

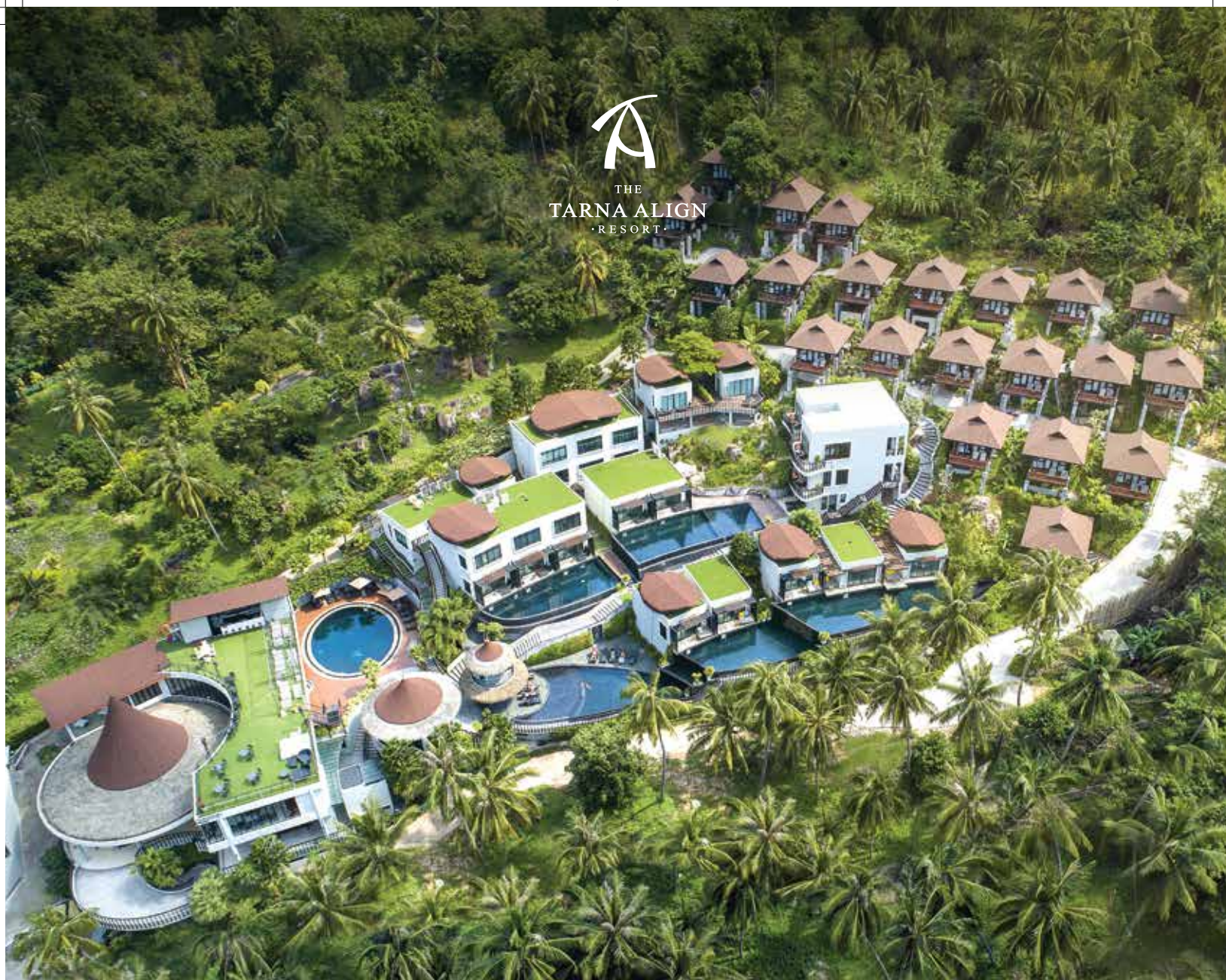


# รายงานประจำปี 2562

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

A Q E S T A T E





## POISED AT THE EDGE OF PARADISE

OVERLOOKING KOH TAO'S BOUNDLESS SUNSET VIEW

[WWW.TARNAALIGNKOHTAO.COM](http://WWW.TARNAALIGNKOHTAO.COM)

68 Moo 1 Koh Tao, Koh Pangan, Suratthani 84360 Thailand  
T. +66 (0) 77 601 843 | E. [Info@thetarnaalignresort.com](mailto:Info@thetarnaalignresort.com)





# AQ ARBOR

SUANLUANG RAMA 9 - PATTANAKARN



## ‘LIVING HARMONY’

with more worthy

### NEW PHASE

LUXURY SINGLE HOUSE 3 STOREYS

STARTS **11** MB.

Blueprinting  
Your Future

AQ ESTATE

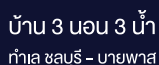
**1636**



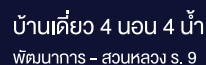
## AQ ARBOR



ISU ~~1.XX~~  
1.59 au



ISU ~~3.xx~~  
2.99 au



ISU | 11 au.

AQ WELLE



ISU ~~4.xx~~  
3.99 au

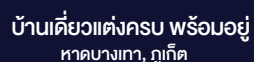


ISU	<del>4.XX</del> 4.4 au
-----	---------------------------



ISU 34  
32 au

## shasa

ISU | 18<sup>au.</sup>

ISU ~~4.xx~~  
3.1 au



ISU ~~13.99~~  
12.00 a

**☎1636**

[illegible]





AQ ESTATE



โทร.077 601 843  
www.tarnaalignkohtao.com

The Tarna Align Resort ได้รับการขนานนามจากนักท่องเที่ยวทั่วโลกว่าเป็นรีสอร์ทที่สวยงามที่สุดในเกาะเต่า รีสอร์ทแห่งนี้ตั้งอยู่ที่ชายหาดแหลมเสียด ทางตอนใต้ของเกาะสมุย ใกล้ๆ กับอ่าวสารี รีสอร์ทสุดหรูระดับ 4 ดาว แห่งนี้ จะทำให้คุณได้มีโอกาสสัมผัสใกล้ชิดกับธรรมชาติ วิถีพระอาทิตย์ตกที่สวยงามบนเกาะเต่า ท่ามกลางการต้อนรับและบริการที่อบอุ่นแบบฉบับไทยแท้



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. พร้อมระเบียงกว้างพิเศษที่ปีกรับวิวได้ถึง 180 องศา ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน



โทร.077 332 855-9  
www.malibukohsamui.com

Unique Resort ที่ตั้งอยู่บน Location สุด Prime ของเกาะสมุย บนหาดแฉ่ง ห่างจากสนามบินเพียง 10 นาที ห้องพักที่สะดวกสบายตอบสนองการพักผ่อนทุกรูปแบบ ตกแต่งสไตล์ Mediterranean พร้อมห้องอาหารอิตาเลียนชื่อดัง MARZANO PIZZERIA ที่ยกเอาบพิซซาลูกจากอิตาลีมาอบพิซซ่าถึงริมหาด นอกจากการเดินทางที่สะดวกแล้ว ยังเพลิดเพลินกับการช้อปปิ้งได้อย่างเต็มที่เพราะห่างจากห้างสรรพสินค้า Central Festival เพียงไม่กี่ก้าวจากห้องพัก



โทร.052 001 400  
www.floracreekchiangmai.com

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



โทร.02 318 3767-9  
www.alixbangkokhotel.com

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

## สารบัญ

### หน้า

สารจากประธานกรรมการบริษัท	2
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	3-33
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	33-41
3. ปัจจัยความเสี่ยง	42-45
4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	46-50
5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	51-53
6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล	53-54
7. โครงสร้างการจัดการ	54-60
8. การกำกับดูแลกิจการ	60-68
9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	69-75
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	75-79
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	80-85
12. รายการระหว่างกัน	85-86
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	87-97
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	98-152
15. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	153-155
16. รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	156-156
17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	157-168
18. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	169-256

## สารจากประธานกรรมการบริษัท

เรียน ผู้ถือหุ้น

ปี 2562 ที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมยังอยู่ในภาวะชะลอตัว เนื่องจากมาตรการคุมเข้มสินเชื่อ บ้านจากธนาคารแห่งประเทศไทยเรื่องมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนเมษายน 2562 เป็นการกำหนดให้ลูกค้าต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ มีผลกระทบกับลูกค้าที่ต้องการเงินดาวน์มาซื้อบ้าน อีกทั้งหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ตลอดจนภาวะการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจโลก ปัจจัยดังกล่าวนี้ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวในภาคธุรกิจ ซึ่งต่อเนื่องมาจากปี 2561

ยอดขายปี 2562 สูงกว่าปี 2561 เนื่องมาจากบริษัทฯ มีโครงการบ้านเดี่ยวที่ยังทำยอดขายได้ แต่บริษัทฯ จะมีการไถ่ถอนคืนน้อยกว่าคอนโดมิเนียม และปัญหาเรื่องคดีความของศาลแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองยังไม่บรรลุผล บริษัทฯจึงพยายามไปทุ่มเทในธุรกิจโรงแรมมากขึ้นเพื่อให้มีเงินหมุนเวียนในบริษัทฯ โดยปี 2562 ธุรกิจโรงแรมโตขึ้น 30.46%

ถ้าบริษัทฯสามารถเคลียร์ปัญหาต่างๆได้เรียบร้อย คณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมทั้งจะเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เนื่องจากบริษัทฯมีเงินเพิ่มทุนคงเหลือที่จะขยายธุรกิจ บริษัทฯกลับมาเจริญเติบโต คณะกรรมการบริษัทฯและพนักงานทุกท่านทุ่มเททุกกำลังที่จะทำให้บริษัทฯกลับมาดำเนินธุรกิจแข็งแกร่ง เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น



นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี

ประธานกรรมการบริษัท

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

# 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

## 1.1 ความเป็นมา

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

เมื่อเดือนมกราคม 2527 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท กฤษฎาตามหาดนคร จำกัด”

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

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

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2557 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อจากเดิม เป็น “บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)” และ ใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ เป็น “AQ”

ปัจจุบันบริษัท เอควี 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 เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และ ที่อยู่อาศัยแนวสูง คือ คอนโดมิเนียมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้า ซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัท ยังดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังต่อไปนี้

- 1) การซื้อ-ขายที่ดิน เป็นลักษณะการซื้อที่ดินผืนใหญ่แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลงๆ จากนั้นจึงนำมาบริหารและพัฒนาโครงการให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อน แล้วจึงขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย
- 2) การพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนับรวมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง การรับเหมาก่อสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน เช่น การจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด 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 (ธนาการพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทมหาชนของจำเลยที่ 20 ที่ธนาการพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาการพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“โกลเด้น”) (จำเลยที่ 19) และบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (“การ์เด็นโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจัดจำนองที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระหนึ่งราย เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารศาลว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงินประมาณ 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารศาลว่ามูลค่าบังคับขายที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 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 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้งดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัดวันที่ 8 มีนาคม 2561 และ

เมื่อวันที่ 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 โดยมีราคาเริ่มต้นที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ จำนวน 8,950.78 ล้านบาท โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรกราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการปิดเศษตามประกาศดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้ เว้นแต่ที่ดินที่ติดข้อพิพาทบางแปลง ให้งดการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์ในคดีนี้รวม 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 และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์หลักประกันดังกล่าว มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 201 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะชำระภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท

กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาดำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดีนี้ที่ยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจ



ยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 บริษัทผู้ร้อง ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลแพ่ง และบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลแพ่งไปแล้ว เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3- 97.72ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวงเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาท ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดิวีเอส ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดิวีเอส โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่สส.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้กัน โฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด้นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
2. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สส.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำเรื่องโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เคแอนดิวี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด ผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาในวันที่ 23 เมษายน 2562 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านที่ 1 ได้ยื่นคำร้องขอคัดค้านคำร้องขออนุญาตอุทธรณ์ และในวันที่ 2 พฤษภาคม 2562 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้านที่ 2 ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ต่อมาศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษ วันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ คดีเป็นอันยุติ
3. คดีหมายเลขดำที่สส.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เคแอนดิวี เอส อาร์ เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดนัดสืบพยานใน วันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 และในวันที่ 25 เมษายน 2562 ศาลได้นัดสืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาหรือคำสั่งในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง

ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้อง ชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท





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”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบที่บริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด็นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด็นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทฯแต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทฯที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย 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 และในสัญญาดังกล่าวก็ระบุหน้าที่ของบริษัทไว้ และได้มีการทำตามเงื่อนไขทุกอย่าง ดังนั้นคดีนี้ศาลชั้นต้นน่าจะยกฟ้องโจทก์ โดยศาลได้อ่านคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2562 พิพากษายกฟ้องโจทก์

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และในวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 จำเลยทั้งสาม ได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561 ตามคดีดำ พ.4393/2561 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) ฟ้องบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (จำกัด) (จำเลยร่วม) เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิวฯได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน เป็นทุนทรัพย์จำนวน 74,999,995 บาท โดยเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 จำเลยร่วมได้ยื่นคำร้องขอเลื่อนคดีอ้างว่าบริษัท โกลเด็นฯได้ถูกท.กรุงเทพ ฟ้องเป็นคดีล้มละลาย โดยศาลล้มละลายจะพิจารณาในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งจึงเห็นควรให้รอผลการพิจารณา

จากคดีของศาลล้มละลายเสียก่อน จึงเลื่อนคดีออกไปนัดฟังผลในวันที่ 17 กันยายน 2562 ต่อมา ธนาคารกรุงไทยได้ถอนฟ้องบริษัท โกลเด้นฯ จึงทำให้คดีนี้ต้องดำเนินต่อไป โดยศาลได้นัดสืบพยานโจทก์ วันที่ 26-27 พฤษภาคม 2563 สืบพยานจำเลยในวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 สืบพยานผู้ร้องสอดวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 กรกฎาคม 2563

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

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่บริษัทได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำนงในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดินที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ให้กับธนาคารดังกล่าวได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระเงินต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกันพบว่า 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 แล้วจึงให้บริษัทร้องสอดเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด้นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด้นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอม



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

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

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

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

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 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 วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน กำหนดวันขายทอดตลาด สดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์สินหลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อ

ธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนของคุณีแฟง ซึ่งถือว่าธนาคารกรุงไทยได้รับการชำระหนี้บางส่วนไปแล้ว

ส่วนคุณีแฟงที่ธนาคารกรุงไทย 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 ศาลพิพากษาในคดีแฟงให้บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ชำระ 8,409,601,319.09 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 8,368,732,100 บาท นับแต่ วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 จนกว่าชำระเสร็จสิ้น ให้นำเงินที่บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัดนำมาชำระเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออกโดยให้หักดอกเบี้ยก่อน หากเหลือให้หักเงินต้นต่อไป ให้ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบ ให้นำทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์อื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท เห็นว่าคุณีแฟงคดีนี้เป็นคดีที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฟ้องบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เป็นจำเลย ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทแต่ประการใด เนื่องจากคนละนิติบุคคลไม่ได้เกี่ยวข้องกัน บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค ได้ยื่นอุทธรณ์แล้วในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 โดยศาลอุทธรณ์ได้พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น บัดนี้จำเลยที่ 1 (บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ได้ยื่นฎีกาแล้ว ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกาตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 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 2562 ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	128.88
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<u>หัก</u> มูลค่าบังคับขาย *	(5,800.00)
ชำระค่าเสียหายจากการขาดใช้	(1,635.74)
ประมาณการค่าเสียหาย – สุทธิ	3,057.62



\* บริษัทมีการประเมินที่ดินหลักประกันใหม่ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ของ บริษัท 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)

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการได้หนี้จะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าบังคับขายที่ประมาณการไว้ แต่ปัจจุบันบริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้เนื่องจากในขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท และขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้อง ชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ 1 กับพวกรวม 13 คน เป็นคดีฟ้องขอให้ธนาคารฯ เปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 โดยให้นำเงิน 3,898,704,840 บาท บันทึกเป็นเงินชำระค่าเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขดำที่ อม.3/2555 คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ชำระค่าเสียหายจำนวนดังกล่าว โดยศาลได้นัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 จำเลยทั้งหมดได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2563 ทนายความมีความเห็นว่าศาลน่าจะมีแนวโน้มในการพิจารณาและพิพากษาตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับลงวันที่ 10 สิงหาคม 2561 โดยศาลได้เลื่อนนัดชี้สองสถานไปวันที่ 27 เมษายน 2563

### 1.3 เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

#### วิสัยทัศน์

AQ Estate ไม่ได้มุ่งมั่นเพียงแค่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือสร้างอาคาร เรายุ่งมั่นวางแผนอนาคตให้แก่คุณ เราเชื่อในแนวคิดของการออกแบบที่ใช้งานได้ดีและจะไม่วันล้าสมัย เพราะเป้าหมายของเราคือสร้างสิ่งที่ยั่งยืนผ่านกาลเวลา เพื่อให้ลูกค้าของเราได้รับผลตอบแทนที่สูงที่สุดจากการลงทุน

## พันธกิจ

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

## 1.4 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

### 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 ทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนในคราวเดียวกันให้แก่นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด แต่ราคาที่เสนอขายต้องไม่ต่ำกว่า 0.50 บาท ทั้งนี้ 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 โดยภายหลังการเพิ่มทุนแล้ว บริษัทฯจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
    - ☐ อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่ ดังนี้ ข้อ 4.ทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาทแบ่งออกเป็น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 294,012,025,303 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
    - ☐ อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หน่วย
    - ☐ อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ตามลำดับดังนี้
      - (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 100,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายและจำนวนหุ้นที่จัดสรร โดยมีระยะเวลา 1 ปี ราคาเสนอขายจะต้องเป็น (1) ราคาตลาดโดย

คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 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 บริษัทได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท 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 อนึ่งราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมนั้นจะเป็นราคาที่คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนด ซึ่งจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 และไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนตามข้อ 3

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

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

- (1) ราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลังไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกินสิบห้าวันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8 (1) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ("ประกาศที่ ทจ. 72/2558") มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ในปัจจุบันยังคงถูกห้ามการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
- (2) ไม่สามารถกำหนดราคาโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 (2) ของประกาศที่ ทจ. 72/2558 ได้ เนื่องจากไม่มีนักลงทุนสถาบันสนใจที่จะต้องการซื้อหุ้นออกใหม่ของบริษัท ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ 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 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนหรือราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่ สنج.กสท. ให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่หุ้นไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯจึงต้องอ้างอิงเกณฑ์ราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินคือ บริษัท เอส 14 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 จึงไม่ถือได้ว่าเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องหลักเกณฑ์



เงื่อนไขและวิธีพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ.2558 ดังนั้นหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจึงไม่มีการกำหนดระยะเวลาห้ามขายหุ้น (Silence Period)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท มีหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกบุคคลในวงจำกัด โดยพิจารณาจากนักลงทุนที่แสดงความจำนงในการเข้าลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ที่มีจำนวนหุ้นที่เสนอซื้อค่อนข้างมาก เพื่อให้บริษัท สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนในรูปแบบนี้ได้มากที่สุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

- วันที่คณะกรรมการมีมติจัดสรร ไม่สามารถหาได้เนื่องจากหุ้นของบริษัทไม่มีการซื้อขาย(SP) ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันหุ้นบริษัทไม่ได้ทำการซื้อขาย บริษัทจึงใช้ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อเทียบเคียงเป็นราคาตลาดแทนและเพื่อให้ข้อมูลการประเมินราคาเป็นปัจจุบันวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ใช้งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นงบการเงินที่เป็นปัจจุบันที่สุดประเมินราคาที่ 0.04 บาท ทางคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรที่ราคา 0.05 บาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินล่าสุด
- (2) บริษัท 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             |
|              |                                  | <u>15,722.35</u>   |
- (4) ราคาเสนอขายหุ้นให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงฯคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติที่ราคา 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 ราคาที่เสนอขายเป็นราคา

- ยุติธรรมที่สูงกว่าราคายุติธรรมครั้งล่าสุดที่ประเมินโดยบริษัท เอส14 แอดไวเซอร์ จำกัด ในวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ราคาที่ 0.04 บาท โดยใช้ข้อมูลงบการเงินฉบับล่าสุดที่เผยแพร่ให้นักลงทุนทราบแล้ว
- (5) เงื่อนไขหรือข้อตกลงอื่นใดที่สำคัญกับผู้ลงทุน โดยบริษัทขายหุ้นแก่ผู้ลงทุนและไม่มีการตกลงเงื่อนไขอื่นใด
- (6) ในการออกและเสนอขายสำหรับหุ้นให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 100,000 ล้านหุ้น บริษัทฯ ได้จัดสรรในครั้งที่ 1 จำนวน 34,140 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่ 1 จำนวน 65,860 ล้านหุ้น และจัดสรรในครั้งที่ 2 จำนวน 38,500 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่ 2 จำนวน 27,360 ล้านหุ้น ซึ่งหุ้นเพิ่มทุนที่จัดสรรแล้วในครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 รวม 72,640,000,000 หุ้น ถือเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2560

ในการนี้บริษัทต้องจ่ายค่านายหน้าเกี่ยวกับการออกหุ้นครั้งนี้ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง เป็นเงินรวม 62.61 ล้านบาท

ในวันที่ 6 ตุลาคม 2560 บริษัทได้ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 14/2560 ได้มีมติคณะกรรมการยกเลิกจำนวนหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 27,360 ล้านหุ้นโดยนำไปจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมและมีมติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะได้รับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 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

## ปี 2562

ทุนเรือนหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ไม่มีรายการเคลื่อนไหว) ดังนี้

	มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจ	
		2562	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
<b>ทุนจดทะเบียน</b>			
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



	มูลค่าหุ้น ต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจ 2562	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	0.50	85,324,811	42,662,405
เพิ่มทุนจดทะเบียน		-	-
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 ภายหลังการจดทะเบียนทุนชำระแล้วในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัดแล้ว โครงสร้างผู้ถือหุ้น 10 อันดับของบริษัทฯ มี ดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับ	จำนวนหุ้นก่อน การเพิ่มทุน	ร้อยละ	จำนวนหุ้นหลัง การเพิ่มทุน	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 รุ่งเรืองนวิรัตน์	-	-	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) <u>Zico Consultancy Limited Held</u>                 | 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 ที่ไม่สามารถเผยแพร่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนได้เพราะต้องรักษาความลับดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้บุคคลในวงจำกัดมิได้เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัทฯ หรือ เข้ามาดำรงตำแหน่ง กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทจึงไม่มี ผลต่อนโยบายการบริหารของบริษัทฯ และไม่มีผลกระทบต่อการทำงาน

**ปี 2561 - 2562**

-ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น-

### 1.4.3 การพัฒนาที่สำคัญ

#### ปี 2561

- 7 มีนาคม 2561 ตามคำ พิจารณาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาว่าการเมืองที่บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ต้องร่วมรับผิดชอบค่า ความเสียหายที่ได้ทราบแล้วนั้น คดีถึงที่สุด โจทก์คือ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ได้ยึดทรัพย์ที่เป็นหลักประกันและ ประกาศขายทรัพย์ทอดตลาด 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 นาย วิโรจน์นวลแซ ในฐานะผู้ร้อง ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการ ขายทอดตลาด ที่ดินทั้ง 215 แปลง เนื่องด้วยการประกาศขายที่ดินไม่พร้อมกัน ทำให้เกิด การกำหนดราคาไม่เหมาะสม และ วันที่ 25 ธันวาคม 2560 ส่งหมายให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งหมด โดยศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่ง ทางการเมืองจึงมีคำสั่งให้นัดได้ สอนคำร้องในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 ทั้งนี้วันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาแผนก คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ได้ยกเลิก คำสั่งที่ไต่ถามการบังคับคดีตาม รายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 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 ยื่นคำร้องต่อศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรง ตำแหน่งทาง การเมือง คดีหมายเลขดำที่ อม.ข 1/2561 ฟ้องวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ใน ฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมใน โฉนดที่ 610 เลขที่ 79 (เดิม 58) หน้าสำรวจ 276 ตำบลบ้าน ระกา (ระกา) อำเภอบางบ่อ จังหวัด สมุทรปราการ เพื่อขอให้ปล่อยยอสังหาริมทรัพย์ส่วน ที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของผู้ร้อง โดยต้องการให้แบ่งแยก โฉนดส่วนของผู้ร้องออกก่อนการ ขายทอดตลาดและโต้แย้งที่ดินที่ยึดไว้ นั้นว่าเป็นการยึดเกิน โดยยึดที่ดินในส่วน ของผู้ร้อง ไปด้วยมีพื้นที่ 60 ตารางวา และเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 ศาลฎีกามีคำสั่งรับคำร้อง และให้งด การบังคับคดีไว้ก่อนจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นโดยมี กำหนดนัดได้ส่วนคำร้องในวันที่ 11 กันยายน 2561 ซึ่งบริษัท โกลด์เด้น เทคโนโลยี อินดัสเทียล พาร์ค จำกัด ได้รับสำเนาคำร้องดังกล่าว เมื่อ วันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ทั้งนี้ จากการตรวจสอบที่สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ พบว่าเจ้าพนักงานบังคับคดี ได้ มีคำสั่งงดการขายทรัพย์เฉพาะในวันที่ 6 มิถุนายน 2561 เนื่องจาก นางสาวเจริญ อยู่คง ธรรม ได้ยื่นคำร้องต่อ ศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขดำที่ สล.122/2561 วันที่ฟ้อง 28 พฤษภาคม 2561 ในฐานะเจ้าของ กรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดที่ 610 เลขที่ 79 (เดิม58) หน้า สำรวจ 276 ตำบลบ้านระกา (ระกา) อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อขอให้



- ปล่อยยอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของผู้ร้อง โดยต้องการให้แบ่งแยก หน้าที่ 2/2 โฉนดส่วนของผู้ร้องก่อนการขายทอดตลาดและได้แย้งเนื้อที่ที่ดินที่ยึดไว้ นั้นว่าเป็นการยึดเกิน คือยึดที่ดินของผู้ ร้องไปด้วยมีจำนวน 60 ตารางวา โดยศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้งดการขายทรัพย์เฉพาะในวันที่ 6 มิถุนายน 2561 และนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 14 มิถุนายน 2561
- 31 กรกฎาคม 2561 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้เว้นแต่ ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 610 ตำบลบ้านระกาศ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ให้งดการบังคับคดีไว้
- 18 กันยายน 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้เว้นแต่ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 610 ตำบลบ้าน ระกาศ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ให้งดการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น และใน วันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทฯ ได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้า พนักงานบังคับคดี ได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์ในคดีนี้รวม 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 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์ในคดีนี้รวม 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 ได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์หลักประกันดังกล่าว 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 และให้สามารถต่อB/E ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว คณะกรรมการบริหารมีอำนาจลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีแหล่งเงินทุนในการคืนชัดเจนและมีความเสี่ยงน้อย โดยจะพิจารณาขายระยะเวลาในแต่ละ

ละคร้อยอยู่ในช่วง 15-30 วัน เพื่อให้บริษัทสามารถไถ่ถอนนำเงินมาใช้ชำระหนี้ได้ทันเวลา 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 ไฮดรัสส์ 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 อาจทำให้บริษัทมีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ให้แก่ KTB ประกอบกับรายการให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลอื่น คิดเป็นร้อยละ 20 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญและมีใช้การประกอบธุรกิจปกติของบริษัท

### เงินให้กู้ยืมแก่กรุงไทย แลนด์ และ ไทยฟิลาเท็กซ์ จำนวน 719 ล้านบาท

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการเปลี่ยนรูปแบบการลงทุนในตัวแลกเงินเป็นสัญญาเงินกู้ที่มีเงื่อนไขเหมือนตัวแลกเงินเดิม และเหตุผลที่ยังให้ทั้ง 2 บริษัทกู้ยืมเงินเนื่องจากบริษัทยังไม่มีคามจำเป็นที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าวหลังจากงดการขายทอดตลาดวันที่ 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 แอฟไพร์ซัล จำกัด ประเมิน ณ เดือน พฤษภาคม 2560 เท่ากับ 11,600 ล้านบาท ราคาบังคับขายที่ 5,800 ล้านบาทซึ่งในปีนั้นบริษัทได้เปิดให้ผู้เสนอราคาซื้อที่ดินส่งซองประมูลมาที่บริษัทซึ่งราคาที่ผู้เสนอซื้อ 3-4 รายส่งมาราคาต่ำกว่าราคาบังคับขาย ทางบริษัทฯจึงเห็นสมควรใช้ราคาบังคับขายเป็นฐานในการตั้งสำรองโดยหากราคาที่ขายที่ดินได้ต่ำกว่า 8,368.73 ล้านบาท บริษัทจะยังสามารถชำระค่าเสียหายให้กับ KTB ได้ เพราะยังมีสภาพคล่องจากเงินลงทุนส่วนอื่นที่เหลือ (กองทุนตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร จำนวน 321 ล้านบาทและทรัพย์สินโครงการจำนวน 1,607 ล้านบาท) อีกทั้งสามารถเรียกให้ บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด (มหาชน) ชำระคืนหนี้ดังกล่าวก่อนกำหนดได้โดยการแจ้งล่วงหน้า 30 วัน

อีกทั้งคณะกรรมการได้พิจารณาฐานะการเงินของ บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด(มหาชน) แล้ว เห็นว่ายังมีเครดิตที่ยังรับได้และเชื่อว่า บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด(มหาชน) มีความสามารถชำระหนี้ในส่วนนี้ได้ตามสัญญา

อีกทั้งในเชิงกฎหมายนั้น การเปลี่ยนรูปจากการรับซื้อตัวแลกเงินเป็นการให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่ได้ทำให้สถานะของบริษัทและบริษัทย่อยเปลี่ยนไปจากเดิม สำหรับการวางหลักประกันและการค้ำประกัน สิทธิการเรียกเงินให้กู้ก่อนกำหนด การบริหารความเสี่ยงมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### การวางหลักประกันและค้ำประกัน

บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด(กรุงไทยแลนด์) : ไม่มี

บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด(มหาชน) : ไม่มี

#### สิทธิการเรียกเงินให้กู้ก่อนกำหนด

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

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

#### การบริหารความเสี่ยงของบริษัทในกรณีที่อาจเกิดจากไม่ได้รับชำระหนี้คืน

นโยบายบริษัทได้สอบถามทั้งสองบริษัทอยู่เสมอๆ และเพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยง บริษัทฯเจรจาขอหลักประกันเงินกู้เพิ่มเติมเช่น สินทรัพย์ หรือการรับโอนสิทธิรับชำระหนี้เพิ่มเติม

#### **การลงทุนใน B/E ของเพลนเน็ต จำนวน 1,143 ล้านบาท**

ในส่วนของตัวแลกเงินของ เพลนเน็ต (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) ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า บริษัทยังไม่มีเจตจำนงที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าว โดยในสถานการณ์ค่าเสียหายตามคำพิพากษา ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาผู้ต้องหาให้กับ KTB นั้น เนื่องจากการชำระค่าเสียหายดังกล่าวยังมีขั้นตอนการขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ อยู่ ซึ่งราคาที่ดินดังกล่าวมีแนวโน้มว่าจะมีมูลค่าเกินกว่าค่าเสียหายที่เหลืออยู่จำนวน 8,368.73 ล้านบาท โดยหากราคาที่ขายที่ดินได้ต่ำกว่า 8,368.73 ล้านบาท บริษัทฯ ยังมีสภาพคล่องจากเงินลงทุนส่วนอื่นที่ทยอยครบกำหนดเพื่อชำระส่วนต่างค่าเสียหายดังกล่าว (ถ้ามี) ได้ อีกทั้ง คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาฐานะการเงินของ PEH แล้วเห็นว่ามีเครดิตที่ยังรับได้และเชื่อว่า PEH มีความสามารถชำระคืนตัวแลกเงินที่ต่อออกไปนี้ได้ถ้าเรียกคืน



คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทยังไม่มีความจำเป็นที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าว โดยในส่วนของชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาผู้ต้องหาเมืองให้กับ 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 ว่า บริษัทยังมีภาระที่ต้องชำระค่าเสียหายส่วนต่างให้กับธนาคารกรุงไทยหรือไม่ และในจำนวนเท่าไร โดยถ้าหากพิจารณาเรื่องภาระการชำระค่าเสียหายดังกล่าวและการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทอื่นๆ แล้ว บริษัทมีสภาพคล่องส่วนเกินเหลืออยู่ บริษัทอาจพิจารณาลงทุนระยะสั้นต่อไป โดยอาจพิจารณาลงทุนในบริษัทที่ได้ลงทุนอยู่แล้ว หรืออาจปรับเปลี่ยนการลงทุนในรูปแบบอื่นขึ้นกับความเหมาะสมในช่วงนั้น ๆ ซึ่งคณะกรรมการจะได้ทำการวิเคราะห์และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติต่อไป

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

## ปี 2562

- 11 มีนาคม 2562 วันที่ 17 ตุลาคม 2561 ได้มีการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ประกัน ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้
1. กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อ.ม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชันแนล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 201 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะชำระภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท
  2. กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาคำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษดาตามหานคร จำกัด(มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชันแนล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดียี้ยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60

ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของบริษัทโกลเด็นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด็นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงไม่มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ **ผลของคดีศาลยกคำร้อง**

3. กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้จำนวน 1,868-3- 97.72 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาท ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดีวีฯ ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่นเรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดีวีฯ โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ ดังนี้
- 3.1 คดีหมายเลขดำที่สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ส่งเพิกถอนคำสั่งได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาดซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด็นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
- 3.2 ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำยร้องโดยตลอดแล้ว กรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะไต่ถามการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง
- 3.3 คดีหมายเลขดำที่สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำ

ร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และขอให้บังคับบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับ ทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้ว กำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562

ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมี จำนวนเงินที่ต้องชำระ **คงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท**

29 สิงหาคม 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 อนุมัติให้ฟ้องคดีแพ่งธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)และกรรมการบริหารธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) (บอร์ดใหญ่) ให้ดำเนินการ นำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียลพาร์ค จำกัด จำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปชำระเป็นค่าความเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนก คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองฯ หรือแก้ไขงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 ของ ธนาคารกรุงไทยฯ ให้นำเงินจำนวนดังกล่าวเป็นการชำระเงินต้นของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ในคดีแพ่งดังกล่าว เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการ ขายทอดตลาดทรัพย์สินตามระเบียบปฏิบัติของธนาคารฯ หรือเรียกเงินคืนจำนวน 3,898.70 ล้านบาทและหรือค่าความเสียหายอื่น ๆ โดยบริษัทให้ทนายส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ ธนาคารกรุงไทยฯ ดำเนินการแก้ไขการลงบัญชีโดยนำเงินจำนวน 3,898.70 ล้านบาทไป ชำระเงินต้นภายใน 15 วันนับจากที่ธนาคารฯ ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดเวลา ดังกล่าวก็ให้ดำเนินคดีตามที่ขออนุมัติจากคณะกรรมการ

13 กันยายน 2562

บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด ในอัตราร้อยละ 99.82 โดยมีจำนวน 1,387,500 หุ้น ราคาหุ้นละ 90.44 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 125,480,000 บาท

ปี 2563

27 กุมภาพันธ์ 2563 รายงานการลงทุนในตั๋วแลกเงิน (BE) และเงินให้กู้ยืม โดยมีรายละเอียดในการลงทุนดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ออกตั๋ว/สัญญาเงินกู้	เลขที่ตั๋ว	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	ยอดเงิน (บาท)	
1	บจก.กรุงเทพแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	สัญญาเงินกู้		31 มี.ค. 63	6	412,144,693.51	
2	บจก. เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี	PLN001/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	420,376,984.22	
		PLN002/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	254,646,797.01	
		PLN003/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	59,527,822.67	
		PLN004/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	96,579,142.41	
		PLN005/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	85,674,592.00	
		PLN006/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	75,296,505.00	
		PLN007/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	69,762,134.47	
		PLN008/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	10,296,032.72	
	รวม						1,484,304,704.01

โดยผลตอบแทนจากการฝากตั๋วแลกเงินและเงินให้กู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

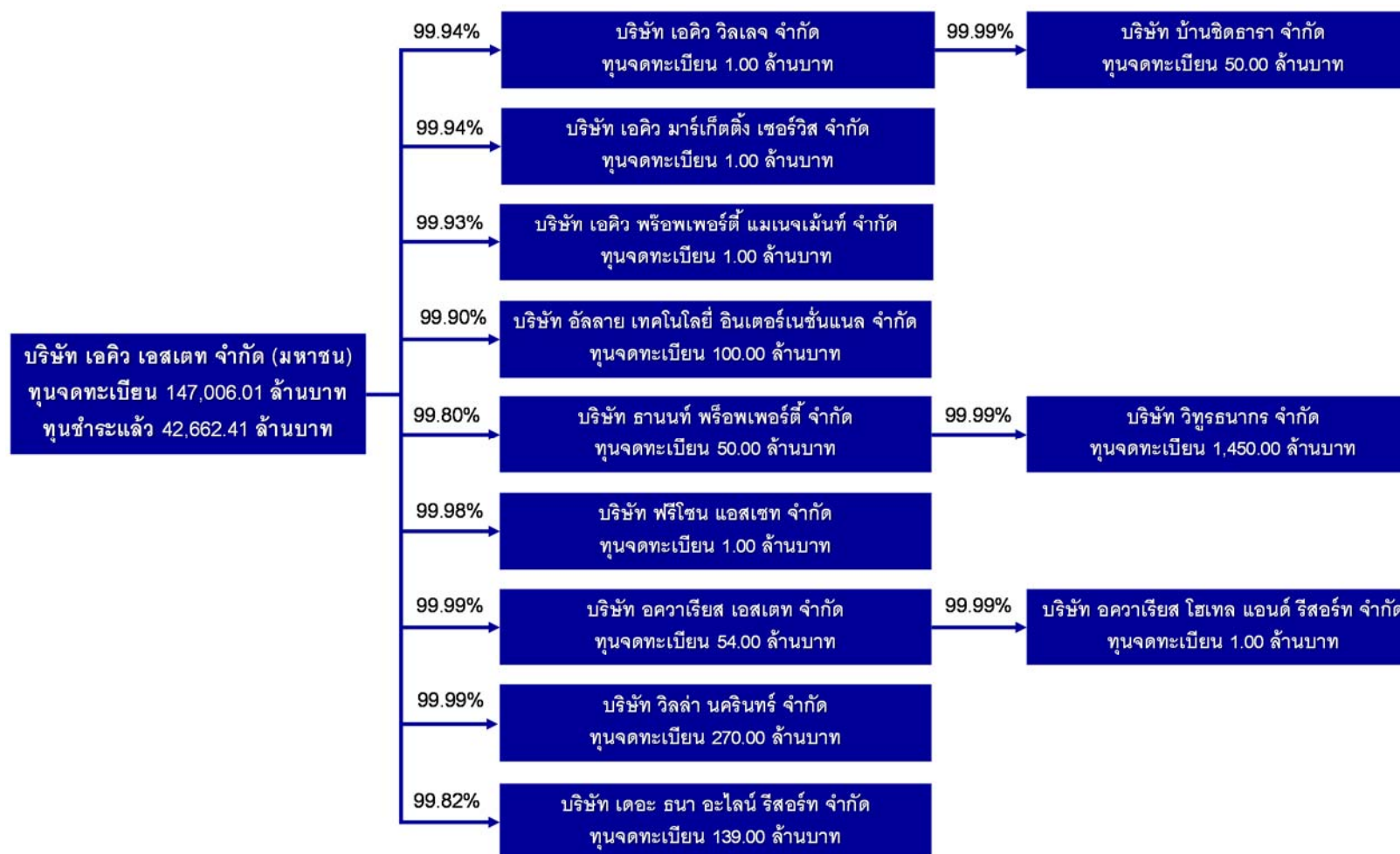
ลำดับ	บริษัท	ผลตอบแทน (บาท)
1	บจก.กรุงเทพ แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	69,081,938.38
2	บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์	12,899,136.97
3	บมจ.วินเทจ วิศวกรรม	16,716,725.95
4	บจ.เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง	134,401,237.05
5	บมจ.อีสต์โคสต์ เพอร์นิเทค	7,147,894.28
รวม		240,246,932.63

## 1.5 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีบริษัทย่อยในกลุ่มรวมทั้งสิ้น 12 บริษัท บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยตรง 9 บริษัท และทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย 3 บริษัท ทั้งนี้ลักษณะการประกอบธุรกิจบริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อย สามารถสรุปได้ดังแผนภาพ และ ตาราง ดังต่อไปนี้



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



รายชื่อบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัท	ประกอบธุรกิจ	สัดส่วน (%)	ทุนที่เรียกชำระ (ล้านบาท)	ความสัมพันธ์
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสินทนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	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 ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหาริมทรัพย์	99.80	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	ให้เช่าส่งหาริมทรัพย์และให้บริการ	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 เดอะ ธนา อะโลว์รีสอร์ท จำกัด	ให้บริการโรงแรม	99.82	139.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิทูรนากร จำกัด	ค้าส่งหาริมทรัพย์	99.99	1,450.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางข้าม)
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	พัฒนาและให้บริการสินทนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	99.99	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางข้าม)
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางข้าม)

### การแบ่งงานของบริษัทในกลุ่ม

- ธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า, ขายคอนโดมิเนียม และบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการภายใต้เครื่องหมายการค้า “เอคิว เอสเตท” สำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้น ลูกค้าอาจว่าจ้างผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านเอง ทั้งนี้ บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด (“เอคิว มาร์เก็ตติ้ง”) เป็นผู้ดำเนินการบริหารการขายให้กับโครงการของบริษัทโดยคิดค่าบริหารงานขายร้อยละ 3 ของมูลค่าสัญญา

2. ธุรกิจค้าและพัฒนาส่งหาทรัพย์สิน บริษัทใหญ่ “เอควิว” บริษัท อัลล่าย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“อัลล่าย เทคโนโลยี”) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้”) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด (“อควาเรียส”) บริษัท วิทูร ธารนกร จำกัด (“วิทูร”) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด (“วิลล่า”) และบริษัท อควาเรียน โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (อควาเรียสโฮเทลฯ) ดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า , ขายคอนโดมิเนียม สำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้นบริษัทปลูกสร้างบ้านเอง โดยมี เอควิว มาร์เก็ตติ้งเป็นผู้ดำเนินการบริหารการขาย โดยคิดค่าบริหารงานขายร้อยละ 3-5 จากมูลค่าสัญญา
3. ธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัท ดำเนินการโดยบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้
  - 3.1 ธุรกิจรับบริหารการขายให้กับโครงการหมู่บ้านจัดสรร และ คอนโดมิเนียม ดำเนินการโดย บริษัท เอควิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด และบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
  - 3.2 ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท ดำเนินการโดย บริษัท เอควิว 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 เอควิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
  - 3.4 ธุรกิจให้เช่าสถานที่เก็บสินค้า ดำเนินการโดย บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด
  - 3.5 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ดำเนินการโดย บริษัท วิทูรธารนกร จำกัด

#### **ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ**

ในปี 2562 การดำเนินธุรกิจตามสายการผลิตของบริษัทและบริษัทย่อยมีข้อจำกัดในการลงทุน เนื่องจากบริษัทมีภาระที่ต้องชดเชยให้กับธนาคารกรุงไทย อย่างไรก็ดีบริษัทก็ยังคงดำเนินงานอย่างรอบคอบและมีข้อจำกัดในเรื่องการขายงานโดยมุ่งหวังสร้างรายได้ให้เพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็นสายการผลิตใหญ่ๆ ดังนี้

1. ธุรกิจการค้าและพัฒนาส่งหาทรัพย์สิน บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นขายสินค้าในโครงการเดิมของบริษัทและบริษัทย่อยเนื่องจากข้อจำกัดที่กล่าวมาข้างต้น โดยสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นสินค้าบ้านสร้างก่อนขายมีทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และ คอนโดมิเนียม จากข้อจำกัดดังกล่าวผู้บริหารคาดการณ์ว่าเมื่ออดีตแล้วเสร็จบริษัทและบริษัทย่อยจะสามารถพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยได้อย่างเต็มศักยภาพเพื่อเพิ่มรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย
2. บริการที่พักและโรงแรม บริษัทและบริษัทย่อยมีธุรกิจบริการและโรงแรม ในปี 2561 บริษัทได้เปิดโรงแรมเพิ่ม 1 โรงแรม มี 2 อาคาร คือ โรงแรมเอลิกซ์ ซอยศูนย์วิจัย ซึ่งตั้งอยู่ในซอยศูนย์วิจัยใกล้ๆ โรงพยาบาลกรุงเทพ มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือลูกค้าชาวต่างชาติที่มารักษาตัวที่โรงพยาบาล โดยได้เปิดทำการเมื่อเดือนกันยายน 2561 กลยุทธ์ของโรงแรมคือ เจาะกลุ่มลูกค้าที่ต้องการพักเพื่อรอการรักษาพยาบาลต่อเนื่อง โดยราคาของโรงแรมถูกกว่าที่ลูกค้าต้องนอนพักรักษาตัวในโรงพยาบาล ผลตอบรับจากผู้เข้าพักเป็นที่น่าพอใจ นอกจากนี้เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2562 บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ธานี อะไลฟ์ รีสอร์ท จำกัด ในอัตราร้อยละ 99.82 โดยมีจำนวน 1,387,500 หุ้น ราคาหุ้นละ 90.44 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 125,480,000

บาท โดยบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์รีสอร์ท จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการโรงแรมเดอะธนา อะไลน์ รีสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ที่เกาะเต่า ต.เกาะเต่า อ.เกาะพะงัน จ.สุราษฎร์ธานี

ในปี 2562 รายได้จากบริการที่พักและโรงแรมของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 30.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.46 ทั้งนี้ ผู้บริหารมีความเห็นว่าจากภาวะการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นมีผลกระทบกับบริษัทไม่มากเนื่องจากบริษัทมีการปรับกลยุทธ์ในการบริหารกิจการด้านโรงแรม

## 1.6 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2560 - ปี 2562 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)					
			ปี 2562	%	ปี 2561	%	ปี 2560	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	99.80	489.37	63.00	399.82	48.50	538.91	70.37
	อัลลาย เทคโนโลยีฯ	99.90						
	วิทูรนากร	99.99						
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
	วิลล่า นครินทร์	99.99						
	อควาเรียส โฮเทลฯ	99.99						
รายได้จากกิจการโรงแรม	เอคิวิ วิลเลจ	99.94	131.41	16.92	100.73	12.22	82.23	10.74
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
	อควาเรียส โฮเทลฯ*	99.99						
	บ้านชิดธารา*	99.99						
	เดอะธนา อะไลน์ รีสอร์ท**	99.82						
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	เอคิวิ พร็อพเพอร์ตี้ฯ	99.93	21.45	2.76	20.51	2.49	17.54	2.29
	ฟรีโซน แอสเซท	99.98						
รายได้ค่าที่ปรึกษาและบริหารงานขาย	เอคิวิ เอสเตท	-	-	-	-	-	-	-
	เอคิวิ มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	99.94						
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
รวมรายได้จากการขายและบริการ	-	-	642.23	82.68	521.05	63.20	638.67	83.40
รายได้อื่น	เอคิวิ เอสเตท	-	134.57	17.32	303.38	36.80	127.12	16.60
รวมรายได้		-	776.80	100.00	824.43	100.00	765.79	100.00

หมายเหตุ \* เปิดดำเนินการ กันยายน 2561

\*\* ซื้อกิจการ กันยายน 2562



## 2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และ ที่อยู่อาศัยแนวสูง คือ คอนโดมิเนียมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัท ยังดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถสรุป ลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังต่อไปนี้

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

บริษัท และกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัท ได้แก่ ธารนที พร็อพเพอร์ตี้ / อัลลาย เทคโนโลยีฯ / วิทูรนาคร/อควาเรียสเอสเตท / วิลล่านครินทร์ ฯ / อควาเรียส โฮเทลฯ (“กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์”) ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บริการที่บริษัทและกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัท ให้กับลูกค้า นั้น ครอบคลุมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน ทั้งนี้ลักษณะรูปแบบของบ้านและโครงการ จะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับทำเล สถานที่ และลักษณะลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการพัฒนาที่ดินโดยการจัดหาและรวบรวมที่ดินให้เป็นผืนใหญ่แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลงๆ ตลอดจนพัฒนาให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อนขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย ซึ่งงานพัฒนาสาธารณูปโภคโครงการในเบื้องต้นนั้น ได้แก่ งานถมดินแปลงที่ดินและแนวถนน งานบดอัดลูกรังและหินคลุกถนน งานถนนคอนกรีต งานวางคันหินและทางเท้า งานไฟฟ้า (ปักเสา/พาดสาย) งานตกแต่งภูมิทัศน์, งานขุดลอก/ขุดลอก/ขุดลอกและสระว่ายน้ำ เป็นต้น

สำหรับงานด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้น ปัจจุบัน บริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ละบริษัท เป็นผู้ดูแลงานด้านดังกล่าวของโครงการ เว้นแต่งานบริหารสโมสรและสระว่ายน้ำ จะเปิดให้บริษัทอื่นเช่าและบริหารงาน เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าในโครงการ อย่างไรก็ตาม วันที่ 6 มิถุนายน 2545 กระทรวงมหาดไทยได้

ออกกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมกิจการ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 (รก.2545/46ก/17/17 มิถุนายน 2545) ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวมีผลให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีความสมบูรณ์มากขึ้น ทั้งนี้ พระราชบัญญัตินี้ได้กล่าวไว้ว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้จัดตั้ง "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปดูแลรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด หรือได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการใด ๆ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือ โอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ดังนั้นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายนี้นั้นจะช่วยลดภาระของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

### อสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

โครงการ	เจ้าของโครงการ	ทำเล	ประเภทสินค้าที่มีในโครงการ
กฤษดา มารีน่า (โครงการ 27) (แปลงสุดท้ายโอนในไตรมาส1/2563)	บริษัท	ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ทางเข้าวัดไร่ขิง	บ้านพร้อมที่ดิน - ที่ดินเปล่า
กฤษดาซิตีโลกแลนด์พาร์ค (โครงการ 30)	บริษัท	ถนนเทพารักษ์ กม.16ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	บ้านพร้อมที่ดิน-ที่ดินเปล่า
เอคิว เซติ (โครงการ 42 เฟส3)	อัลลาย	ถนนพหลโยธิน-รังสิต ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวงปทุมธานี	บ้านแฝด 2 ชั้น 86 ยูนิต
การ์เด็น พระราม 9	วิทูรนากร	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	อาคารชุด 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร
เอคิว เวลล์	วิทูร/ธานนท์/อัลลาย	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 18 หลัง
เอสเตท รัตนานิเบศร์	อควาเรียส เอสเตท	ถนนรัตนานิเบศร์	อาคารชุด 36 ชั้น จำนวน 475 ยูนิต
โครงการ 15 Gate (โอนแปลงสุดท้ายในปี 2562)	อควาเรียสเอสเตท	ถนนโยธินพัฒนา แยกซอยโยธินพัฒนา 11 คลองจั่น กรุงเทพฯ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 15 หลัง
รังสิต บีช พาร์ค	บริษัท	ถนนพหลโยธิน รังสิต	บ้านเดี่ยว 498 หลัง
เอคิว วิว่า	บริษัท	สวนสยาม 24	ทาวน์เฮาส์ 54 หลัง
โครงการบุรีศาลา	บริษัท / อัลลาย	อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต	บ้านเดี่ยว 18 แปลง
เอคิว เซติ - ชลบุรี - บายพาส	บริษัท	อำเภอเมือง จ.ชลบุรี	บ้านเดี่ยว 262 แปลง
เอคิว อาร์เบอร์	วิลล่านครินทร์	สวนหลวง ร9 -พัฒนาการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น 114 ยูนิต
โครงการ ซาซ่า รีสอร์ท แอนด์ เรสซิเดนซ์ เกาะสมุย	อควาเรียส	อาคารคาซ่า เวล่า ไฮเต็ล คอนโดมิเนียม ถนนแหลมเสด็จ ต.มะเร็ต อ.เกาะสมุยจ.สุราษฎร์	วิลล่าและมีห้องสวีท 32 ห้อง (โรงแรมระดับ 5 ดาว)
โครงการกฤษดาตอย เชียงใหม่ (Renovation in Progress)	เอคิว วิลเลจ	เส้นทางสะเมิง ห่างจากอุทยานล้านนา	รีสอร์ทจำนวน 60 ห้อง
มาลีนา(Renovation in Progress)	อควาเรียส	ภูเก็ต	รีสอร์ท 32 ห้อง
เอลิก(ALIXE)	ควาเรียสไฮเท็กซ์ /อัลลาย	ซอยศูนย์วิจัย	คอนโดมิเนียม และ โรงแรม
เดอะ ธนาฯ (The Tarna Align and Resort )	เดอะ ธนา อะไลน์ แอนด์ รีสอร์ท	อ. เกาะเต่า จ.สุราษฎร์ธานี	โรงแรมและรีสอร์ท จำนวน 50 ห้อง

## ความคืบหน้าโครงการในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ปีที่เริ่ม	สถานะ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สินค้าเพื่อขาย		มูลค่าล้านบาท 1	ยอดขายสะสม		ยอดขายปี 2562		มูลค่าเงินลงทุนในโครงการ (ล้านบาท) 4	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขายของสินค้าที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออน ณ 31 ธค.62 (ล้านบาท)
					จำนวนหน่วย	พื้นที่ (ตารางวา)		มูลค่าล้านบาท 2	ร้อยละของมูลค่าสินค้าที่มีเพื่อขาย $3=(2)/(1)*100$	จำนวนหน่วย	มูลค่าสินค้า (ล้านบาท)		เงินที่ลงทุนไปแล้ว (ล้านบาท) 5	ร้อยละของงานที่เสร็จ $(6)=(5)/(4)*100$	
กฤษดาออยล์พาร์ค (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%	-
กฤษดาอารีนา (โครงการ 27 ) 3	บริษัท	2538	ยังเปิดจำหน่าย	134	206	28,085	905.88	548.42	60.54			811.66	706.31	87.02%	-
กฤษดาซิตีแอนด์พาร์ค (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 ลาภาน(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	1,681.89	1,631.89	97.03	6	38.10	1,150.72	1,149.45	99.89%	
กฤษดา แกรนด์ พาร์ค (โครงการ 42 ) 3	อสังหาริมทรัพย์	2557	ยังเปิดจำหน่าย	15.0.48.62	86	3,210	366.04	237.34	64.84	16	70.22	302.43	295.67	97.76%	17.33
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	318.75	32.59	21	79.68	835.17	537.35	64.34%	58.13
โครงการสวดยสยาม	บริษัท	2557	ยังไม่เปิดจำหน่าย	5.3-86	54	2,386	306.21	206.63	67.48	12	63.36	242.32	228.01	94.09%	
โครงการ ARBOR ถนนเฉลิมพระเกียรติ	วิลล่า	2558	ยังไม่เปิดจำหน่าย	28-0-2	114	7,061	989.84	409.96	41.42	7	87.29	896.40	718.01	80.10%	12.13
15 Gate	อสังหาริมทรัพย์	2557	ยังเปิดจำหน่าย	3-175.2	15	903.3	327.55	327.55	100.00	1	15.00	269.12	269.12	100.00%	-
AQ Welle	ธานนท์, อสังหาริมทรัพย์, วิทูรนากร	2559	ยังเปิดจำหน่าย	4-1-16	32	1,637	690.00	246.79	35.77	5	170.79	580.96	465.71	80.16%	33.00
The Kris Garden	วิทูรนากร	2556	ยังเปิดจำหน่าย	4	479	16,991	957.8	818.689	85.48	21	59.69	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 โยเดีย	2559	ยังเปิดจำหน่าย	0-2-62	67	1,909	225.93	206.53	91.41	2	6.00	162.74	162.74	100.00%	

## 2.3 การตลาดและการแข่งขัน

### 2.3.1 เศรษฐกิจโลก

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานว่าในไตรมาสที่สามของปี 2562 เศรษฐกิจโลกยังคงมีทิศทางชะลอตัวต่อเนื่องจากครึ่งแรกของปี ตามการชะลอตัวของประเทศเศรษฐกิจหลักซึ่งเข้าสู่การขยายตัวต่ำสุดในรอบหลายไตรมาส โดยเฉพาะเศรษฐกิจสหรัฐฯ (ต่ำสุดในรอบ 12 ไตรมาส) และเศรษฐกิจจีน (ต่ำสุดในรอบ 111 ไตรมาส) ท่ามกลางแรงกดดันจากมาตรการกีดกันทางการค้าที่ทวีความรุนแรงมากขึ้น และทิศทางของมาตรการกีดกันทางการค้าที่มีความไม่แน่นอนตลอดทั้งไตรมาส รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของความวิตกกังวลเกี่ยวกับการแยกตัวของสหราชอาณาจักรจากสหภาพยุโรปแบบไร้ข้อตกลง การชะลอตัวของประเทศเศรษฐกิจหลัก และแรงกดดันจากมาตรการกีดกันทางการค้าส่งผลให้การส่งออกและเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ กลุ่มประเทศอาเซียน และประเทศกำลังพัฒนาที่สำคัญอื่น ๆ ส่วนใหญ่ยังคงมีทิศทางชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง

การชะลอตัวของเศรษฐกิจท่ามกลางความไม่แน่นอนของมาตรการกีดกันทางการค้าและอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำกว่าเป้าหมายของนโยบายการเงิน ทำให้ธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจสำคัญ ๆ ผ่อนคลายนโยบายการเงินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง โดยธนาคารกลางสหรัฐฯ ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงติดต่อกันสองครั้ง ธนาคารกลางยุโรปที่ดำเนินมาตรการผ่อนคลายทางการเงินเพิ่มเติม โดยการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเพิ่มปริมาณการเข้าซื้อพันธบัตร เช่นเดียวกับธนาคารกลางของประเทศในเอเชียหลายประเทศที่ผ่อนคลายนโยบายการเงินเพิ่มเติม เช่น ธนาคารกลางจีน เกาหลีใต้ อินโดนีเซีย และฟิลิปปินส์

### 2.3.2 เศรษฐกิจไทย

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานว่า เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 2.4 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในไตรมาสก่อนหน้า (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2562 ขยายตัวจากไตรมาสที่สองของปี 2562 ร้อยละ 0.1 (%QoQ\_SA) รวม 9 เดือนแรกของปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5

ด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชน และการขยายตัวเร่งขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน การลงทุนภาครัฐ และการใช้จ่ายของรัฐบาล ในขณะที่ปริมาณการส่งออกสินค้าลดลง ด้านการผลิต การผลิตสาขาเกษตรกรรมกลับมาขยายตัว การผลิตสาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหารขยายตัวเร่งขึ้น การผลิตสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่การผลิตสาขาการขนส่งและการขายปลีก สาขาก่อสร้าง และสาขาไฟฟ้า ก๊าซฯ ชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า ส่วนสาขาอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงต่อเนื่อง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.6 โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะลดลงร้อยละ 2.0 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.3 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 0.8 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.2 ของ GDP



### 2.3.3 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้สำรวจข้อมูลอุปสงค์และอุปทานตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (แต่ละโครงการมีหน่วยเหลือขายมากกว่า 6 หน่วย) รวมโครงการของ การเคหะแห่งชาติ (กคช.) แต่ไม่รวมบ้านเอื้ออาทร ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ซึ่งศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจเป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2 รอบ ได้แก่ รอบครึ่งปีแรก และรอบครึ่งปีหลัง โดยข้อมูลล่าสุดในช่วงครึ่งแรกปี 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

#### 1) หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2561

ในกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) ณ สิ้นปี 2561 นับเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยต่อโครงการ พบว่า มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 153,895 หน่วย มูลค่า 651,293 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 87,263 หน่วย มูลค่า 393,996 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 66,632 หน่วย มูลค่า 257,297 ล้านบาท จำนวนหน่วยเหลือขายอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานคร มากถึง ร้อยละ 67.8 ส่วนจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 32.2 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด

#### 2) หน่วยเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ในครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) มีจำนวนรวม 41,868 หน่วย มูลค่า 207,881 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 และร้อยละ 20.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 39,447 หน่วย มูลค่า 172,029 ล้านบาท ในจำนวน 41,868 หน่วย นี้มีหน่วยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครมากที่สุด จำนวน 27,856 หน่วย หรือร้อยละ 66.5 ส่วนจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 33.5 ของหน่วยที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด

#### 3) หน่วยอยู่ระหว่างการขายทั้งหมด (Total Supply) ในช่วงครึ่งแรกปี 2562

เมื่อนำจำนวนหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2561 (ธันวาคม 2561) รวมกับหน่วยที่เปิดขายใหม่ในช่วง ครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) พบว่า มีหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด หรือ Total Supply รวม 195,763 หน่วย มูลค่า 859,174 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 104,557 หน่วย (ร้อยละ 53.4) มูลค่า 487,061 ล้านบาท (ร้อยละ 56.7) และโครงการอาคารชุด จำนวน 91,206 หน่วย (ร้อยละ 46.6) มูลค่า 372,113 ล้านบาท (ร้อยละ 43.3)

#### 4) หน่วยขายได้ใหม่ (Demand) ในช่วงครึ่งแรกปี 2562

ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 มีหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ รวม 43,614 หน่วย มูลค่า 189,505 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 17,377 หน่วย มูลค่า 82,693 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด จำนวน 26,237 หน่วย มูลค่า 106,812 ล้านบาท

## 5) หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562

ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 152,149 หน่วย มูลค่า 669,670 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 และ 28.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 131,819 หน่วย มูลค่า 522,436 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 87,180 หน่วย มูลค่า 404,369 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 64,969 หน่วย มูลค่า 265,301 ล้านบาท จำนวนหน่วยเหลือขายอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานคร มากถึงร้อยละ 69.1 ส่วนจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 30.9 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด

## 6) อัตราดูดซับต่อเดือน

ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 ที่อยู่อาศัยที่เหลือขายในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลมีจำนวน 152,149 หน่วย โดยมีอัตราดูดซับร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 4.5 ซึ่งอัตราดูดซับในรอบการสำรวจนี้ลดลงจากครั้งก่อน ทำให้ระยะเวลาการขายอุปทานเหลือขายสะสมเพิ่มมากขึ้นจาก 16 เดือน เป็น 21 เดือน เมื่อพิจารณาอัตราดูดซับแต่ละประเภท พบว่า

- (1) โครงการอาคารชุด มีอัตราดูดซับร้อยละ 4.8 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 64,969 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 15 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 5.5 โดยอาคารชุดในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 19,337 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 4.6 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 16 เดือนในการขาย
- (2) บ้านเดี่ยว มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 25,171 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 32 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.2 โดยบ้านเดี่ยวในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 8,979 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 32 เดือนในการขาย
- (3) บ้านแฝด มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 10,952 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 32 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.2 โดยบ้านแฝดในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 7,948 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.5 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 34 เดือนในการขาย
- (4) ทาวน์เฮ้าส์ มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.9 คาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 47,946 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 28 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.9 โดยทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 2.01 -3.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 23,339 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 32 เดือนในการขาย
- (5) อาคารพาณิชย์ มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.5 คาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 2,955 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 34 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ

ละ 3.1 โดยอาคารพาณิชย์ในระดับราคาในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 1,549 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.2 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 40 เดือนในการขาย

#### 7) ประมาณการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการจำนวนหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนประมาณ 149,000 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2563 จะมีจำนวนประมาณ 139,000 หน่วย ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ 6.7 เนื่องจากรัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 จนถึงสิ้นปี 2563 เฉพาะการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทจากผู้ประกอบการ โดยไม่นับรวมการซื้อบ้านมือสอง ซึ่งคาดว่าจะทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่โดยผู้ประกอบการ และจะช่วยให้อุปทานเหลือขายสะสมในตลาดถูกดูดซับออกไป จนสามารถปรับสมดุลของอุปทานเหลือขายให้ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปีที่ 138,720 หน่วยได้

#### 2.3.4 สถานการณ์ในส่วนของการท่องเที่ยวและโรงแรม

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานว่า เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2562 สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร: ขยายตัวเร่งขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวในเกณฑ์สูงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ในไตรมาสที่สามของปี 2562 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวร้อยละ 6.6 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.7 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยในไตรมาสนี้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 9.7 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนหนึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากฐานที่ต่ำผิดปกติในไตรมาสที่สามของปี 2561 และการให้ขยายระยะเวลามาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมการตรวจลงตรา (Visa on Arrival: VOA) ให้กับนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศจำนวน 21 ชาติ ออกไปจนถึงวันที่ 30 เมษายน 2563 เพื่อจูงใจให้นักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางมาท่องเที่ยวและพำนักรับในประเทศไทยมากขึ้น โดยนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่ขยายตัวสูง 5 ประเทศประกอบด้วย นักท่องเที่ยวจากประเทศอินเดีย (สัดส่วนร้อยละ 5.08) เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.3 จีน (สัดส่วนร้อยละ 29.57) เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.3 เกาหลีใต้ (สัดส่วนร้อยละ 5.07) เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 ญี่ปุ่น (สัดส่วนร้อยละ 5.03) เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 และได้หวัน (สัดส่วนร้อยละ 2.09) เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 ตามลำดับ ในขณะที่นักท่องเที่ยวยุโรป (สัดส่วนร้อยละ 11.97) ลดลงร้อยละ 2.2 ส่วนรายรับรวมจากการท่องเที่ยว 738.5 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 ประกอบด้วย (1) รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 476.7 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายรับจากนักท่องเที่ยวจากประเทศสำคัญที่ยังขยายตัวสูง ประกอบด้วย รายรับจากนักท่องเที่ยวจีน อินเดีย ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และได้หวันเป็นสำคัญ (2) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 261.8 พันล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.0 เนื่องจากนักท่องเที่ยวชาวไทยนิยมเดินทางท่องเที่ยวในต่างประเทศมากขึ้น ในขณะที่ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 64.1 ลดลงจากร้อยละ 69.8 ในไตรมาสก่อนหน้า และลดลงจากร้อยละ 65.4 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

วิจัยกรุงศรี รายงานว่าธุรกิจโรงแรมทั้งปี 2562 มีแนวโน้มเติบโตแต่ชะลอลงเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติถูกกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลกซบเซาและเงินบาทแข็งค่าสูงสุดในภูมิภาค ขณะที่นักท่องเที่ยวไทยได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัว

- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2562 จะอยู่ที่ 39.7-40.0 ล้านคน เพิ่มขึ้น 4-5% YoY โดยเฉพาะไตรมาส 4 ซึ่งเป็นฤดูท่องเที่ยว (High Season) คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น 7% YoY หรือ 10.4 ล้านคน โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนคาดว่าจะเติบโตต่อเนื่องจากไตรมาส 3 อาเซียนยังได้แรงหนุนจากเศรษฐกิจที่เติบโตดีและการท่องเที่ยวชายแดน และอินเดียได้แรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นอย่างต่อเนื่องของรัฐบาลไทย เช่น การไปไรด์โชว์ตามเมืองรองของอินเดียและมาตรการ VOA เป็นต้น ทั้งนี้กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาคาดว่าจะรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งปี 2562 จะอยู่ที่ 2.2 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.0% YoY เทียบกับ 2.5% ในปี 2561
- นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเติบโตชะลอลงตามภาวะเศรษฐกิจ แต่ยังคงได้แรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐอยู่บ้าง อาทิ การท่องเที่ยวเมืองรอง และ “ชิม ช้อป ใช้” ที่จะทำให้เกิดการใช้จ่ายกระจายไปในแต่ละจังหวัดโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี วิจัยกรุงศรีฯ คาดนักท่องเที่ยวไทยจะอยู่ที่ 168-170 ล้านทริป (+2% YoY) สร้างรายได้ประมาณ 1.1 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.0% YoY เทียบกับ 8.3% ในปี 2561
- อัตราการเข้าพักปี 2562 มีแนวโน้มทรงตัวที่ 71.5% ใกล้เคียงกับ 71.4% ปี 2561 ขณะที่ราคาห้องพักอาจเพิ่มขึ้น ได้จำกัด ผลจากภาวะอุปทานส่วนเกินในหลายพื้นที่ และการแข่งขันกับสินค้าทางเลือก อาทิ อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียมที่เปิดให้เช่ารายวัน เกสต์เฮ้าส์ และบ้านพักที่เปิดให้เช่าออนไลน์ผ่าน Platform Booking โดยเฉพาะ Airbnb ซึ่งกำลังเป็นที่นิยม ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2561

## 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 ดังนั้นบริษัทรับความเสี่ยงจากปัจจัยดังต่อไปนี้ ราคาที่อยู่อาศัยในอนาคตเพิ่มขึ้นจากค่าก่อสร้างและราคาที่ดินปรับสูงขึ้นส่งผลให้เกิดความเสี่ยงมูลค่าขายที่วิเคราะห์ในปัจจุบันกับราคาจริงในอนาคตอาจมีการคลาดเคลื่อน ยิ่งไปกว่านั้นเนื่องจากภาวะการแข่งขันสูงจากคู่แข่งจึงเกิดความเสี่ยงจากบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขายยังคงค้างในตลาดพร้อมกับค่าบำรุงรักษาที่สูงมากขึ้นตามระยะเวลา อีกทั้งส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการหากำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีแนวทางลดความเสี่ยงโดยการวิเคราะห์ตลาดในอนาคต การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้งการบริหารจัดการด้วยผู้เชี่ยวชาญทางอสังหาริมทรัพย์ในการวางกลยุทธ์อีกด้วย

##### 3.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนการผลิต

ดัชนีค่าแรงงานสูงขึ้นตามนโยบายเพิ่มอัตราแรงงานขั้นต่ำ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของการพัฒนาโครงการของบริษัท อีกทั้งค่าก่อสร้างเพิ่มเติมระหว่างการก่อสร้างจากการออกแบบและการก่อสร้าง การเลือกวัสดุก่อสร้างราคาสูงจากทีมผู้ออกแบบ ล้วนส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงของต้นทุนการผลิต ดังนั้นทางบริษัทได้มีแผนการจัดการความเสี่ยงของต้นทุนการผลิตดังต่อไปนี้ การตรวจสอบแบบก่อสร้างและประเมินค่าใช้จ่ายในรายละเอียดอย่างละเอียดถี่ถ้วน การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างท้องถิ่นเพื่อที่สามารถเลือกสินค้าที่ราคาเหมาะสมได้ การตั้งงบประมาณล่วงหน้าสำหรับกรณีเกิดข้อผิดพลาดในอนาคต การจัดประกวดราคาเพื่อเปรียบเทียบราคา คุณภาพวัสดุ และกำหนดราคาส่งมอบวัสดุไว้ล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงการปรับขึ้นของราคาวัสดุ รวมทั้งหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่างๆ บริษัทมีหลักเกณฑ์เลือกผู้ผลิตและผู้ค้ารายใหญ่ โดยมีการเปรียบเทียบประเมินกำลังการผลิตและศักยภาพในการจัดหาวัตถุดิบในราคาที่เหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าผู้ค้าจะ

สามารถจัดหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งบริษัทมีทีมงานในตรวจคุณภาพที่มีประสิทธิภาพ มีการวางมาตรฐานที่บริษัทกำหนดอย่างดี

### 3.1.4 ความเสี่ยงของคุณภาพของงานและการส่งมอบงานไม่ตรงตามเวลาจากผู้รับเหมา

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

### 3.1.5 ความเสี่ยงด้านการเงิน

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

### 3.1.6 ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้าง

ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้างเนื่องจากไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้อย่างแม่นยำ ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง และสภาพคล่องในการรับรู้รายได้ชะลอตัว บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงด้านนี้โดยการจัดตั้งฝ่ายประสานงานและติดต่อผลอย่างต่อเนื่อง การตั้งงบประมาณเพื่อค่าดำเนินการไว้ล่วงหน้า และการจัดสรรบุคคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในเรื่องการขออนุญาต

### 3.1.7 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันเกี่ยวกับคดีความกับธนาคารกรุงไทย ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

### 3.1.8 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

### 3.1.9 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านการสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงานและหลักประกัน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านการสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

### 3.1.10 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

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

## 3.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

### 3.2.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอนาคตอันใกล้

ในงวดบัญชีปี 2562 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (186.37) ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม ณ สิ้นปี 2562 เป็นจำนวน (6,529.19) ล้านบาท ทั้งนี้การที่บริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวนมากในช่วงที่ผ่านมา นั้น เนื่องมาจากการตั้งประมาณการค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องตามข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐกระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์ในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบ ซึ่งทำให้บริษัทต้องชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จำนวน 10,004.47 ล้านบาทให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

อย่างไรก็ดีบริษัทวางแผนการระดมเงินทุนโดยการเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง และเพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมี

อยู่ รวมถึงลงทุนขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง

บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในส่วนที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งอนุมัติให้บริษัทจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท 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 โดยมีรายละเอียดการใช้จ่ายเงินเพิ่มทุนดังนี้

เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน	3,568.27	ล้านบาท
-----------------------------	----------	---------

**หัก** การใช้จ่ายเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1) ชำระหนี้ตามคำพิพากษา แก่ บมจ. ธนาคารกรุงไทย	(1,635.74)	ล้านบาท
2) พัฒนาในโครงการ ARBOR, By Pass, ชลบุรี, เชียงใหม่, รังสิต	(65.00)	ล้านบาท
3) ลงทุนในธุรกิจโรงแรม	(121.00)	ล้านบาท
4) พัฒนาในโครงการ AQ ALIX	(26.00)	ล้านบาท
5) เงินทุนหมุนเวียน	(236.23)	ล้านบาท
คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,484.30	ล้านบาท

เงินเพิ่มทุนที่เหลือจำนวน 1,484.30 ล้านบาท ได้ลงทุนในตั๋วแลกเงินและเงินให้กู้ยืม

## 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 ทั้งแนวราบและแนวสูง รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000471
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์ 02-033-5555 โทรสาร 02-033-5566
เว็บไซต์	: <a href="http://www.aqestate.com">www.aqestate.com</a>
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          | : พัฒนาและให้บริการสันตนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท                   |
| หมายเลขติดต่อ         | : โทรศัพท์ 053-365-233 / 053-365-231-4<br>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 ถนนนิมคลองบางกะปิ 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 ถนนนิมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ค้าส่งหจก.ทรัพย์  
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 ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนนิมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ค้าส่งหจก.ทรัพย์  
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555  
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท

- หน้า 48

- (9) **ชื่อบริษัท** : บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด  
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 68 หมู่ที่ 1 ต.เกาะเต่า อ.เกาะพะงัน จ.สุราษฎร์ธานี 84280  
 ประเภทธุรกิจ : ให้บริการโรงแรม  
 หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 077-601-843  
 โทรสาร -  
 ทุนจดทะเบียน : 139,000,000 บาท  
 ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 139,000,000 บาท  
 สัดส่วนการถือหุ้น : 99.82%  
 สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (10) **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 ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)
- (11) **ชื่อบริษัท** : บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด  
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง  
 กรุงเทพมหานคร 10310  
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาและให้บริการสันตากการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท  
 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)
- (12) **ชื่อบริษัท** : บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด  
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง  
 กรุงเทพมหานคร 10310  
 ประเภทธุรกิจ : ให้เช่า ขาย ซื้ 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](mailto:SETContactCenter@set.or.th)

ผู้สอบบัญชี : นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3759  
นายจิโรจ ศิริโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5113  
น.ส.กวรรณิการ์ 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.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของบริษัท [www.aqestate.com](http://www.aqestate.com)

## 5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

### 5.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เอควิ 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 17 มีนาคม 2563 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	
		หุ้น	%
1	ZICO ALLSHORES TRUST (S) LTD. ATO WISDOM & VIRTUE FUND	17,000,000,000	19.92
2	CGS-CIMB SECURITIES (SINGAPORE)PTE., LTD.	5,100,000,000	5.98
3	นางจิรฐา วัฒนเวคิน	3,899,999,900	4.57
4	นายบวร รุ่งเรืองเนาวรัตน์	3,582,000,000	4.20
5	นายชนน วงตาล	3,315,000,000	3.89
6	นายวิทยา จักรเพ็ชร	3,100,000,000	3.63
7	นายพิเชษฐ เพิ่มทรัพย์ศิริ	2,400,000,000	2.81
8	น.ส. รุณนุตรา สือวีระชัย	2,226,622,600	2.61
9	น.ส. ศุภลักษณ์ เศรษฐพานิช	2,060,000,000	2.41
10	นายสุสิทธิ์ทักษ์ อัจฉริยะสมบัติ	2,000,000,000	2.34
	รวม	44,683,622,500	52.37

#### 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 ใบสำคัญแสดงสิทธินั้นเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิไม่เกิน 3 ปี (20 มิถุนายน 2555) และไม่มีราคาเสนอขาย โดยกำหนดให้ใช้สิทธิได้ทุก ๆ 3 เดือน โดยกำหนดวันใช้สิทธิในวันทำการสุดท้ายเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายนและธันวาคมของแต่ละปี วันใช้สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่ 28 กันยายน 2555 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 19 มิถุนายน 2558

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

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

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 ใบสำคัญแสดงสิทธินั้นเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 3 ปี และไม่มีราคาเสนอขาย โดยกำหนดให้ใช้สิทธิได้ทุกๆ 1 ปี โดยกำหนดวันใช้สิทธิในวันทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม วันใช้สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่ 30 ธันวาคม 2556 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 19 พฤษภาคม 2559

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 2,624,626,283 หน่วย ได้ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นสามัญเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

- ☐ สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 7 หุ้นใหม่ต่อ 4 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีจำนวน 2,413,449,455 หน่วยโดยไม่คิดมูลค่า โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นในราคาหุ้นละ 0.60 บาท
- ☐ อัตราใหม่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1.028 หุ้นสามัญ (อัตรา 1:1.028:1) ราคาใช้สิทธิ 0.584 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ

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 ใบสำคัญแสดงสิทธินั้นเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ 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 โดยขอบังคับบริษัทระบุไว้ดังนี้

ข้อที่ 41 ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกเหนือจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผล

โดยมีข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังในปีที่ผ่านมา ดังนี้

เงินปันผลจากผลประกอบการประจำปี	2562	2561	2560	2559	2558	2557
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.0022)	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 21 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

#### 1) คณะกรรมการบริษัท

1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ
2. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ	กรรมการ
3. ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	กรรมการ
4. ดร.รัชชานา รัชตะนาวิน	กรรมการ
5. น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการ
6. นายเอ สัจเดว์	กรรมการอิสระ
7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ
8. นาย กิตตณรงค์ ตีระขจร	กรรมการอิสระ

#### 2) คณะกรรมการตรวจสอบ

1. นายเอ สัจเดว์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการตรวจสอบ
3. นาย กิตตณรงค์ ตีระขจร	กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้น มีบทบาทหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทโดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เพื่อการสร้างมูลค่าให้แก่กิจการ รวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุน ภายใต้ความเชี่ยวชาญและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 8 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน กรรมการภายนอกที่ไม่เป็นพนักงานของบริษัทจำนวน 1 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่ง

คิดเป็นร้อยละ 37.50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายใน คณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

### วงเงินอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีวงเงินอำนาจการอนุมัติเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายสุทัศน์ จันกิงทอง หรือนางสาว รัชชนา รัชตะนาวิน หรือ นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เพอร์นันเดซ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อ ร่วมกัน

### การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2562 บริษัทฯได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 10 ครั้ง และการประชุมคณะกรรมการ ตรวจสอบจำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมคณะกรรมการ		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	9	9	แต่งตั้ง 1 ก.พ. 2562
2. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เพอร์นันเดซ	กรรมการ	-	-	แต่งตั้ง 21 ก.พ. 2563
3. ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง	กรรมการ	10	10	-
4. ดร.รัชชนา รัชตะนาวิน	กรรมการ	10	10	-
5. น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการ	4	4	แต่งตั้ง 1 ก.ค.2562
	กรรมการอิสระ	6	5	ลาออก 1 ก.ค.2562
	กรรมการตรวจสอบ	2	2	ลาออก 1 ก.ค.2562
6. นายเอ สัจเดวี	กรรมการอิสระ	10	10	-
	ประธานกรรมการตรวจสอบ	4	4	-
7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ	10	10	-
	กรรมการตรวจสอบ	4	4	-
8. นายกิตตณรงค์ ติระขจร	กรรมการอิสระ	4	3	แต่งตั้ง 1 ก.ค.2562
	กรรมการตรวจสอบ	2	2	แต่งตั้ง 1 ก.ค.2562
9. นายประพัฒน์ ยอห์น	กรรมการ	10	9	ลาออก 29 ม.ค. 2563

## 7.2 ผู้บริหาร

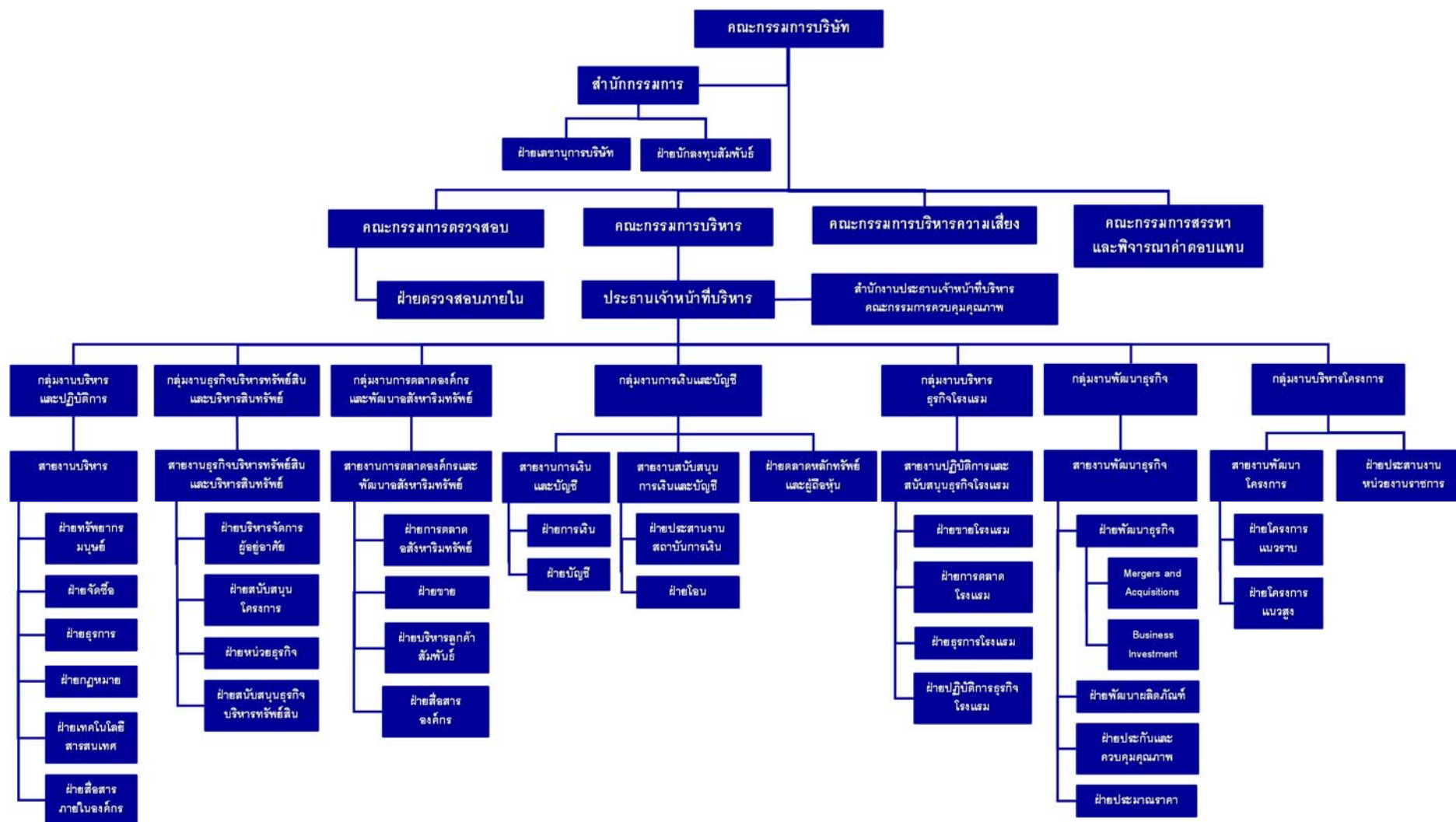
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้บริหารบริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายวิรัตน์ เอียวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
3. ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง	กรรมการบริหาร
4. ดร.รัชชานา รัชตะนาวิน	กรรมการบริหาร
5.นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการบริหาร
6. นางปราณี หิรัญบรรเทา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ / ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน และ ประธาน เจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารปรากฏตามข้อ 9 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท



โครงสร้างการบริหารจัดการ  
บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563



### 7.3 เลขานุการบริษัท

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

### 7.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 อนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามมติคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประจำปี 2562 จำนวน 3,500,000 บาท

#### 1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

##### ก. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยค่าตอบแทนประจำ และค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)			หมายเหตุ
		ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนประจำ	รวม	
1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	18,000	770,000	788,000	แต่งตั้ง 1 ก.พ. 2562
2. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-	แต่งตั้ง 21 ก.พ. 2563
3. ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามกรรมการบริหาร	6,000	-	6,000	-
4. ดร.รัฐชนา รัชตะนาวิน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามกรรมการบริหาร	6,000	-	6,000	-
5. น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบกรรมการบริหาร	24,000	150,000	174,000	ลาออก 1 ก.ค.2562 แต่งตั้ง 1 ก.ค.2562
6. นายเอ ศักดิ์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	60,000	600,000	660,000	-
7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	60,000	300,000	360,000	-
8. นายกิตตพงศ์ ติระขจร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	24,000	150,000	174,000	แต่งตั้ง 1 ก.ค.2562
9. นายประพัฒน์ ยอชนันท์	กรรมการ	6,000	-	6,000	ลาออก 29 ม.ค. 2563
<b>รวม</b>		<b>204,000.00</b>	<b>1,970,000.00</b>	<b>2,174,000.00</b>	

## ข. ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการบริหาร

ในปี 2562 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือนและโบนัส ให้กับผู้บริหารและกรรมการบริหาร จำนวน 7 ราย รวมทั้งสิ้น 19,071,000.00 บาท ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	บาท
เงินเดือน	16,540,000.00
โบนัส	-
ค่าตอบแทนโครงการพิเศษ	180,000.00
ค่าเบี้ยประชุมฯ	-
ค่ารับรอง	555,000.00
ค่าที่ปรึกษา (ผู้บริหารภายใน)	1,796,000.00
รวม	19,071,000.00

## 2) ค่าตอบแทนอื่น

### ก. ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

ในปี 2562 บริษัทไม่ได้จ่ายค่าตอบแทนอื่นให้แก่กรรมการ

### ข. ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

#### ☐ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5% ของเงินเดือน โดยในปี 2562 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคมสำหรับผู้บริหาร จำนวน 19,07,060 บาท และ 823,250 บาท ตามลำดับ

## 7.5 บุคลากร

### 1) จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน รวมทั้งสิ้น 359 คน โดยในปี 2562 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 215.66 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น โดยจำนวนนี้ได้รวมส่วนที่บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัท รวม 106.24 ล้านบาท

สายงานหลัก	จำนวนพนักงาน (คน)	
	บริษัท	บริษัทย่อย 11 บริษัท
พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	92	260
พนักงานบริหาร (คน)	7	-
รวม	99	260
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	109.42	106.24

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 และเป็นกรรมการอิสระ ของบริษัท 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 และไม่มีการมีหุ้นใดมีสิทธิพิเศษเหนือผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยครอบคลุมดังนี้

- ☐ บริษัทมีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าเพียงพอและทันเวลาตลอดจนบริษัทได้ online อยู่ใน Web Site บริษัท ซึ่งหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวจะแจ้งรายละเอียด อันประกอบด้วย วันที่ เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนข้อมูลที่สำคัญเพื่อประกอบการพิจารณาการตัดสินใจ พร้อมด้วยความเห็นคณะกรรมการในแต่ละวาระ รวมไปถึงการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น เป็นต้น
- ☐ ให้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน และทันต่อเหตุการณ์ โดยบางเรื่องแม้ว่าตามกฎหมายจะไม่ได้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดให้เปิดเผย แต่หากบริษัทเห็นว่าเรื่องใดมีความจำเป็นที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบก็จะเปิดเผยข้อมูลนั้นผ่านทาง Web Site ของบริษัท และผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ☐ ในปี 2562 บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในวันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่งกรรมการเข้าร่วมประชุม 6 ท่าน โดยบริษัทได้พิจารณาเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ให้ความสนใจเข้าประชุมและซักถาม ตลอดจนแสดงความคิดเห็นต่างๆ อยู่ภายใต้ห้องประชุมเดียวกัน ทำให้การประชุมดำเนินไปอย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ นอกจากนั้น บริษัทยังได้จัดแสดงข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบด้วย
- ☐ ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด ที่แสดงถึงหมายเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับความสะดวกในการประชุมและทำให้ขั้นตอนการลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ ในการใช้สิทธิออกเสียงแต่ละวาระได้ใช้วิธีเก็บบัตรยืนยันลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่งดออกเสียงและไม่เห็นด้วยทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม โดยเมื่อจบการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถขอตรวจสอบรายละเอียดได้
- ☐ การประชุมฯ ดำเนินการตามวาระที่ได้แจ้งตามหนังสือเชิญประชุมฯ ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นและไม่มีวาระอื่น ๆ เพิ่มในการประชุมฯ
- ☐ ประสานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างการประชุม ประธานได้เปิดโอกาสผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอย่างเต็มที่
- ☐ ประสานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งกรรมการทุกท่าน จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย

## 2) สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

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



ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ☐ พนักงาน

บริษัทถือเสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ และมุ่งมั่นที่จะให้พนักงานทุกคนมีความภูมิใจ และเชื่อมั่นในองค์กรและมีสวัสดิการเพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพที่ดีโดยบริษัทจัดให้มีห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำให้พนักงานได้ผ่อนคลายจากการที่ต้องทำงานหนักมาทั้งวัน ตลอดจนการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม จัดให้มีสวัสดิการพนักงานค่ารักษาพยาบาลประกันสุขภาพ ตรวจสุขภาพประจำปี และจัดกิจกรรมการให้พนักงานได้สร้างความสัมพันธ์อันดีด้วยกิจกรรมต่างๆ เช่นระหว่างเดือนมีกิจกรรมที่พนักงานทุกท่านต้องมีส่วนร่วม กิจกรรมการท่องเที่ยวประจำปี นอกจากนี้บริษัทสนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ โดยมีหลักสูตรฝึกอบรม ลูกค้า บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ซึ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างมืออาชีพ ตลอดจนบริษัทจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อ รับฟัง ข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นและพึงพอใจสูงสุด

#### ☐ ลูกค้า

บริษัทปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตโดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญา จรรยาบรรณบริษัท และคำมั่นที่ให้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด

#### ☐ ผู้บริหาร

บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของผู้บริหารซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จได้ จึงได้จัดโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสมในธุรกิจประเภทเดียวกัน

#### ☐ คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของลูกค้าของคู่แข่งด้วยวิธีซัดและยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ ในปีที่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

#### ☐ เจ้าหนี้

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับเจ้าหนี้และลูกค้าทุกประเภทอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม 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 21 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	แต่งตั้ง 1 ก.พ. 2562
2.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เพอร์รีนเดซ	กรรมการ	แต่งตั้ง 21 ก.พ. 2563
3.	ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง*	กรรมการ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
4.	ดร.รัชชานา รัชตะนาวิน	กรรมการ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
5.	น.ส.กุลชญา วัฒนา**	กรรมการ	แต่งตั้ง 1 ก.ค. 2562
6.	นายเอ สัจเดวี	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
7.	น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
8.	นายกิตตณรงค์ ตีระขจร	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 1 ก.ค. 2562
9.	นายประพัฒน์ ยอชนันท์	กรรมการ	ลาออก 29 ม.ค. 2563

หมายเหตุ \* แต่งตั้งดร.สุทัศน์ จันกิงทอง รักษาการประธานกรรมการ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 และลาออกจากรักษาการประธานกรรมการเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562

\*\* แต่งตั้ง น.ส.กุลชญา วัฒนา เป็นกรรมการบริหาร และลาออกจากรวมการอิสระ เมื่อวันที่ 1 ก.ค. 2562

ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 8 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน กรรมการภายนอกที่ไม่เป็นพนักงานของบริษัทจำนวน 1 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 37.50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

โดยมีนายอภิรัฐ อินทรชู เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ บันทึกรายงานการประชุม และจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

### องค์ประกอบในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งกรรมการ กรรมการบริษัท มาจากการเลือกตั้งโดยผู้ถือหุ้น โดยถือว่าหนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง

การพ้นจากตำแหน่ง ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่กรรมการผู้อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดหนึ่งในสามต้องออกจากตำแหน่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดคนหนึ่งออกจากตำแหน่งก่อน

ถึงวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีหุ้นนับรวมได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียง

จำนวนกรรมการ ให้บริษัท มีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน ไม่เกินกว่า 11 คน ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร

## 2) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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.	นายกิตติณรงค์ ติระขจร	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 1 ก.ค. 2562
4.	น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการตรวจสอบ	ลาออก 1 ก.ค. 2562

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

## 3) คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 4 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	แต่งตั้ง 21 ก.พ. 2563
2.	ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2559
3.	ดร.รัชชานา รัชตะนาวิน	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2559
4.	นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 1 ก.ค. 2562
5.	นายประพัฒน์ ยอห์น	กรรมการบริหาร	ลาออก 29 ม.ค. 2563

## 4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	ดร.สุทัศน์ จันทิวงษ์ทอง	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
2.	นายเอ สัจเดวี	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
3.	น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561

#### 5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 21 ก.พ.2563
2.	นายเอ สัจเดวี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
3.	ดร.รัชชานา รัชตะนาวัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
4.	นายประพัฒน์ ยอห์นธ	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	ลาออก 29 มกราคม 2563

#### 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

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

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 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหาร
- 4) วงเงินเกิน 50 ล้านบาท ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เมื่อผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้  
คณะกรรมการบริษัททราบ
- 5) การขายที่ดินหรือทรัพย์สินและการดำเนินการอื่นใด บรรดาที่เป็นปกติธุระของบริษัทให้เป็น อำนาจ  
ของกรรมการผู้จัดการ

การดำเนินการกิจการของบริษัทที่มีได้กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการ  
ผู้จัดการ ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นรายการต่อไป

### 8.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ในปี 2557 โดยคัดเลือกจาก  
คุณสมบัติตามกฎหมาย ก.ล.ต. และพิจารณาจากประวัติการทำงานและคุณสมบัติที่จะสามารถพัฒนาให้ธุรกิจของ  
บริษัทฯ เจริญและเติบโต โดยจะต้องมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี ในส่วนกรรมการตรวจสอบจะต้องมีคุณสมบัติเบื้องต้น  
ดังนี้

नियามกรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เข้มกว่าข้อกำหนดขั้นต่ำของก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระในการแสดงความเห็น โดยมีคุณสมบัติในวาระการ  
ดำรงตำแหน่ง ดังนี้

1. เป็นกรรมการซึ่งอาจถือหุ้นของบริษัทได้แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 1 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด (ตาม  
เกณฑ์สนง.ก.ล.ต. แต่เข้มข้นกว่าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)
2. เป็นกรรมการที่ไม่ทำหน้าที่จัดการในบริษัทหรือบริษัทย่อย
3. เป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม



4. ต้องไม่เป็นญาติสนิทหรือเป็นบุคคลซึ่งรับหรือมีผลประโยชน์ร่วมกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม
5. เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มีสาระสำคัญกับบริษัท ซึ่งสามารถมีอิทธิพลต่อการแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระและต้องไม่เป็นลูกจ้างหรือพนักงานที่ได้รับเงินเดือนประจำในช่วงหนึ่ง 1 ปีก่อนดำรงตำแหน่ง

#### 8.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท ดังนี้

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

#### 8.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ที่มีสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อบริษัท ถ้าเป็นข้อมูลทางการดำเนินงานให้ผ่านความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการโดยมีการประชุมคณะกรรมการจัดการของบริษัท แต่ถ้าข้อมูลใดที่มีผลกระทบต่อผู้ลงทุนต้องผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท นโยบายและวิธีการติดตามดูแลในการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนนั้น บริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ดูแลและพิจารณาตัดสินใจความผิด ในกรณีที่มีการกระทำ และ/หรือ ผู้บริหารมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว และมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้พิจารณาความผิด ในกรณีที่พนักงานมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว

#### 8.6 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยมีรายชื่อดังนี้

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. นายเจษฎา หังสพฤกษ์        | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3759 และ/หรือ |
| 2. นายจิโรจ ศิริโรโรจน์      | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5113 และ/หรือ |
| 3. น.ส.กรรณิการ์ วิทยานรัตน์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7305          |

ผู้สอบบัญชีทั้ง 6 ท่านแห่งบริษัท กรินทร์ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีบริษัทย่อยเพิ่มเติม ดังนี้

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. นายวิเชียร ปรงพาณิช           | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5851 และ/หรือ  |
| 2. นางสาวนงลักษณ์พัฒน์บัณฑิต     | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4713 และ/หรือ  |
| 3. นางสาวสุมนา เสนีวงศ์ ณ อยุธยา | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5897 และ/หรือ  |
| 4. นายมงคล เหล่าวรพงศ์           | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4722 และ/หรือ  |
| 5. นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล        | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 12794 และ/หรือ |
| 6. นางสาวเรไร ทรัพย์มูล          | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 13026          |

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีบริษัทและบริษัทย่อยจำนวน 11 บริษัท รวมจำนวนทั้งสิ้น 6,195,170 บาท ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)			
	รายไตรมาส	รวม	งบประจำปี	รวม
งบการเงินรวม	236,250	708,750	288,750	997,500
บมจ. เอคิว เอสเตท	242,550	727,650	808,500	1,536,150
บจก. เอคิว วิลเลจ	39,690	119,070	264,600	383,670
บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	26,250	78,750	126,000	204,750
บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้	26,250	78,750	126,000	204,750
บจก. อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล	31,500	94,500	210,000	304,500
บจก. ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้	30,000	90,000	200,000	290,000
บจก. ฟรีโซน แอสเซท	25,000	75,000	100,000	175,000
บจก. วิทูรธนากร จำกัด	36,750	110,250	157,500	267,750
บจก. บ้านจิตธรรมา	10,000	30,000	60,000	90,000
บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	69,300	207,900	277,200	485,100
บจก. อควาเรียส เอสเตท	63,000	189,000	336,000	525,000
บจก. วิลล่า นครินทร์	31,500	94,500	136,500	231,000
บจก. เดอะ ธนา อะไนด์ รีสอร์ท	50,000	150,000	350,000	500,000
<b>รวม</b>		<b>2,754,120</b>	<b>3,441,050</b>	<b>6,195,170</b>

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ในปี 2562 บริษัทจ่ายค่าบริการอื่น (non-audit fee) ซึ่งประกอบด้วย ค่าพาหนะ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน ให้แก่ผู้สอบบัญชีรวมจำนวนทั้งสิ้น 139,816 บาท

## 9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

รายชื่อคุณสมบัติ และประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี ประธานกรรมการ ได้รับการแต่งตั้ง 1 กุมภาพันธ์ 2562 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 1 ปี 2 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2563)	62	<input type="checkbox"/> รัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ <input type="checkbox"/> ศิลปศาสตรบัณฑิต บริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 2554 <u>การอบรม / ศึกษาดูงาน</u> <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 <input type="checkbox"/> ศึกษาดูงานด้าน Law Enforcement ของ U.S. Department of Homeland Security ณ ประเทศสหรัฐอเมริกา	0.02	ไม่มี	1 ก.พ.2562 - ปัจจุบัน 2556 - 2561	ประธานกรรมการ รองอธิบดี	บมจ.เอควิ เอสเตท กรมศุลกากร กระทรวงการคลัง

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดส กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับการแต่งตั้ง 21 ก.พ. 2563 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 2 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2563)	51	<input type="checkbox"/> BSBA Finance & Marketing University of Denver, Colorado	ไม่มี	ไม่มี	17 ต.ค.2562 - ปัจจุบัน 21 ก.พ.2563 - ปัจจุบัน มิ.ย.2562 -ปัจจุบัน มี.ค. 2561 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน เจ้าหน้าที่กลยุทธ์	บมจ.เอควิว เอสเตท บมจ.เอควิว เอสเตท บมจ. ฟู้ดส์ แคมป์ดิคอล บจก.พีโก้ คอปอเรชั่น
3. ดร.สุทัศน์ จันจันทอง กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 4 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2563)	50	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเวส เทิร์น <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค. 2558 – ปัจจุบัน 3 ต.ค.2561 - 1 ก.พ. 2562 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	บมจ.เอควิว เอสเตท บมจ.เอควิว เอสเตท บริษัท เอส.เจ. แคปปิตอล ออโต้ลีส จำกัด บมจ.เอควิว เอสเตท บจก. เอควิว วิลเลจ บจก. เอควิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส บจก. เอควิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. วิลล่า นครินทร์ บจก.วิทูร ธานีกร บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส โอเทล แอนด์ รีสอร์ท
4. ดร.รัชชานา รัชตะนาวิ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 4 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2563)	50	<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.ต.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	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอควิว เอสเตท กรรมการพิจารณาแผนธุรกิจ โครงการ ABI (Authorized Business Incubators) สาขิต บมจ. ไซแมท เทคโนโลยี บมจ.เอควิว เอสเตท บจก. เอควิว วิลเลจ บจก. เอควิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส บจก. เอควิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ บจก. อานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. ฟรีโซน แอสเซท บจก. อควาเรียส เอสเตท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติดอบรม	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 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 กรรมการ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์บ่มเพาะธุรกิจ กรรมการ  หัวหน้าสาขาการเงิน ผช.ผอ.กลุ่มงานวิจัยและบริการวิชาการ ผอ.ศูนย์บ่มเพาะธุรกิจ	บจก. วิลล่า นครินทร์ บจก.วิฑูร ธานีกร บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส โอเทล แอนด์ รีสอร์ท มหาวิทยาลัยศรีปทุม สมาคมหน่วยบ่มเพาะธุรกิจและอุทยาน วิทยาศาสตร์ไทย มหาวิทยาลัยศรีปทุม มหาวิทยาลัยศรีปทุม มหาวิทยาลัยศรีปทุม
5. นางสาวกุลชญา วัฒนา กรรมการ / กรรมการบริหาร ได้รับการแต่งตั้ง 1 ก.ค. 2562 ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2563)	35	<input type="checkbox"/> ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสื่อสาร การตลาด University of Westminster, United Kingdom <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และ การบัญชีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <input type="checkbox"/> อบรมหลักสูตรประกาศนียบัตร "ผู้นำยุคใหม่ ในระบบประชาธิปไตย" (ปณป.) รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า <input type="checkbox"/> หลักสูตรผู้ประกอบการยุคใหม่เพื่อสังคม สำหรับผู้บริหาร(SEP-S) รุ่นที่ 4 สถาบันนัก ลงทุนรุ่นใหม่	ไม่มี	ไม่มี	1 ก.ค. 2562 – ปัจจุบัน 27 ก.ย. 2561 – 1 ก.ค. 2562 2560 - ปัจจุบัน 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ	บมจ. เอคิว เอสเตท บมจ. เอคิว เอสเตท บจก. เบค ซีส์ ทาร์ต (ไทยแลนด์) บจก. ฮิสเทิร์นควีน (ประเทศไทย)
6. นายเอ สัจจ์เวิร์ กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 27 กันยายน 2561 ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2563)	39	<input type="checkbox"/> MBA สถาบันบริหารธุรกิจคิงคินท์ 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 และประธานกรรมการ ตรวจสอบ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้อำนวยการอาวุโส ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	บมจ. เอคิว เอสเตท  บมจ. ฟู๊ด แคปปิตอล บริษัท พีโก้ คอปอเรชั่น จำกัด ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด(มหาชน)
7. นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ กรรมการอิสระ	33	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บ.ร.ม) สาขาการ จัดการ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ไม่มี	ไม่มี	9 ตค. 2558 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ นักบัญชีอิสระ	บมจ. เอคิว เอสเตท บจก. สมาร์ทแท็ก คอมมูนิเคชั่น

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
กรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 4 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2563)		<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต (บ.บ.) สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏเลย <input type="checkbox"/> Director Accreditation Program Class 140/2017, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย Thai Institute of Directors			2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน	นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ	บจก. จี-เทรด บจก. เวิร์ค คอมมูนิตี้ สำนักบัญชีและการภาษีอากรสากล บจก. เอส.ที.ดี.แคร์เปอร์เบรค
8. นายกิตติณรงค์ ตีระขจร กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 1 ก.ค.2562 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 10 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2563)	49	<input type="checkbox"/> ปริญญาตรี คณะการจัดการทั่วไป <input type="checkbox"/> วิทยาลัยราชภัฏธนบุรี	ไม่มี	ไม่มี	1 ก.ค.2562-ปัจจุบัน 2560 - ปัจจุบัน 2558-2560	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ กรรมการผู้จัดการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. เคพีเอ็น อคาเดมี บจก. เคพีเอ็น ดิวตอร์
9. นายวิรัตน์ เอียวอักษร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	66	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ <input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สาขาเศรษฐศาสตร์ การเกษตร), มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	ไม่มี	ไม่มี	ต.ต.2556 – ปัจจุบัน 30 ม.ค. 60 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2556 – ปัจจุบัน 2556- ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน กย.54 –ปัจจุบัน ม.ค. 2560 – ปัจจุบัน พ.ค. 2554 – 9 ต.ค. 58 2556 - ก.ย. 58 พ.ค.54-ต.ค.56 พค.54 - มิ.ย.55 พค.54 - มิ.ย.55	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ รักษาการกรรมการผู้จัดการ และ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. วิทูรนากร บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้งเซอร์วิส บจก. ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. ฟรีโซน แอสเซท บจก. วิลล่า นครินทร์ บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. วิทูรนากร บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บจก.อัลลายเทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล



ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
10. นางปราณี หิรัญบรรเทา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน และ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	63	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย รามคำแหง <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง	25,000 หุ้น คิดเป็น 0.00003%	ไม่มี	2549 - ปัจจุบัน 2548-ปัจจุบัน 2562 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท
11. นายอภิรัฐ อินทรชู เลขานุการบริษัท ปี 2556	51	<input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ไม่มี	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 27 กุมภาพันธ์ 2563

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย												บริษัทร่วม (ไม่มี)	บริษัทที่เกี่ยวข้อง (ไม่มี)
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1.	นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	X														
2.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	I, II														
3.	ดร.สุทัศน์ จันกิตทอง	I, II	I	I	I				I	I	I	I	I	I		
4.	ดร. รัชชานา รัชตะนาวิน	I, II	I	I	I		I	I	I	I	I	I	I	I		
5.	น.ส.กุลชญา วัฒนา	I														
6.	นายเอ สัจเดวี	I														
7.	นส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	I														
8.	นายกิตตณรงค์ ตีระขจร	I														
9.	นายวิรัตน์ เอียวอักษร	II	I	I	I		I	I	I	I	I	I	I	I		
10.	นางปราณี หิรัญบรรเทา	II														

หมายเหตุ

(1) X = ประธานกรรมการ Y = รองประธานกรรมการ I = กรรมการ II = ผู้บริหาร

(2) บริษัทที่เกี่ยวข้อง ให้หมายถึง นิยามนิติบุคคลของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของประกาศนี้

รายชื่อบริษัทย่อย

- |  |  |
|--|--|
| 1) บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด                           | 7) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด               |
| 2) บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด            | 8) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด                |
| 3) บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด        | 9) บริษัท เดอะ ธนา อะโวลูร์รีส์ออร์ท จำกัด     |
| 4) บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด | 10) บริษัท วิทูรธนากร จำกัด                    |
| 5) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                   | 11) บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด                   |
| 6) บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด                          | 12) 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 รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ 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 พนักงานและผู้บริหารของบริษัท และบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ คู่แข่ง เจ้าหนี้ ภาครัฐ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากบริษัทตระหนักถึงแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ซึ่งจะสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท ซึ่งถือว่าการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัทได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

พนักงาน : บริษัทได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงการจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เช่น การประกันสุขภาพ / สนับสนุนให้พนักงานมีกิจกรรมเพื่อพัฒนาทางด้านร่างกายโดยได้มีสถานที่ออกกำลังกายเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

คู่ค้า : บริษัทมีการซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อคู่ค้า

เจ้าหนี้ : บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไขการขอกู้ยืม

- ลูกค้า : บริษัทเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า รักษาความลับของลูกค้า และมีหน่วยงานหรือบุคคลที่ทำหน้าที่รับข้อร้องเรียนของลูกค้าเพื่อรับดำเนินการให้แก่ลูกค้าโดยเร็วที่สุดทั้งนี้บริษัทได้พัฒนาโครงการให้มีความร่มรื่น น่าอยู่และ ความปลอดภัยในโครงการ เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจในสวัสดิภาพของตนเอง
- คู่แข่ง : บริษัทประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี รักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน หลีกเลี่ยงวิธีการไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่ง
- ชุมชน : มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชน และสังคม

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทฯ ได้มีการจัดการไม่ให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชันโดยมีคณะกรรมการพิจารณาการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้การพิจารณามีความโปร่งใสและตรวจสอบได้

### จริยธรรมธุรกิจ

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงาน (Code of Conduct) เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน และสังคม โดยผู้ที่เกี่ยวข้องได้ลงนามรับทราบและตกลงที่จะถือปฏิบัติ 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 2562 บริษัทฯ ไม่มีรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรายการระหว่างกัน
- ☐ การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน
- ☐ กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- ☐ ห้ามไม่ให้ผู้บริหาร หรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอก หรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง

## 10.2 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัญหาโลกร้อนและมลภาวะ บริษัทฯ มีกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยผู้บริหารและพนักงานได้ร่วมกันปลูกป่าและปล่อยสัตว์น้ำที่อุทยานสิ่งแวดล้อมนานาชาติสิรินธร จังหวัดเพชรบุรี เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2562 ในชื่อโครงการ “อนุรักษ์ สองมือ หนึ่งใจ คืบชีวิตสู่ธรรมชาติ”



## 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 เพื่อให้หรือจงใจให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นกระทำการหรือการปฏิบัติหน้าที่ที่ไม่ชอบ รวมทั้งการเรียก รับหรือยอมจะรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบ เพื่อก่อการกระทำหรือละเว้นการกระทำหรือการปฏิบัติหน้าที่อย่างหนึ่งอย่างใด 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

บริษัทกำหนดนโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันนี้ขึ้น 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) บริษัทจะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม มีกระบวนการในการลงโทษพนักงานที่ทุจริตคอร์รัปชัน หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจะดำเนินการตามขั้นตอนและระเบียบปฏิบัติการพิจารณาและลงโทษทางวินัยพนักงานของบริษัท



### 3.3 แนวทางปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมีแนวทางปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันโดยกำหนดไว้ในจรรยาบรรณและจริยธรรมธุรกิจ คือ บริษัทต่อต้านการทุจริต และไม่ให้สินบนเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ รวมทั้งจะให้ความร่วมมือและสนับสนุนมาตรการของรัฐและเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และบริษัทจะไม่เรียกรับหรือยอมรับจะรับเงินของของขวัญหรือของรางวัล หรือสิ่งตอบแทนอื่นใดจากลูกค้าหรือบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นกรณีอื่นเนื่องจากการให้ตามประเพณีนิยม นอกจากนี้ บริษัทให้ความร่วมมือกับภาคราชการและภาคเอกชนในการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ ประสบการณ์ หรือเข้าร่วมในกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ บริษัทมุ่งหมายและมุ่งหวังที่จะปลูกฝังให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องให้ความร่วมมือสนับสนุนต่อการดำเนินการดังกล่าวให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่องตลอดไปด้วยดีและมีความมุ่งมั่นต่อการดำเนินการตามแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

#### 4. นโยบายและแนวทางให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถติดต่อแจ้งข้อมูลและเบาะแสหรือร้องเรียนและตั้งข้อสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักดีว่าความเข้าใจและความร่วมมือที่ดีระหว่างบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีความสำคัญยิ่งต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายและแนวทางให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถติดต่อแจ้งข้อมูลและเบาะแสหรือร้องเรียนและตั้งข้อสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันได้ ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดรับข้อมูลอย่างเสมอภาค โปร่งใส เอาใจใส่ ให้ความสำคัญต่อทุกฝ่าย มีระยะเวลาการสอบสวนอย่างเหมาะสม มีการรักษาความลับ รวมถึงมีการคุ้มครองผู้ร้องเรียนไม่ให้ถูกกลั่นแกล้ง

นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการอย่างเหมาะสมในการลงโทษผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การลงโทษดังกล่าวรวมถึงการเลิกจ้างงาน ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติในการพิจารณาหรือลงโทษทางวินัยพนักงานของบริษัท

#### 5. ช่องทางในการติดต่อระหว่างบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ สามารถติดต่อแจ้งข้อมูลและเบาะแส หรือร้องเรียนและตั้งข้อสงสัย เกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน หรือตั้งข้อสังเกตหรือแจ้งประเด็นเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน โดยทำเป็นหนังสือส่งมายังบริษัทได้ที่เลขานุการบริษัทหรือหน่วยงานกำกับดูแล เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 หรือทางเว็บไซต์ [Info@aqestate.com](mailto:Info@aqestate.com)

## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการ บริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และ ผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบ ต่อประสิทธิภาพในระบบ การควบคุมภายใน ต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทมีการทบทวนนโยบายต่าง ๆ และมอบหมายให้ คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานและประเมินผลระบบการควบคุมภายในให้มีความโปร่งใส ที่จะช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ และการบริหารทรัพย์สินของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในได้สอบทานระบบการควบคุมภายในของแต่ละหน่วยงานของบริษัทที่วางไว้มีความถูกต้องเพียงพอ ถ้าเกิดการปฏิบัติหน้าที่บกพร่องที่มีสาระสำคัญจะทำงานถึงคณะกรรมการตรวจสอบและ คณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาสั่งการแก้ไข นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้เกิดมีส่วนรวมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท บริษัท ถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดอย่างร้ายแรง และหากพบว่าบุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

### 1) การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน โดย คณะกรรมการบริษัท ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด ดังนั้นประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการจึงเป็นบุคคลคนละคนกัน โดยทั้งสองตำแหน่งต้องผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมที่สุดนอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังเป็นผู้กำหนดแผนบริหารงานในด้านต่างๆ และมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้ดำเนินงานภายใต้นโยบายต่างๆ ที่กำหนดไว้ และรับผิดชอบผลการดำเนินงานโดยรวม ควบคุมค่าใช้จ่ายและงบลงทุนตามขอบเขตที่คณะกรรมการอนุมัติในแผนงานประจำปี ดำเนินการตามนโยบายด้านบุคคล แก้ปัญหาหรือข้อขัดแย้งที่มีผลกระทบต่อองค์กร ตลอดจนการควบคุมภายในด้านการบันทึกบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน ออกจากกัน เพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ บริษัทมีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน การทำการรายการเกี่ยวโยงของบริษัทจดทะเบียน การทำธุรกรรมของบริษัทกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวจะพิจารณาเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามหลักการที่ทางคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ กำหนด และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### 2) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอเพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริหาร ในการประชุม มีเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีครบถ้วน และถูกจัดเก็บอย่างเป็นหมวดหมู่ และจัดขึ้นตามนโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับธุรกิจ ตลอดจนบริษัทได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการควบคุมระบบงานภายในทั้งหมด ซึ่งฝ่ายตรวจสอบสามารถสอบทานทุกรายการได้

### 3) การติดตามและประเมินผล

บริษัทมีกระบวนการ ขั้นตอน และเครื่องมือที่สนับสนุนให้ผู้บริหารและคณะกรรมการต่างๆ สามารถติดตาม การปฏิบัติงาน การพัฒนาประสิทธิภาพ การประเมินผล ได้ตามเกณฑ์มาตรฐาน ที่กำหนดดัชนีชี้วัดผลการ ตรวจสอบ(Key Performance Indicators – KPI) และคณะกรรมการได้เปรียบเทียบผลการดำเนินการของฝ่าย บริหารเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้ ถ้าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นมีความแตกต่างจาก เป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทได้ดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ตลอดจนบริษัทได้มีการปฏิบัติตาม ระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอและมีการรายงานผลการตรวจสอบแต่ละไตรมาสเสนอคณะกรรมการ ตรวจสอบ และคณะกรรมการตรวจสอบสามารถปฏิบัติงานได้อย่างอิสระ ในการวิเคราะห์รายงาน โดยในปีที่ผ่านมา ทางบริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานอย่างรัดกุมเพียงพอ

### 4) การบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีการกำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรที่ชัดเจนครอบคลุมสิ่งที่องค์กรต้องการบรรลุวัตถุประสงค์ ระดับกิจกรรมเกี่ยวข้องกับระบบการทำงานที่สำคัญขององค์กร และสอดคล้องเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์และแผน ยุทธศาสตร์ขององค์กร ผู้บริหารการระบุความเสี่ยงในระดับองค์กร และครอบคลุมในระดับกิจกรรมที่สำคัญ

### 5) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างทัดเทียมกันและได้กำหนดให้มีขั้นตอนการประชุมผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2562 บริษัทฯได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง คือการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 บริษัทฯได้ จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามสาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม ตามวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 14 วันทำการ โดยแต่ละวาระมีความเห็นของ คณะกรรมการประกอบและมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯได้เปิดโอกาสให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทฯได้ เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวกับการ ดำเนินงานของบริษัทฯมาได้ทางเว็บไซต์ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

## 11.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 โดยมีกรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของ บริษัทโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเอกสารหลักฐานจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปได้ว่า จากการ ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบคือ (1) การควบคุมภายในองค์กร (2) การ ประเมินความเสี่ยง (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และ (5) ระบบการ ติดตาม

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2562 **แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต** ในรายงานการสอบบัญชี ดังนี้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### **เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข**

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 18.2 บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง ภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทฯ จำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทย่อยทางอ้อมได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรม

ออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาคู่มือการจดทะเบียน ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา บริษัทย่อยทางอ้อมจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.40 ล้านบาทในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทย่อยทางอ้อมได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตามจากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทย่อยทางอ้อมยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 14.2 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้ อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินของบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 1,072.16 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562

ของบริษัทดังกล่าวบริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 2,093.06 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตัวแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ข้าพเจ้าได้รับงบการเงินล่าสุดของบริษัทดังกล่าว เป็นงบการเงินสำหรับปี 2561 ซึ่ง ณ ธันวาคม 2561 มีสินทรัพย์จำนวน 170.43 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 113.69 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยงบการเงินดังกล่าวยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และบริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินอีก ดังนั้นข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 412.14 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้มีการขยายอายุเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทพิจารณาจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ยื่นต่อราชการบริษัทดังกล่าวมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 164.82 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ นอกจากนี้ตามที่ปรากฏในงบการเงิน บริษัทดังกล่าวได้มีการหยุดการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนซึ่งจะต้องขออนุมัติจากหน่วยงานราชการและทรัพย์สินโครงการของบริษัทดังกล่าวติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น จึงมีความไม่แน่นอนของมูลค่าของโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าว ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

## 11.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินระบบควบคุมภายในในเรื่องข้างต้น กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติมจากคณะกรรมการบริษัท



### 11.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2562 ได้มีมติแต่งตั้งได้มีมติแต่งตั้งนางสาวพุกษา เหล่าพิชิต ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัททดแทนนางสาวเกษณี ตัญญูไพบูลย์ 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 นโยบายและแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

ทั้งนี้ หากมีการทำรายการระหว่างกันเกิดขึ้น บริษัทจะมีการกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้ผู้คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้สอบบัญชี

ของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ แล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และ ความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

โดยรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตาม กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงและการ ได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท ทั้งนี้ หากบริษัทมีการทำรายการระหว่างบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการ ดังกล่าว หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี ของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับ รายการระหว่างกันดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ หรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษจะถูก นำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และบริษัทจะทำการเปิดเผยรายการ ระหว่างกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท

ทั้งนี้ เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีโครงสร้างที่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหลายรายการนั้นทางบริษัทจึงได้จัดทำแผนขจัดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์และมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวขึ้นซึ่งแผนดังกล่าวได้รับการ พิจารณาเห็นชอบโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แผนดังกล่าวได้รับเสียงอนุมัติมากกว่า 3 ใน 4 ของคะแนนเสียงผู้ ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมทั้งหมด

ในปี 2562 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 13.1 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	36,459	84,088	828,670	4,250	10,547	516,788
เงินลงทุนชั่วคราว	1,072,160	1,066,894	1,426,009	1,072,160	1,066,894	1,115,500
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	177,359	121,086	133,229	1,175,632	1,225,111	1,128,632
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	412,145	488,658	-	1,833,254	2,223,648	2,550,755
สินค้าคงเหลือ	1,962,172	2,266,441	2,338,392	1,092,793	1,158,109	1,113,138
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	53,750	49,800	48,012	32,182	29,858	28,217
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,140	-	-	2,140	-	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,716,185</b>	<b>4,076,967</b>	<b>4,774,312</b>	<b>5,212,411</b>	<b>5,714,167</b>	<b>6,453,030</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	125,480	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	900,000	900,000	-	900,000	900,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	59,319	14,135	5,099	1,160	1,333	1,632
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	2,426	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	119,523	126,386	141,051	270,440	276,087	282,023
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	1,224,038	1,164,584	1,179,751	25,189	29,661	35,651
ค่าความนิยม	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15,360	2,596	3,225	25	944	1,864
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	353	353	353	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	827,919	826,424	833,375	50,471	51,382	61,088
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,148,938</b>	<b>3,034,478</b>	<b>2,162,854</b>	<b>1,372,765</b>	<b>1,259,407</b>	<b>382,258</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>6,865,123</b>	<b>7,111,445</b>	<b>6,937,166</b>	<b>6,585,176</b>	<b>6,973,574</b>	<b>6,835,288</b>

## บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
<b>หนี้สินและผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,994	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	271,014	379,505	244,473	230,874	365,508	243,811
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17,001	5,287	56,647	1,053	1,033	1,788
เงินกู้ยืมระยะสั้น	990	-	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,209	381	-	786	381	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,997,292	2,996,061	2,989,194	2,988,932	2,988,681	2,988,431
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,290,500</b>	<b>3,381,234</b>	<b>3,290,314</b>	<b>3,221,645</b>	<b>3,355,603</b>	<b>3,234,030</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หนี้สินระยะยาว	33,058	203	1,477	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	2,485	2,449	2,374	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6,292	2,445	2,649	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4,370	1,841	1,858	3,195	1,495	1,581
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	48,971	55,553	46,168	46,168	46,168	46,168
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>95,176</b>	<b>62,491</b>	<b>54,526</b>	<b>49,363</b>	<b>47,663</b>	<b>47,749</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,385,676</b>	<b>3,443,725</b>	<b>3,344,840</b>	<b>3,271,008</b>	<b>3,403,266</b>	<b>3,281,779</b>

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562

(หน่วย: พันบาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนเรือนหุ้น

- ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญ 294,012.03 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท

147,006,013 147,006,013 147,006,013

147,006,013 147,006,013 147,006,013

- ทุนที่ออกและชำระแล้ว

2561 – 2562 : หุ้นสามัญ 85,324.81 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท

42,662,405 42,662,405

42,662,405 42,662,405

2560 : หุ้นสามัญ 85,314.68 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท

42,657,341

42,657,341

ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

(32,759,548) (32,759,548) (32,754,991)

(32,759,548) (32,759,548) (32,754,991)

ส่วนเกินทุนจากการลดทุน

153,537 153,537 153,537

153,537 153,537 153,537

ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย

(47,939) (47,939) (47,939)

- - -

ขาดทุนสะสม

(6,529,191) (6,340,735) (6,415,622)

(6,742,226) (6,486,086) (6,502,378)

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

- - -

- - -

ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ

3,479,264 3,667,720 3,592,326

3,314,168 3,570,308 3,553,509

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

183 - -

- - -

ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ

3,479,447 3,667,720 3,592,326

3,314,168 3,570,308 3,553,509

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

6,865,123 7,111,445 6,937,166

6,585,176 6,973,574 6,835,288

## บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	489,368	399,816	538,908	113,501	68,217	135,917
รายได้จากกิจการโรงแรม	131,411	100,727	82,226	-	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	21,451	20,506	17,540	-	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>642,230</b>	<b>521,049</b>	<b>638,674</b>	<b>113,501</b>	<b>68,217</b>	<b>135,917</b>
<b>ต้นทุน</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(371,891)	(274,206)	(423,190)	(85,883)	(51,423)	(104,712)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(199,772)	(161,398)	(162,695)	-	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(10,666)	(9,713)	(10,886)	-	-	-
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>(582,329)</b>	<b>(445,317)</b>	<b>(596,771)</b>	<b>(85,883)</b>	<b>(51,423)</b>	<b>(104,712)</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>59,901</b>	<b>75,732</b>	<b>41,903</b>	<b>27,618</b>	<b>16,794</b>	<b>31,205</b>
รายได้อื่น	134,574	303,379	127,120	278,301	415,262	264,076
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>194,475</b>	<b>379,111</b>	<b>169,023</b>	<b>305,919</b>	<b>432,056</b>	<b>295,281</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(45,327)	(37,689)	(50,747)	(18,594)	(16,786)	(22,195)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(334,447)	(266,603)	(253,955)	(541,951)	(398,944)	(143,211)
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	(4,408)	-	-	(385,682)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(379,774)</b>	<b>(304,292)</b>	<b>(309,110)</b>	<b>(560,545)</b>	<b>(415,730)</b>	<b>(551,088)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>(185,299)</b>	<b>74,819</b>	<b>(140,087)</b>	<b>(254,626)</b>	<b>16,326</b>	<b>(255,807)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(1,331)	(136)	(16,951)	(20)	(34)	(800)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(186,630)</b>	<b>74,683</b>	<b>(157,038)</b>	<b>(254,646)</b>	<b>16,292</b>	<b>(256,607)</b>
รายได้ภาษีเงินได้	260	204	(7,668)	-	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>(186,370)</b>	<b>74,887</b>	<b>(164,706)</b>	<b>(254,646)</b>	<b>16,292</b>	<b>(256,607)</b>



## บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
(หน่วย: พันบาท)						
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(2,114)	-	-	(1,494)	-	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(2,114)	-	-	(1,494)	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี	(2,114)	-	-	(1,494)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(188,484)	74,887	(164,706)	(256,140)	16,292	(256,607)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(186,342)	74,887	(164,706)	(254,646)	16,292	(256,607)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(28)	-	-	-	-	-
	(186,370)	74,887	(164,706)	(254,646)	16,292	(256,607)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(188,456)	74,887	(164,706)	(256,140)	16,292	(256,607)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(28)	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(188,484)	74,887	(164,706)	(256,140)	16,292	(256,607)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่						
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)	(0.0022)	0.0009	(0.0036)	(0.0030)	0.0002	(0.0057)
จำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	85,324,811	85,316,210	-	85,324,811	85,316,210	-

## บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>						
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(186,370)	74,887	(164,706)	(254,646)	16,292	(256,607)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)						
การปรับปรุงด้วยรายได้ภาษีเงินได้	(260)	(204)	7,668	-	-	-
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	1,331	136	16,951	20	34	800
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(95,036)	(105,837)	(46,815)	(217,462)	(239,073)	(181,197)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(8,388)	15,442	20,487	(4,107)	(6,366)	(41,152)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(45,784)	(252)	(3,621)	156	300	93
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	306,301	275,211	366,997	74,627	33,139	86,345
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(2,140)	-	-	(2,140)	-	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(2,401)	(715)	12,005	912	(371)	8,261
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง	(159,774)	(13,959)	(17,634)	(164,030)	(15,436)	9,112
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	86,037	83,417	88,464	11,622	13,445	19,131
การปรับปรุงด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13	-	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	8,887	1,056	600	348,698	200,887	381,910
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน	287	362	62	251	251	640
การปรับปรุงด้วยสำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	1,655	2,858	(1,642,735)	675	2,858	(1,642,735)
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม	8,036	-	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,984	364	586	1,296	295	521
ปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับจากการผิดนัดชำระหนี้	-	(38,405)	-	-	(38,405)	-
การปรับปรุงด้วยรายได้อื่น	(1,395)	(15,373)	(18,994)	(379)	(40)	(19,464)
การปรับปรุงด้วยกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุทธธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	(509)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	3,307	5,078	-	90	(5)
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	-	-	13,302	-	-	-
การปรับปรุงด้วย(โอนกลับ)ค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ	3,028	(151,102)	(74,757)	(9,311)	(59,435)	(1,847)
การปรับปรุงด้วยโอนกลับ ค่าเผื่อจากการลดมูลค่าเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	(12,076)	-	-	(12,076)
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	5,254	-	-	17	-	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	34,878	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายจากประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(741)	-	-	(685)	-	-
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร(ขาดทุน)	(44,598)	131,193	(1,449,647)	(214,486)	(91,535)	(1,648,270)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน</b>						
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(8,180)	(7,565)	(6,692)	(2,324)	(1,767)	(1,513)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(2,414)	-	-	(2,415)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(52,778)</b>	<b>123,628</b>	<b>(1,458,753)</b>	<b>(216,810)</b>	<b>(93,302)</b>	<b>(1,652,198)</b>

## บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>						
เงินสดรับ(จ่าย)เงินลงทุนชั่วคราว	(5,266)	359,115	(1,181,512)	(5,266)	48,606	(921,512)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในหุ้นของกิจการอื่น	-	(730,000)	-	-	(730,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	(878)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(90,500)	-	-	(90,500)	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	-	184	65	-	37	15
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	(13,477)	(60,647)	(72,992)	(586)	(599)	(181)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(180)	(876)	(83)	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	(719,000)	-	(341,460)	(1,035,593)	(578,992)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	76,513	230,342	-	599,264	1,208,272	91,846
ดอกเบี้ยรับ	47,683	108,665	42,766	49,061	96,620	39,277
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>14,773</b>	<b>(812,217)</b>	<b>(1,211,756)</b>	<b>210,513</b>	<b>(412,657)</b>	<b>(1,370,425)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>						
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(3,622)	(50,139)	(130,189)	-	-	(30,000)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น	(101)	-	-	-	-	-
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าการเงิน	(4,871)	(2,495)	(3,725)	-	(776)	(997)
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,292)	(3,866)	(10,050)	-	(13)	(1,252)
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	-	507	3,565,005	-	507	3,565,005
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(9,886)</b>	<b>(55,993)</b>	<b>3,421,041</b>	<b>-</b>	<b>(282)</b>	<b>3,532,756</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ</b>	<b>(47,891)</b>	<b>(744,582)</b>	<b>750,532</b>	<b>(6,297)</b>	<b>(506,241)</b>	<b>510,133</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี</b>	<b>84,088</b>	<b>828,670</b>	<b>78,138</b>	<b>10,547</b>	<b>516,788</b>	<b>6,655</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือในบริษัทย่อย</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>36,459</b>	<b>84,088</b>	<b>828,670</b>	<b>4,250</b>	<b>10,547</b>	<b>516,788</b>

## บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

(หน่วย: พันบาท)

## ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด

## รายการที่ไม่กระทบเงินสด

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560	2562	2561	2560
1) ในระหว่างปีบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นสินค้าคงเหลือ	-	3,667	2,064	-	-	464
2) ซื้อสินทรัพย์ถาวรโดย						
- ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-	-
- จ่ายเงินสด	(13,477)	(60,647)	(72,992)	(586)	(599)	(181)
รวม	(13,477)	(60,647)	(72,992)	(586)	(599)	(181)
3) ในระหว่างปีบริษัทได้รับโอนอาคารชุดเพื่อชำระหนี้(หมายเหตุ 12)						
- เงินมัดจำค่าห้องชุด	-	10,076	-	-	10,076	-
- ดอกเบี้ยผิन्दชำระ	-	38,405	-	-	38,405	-
	-	48,481	-	-	48,481	-
4) ในระหว่างปีบริษัทชำระหนี้ให้แก่บริษัทย่อยโดยโอนสิทธิในอาคารห้องชุด(หมายเหตุ 13)	-	-	-	-	29,806	-
5) ในระหว่างปีบริษัทโอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินค้าคงเหลือ(หมายเหตุ 14.1)	4,579	-	-	-	-	-
6) ในระหว่างปีบริษัทโอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5	-	-	-	-	-
7) ในระหว่างปีบริษัทซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 125.48 ล้านบาท						
- เงินจ่ายค่าหุ้น	90,500	-	-	90,500	-	-
- ตั๋วสัญญาใช้เงิน	34,980	-	-	34,980	-	-
	125,480	-	-	125,480	-	-

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม									
						องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น				
						กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
	ทุน ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการเพิ่ม สัดส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย	ขาดทุนสะสม	ขาดทุนจากการวัด มูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงาน	รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,340,735)	-	-	3,667,720	-	3,667,720
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	211	211
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(186,342)	(2,114)	(2,114)	(188,456)	(28)	(188,484)
โอนไปขาดทุนสะสม	-	-	-	-	(2,114)	2,114	2,114	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,529,191)	-	-	3,479,264	183	3,479,447

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น		
					ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ
					ขาดทุนจากการวัดมูลค่า ใหม่ของผลประโยชน์ พนักงาน	รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
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
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	16,292	-	-	16,292
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(6,486,086)	-	-	3,570,308
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(6,486,086)	-	-	3,570,308
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(254,646)	(1,494)	(1,494)	(256,140)
โอนไปขาดทุนสะสม	-	-	-	(1,494)	1,494	1,494	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(6,742,226)	-	-	3,314,168



## 13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.13	1.21	1.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.52	0.52	0.73
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.01)	0.03	(0.30)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.30	4.10	4.51
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	84.88	89.02	80.93
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.28	0.19	0.22
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,303.57	1,921.05	1,659.09
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	1.78	1.42	2.42
ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)	205.06	257.04	150.83
Cash Cycle	(วัน)	1,183.40	1,753.03	1,589.20
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	9.33	14.53	6.56
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(28.85)	9.08	(18.29)
อัตรากำไรอื่น	(%)	17.32	36.80	16.60
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	N/A	165.24	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(23.99)	9.08	(21.51)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(5.22)	2.06	(8.70)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(2.67)	1.07	(2.68)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(8.40)	13.51	(6.42)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.11	0.12	0.12
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.97	0.94	0.93
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	N/A	3.42	N/A
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	N/A	0.08	N/A
อัตราจ่ายปันผล	(%)	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 การ์เดินโฮม จำกัด (“การ์เดินโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้จ้างผู้ประเมินอิสระหนึ่งราย 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 ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมี

คำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น 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 แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการปิดเศษตามประกาศดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้ 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 และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์สินการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 201 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะชำระภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท

กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาดำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดีนี้ที่ยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึง

ถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 บริษัทผู้ร้อง ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลแพ่ง และบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลแพ่งไปแล้ว เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3- 97.72ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวงเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาทภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดิวีเอส ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดิวีเอส โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด้นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
  2. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำรายการโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เคแอนดิวี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด ผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาในวันที่ 23 เมษายน 2562 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านที่ 1 ได้ยื่นคำร้องขอคัดค้านคำร้องขออนุญาตอุทธรณ์ และในวันที่ 2 พฤษภาคม 2562 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้านที่ 2 ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ต่อมาศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษ วันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ คดีเป็นอันยุติ
  3. คดีหมายเลขดำที่สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เคแอนดิวี เอส อาร์ เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดนัดสืบพยานใน วันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 และในวันที่ 25 เมษายน 2562 ศาลได้นัดสืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาหรือคำสั่งในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
- ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้อง ชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท



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”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบที่บริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด็นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด็นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทฯแต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทฯที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย 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 และในสัญญาดังกล่าวก็ระบุหน้าที่ของบริษัทไว้ และได้มีการทำตามเงื่อนไขทุกอย่าง ดังนั้นคดีนี้ศาลชั้นต้นน่าจะยกฟ้องโจทก์ โดยศาลได้อ่านคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2562 พิพากษายกฟ้องโจทก์

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และในวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 จำเลยทั้งสาม ได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561 ตามคดีดำ พ.4393/2561 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) ฟ้องบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (จำกัดร่วม) เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิวฯได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน เป็นทุนทรัพย์จำนวน 74,999,995 บาท โดยเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 จำเลยร่วมได้ยื่นคำร้องขอเลื่อนคดีอ้างว่าบริษัท โกลเด็นฯได้ถูกธ.กรุงไทย ฟ้องเป็นคดีล้มละลาย โดยศาลล้มละลายจะพิจารณาในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งจึงเห็นควรให้รอผลการพิจารณา



จากคดีของศาลล้มละลายเสียก่อน จึงเลื่อนคดีออกไปนัดฟังผลในวันที่ 17 กันยายน 2562 ต่อมา ธนาคารกรุงไทยได้ถอนฟ้องบริษัท โกลเด้นฯ จึงทำให้คดีนี้ต้องดำเนินต่อไป โดยศาลได้นัดสืบพยานโจทก์ วันที่ 26-27 พฤษภาคม 2563 สืบพยานจำเลยในวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 สืบพยานผู้ร้องสอดวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 กรกฎาคม 2563

- (ง) จากการตัดสินของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ผิวนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว ปัจจุบันบริษัทจ่ายชำระหนี้แล้วทั้งจำนวน
- ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่บริษัทได้ยื่นหนังสือขอแสดงความจำนงในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดินที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ในระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ให้กับธนาคารดังกล่าวได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระเงินต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกันพบว่า 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 แล้วจึงให้บริษัทร้องสอดเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด้นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด้นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 เดิมตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลง

วันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560 (2) ให้บริษัท เอคว 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 โดยในขั้นนี้ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท 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 วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน กำหนดวันขายทอดตลาด สดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีนี้ที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัยฯ 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 ของเงินต้น 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 จนกว่าชำระเสร็จสิ้น ให้นำเงินที่บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัดนำมาชำระเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออกโดยให้หักดอกเบี้ยก่อน หากเหลือให้หักเงินต้นต่อไป ให้ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบ ให้นำทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์อื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัท เห็นว่าคดีนี้เป็นคดีที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ฟ้องบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เป็นจำเลย ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทแต่ประการใด เนื่องจากคนละนิติบุคคลไม่ได้เกี่ยวข้องกัน บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค ได้ยื่นอุทธรณ์แล้วในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 โดยศาลอุทธรณ์ได้พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น บัดนี้จำเลยที่ 1 (บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ได้ยื่นฎีกาแล้ว ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกาตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 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 2562 ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<b>บวก</b> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	128.88
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<b>หัก</b> มูลค่าบังคับขาย *	(5,800.00)
ชำระค่าเสียหายจากการชดใช้	(1,635.74)
ประมาณการค่าเสียหาย – สุทธิ	3,057.62

\* บริษัทมีการประเมินที่ดินหลักประกันใหม่ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีราคาประเมินจำนวน 11,600 ล้านบาท และมีมูลค่าบังคับขายสุทธิจำนวน 5,800 ล้านบาท (ในงบการเงินปี 2558 ราคาประเมินที่ดิน

หลักประกันและมูลค่าบังคับขายสุทธิ ตามรายงานการประเมินราคาเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2559 จำนวนเงิน 12,749 ล้านบาท และ 8,924 ล้านบาท ตามลำดับ)

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคืออาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการได้โน้มน้าวจะไม่ใช้สิทธิไล่เบียดต่อบริษัทและผลการเจรจาใกล้เคียงกับธนาคาร

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าบังคับขายที่ประมาณการไว้ แต่ปัจจุบันบริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้เนื่องจากในขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท และขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้อง ชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ 1 กับพวกรวม 13 คน เป็นคดีฟ้องขอให้ธนาคารฯ เปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 โดยให้นำเงิน 3,898,704,840 บาท บันทึกเป็นเงินชำระค่าเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขดำที่ อม.3/2555 คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ชำระค่าเสียหายจำนวนดังกล่าว โดยศาลได้นัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 จำเลยทั้งหมดได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2563 ทนายความมีความเห็นว่าศาลน่าจะมีแนวโน้มในการพิจารณาและพิพากษาตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับลงวันที่ 10 สิงหาคม 2561 โดยศาลได้เลื่อนนัดชี้สองสถานไปวันที่ 27 เมษายน 2563

### 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 2562

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1) ชำระหนี้ตามคำพิพากษา แก่ บมจ. ธนาคารกรุงไทย              | (1,635.74) ล้านบาท |
| 2) พัฒนาในโครงการ ARBOR, By Pass, ชลบุรี, เชียงใหม่, รังสิต | (65.00) ล้านบาท    |

3) ลงทุนในธุรกิจโรงแรม	(121.00)	ล้านบาท
4) พัฒนาในโครงการ AQ ALIX	(26.00)	ล้านบาท
5) เงินทุนหมุนเวียน	(236.23)	ล้านบาท
คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,484.30	ล้านบาท

เงินเพิ่มทุนที่เหลือจำนวน 1,484.30 ล้านบาท ได้ลงทุนในตัวแลกเงินและเงินให้กู้ยืม

## 2) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

### 2.1) สภาพเศรษฐกิจปี 2562

จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานไว้ เศรษฐกิจไทยปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับร้อยละ 4.2 ในปี 2561 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 3.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 2.2 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 0.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.8 ของ GDP เศรษฐกิจไทยปี 2562 ขยายตัวต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ โดยมีปัจจัยสำคัญมาจาก

- (1) การขยายตัวที่ต่ำกว่าคาดของการส่งออก สะท้อนจากมูลค่าการส่งออกในไตรมาสที่สามซึ่งแม้ว่าจะเริ่มมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น แต่ยังเป็นการฟื้นตัวที่ช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยมีสาเหตุสำคัญมาจากการเพิ่มขึ้นของแรงกดดันจากมาตรการกีดกันทางการค้า และความไม่แน่นอนของทิศทางการกีดกันทางการค้าตลอดทั้งไตรมาส ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการผลิตและการส่งออกในห่วงโซ่อุปทาน และสายพานการผลิตระหว่างประเทศยังคงตึงเครียดชะลอกิจกรรมการผลิตและการค้าอย่างต่อเนื่อง
- (2) การเบิกจ่าย งบลงทุนของรัฐวิสาหกิจยังอยู่ในระดับต่ำกว่าสมมติฐานการประมาณการครั้งที่ผ่านมา และส่งผลให้ การลงทุนภาครัฐขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ สอดคล้องกับความล่าช้าในการดำเนินโครงการลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ๆ เช่น โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าความเร็วสูงช่วง กรุงเทพฯ - นครราชสีมา เป็นต้น
- (3) ผลกระทบจากปัจจัยชั่วคราวที่เกิดจากการเปลี่ยนรุ่นของตลาดรถยนต์ในประเทศ และการปิดซ่อมโรงงานบางแห่ง เมื่อรวมกับการฟื้นตัวที่ล่าช้าของภาคการส่งออกทำให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงมากกว่าที่คาดการณ์ไว้ ปัจจัยดังกล่าวทำให้การขยายตัวทางเศรษฐกิจต่ำกว่าที่คาดการณ์

### 2.2) ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า ในไตรมาสที่ 3/2562 ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงมากเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราการขายได้ของโครงการเปิดใหม่ชะลอตัวต่อเนื่อง จากกำลังซื้อที่ซบเซาตามภาวะเศรษฐกิจและมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) ที่เข้มงวดของทางการ

ในไตรมาสที่ 4/2562 คาดว่าธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะซบเซาต่อเนื่อง ผลจาก 1) เศรษฐกิจโลกและไทยชะลอตัว กดดันกำลังซื้อกลุ่มลูกค้าทั้งคนไทยและต่างชาติ และ 2) การใช้มาตรการ LTV ที่เข้มงวดขึ้น ยังคงมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ออกไปเพื่อรอดูสถานการณ์จึงเน้นระบายสต็อกที่อยู่อาศัยคงค้าง โดยเฉพาะกลุ่มระดับกลางล่าง-ล่าง (ต่ำกว่า 3 ล้านบาท) ซึ่งมีอุปทานคงค้างสูงถึง 50% ของจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งหมด อย่างไรก็ตาม แรงหนุนจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท (มีผล 1 ธ.ค.62) จะทำให้ยอดขายกระเตื้องขึ้นบ้าง ทั้งนี้ คาดว่ายอดขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทั้งปี 2562 จะหดตัวมากสุดในรอบ 4 ปี ที่ 15.9% จากที่ขยายตัวสูงถึง 16.6% ในปี 2561

### 2.3) ธุรกิจโรงแรม

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า ธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3/2562 ทรงตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเติบโตจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวเอเชียโดยเฉพาะจีน ลาว และอินเดีย ส่วนนักท่องเที่ยวไทยหดตัวจากภาวะเศรษฐกิจซบเซา ธุรกิจโรงแรมทั้งปี 2562 มีแนวโน้มเติบโตแต่ชะลอลงเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติถูกกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลกซบเซาและเงินบาทแข็งค่าสูงสุดในภูมิภาค ขณะที่นักท่องเที่ยวไทยได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัว

- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2562 จะอยู่ที่ 39.7-40.0 ล้านคน เพิ่มขึ้น 4-5% YoY โดยเฉพาะไตรมาส 4 ซึ่งเป็นฤดูท่องเที่ยว (High Season) คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น 7% YoY หรือ 10.4 ล้านคน โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนคาดว่าจะเติบโตต่อเนื่องจากไตรมาส 3 อาเซียนยังได้แรงหนุนจากเศรษฐกิจที่เติบโตดีและการท่องเที่ยวชายแดน และอินเดียได้แรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นอย่างต่อเนื่องของรัฐบาลไทย เช่น การไปไรด์โชว์ตามเมืองรองของอินเดียและมาตรการ VOA เป็นต้น ทั้งนี้กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาคาดว่าจะรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งปี 2562 จะอยู่ที่ 2.2 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.0% YoY เทียบกับ 2.5% ในปี 2561
- นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเติบโตชะลอลงตามภาวะเศรษฐกิจ แต่ยังได้แรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐอยู่บ้าง อาทิ การท่องเที่ยวเมืองรอง และ “ชิม ช้อป ใช้” ที่จะทำให้มีการใช้จ่ายกระจายไปในแต่ละจังหวัดโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี วิจัยกรุงศรีฯ คาดนักท่องเที่ยวไทยจะอยู่ที่ 168-170 ล้านทริป (+2% YoY) สร้างรายได้ประมาณ 1.1 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.0% YoY เทียบกับ 8.3% ในปี 2561
- อัตราการเข้าพักปี 2562 มีแนวโน้มทรงตัวที่ 71.5% ใกล้เคียงกับ 71.4% ปี 2561 ขณะที่ราคาห้องพักอาจเพิ่มขึ้น ได้จำกัด ผลจากภาวะอุปทานส่วนเกินในหลายพื้นที่ และการแข่งขันกับสินค้าทางเลือก อาทิ อพาร์ทเมนต์ คอนโดมีเนียมที่เปิดให้เช่ารายวัน เกสต์เฮาส์ และบ้านพักที่เปิดให้เช่าออนไลน์ผ่าน Platform Booking โดยเฉพาะ Airbnb ซึ่งกำลังเป็นที่นิยม ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2561



### 3) ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย C หลักทรัพย์ AQ

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย C หลักทรัพย์ AQ เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้น < 50% ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินดังต่อไปนี้

- ☐ งบการเงิน ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562
- ☐ งบการเงิน ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562
- ☐ งบการเงิน ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562
- ☐ งบการเงินประจำปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โดยล่าสุดบริษัทได้จัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลกับผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) ในการที่หลักทรัพย์ของบริษัทถูกขึ้นเครื่องหมาย “C” จากการที่บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินประจำปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยจัดประชุมเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 เวลา 10.00 น. ณ โรงแรมเอลิคซ์กรุงเทพ อาคาร B ห้องประชุม ชั้น 2 เลขที่ 31 ซอยศูนย์วิจัย 7 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวง บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยมีสรุปผลการประชุม ดังนี้

สาเหตุจากที่บริษัทมีผลขาดทุนจำนวนมากเนื่องจากการตั้งสำรองภาระหนี้สินจากคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองที่ต้องชดให้ธนาคารกรุงไทยมีอยู่จำนวน 3,057.62 ล้านบาท เกิดจากศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองมีคำสั่งให้บริษัทร่วมรับผิดชอบค่าเสียหาย จำนวน 10,004.47 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายชำระไปแล้วจำนวน 1,635.74 ล้านบาท คงเหลือภาระหนี้สินที่ต้อง ชดใช้จำนวน 8,368.73 ล้านบาท

**แนวทางแก้ไข** การขายทอดตลาดที่ดินหลักประกัน จำนวน 4,300 ไร่ ซึ่งราคาที่ดินที่ขายทอดตลาด คณะกรรมการกำหนดราคาขายอยู่ที่ ราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าจำนวนเงินที่บริษัทต้องชดใช้ โดยเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 เป็นนัดแรกในการขายทอดตลาด มีผู้ประมูลที่ดินหลักประกันได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาทโดยผู้ประมูลได้วางเงินมัดจำตามระเบียบที่สำนักงานบังคับคดีจำนวน 448.50 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลารอเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และในวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ประมูลซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,819 ล้านบาท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ประมูลกลุ่มที่ 1 ในส่วนทรัพย์สินที่ประมูลกลุ่มที่ 1 และ 2 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลเด็นท์ฯ ส่วนที่ดินกลุ่มที่ 3 เป็นกรรมสิทธิ์ของบจก.เคแอนด์วีเอส อาร์เอส การ์เด็นทโฮม ซึ่งบจก.โกลเด็นท์ฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ได้นำที่ดินมาวางค้ำประกันภาระหนี้ให้กับบจก.โกลเด็นท์ฯ โดยบจก.เคแอนด์วีเอส อาร์ เอส การ์เด็นทโฮม ได้ยื่นเรื่องคำร้องเพิกถอนการขายทรัพย์สิน โดยอ้างว่าเป็นการขายไม่ชอบด้วยกฎหมายมี 4 คดีโดยดังกล่าว ศาลได้ยกคำร้อง ขณะนี้มี 1 คดีที่ผู้ร้องยื่นอุทธรณ์โดยอยู่ในขั้นตอนรอผลการอุทธรณ์

ขณะนี้ผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ชำระ คงเหลือ 4,646.57 ล้านบาท ภายหลังการชำระเงินส่วนที่เหลือแล้วเสร็จและธนาคารกรุงไทยได้รับชำระเงินเรียบร้อยแล้ว สำรองภาระหนี้สินที่ตั้งไว้จะถูกโอนล้างผลขาดทุนสะสมจึงทำให้ผลขาดทุนคงเหลือ 3,471.57 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน 6,536.89 ล้านบาท เมื่อเทียบกับส่วนของทุนที่จดทะเบียนและเรียกชำระแล้วหักส่วนต่ำกว่า

มูลค่าหุ้นมีจำนวนสุทธิ 9,902.86 ล้านบาท ได้อัตราส่วนร้อยละ 65.99 เกินกว่า 50 % ตามเกณฑ์ดั่งนั้นบริษัทฯ สามารถที่จะแก้ไขเครื่องหมาย C ได้

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด(มหาชน) (โจทก์) ได้ฟ้องธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) (จำเลย) ในคดีแพ่งขอให้ธนาคารกรุงไทยฯเปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 โดยให้นำเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันจำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปบันทึกเป็นค่าความเสียหายในคดีของ ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง โดยศาลได้นัดกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือ สืบพยานโจทก์ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 ฝ่ายจำเลยทั้งหมดขออนุญาตขยายคำให้การถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 และในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 จำเลยทั้ง 13 คน ได้ยื่นขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การออกไปอีก 30 วัน ศาลอนุญาตให้เลื่อนไปนัดขึ้นสองสถานในวันที่ 27 เมษายน 2563

คณะกรรมการเห็นควรให้รอผลของคดีแพ่งดังกล่าวข้างต้น เมื่อมีความคืบหน้าในคดีดังกล่าวบริษัทฯ จะ รายงานความคืบหน้าให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนรับทราบผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

#### 4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2562 บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี อย่างไรก็ตามนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับการ จัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

#### 5) ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต

นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต สำหรับงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

##### ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะ กิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบ กระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการ บัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่าง มีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานรวมและ ผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 18.2 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง ภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมีย่านที่หน้าหาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัททยอยทางอ้อมได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา บริษัททยอยทางอ้อมจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.40 ล้านบาทในเดือนมีนาคม 2560 บริษัททยอยทางอ้อมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาค่าตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตามจากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัททยอยทางอ้อมยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่

มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 14.2 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้ อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินของบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 1,072.16 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 ของบริษัทดังกล่าวบริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 2,093.06 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตั๋วแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ข้าพเจ้าได้รับงบการเงินล่าสุดของบริษัทดังกล่าว เป็นงบการเงินสำหรับปี 2561 ซึ่ง ณ ธันวาคม 2561 มีสินทรัพย์จำนวน 170.43 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 113.69 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา โดยงบการเงินดังกล่าวยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และบริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินอีก ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 412.14 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้มีการขยายอายุเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทพิจารณาจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ยื่นต่อราชการบริษัทดังกล่าวมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 164.82 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ นอกจากนี้ตามที่ปรากฏในงบการเงิน บริษัทดังกล่าวได้มีการหยุดการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนซึ่งจะต้องขออนุมัติจากหน่วยงานราชการและทรัพย์สินโครงการของบริษัทดังกล่าวติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น จึงมีความไม่แน่นอนของมูลค่าของโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าว ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระ จากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่ เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่ง เป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็น เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงความเห็นดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกต

- (1) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่ง ทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คนและ บริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้ สิ้นเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอ สิ้นเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดิน ปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่งและเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทของจำเลยที่ 20 ที่ ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงิน จำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้ (จำเลยที่ 19) และบริษัทย่อยของ จำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกันเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงสถาบัน การเงินดังกล่าว โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทจะชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแก่ธนาคาร จำนวนเงิน 1,635,735,380 บาท (ชำระแล้วในวันที่ 17 สิงหาคม 2560)
2. ธนาคารจะดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาต่อทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นมูลเหตุของความ เสียหายต่อธนาคาร โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะได้นำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของ ศาลฎีกา โดยจะยังไม่ดำเนินการบังคับคดีกับบริษัท
3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำ พิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

ในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระรายหนึ่ง เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกัน ดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าว ใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิ จากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงิน 8,924.30 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2560 ผู้บริหารคาดว่า มูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงิน ประมาณ 5,800 ล้านบาทอ้างอิงข้อมูลผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัทได้บันทึกหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองหักด้วย

ประมาณการมูลค่าหลักประกันที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ดังกล่าวข้างต้น และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท อนึ่ง จำนวนภาระหนี้ที่บริษัทมีภาระผูกพันจริงนั้น จะเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงได้ ตามราคาประมูลขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ททรัพย์ที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 201 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะชำระภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท

กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาคำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดีนี้ที่ยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อันอาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 บริษัทผู้ร้อง ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลแพ่ง และบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลแพ่งไปแล้ว เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ถ.1249/2555 ททรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3-97.72ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาทภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดีวีฯ ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดีวีฯ โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขคำที่สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ



อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด้นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง

2. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์สินของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำนองโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็น โฮม จำกัด ผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาในวันที่ 23 เมษายน 2562 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านที่ 1 ได้ยื่นคำร้องขอคัดค้านคำร้องขออนุญาตอุทธรณ์ และในวันที่ 2 พฤษภาคม 2562 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้านที่ 2 ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ต่อมาศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษ วันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ คดีเป็นอันยุติ

3. คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์วีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดนัดสืบพยานใน วันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 และในวันที่ 25 เมษายน 2562 ศาลได้นัดสืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาหรือคำสั่งในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง

ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้อง ชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท

(2) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 และ 11 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 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 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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 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 11)

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 447.39 ล้านบาท และ 41.26 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และ 6 ต่อปี ตามลำดับ 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 445.15 ล้านบาท และ 14.86 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และ 6 ต่อปี ตามลำดับ 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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 วันที่ 25 เมษายน 2562 ให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติจำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 กันยายน 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 วันที่ 29 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 สิงหาคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 วันที่ 29 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มีนาคม 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

## 6) ความคืบหน้าการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญานักการเมือง

### ความคืบหน้าเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2562

วันที่ 17 ตุลาคม 2561 ได้มีการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ประกัน ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 201 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะชำระภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท
2. กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาดำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฎหมายมหาชน จำกัด(มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดียี่ดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง
3. กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้จำนวน 1,868-3- 97.72 ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาท ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดิวีฯ ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่นเรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดิวีฯ โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ ดังนี้

- 3.1 คดีหมายเลขดำที่สส.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ส่งเพิกถอนคำสั่งได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาดซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัท โกลเด้นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
- 3.2 ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สส.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำนองโดยตลอดแล้ว กรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง
- 3.3 คดีหมายเลขดำที่สส.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย (บริษัท โกลเด้นฯ) และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562

ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้องชำระ **คงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท**

### ความคืบหน้าเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 อนุมัติให้ฟ้องคดีแพ่งธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) และกรรมการบริหารธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) (บอร์ดใหญ่) ให้ดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียลพาร์ค จำกัด จำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปชำระเป็นค่าความเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองฯ หรือแก้ไขงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 ของธนาคารกรุงไทยฯ ให้การเงินจำนวนดังกล่าวเป็นการชำระเงินต้นของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ในคดีแพ่งดังกล่าว เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์ตามระเบียบปฏิบัติของธนาคารฯ หรือเรียกเงินคืนจำนวน 3,898.70 ล้านบาทและหรือค่าความเสียหายอื่น ๆ โดยบริษัทให้ทนายส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ธนาคารกรุงไทยฯ ดำเนินการแก้ไขการลงบัญชีโดยนำเงินจำนวน 3,898.70 ล้านบาทไปชำระเงินต้นภายใน 15 วันนับจากที่ธนาคารฯ ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวก็ให้ดำเนินคดีตามที่ขออนุมัติจากคณะกรรมการ

### 7) **ความคืบหน้าการฝากตัวแลกเงิน (BE) และเงินให้กู้ยืม**

ตามที่บริษัทได้เพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2560 เป็นเงินจำนวน 3,632 ล้านบาท เพื่อนำเงินเพิ่มทุนไปชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองให้แก่

ธนาคารกรุงไทย (KTB) โดยได้ชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว 1,636 ล้านบาท คงเหลือเงินเพิ่มทุนอีก 1,996 ล้านบาท และในช่วงเดียวกัน คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการลงทุนในตั๋วแลกเงิน (B/E) 1,600 ล้านบาท และมอบอำนาจคณะกรรมการบริหารมีอำนาจลงทุนในตราสารหนี้ที่มีฐานะการเงินที่ดีและมั่นคงภายในวงเงินคราวละไม่เกิน 500 ล้านบาท และให้สามารถต่อ B/E ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว คณะกรรมการบริหารมีอำนาจลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีแหล่งเงินทุนในการคืนชัดเจนและมีความเสี่ยงน้อย โดยจะพิจารณาขยายระยะเวลาในแต่ละครั้งอยู่ในช่วง 15-30 วัน เพื่อให้บริษัทสามารถไถ่ถอนนำเงินมาใช้ชำระหนี้ได้ทันเวลา ทั้งนี้ บริษัทได้นำเงินไปลงทุนใน B/E ของ 5 บริษัท เมื่อครบกำหนดมีการขยายระยะเวลาลงทุนใน B/E มาโดยตลอด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้นำเงินเพิ่มทุนที่เหลือจำนวน 1,484.30 ล้านบาท ไปลงทุนในตั๋วแลกเงินและเงินให้กู้ยืม โดยมีรายละเอียดในการลงทุนดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ออกตั๋ว/สัญญาเงินกู้	เลขที่ตั๋ว	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	ยอดเงิน (บาท)	
1	บจก.กรุงไทยแลนด์ ดีวีลอปเม้นท์	สัญญาเงินกู้		31 มี.ค. 63	6	412,144,693.51	
2	บจก. เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง พีทีอี แอลทีดี	PLN001/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	420,376,984.22	
		PLN002/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	254,646,797.01	
		PLN003/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	59,527,822.67	
		PLN004/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	96,579,142.41	
		PLN005/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	85,674,592.00	
		PLN006/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	75,296,505.00	
		PLN007/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	69,762,134.47	
		PLN008/2020	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63	6.5	10,296,032.72	
	รวม						1,484,304,704.01

โดยผลตอบแทนจากการฝากตั๋วแลกเงินและเงินให้กู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ลำดับ	บริษัท	ผลตอบแทน (บาท)
1	บจก.กรุงไทย แลนด์ ดีวีลอปเม้นท์	69,081,938.38
2	บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์	12,899,136.97
3	บมจ.วินเทจ วิศวกรรม	16,716,725.95
4	บจ.เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง	134,401,237.05
5	บมจ.อีสต์โคสต์ เพอร์นิเทค	7,147,894.28
รวม		240,246,932.63

## 14.2 ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ขาดทุนสุทธิจำนวน (186.37) ล้านบาท ซึ่งในงวดเดียวกันของปี 2561 มีกำไรสุทธิจำนวน 74.89 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจากปี 2561 จำนวน (261.26) ล้านบาท ซึ่งเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 โดยมีสาเหตุดังนี้

### รายได้

หน่วย : ล้านบาท	2562	เปลี่ยนแปลง %	2561	เปลี่ยนแปลง %	2560
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	489,368	22.40	399,816	(25.81)	538,908
รายได้จากกิจการโรงแรม	131,411	30.46	100,727	22.50	82,226
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	21,451	4.61	20,506	16.91	17,540
รวมรายได้จากการขายและบริการ	642,230	23.26	521,049	(18.42)	638,674
รายได้อื่น	134,574	(55.64)	303,379	138.66	127,120
รวมรายได้	776,804	(5.78)	824,428	7.66	765,794

### 1) รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการของบริษัทและบริษัทย่อย ไตรมาสปี 2562 มีจำนวน 642.23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2561 มีจำนวน 521.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.26 โดยมีสาเหตุดังนี้

- ☐ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 489.37 ล้านบาท ในปี 2561 มีจำนวน 399.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 89.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.40 โดยมีสาเหตุหลักคือการขายบ้านเดี่ยวมีจำนวนเพิ่มขึ้น
- ☐ รายได้กิจการโรงแรมและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2562 มีจำนวน 131.41 ล้านบาท ในปี 2561 มีจำนวน 100.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2561 จำนวน 30.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.46 เนื่องจากโรงแรมที่เชียงใหม่มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นและบริษัทย่อยได้เปิดบริการโรงแรมเอลิคซ์ ซอยศูนย์วิจัย และโรงแรมที่เกาะเต่า จึงทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น
- ☐ รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง มีจำนวน 21.45 ล้านบาท ในปี 2561 มีจำนวน 20.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกันปี 2561 จำนวน 0.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.61

### 2) รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2562 มีจำนวน 134.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน (168.81) ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากในปี 2561 มีรายได้อื่นจากโอนกลับค่าเผื่อด้อยค่าสินค้าคงเหลือ 94.81 ล้านบาทและดอกเบี้ยรับจากการผิดนัดชำระหนี้ 38.41 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2562 ไม่มีรายการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	11,641	9,773	19,800	22,100
ดอกเบี้ยรับ	95,036	105,837	217,462	239,073
รายได้หนี้สงสัยจะสูญที่ได้รับคืน	-	-	24,807	43,881
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	1,360	-	-
รายได้ค่าเช่า	4,039	4,127	14,536	15,417
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	12,017	11,369	-	-
อื่น ๆ	11,841	170,913	1,696	94,791
รวม	134,574	303,379	278,301	415,262

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 บริษัทได้บันทึกรับรู้ดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้จากบริษัท กมลอินทนิล จำกัด จำนวน 38.41 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยได้รับโอนทรัพย์สิน(ห้องชุด) เพื่อชำระหนี้แล้ว

### ค่าใช้จ่าย

หน่วย : พันบาท	2562	เปลี่ยนแปลง %	2561	เปลี่ยนแปลง %	2560
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(371,891)	35.62	(274,206)	(35.20)	(423,190)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(199,772)	23.78	(161,398)	(0.80)	(162,695)
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(10,666)	9.81	(9,713)	(10.78)	(10,886)
รวมต้นทุนขายและบริการ	(582,329)	30.77	(445,317)	(25.38)	(596,771)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(45,327)	20.27	(37,689)	(25.73)	(50,747)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(334,447)	25.45	(266,603)	4.98	(253,955)
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	(4,408)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,331)	878.68	(136)	(99.20)	(16,951)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	260	27.45	204	(102.66)	(7,668)
รวมค่าใช้จ่าย	(963,174)	28.50	(749,541)	(19.45)	(930,500)

#### 1) ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการปี 2562 มีจำนวน 582.33 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2561 มีจำนวน 445.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 137.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.77 โดยแบ่งออกเป็น

- (1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วน 75.99% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 68.58% เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายในภาวะเศรษฐกิจซบเซา
- (2) ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรมคิดเป็นสัดส่วน 152.02% ของรายได้จากกิจการโรงแรม สัดส่วนต้นทุนลดลงจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 160.23% เนื่องจากมีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 30.46% จากปีก่อน



ซึ่งเป็นผลมาจากโรงแรมที่เชียงใหม่มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นและบริษัททยอยได้เปิดบริการโรงแรมเอลิคซ์ ซอยศูนย์วิจัย และโรงแรมที่เกาะเต่า

- (3) ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องคิดเป็นสัดส่วน 49.72% ของรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 47.37%

## 2) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 45.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 7.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 20.27% สอดคล้องกับรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้น

## 3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 334.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 67.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 25.45% เนื่องจากค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีมีจำนวนเพิ่มขึ้น

## 4) ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน 1.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.20 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

## 6) รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้ภาษีเงินได้ 0.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 27.45% ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ภาษีเงินได้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)		ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	9.33	14.53	6.56
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(28.85)	9.08	(18.29)
อัตรากำไรอื่น	(%)	17.32	36.80	16.60
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร	(%)	N/A	165.24	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(23.99)	9.08	(21.51)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(5.22)	2.06	(8.70)

อัตรากำไรขั้นต้น 9.33% ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้น 14.53% โดยมีสาเหตุมาจากต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้น 30.77% จากปีก่อน เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีการจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายในภาวะเศรษฐกิจซบเซา

อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ (28.85)% ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน 9.08% โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 334.45 ล้านบาท

เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 67.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 25.45% เนื่องจากค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานมีจำนวนเพิ่มขึ้น

อัตรากำไรอื่น 17.32% ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีอัตรากำไรอื่น 36.80% เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นลดลงจากปี 2561 จำนวน (168.81) ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากในปี 2561 มีรายได้จากโอนกลับค่าเผื่อด้อยค่าสินค้าคงเหลือ 94.81 ล้านบาทและดอกเบี้ยรับจากการผิมนัดชำระหนี้ 38.41 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2562 ไม่มีรายการดังกล่าว

อัตรากำไรสุทธิเท่ากับ (23.99)% และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ (5.22)% ลดลงจากปีก่อน โดยเป็นผลมาจากในปี 2562 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน (186.37) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมากจากกำไรขั้นต้นและรายได้อื่นที่ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น

### 14.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

#### 1) การบริหารลูกหนี้

ในปี 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 177.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 46.47% ประกอบด้วยลูกหนี้การค้า - สุทธิ จำนวน 11.15 ล้านบาท และลูกหนี้อื่น - สุทธิ จำนวน 166.21 ล้านบาท และมีลูกหนี้ค้างชำระเกินกำหนดมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป จำนวน 5.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.69 ล้านบาท

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
บริษัทอื่น - สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	11,154	9,348	-	-
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	166,205	111,738	70,627	24,995
รวม	177,359	121,086	70,627	24,995
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ				
(หมายเหตุ 7)				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	243,217	243,217
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	-	861,788	956,899
รวม	-	-	1,105,005	1,200,116
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้บริษัทอื่น - สุทธิ	177,359	121,086	1,175,632	1,225,111

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	-	-	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	3,210	3,926	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	808	2,240	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	1,533	2,096	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	5,831	1,140	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	11,382	9,402	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(228)	(54)	-	-
สุทธิ	11,154	9,348	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น	7,052	7,533	660	689
ลูกหนี้สรรพากร	34,342	37,821	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	42,857	44,325	20,158	21,151
ดอกเบี้ยค้างรับ	47,002	250	46,984	211
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า				
(หมายเหตุ 10.1)	13,607	6,631	2,143	2,139
เงินมัดจำค่าที่ดิน				
(หมายเหตุ 10.2)	5,000	-	-	-
อื่นๆ	17,713	16,546	2,050	2,173
รวม	167,573	113,106	71,995	26,363
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,368)	(1,368)	(1,368)	(1,368)
สุทธิ	166,205	111,738	70,627	24,995
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 7)	-	-	1,105,005	1,200,116
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	177,359	121,086	1,175,632	1,225,111

### ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (บางส่วน)

เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 บริษัทฯ ย่อยทำสัญญาเช่าที่ดินเปล่าบางส่วนและเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2561 เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561) โดยกำหนดระยะเวลา

เช่า 24 ปี ซึ่งเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2585 มูลค่า 73,105,263.18 บาท โดยแบ่งชำระค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็น 10 งวด รายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดการชำระค่าเช่า	ค่าเช่าที่ดิน (บาท)	ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมค่าเช่า (บาท)
งวดที่ 1 วันที่ 30 มกราคม 2562	15,000,000.00	15,000,000.00	30,000,000.00
งวดที่ 2 วันที่ 30 พฤษภาคม 2562	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 3 วันที่ 30 พฤศจิกายน 2562	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 4 วันที่ 30 มกราคม 2563	10,000,000.00	10,000,000.00	20,000,000.00
งวดที่ 5 วันที่ 30 พฤษภาคม 2563	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 6 วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 7 วันที่ 30 มกราคม 2564	7,500,000.00	7,500,000.00	15,000,000.00
งวดที่ 8 วันที่ 30 พฤษภาคม 2564	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 9 วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 10 วันที่ 30 มกราคม 2565	1,157,894.74	-	1,157,894.74
รวมเป็นเงิน	33,657,894.74	39,447,368.44	73,105,263.18

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2562 บริษัทย่อยทำสัญญาเช่าที่ดินเปล่าบางส่วนและสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 โดยมีกำหนดระยะเวลา 24 ปี ซึ่งจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2562 และสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2586 โดยมีเงื่อนไขในการชำระเงิน ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมเริ่มแรกสุทธิจำนวน 30 ล้านบาทโดยจ่าย 15 ล้านบาทแรกในวันที่ 19 เมษายน 2562 และชำระอีก 15 ล้านบาท ในวันที่ 30 พฤษภาคม 2562
- (2) ค่าเช่าปีที่ 1 – ปีที่ 10 จ่ายสุทธิเดือนละ 200,000 บาท/เดือน
- (3) ค่าเช่าปีที่ 11 – ปีที่ 20 จ่ายสุทธิเดือนละ 220,000 บาท/เดือน
- (4) ปีที่ 21 – ปีที่ 24 ค่า Front & Fee จ่ายสุทธิ 4,000,000 บาท จ่ายสุทธิเดือนละ 242,000 บาท/เดือน

สรุปรวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 99,493,591 บาท อายุสัญญา 24 ปี เฉลี่ยปีละ 4,145,566.32 บาท

### เงินมัดจำค่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 บริษัทย่อย (บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ทำสัญญาวางเงินมัดจำที่ดินเปล่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 1 งาน 35 ตารางวา โดยตกลงชำระเงินมัดจำเพื่อเป็นการซื้อขายที่ดิน จำนวน 5 ล้านบาท โดยแบ่งชำระ 3 งวด ดังนี้

- (1) งวดที่ 1 จำนวน 1 ล้านบาท ในวันที่ลงนามในสัญญา
- (2) งวดที่ 2 จำนวน 1 ล้านบาท ชำระเงินภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2562
- (3) งวดที่ 3 จำนวน 3 ล้านบาท ชำระเงินภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 อนุมัติให้บริษัทยอยซื้อที่ดินเปล่า เป็นจำนวนเงิน 108 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินวันที่ตกลงทำสัญญาจ่ายชำระจำนวน 6 ล้านบาท ส่วนที่เหลือหลังหักเงินมัดจำ คงเหลือ 97 ล้านบาท ให้บริษัทยอยทยอยจ่ายชำระระยะเวลา 1 ปี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทจ่ายชำระค่าที่ดินเปล่าดังกล่าวเพิ่มจากเงินมัดจำ ที่ดิน จำนวน 28 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทยอยมีเงินมัดจำที่ดินเปล่า จำนวน 5 ล้านบาท ตามสัญญาเรียบร้อยแล้ว

### **ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

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

## **2) สินค้าคงเหลือ และการเสื่อมสภาพหรือล้าสมัย**

ในปี 2562 บริษัทมีสินค้าคงเหลือ - สุทธิ จำนวน 1,962.17 ล้านบาท ลดลง (304.27) ล้านบาทหรือลดลง คิดเป็น (13.42)% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

### **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

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>				
ราคาทุน	2,156,305	2,506,736	1,116,806	1,191,433
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้ำคงเหลือ	(289,937)	(335,495)	(70,013)	(79,324)
สุทธิ	1,866,368	2,171,241	1,046,793	1,112,109
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและ</u>				
<u>เครื่องดื่ม</u>				
	14,304	12,472	-	-
รวม	1,880,672	2,183,713	1,046,793	1,112,109
<u>ที่ดินรอพัฒนา</u>				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	180,586	180,586	139,779	139,779
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	180,586	180,586	139,779	139,779
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(99,086)	(97,858)	(93,779)	(93,779)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	81,500	82,728	46,000	46,000
รวมสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น	1,962,172	2,266,441	1,092,793	1,158,109

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท ไปวางค้าประกันคดียุติความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562</b>	2,171,241	1,112,109
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	62,439	20,567
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(417,449)	(95,194)
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	45,558	9,311
โอนเข้า(ออก)จากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	4,579	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	1,866,368	1,046,793

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562</b>	335,495	79,324
หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(45,558)	(9,311)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	<b>289,937</b>	<b>70,013</b>

ในปี 2561 บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์อิสระหลายแห่ง ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน พบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 288.61 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 70.01 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24.2 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 24.2)	268,881	263,249	-	-
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	-	6,892	-	6,892
<b>รวม</b>	<b>268,881</b>	<b>270,141</b>	<b>-</b>	<b>6,892</b>

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาคำนายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัท ที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ คำนายหน้ามีอัตราร้อยละ 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 ปัจจุบันอยู่ระหว่างพิจารณาคดี

ทั้งนี้บริษัทฯ จะดำเนินการจ่ายชำระในข้อที่ 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

นอกจากนี้คณะกรรมการมีมติให้คืนเงินจองให้แก่ลูกค้าที่ขอยกเลิกสัญญาของสำหรับโครงการดังกล่าวด้วย

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อยถูกฟ้องจากบริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับเหมาในโครงการพัฒนาสังฆาริมทรัพย์ที่บริษัทขอให้หยุดการก่อสร้าง หมายเลขคดีดำที่ พ.5671/2561 กรณีผิดสัญญาจ้างทำของ, เรียกค่าเสียหาย สืบเนื่องจากเมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ ศาลได้สอบถามคู่ความทั้งสองฝ่ายแล้ว คู่ความทั้งสองฝ่ายประสงค์ที่จะตกลงกัน โดยให้ศาลส่งสำนวนไปยังศูนย์ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทของศาลแพ่ง และได้นัดไกล่เกลี่ยวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเมื่อถึงวันนัดศาลได้ตรวจคำฟ้องและคำให้การแล้วกำหนดประเด็นข้อพิพาทดังนี้ 1.โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ 2.จำเลยผิดสัญญาหรือไม่ 3.โจทก์ขอยกเลิกสัญญาโดยชอบหรือไม่ 4. จำเลยต้องรับผิดชอบชำระค่าเสียหายแก่โจทก์หรือไม่เพียงใด และคู่ความได้แถลงขอเลื่อนไปไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 26 สิงหาคม 2562 และไม่สามารถตกลงกันได้จึงมีการนัดสืบพยานโจทก์ วันที่ 24-26 มีนาคม 2563 สืบพยานจำเลยวันที่ 27 และ 31 มีนาคม 2563 และนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 พฤษภาคม 2563

บริษัทย่อยถูกฟ้องจากบริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) หมายเลขคดีดำที่ พ.1726/2562 จำนวนทุนทรัพย์ 37,665,617.72 บาท(โครงการโรงแรม Shasa Retreat Hotel Soonvijai) นัดชี้สองสถานในวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเมื่อถึงวันนัด ศาลได้ตรวจสำนวนแล้วปรากฏว่ายังไม่มีคำสั่งให้การและฟ้องแย้งแก่โจทก์ โจทก์จึงยังไม่ได้ยื่นคำให้การแก้ฟ้องแย้ง จึงไม่อาจชี้สองสถานได้ ให้เลื่อนไปนัดชี้สองสถานใหม่ในวันที่ 23 กันยายน 2562 โดยคดีนี้จำเลยได้มีการฟ้องแย้งโจทก์เพื่อเรียกเก็บเงินจำนวน 108,202,728.48 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 106,663,506.56 บาท ตกลงกันไม่ได้จึงได้มีการกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 20-22 พฤษภาคม 2563 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 26 และ 27 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 กรกฎาคม 2563

และหมายเลขคดีดำที่ พ.1727/2562 จำนวนทุนทรัพย์ 25,470,331.32 บาท (โครงการShasa Retreat Hotel Soonvijai ) นัดชี้สองสถานในวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเมื่อถึงวันนัดนายโจทก์ยื่นคำร้องขอให้ศาลนำสำนวนคดีนี้ไปไกล่เกลี่ยร่วมกับคดีหมายเลขดำที่ 5617/2561 และคดีหมายเลขดำที่ พ.1726/2562 นายโจทก์แถลงว่าขอยื่นคำให้การแก้ฟ้องแย้งภายในกำหนดเวลา 30 วัน ศาลพิเคราะห์แล้วอนุญาตให้โจทก์ยื่นคำให้การแก้ฟ้องแย้งภายใน 21 สิงหาคม 2562 และให้เลื่อนนัดชี้สองสถานฯ ออกไปเป็นวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ตกลงกันไม่ได้จึงได้มีการนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 28-30 เมษายน 2563 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 1 และ 5 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 8 กรกฎาคม 2563

### 3) เงินลงทุนชั่วคราว

ในปี 2562 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,072.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.27 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 0.49% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
ตัวแลกเปลี่ยน	6.5	6.5	1,072,160	1,066,894	1,072,160	1,066,894
หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด						
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 1 มกราคม			-	290,509	-	-
ซื้อระหว่างปี			-	445,791	-	-
ขายระหว่างปี			-	(736,300)	-	-
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			-	-	-	-
รวม			1,072,160	1,066,894	1,072,160	1,066,894

รายละเอียดตัวแลกเงินค่าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ

ชื่อ	เลขที่ตัว	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	วันที่ได้รับเงิน หลังวันสิ้นงวด
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิทีอี แอลทีดี จำกัด	PLN001/2020	31 มี.ค. 63	420,377	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิทีอี แอลทีดี จำกัด	PLN002/2020	31 มี.ค. 63	254,647	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิทีอี แอลทีดี จำกัด	PLN003/2020	31 มี.ค. 63	59,528	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิทีอี แอลทีดี จำกัด	PLN004/2020	31 มี.ค. 63	96,579	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิทีอี แอลทีดี จำกัด	PLN005/2020	31 มี.ค. 63	85,675	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิทีอี แอลทีดี จำกัด	PLN006/2020	31 มี.ค. 63	75,296	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิทีอี แอลทีดี จำกัด	PLN007/2020	31 มี.ค. 63	69,762	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิทีอี แอลทีดี จำกัด	PLN008/2020	31 มี.ค. 63	10,296	-
รวม			1,072,160	

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 ได้อนุมัติให้บริษัททยอยแห่งหนึ่งลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งรวมทั้งสิ้น 200.79 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตรา

ดอกเบี๋ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ครอบคลุมวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาต่อไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัท ย่อยให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทไม่เกี่ยวข้องสองแห่ง โดยผู้กู้ได้แจ้งความจำนงค์มายังบริษัทว่าจะไม่ออก ตัวแลกเงินรุ่นใหม่ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแต่ขอทำสัญญาช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทแทนการชำระหนี้ตาม ตัวแลกเงินให้กับบริษัทและ บริษัทย่อย ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีวงเงินกู้ 514.60 ล้านบาท และ 204.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี๋ยร้อยละ 6.0 ต่อปี และ 5.5 ต่อปี ตามลำดับ วันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้และ ดอกเบี๋ย วันที่ 28 ธันวาคม 2561 (หมายเหตุ 11)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลา ตัวแลกเงินที่ครบกำหนดภายในเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม 2561 จำนวน 3 ฉบับ เป็นเงิน 118.46 ล้านบาท ออกไป อีก 6 เดือน อัตราดอกเบี๋ยร้อยละ 6.5 ต่อปี ไม่เกินวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2561 วันที่ 14 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาดั ตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี๋ยที่ครบกำหนดในเดือนสิงหาคม และกันยายน 2561 จำนวน 7 ฉบับ เป็นเงินต้น 1,027.57 ล้านบาท และดอกเบี๋ย จำนวน 17.65 ล้านบาท อัตราดอกเบี๋ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาต่อไป จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัว แลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี๋ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,066.89 ล้าน บาท อัตราดอกเบี๋ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาต่อไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 วันที่ 31 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงิน ทั้งเงินต้นและดอกเบี๋ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มกราคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี๋ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาต่อไปจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลก เงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี๋ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาต่อไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงิน ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี๋ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาต่อไปจนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 วันที่ 29 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงิน ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 สิงหาคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี๋ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาต่อไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

#### 4) เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อย - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: ล้านบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2562	2561	2562	2561
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์					
เนชั่นแนล 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 แมเนจ					
मेंท์ 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
บริษัท เดอะ ธนา อะไหล่					
รีสอร์ท จำกัด	139	99.82	-	125,480	-
รวม				945,741	820,261
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงิน					
ลงทุน				(820,261)	(820,261)
สุทธิ				125,480	-

#### เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)

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

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้เพิ่มการควบคุมในบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด (อควาเรียส) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า ชาย ชื้อ และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อหุ้นในบริษัทร้อยละ 15 โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน

81.00 ล้านบาท ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในความเรียสเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 85 เป็นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557

การมีอำนาจควบคุมทั้งหมดในความเรียสจะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### 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
สำรองค่าเสียหายจากภาระค่าประกัน	4,278
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม	46,168
รวมสิ่งตอบแทนที่โอนให้	170,232

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

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

#### เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด)

เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2562 บริษัทได้ซื้อธุรกิจของบริษัท เดอะธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2562 จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.82 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท เดอะธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 125.48 ล้านบาท โดยบริษัททยอยจ่ายชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 จำนวน 63.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจำนวน 62.48 ล้านบาท บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินแก่ผู้ขาย โดยมีอายุ 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 3 มีนาคม 2563 และไม่มีดอกเบี้ย

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทจ่ายชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวจำนวน 30.50 ล้านบาท



รายละเอียดของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการซื้อกิจการใหม่มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	262
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	809
สินค้าคงเหลือ	482
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	10,538
อาคารและอุปกรณ์	162,834
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14,358
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(2,981)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(10,407)
หนี้สินระยะยาว	(53,042)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(4,107)
เงินกู้ยืมระยะสั้น	(1,091)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	117,655
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(211)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	117,444
ค่าความนิยม	8,036
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	125,480
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อยที่ซื้อมา	(262)
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	125,218

จากการทดสอบด้วยค่าความนิยม การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีกลุ่มบริษัทจึงรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงินรวมจำนวน 8.04 ล้านบาท

## 5) ส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น

ในปี 2562 บริษัทมีส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น (ไม่รวมเงินลงทุนชั่วคราว, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินค้าคงเหลือ - สุทธิ) ตามงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท	2562	เปลี่ยนแปลง %	2561	เปลี่ยนแปลง %	2560
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	36,459	(56.64)	84,088	(89.85)	828,670
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	412,145	(15.66)	488,658	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	53,750	7.93	49,800	3.72	48,012
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,140	-	-	-	-
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	900,000	-	900,000	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	59,319	319.66	14,135	177.21	5,099

หน่วย : พันบาท	2562	เปลี่ยนแปลง %	2561	เปลี่ยนแปลง %	2560
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	2,426	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	119,523	(5.43)	126,386	(10.40)	141,051
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	1,224,038	5.11	1,164,584	(1.29)	1,179,751
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15,360	491.68	2,596	(19.50)	3,225
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	353	-	353	-	353
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	827,919	0.18	826,424	(0.83)	833,375

### สินทรัพย์หมุนเวียน

#### ☐ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 36.46 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (47.63) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (56.64)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	1,235	2,063	218	212
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	22,557	70,051	837	10,298
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	5,494	4,234	3,195	37
เงินฝากธนาคาร - ประจํา	7,173	7,740	-	-
รวม	36,459	84,088	4,250	10,547

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

#### ☐ เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้น 412.15 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (76.51) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (15.66)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)					
งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ชื่อ	ประเภทสัญญา	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	วันที่รับเงินหลังวันสิ้นงวด	จำนวนเงินรับเงินหลังวันสิ้นงวด
บริษัท กรุงไทยแลนด์					
ดีวิลอปเมนต์					
จำกัด	เงินให้กู้ระยะสั้น	31 มี.ค.63	412,145	-	-
รวม			412,145		-

#### ☐ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน 53.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 7.93%

### ☐ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 2.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนจากปีก่อน โดยเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าคดีความทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 10 มกราคม 2563 สำนักงานบังคับคดีแพ่งได้แจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องแก่ธนาคารสี่แห่งในบัญชีเงินฝากของบริษัทจำนวน 9 บัญชี เป็นเงินรวม 69.40 ล้านบาท ตามที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดี และเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 ธนาคารบางแห่งได้ส่งเงินอายัดในบัญชีดังกล่าวแล้วจำนวน 2.14 ล้านบาท

### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

#### ☐ เงินลงทุนระยะยาวอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินลงทุนระยะยาวอื่น 900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน โดยเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2561 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่ง จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์ที่จะซื้อและรับโอนหุ้นสามัญไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่ารวมไม่เกินจำนวน 900 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว จำนวน 896 ล้านบาท ส่วนจำนวนเงินคงเหลืออีก 4 ล้านบาท จะครบกำหนดชำระแล้วเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยแสดงไว้ภายใต้บัญชี “เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

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

#### ☐ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น 59.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 45.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 319.66% ซึ่งเป็นรายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

#### ☐ เงินให้กู้ยืมระยะยาว

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินให้กู้ยืมระยะยาว 2.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนจากปีก่อน โดยเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก และได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย รวมทั้งสิ้นจำนวน 40.54 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการบังคับคดี เนื่องจากจำเลยไม่ยอมปฏิบัติตามสัญญาโดยได้มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญแล้วจำนวน 38.11 ล้านบาท

#### ☐ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 119.52 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (6.86) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (5.43)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2562	2561	2562 2561
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โครง			
การกฤษฎาอาศัย	-	-	270,440 276,087
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า			
- บางกอกฟรียเทรดโซน	119,523	126,386	- -
รวม	119,523	126,386	270,440 276,087

#### □ ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า 1.224.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 59.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 5.11% โดยมีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18

(1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 1,148.73 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดิน 295.11 ล้านบาท, อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร 690.09 ล้านบาท, สโมสรสนามกีฬาและอื่น ๆ 9.59 ล้านบาท, เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ 55.83 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้าง 98.12 ล้านบาท

(2) สิทธิการเช่า – สุทธิ จำนวน 75.30 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สิทธิการเช่า ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
สิทธิการเช่าบนที่ดิน		
ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	67,569	70,852
ข) สิทธิการเช่าโครงการมาลิบูบีช รีสอร์ท - เกาะสมุย	-	15,408
ค) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ Alix Bangkok Hotel (เดิมชื่อโครงการซาซ่า รีทริค โฮเทล)	7,735	8,046
รวม	75,304	94,306

#### □ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 15.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 12.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 491.68 % โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากสิทธิการเช่า ซึ่งได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย

### □ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 0.35 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวนเงิน 1,597.30 ล้านบาท และ 1,638.76 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 1,640.86 ล้านบาท และ 1,584.39 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้

### □ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 827.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 0.18 % โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	94,382	89,922	50,471	51,382
ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง	727,813	729,874	-	-
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	5,724	6,628	-	-
รวม	827,919	826,424	50,471	51,382

#### เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำกับธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

#### ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดินที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่จังหวัดภูเก็ต และโครงการระหว่างก่อสร้างที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่รัตนวิเศษ แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 295.57 ล้านบาท และ 432.24 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 295.57 ล้านบาท และ 434.30 ล้านบาท ตามลำดับ (มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2561 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 348.20 ล้านบาท และจำนวนเงิน 434.30 ล้านบาท) ตามลำดับ

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)		ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(2.67)	1.07	(2.68)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(8.40)	13.51	(6.42)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.11	0.12	0.12

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ (2.67)% และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (8.40)% ลดลงจากปี 2561 โดยมีสาเหตุมาจากในปี 2562 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ (186.37) ล้านบาท จากกำไรขั้นต้นและรายได้อื่นที่ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น

อัตราการหมุนของสินทรัพย์ 0.11 เท่า ลดลงจากปี 2561 เล็กน้อย เนื่องจากรายได้รวมลดลงจากปีก่อน

#### 14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

##### 1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2562 โครงสร้างเงินทุนของบริษัทมาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยรับ โดยมีรายละเอียดของแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุนในปี 2562 ดังนี้

หน่วย : พันบาท	2562	เปลี่ยนแปลง %	2561	เปลี่ยนแปลง %	2560
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(52,778)	(142.69)	123,628	(108.47)	(1,458,753)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	14,773	(101.82)	(812,217)	(32.97)	(1,211,756)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(9,886)	(82.34)	(55,993)	(101.64)	3,421,041
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(47,891)	(93.57)	(744,582)	(199.21)	750,532
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	84,088	(89.85)	828,670	960.52	78,138
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือในบริษัทย่อย	262	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	36,459	(56.64)	84,088	(89.85)	828,670

- ☐ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (52.78) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 123.63 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงจากเงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
- ☐ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 14.77 ในขณะที่ปี 2561 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (812.22) ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ได้มาจากเงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น 76.51 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับ 47.68 ล้านบาท นอกจากนี้มีการใช้ไปในเงินลงทุนชั่วคราว (5.27) ล้านบาท, ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (90.50) ล้านบาท, ซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (13.48) ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (0.18) ล้านบาท
- ☐ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (9.89) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (55.99) ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยจ่ายลดลงจากปี 2561

## 2) รายจ่ายลงทุน

ในปี 2562 บริษัทมีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน (109.42) ล้านบาท โดยเป็นการใช้ไปในเงินลงทุนชั่วคราว (5.27) ล้านบาท, ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (90.50) ล้านบาท, ซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (13.48) ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (0.18) ล้านบาท

## 3) ความเพียงพอของสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.13	1.21	1.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.52	0.52	0.73
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.01)	0.03	(0.30)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.30	4.10	4.51
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	84.88	89.02	80.93
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.28	0.19	0.22
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,303.57	1,921.05	1,659.09
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	1.78	1.42	2.42
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	205.06	257.04	150.83
Cash Cycle	(วัน)	1,183.40	1,753.03	1,589.20

อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.13 เท่า ลดลงจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่ประกอบไปด้วย เงินสด ลูกหนี้ และสินค้าคงเหลือมากกว่าหนี้ระยะสั้น แต่อย่างไรในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความคล่องตัวในการชำระหนี้ระยะสั้นลดลงจากปีก่อน

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.52 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน สะท้อนให้เห็นสภาพคล่องที่แท้จริงว่าบริษัทมีสินทรัพย์ที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสด (เงินสด, เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น) น้อยกว่าหนี้ระยะสั้น อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (0.01) เท่า ลดลงจากปีก่อนที่ 0.03 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัท

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 4.30 เท่า โดยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 84.88 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเก็บเงินจากการขายเชื่อได้เร็วขึ้นกว่าปี 2561 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.28 เท่า โดยมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 1,303.57 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถขายสินค้าได้เร็วขึ้นกว่าปี 2561 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีการขายบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นและมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการจัดโปรโมชันเพื่อกระตุ้นยอดขายในภาวะเศรษฐกิจซบเซา



อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ 1.78 เท่า และมีระยะเวลาชำระหนี้ 205.06 วัน สั้นกว่าปี 2561 ที่มีระยะเวลาชำระหนี้ 257.04 วัน เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้น

วงจรเงินสดของบริษัทมีระยะเวลาลดลงเป็น 1,183.40 วัน เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยสั้นลงมาก

#### 4) ความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมในปี 2562 เท่ากับ 3,385.68 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีขนาดหนี้สินเท่ากับ 3,443.73 ล้านบาท หรือลดลง (58.05) ล้านบาท คิดเป็น (1.69)% โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่เกิดขึ้นจากประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องจำนวน 2,997.29 ล้านบาท

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดเชยจริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าความเสียหายชดเชยแก่ธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,635.74 ล้านบาท และบริษัทได้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อการขายที่ดินหลักประกันของคดีความดังกล่าวในปี 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.66 ล้านบาท

ปัจจุบันโครงสร้างเงินทุนของบริษัทได้มาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยรับ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และชำระหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งจากการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข และมีความสามารถในการชำระหนี้เพียงพอ

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)		ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.97	0.94	0.93
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	N/A	3.42	N/A
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	N/A	0.08	N/A
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท เท่ากับ 0.97 เท่า และ 0.94 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 0.99 เท่า และ 0.95 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย และอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

## 14.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34 ของงบการเงินประจำปี 2562 ดังนี้

### 1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 95.01 ล้านบาท และ 89.50 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 47.62 ล้านบาท และ 47.62 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางการปฏิบัติงานประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท

### 2) ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 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 2562 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีจำนวน 1 คดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากที่ปรึกษางานการตลาดแห่งหนึ่งกล่าวหาว่าผิดสัญญาว่าจ้าง เรียกเงินค่าจ้าง และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 0.89 ล้านบาท ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินคืนแก่โจทก์ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

### 3) ภาระผูกพัน

3.1) กลุ่มบริษัทเอควีเอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้าคงเหลือส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

3.2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 759.29 ล้านบาท และ 781.75 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 125.95 ล้านบาท และ 137.58 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 512.55 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 246.74 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 494.53 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 287.22 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดจำนวน 23.99 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 101.96 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 25.84 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 112.17 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มูลค่าตามสัญญา รวมจำนวน 1,771.33 ล้านบาท และ 1,799.57 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 330.77 ล้านบาท และ 339.75 ล้านบาท ตามลำดับ

3.3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 26 ปี 5 เดือนถึง 30 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2562	2561
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	4,295	4,126
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	18,857	18,198
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	78,550	83,296
รวม	101,702	105,620

3.4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด) มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อายุตามสัญญา 30 ปี อายุสัญญาคงเหลือ 24 ปี 9 เดือน 21 วัน จำนวน 14.68 ล้านบาท และ 25 ปี 9 เดือน 21 วัน จำนวน 15.17 ล้านบาท ตามลำดับ

3.5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันอายุสัญญา 24 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2585 มูลค่าตามสัญญา 73.11 ล้านบาท จ่ายชำระแล้ว 32.31 ล้านบาท คงเหลือ 40.80 ล้านบาท (หมายเหตุ 10)

3.6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันอายุสัญญา 24 ปี ตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2562 สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2586 มูลค่าตามสัญญา 99.49 ล้านบาท จ่ายชำระแล้ว 33.26 ล้านบาท คงเหลือ 66.23 ล้านบาท (หมายเหตุ 10)

3.7) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันอายุสัญญา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึง 29 กุมภาพันธ์ 2587 มูลค่าตามสัญญา 0.25 ล้านบาท จ่ายชำระแล้ว 0.05 ล้านบาท คงเหลือ 0.20 ล้านบาท อายุสัญญาคงเหลือ 24 ปี 2 เดือน

## 14.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

### 1) แนวโน้มสภาพเศรษฐกิจปี 2563

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปี 2563 มีข้อจำกัดต่อการขยายตัวมากขึ้น ทั้งในภาคเกษตรที่มีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ภัยแล้งที่มีความชัดเจนมากขึ้น ภาคอุตสาหกรรมและการส่งออกที่ยังมีข้อจำกัดจากการขยายตัวในเกณฑ์ต่ำของเศรษฐกิจโลกซึ่งยังมีความไม่แน่นอนสูง และภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้องซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในขณะที่ความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณส่งผลให้แรงขับเคลื่อนจากอุปสงค์ภาครัฐอยู่ในเกณฑ์ต่ำและเป็นข้อจำกัดต่อการใช้นโยบายการคลังในการบริหารจัดการเศรษฐกิจในครึ่งปีแรก แม้กระนั้นก็ตาม ในกรณีฐานคาดว่าข้อจำกัดที่เกิดจากความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณจะยุติลง ไตรมาสแรก และผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 จะสิ้นสุดลงในช่วงกลางไตรมาสที่สอง ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวคาดว่าเศรษฐกิจจะปรับตัวเข้าสู่เกณฑ์ปกติในช่วงหลังของปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจโลกซึ่งจะส่งผลให้การส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัวอย่างช้า ๆ การขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจของอุปสงค์ภายในประเทศ แรงขับเคลื่อนจากมาตรการภาครัฐ และฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในไตรมาสสุดท้ายของปี 2562

#### 1.1 แนวโน้มขยายตัวร้อยละ 1.5 – 2.5

เศรษฐกิจไทยในปี 2563 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 1.5 – 2.5 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.0) เทียบกับร้อยละ 2.4 ในปี 2562 อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.4 – 1.4 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.3 ของ GDP เศรษฐกิจไทยในปี 2563 เริ่มมีเงื่อนไขข้อจำกัดต่อการขยายตัวที่มากขึ้น ประกอบด้วย (1) สถานการณ์ภัยแล้งที่มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อ การผลิตภาคเกษตรอย่างชัดเจนมากขึ้น (2) การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในประเทศจีนและประเทศต่าง ๆ ในทุกภูมิภาคซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (3) ความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณ เงื่อนไขดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงที่จะส่งผลโดยตรงต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

#### 1.2 สถานการณ์ภัยแล้ง

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 ปริมาณน้ำใช้ได้จริงของเขื่อนและอ่างเก็บน้ำทั่วประเทศอยู่ที่ 18,359 ล้านลูกบาศก์เมตร (หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.9 ของความจุระดับน้ำเก็บกักรวม) ต่ำกว่าระดับ 27,813 ล้านลูกบาศก์เมตร (สัดส่วนร้อยละ 39.3) ในปี 2562 และเป็นระดับต่ำสุดในรอบ 4 ปี ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกับสถานการณ์ภัยแล้งในปี 2558 – 2559 ซึ่ง ณ ช่วงเดียวกันของปี 2558 ปริมาณน้ำอยู่ที่ระดับ 19,733 ล้านลูกบาศก์เมตร (สัดส่วนร้อยละ 23.2) ลดลงจาก 24,876 ล้านลูกบาศก์เมตร (สัดส่วนร้อยละ 35.4) ในปี 2557 ซึ่งการลดลงของปริมาณน้ำในปี 2558 เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้การผลิต ในภาคเกษตรลดลงร้อยละ 6.5 แม้ว่าผลกระทบจากภัยแล้งต่อการผลิตภาคเกษตรและเศรษฐกิจโดยรวมในปี 2563 ยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูงโดยขึ้นอยู่กับปริมาณน้ำฝนในช่วงที่เหลือของปี แต่จากการคาดการณ์ล่าสุดของกรมอุตุนิยมวิทยาระบุว่าปริมาณน้ำฝนในปี 2563 จะอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยปกติ ซึ่งจะส่งผลให้สถานการณ์ภัยแล้งมีความชัดเจนและรุนแรงมากขึ้น เงื่อนไขดังกล่าวทำให้

สศช. ปรับลดประมาณการเศรษฐกิจตามผลกระทบทางตรงที่จะเกิดขึ้นหลังจากการระงับไว้เป็นปัจจัยเสี่ยงในการประมาณการ

### 1.3 การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวของไทย โดยนับตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2563 (ซึ่งเป็นวันแรกที่ทางการจีนประกาศให้บริษัทนำเที่ยวจีนยุติการดำเนินกิจกรรมต่างประเทศ) จนถึงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมปรับตัวลดลงร้อยละ 33.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 76.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ผลกระทบทางตรงจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ต่อการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว การหยุดงานในประเทศจีนซึ่งจะส่งผลกระทบผ่านห่วงโซ่อุปทานการผลิตและอุปสรรคในการขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ และผลกระทบทางอ้อมผ่านการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนและเศรษฐกิจโลกในภาพรวมยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูง โดยขึ้นอยู่กับ (1) ระยะเวลาในการระบาด (2) ความรุนแรงของการระบาด และ (3) มาตรการควบคุมสถานการณ์ของประเทศที่มีการระบาดของไวรัสโควิด-19 (เช่น การหยุดงาน และการห้ามประชาชนเดินทางออกนอกประเทศ) อย่างไรก็ตาม ภายใต้สมมติฐานเทียบเคียงระยะเวลา รูปแบบ และขนาดผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงการระบาดของโรคโคโรนาไวรัสสายพันธุ์กลุ่มอาการทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARs) ที่แพร่ระบาดในปี 2546 สามารถคาดว่าจำนวนผู้ติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ในประเทศจีนจะเข้าสู่จุดสูงสุดในช่วงเดือนมีนาคมก่อนที่จะสิ้นสุดลงและทำให้ทางการจีนยกเลิกมาตรการห้ามการเดินทางออกนอกประเทศในช่วงต้นเดือนพฤษภาคม (ระยะเวลา 4 เดือนนับจากวันที่ 30 มกราคม 2563 ซึ่งองค์การอนามัยโลก (WHO) ประกาศให้เป็นสถานการณ์ฉุกเฉินด้านสาธารณสุขโลก) ซึ่งมีแนวโน้มที่จะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามายังประเทศไทยในไตรมาสแรกลดลงร้อยละ 31.58 (นักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 50.5 และนักท่องเที่ยวอื่น ๆ ลดลงร้อยละ 23.8) ก่อนที่จะฟื้นตัวกลับคืนมาในช่วงไตรมาสที่สองเป็นการลดลงร้อยละ 4.2 (นักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 20.1 และนักท่องเที่ยวอื่น ๆ กลับมาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1) ซึ่งจะส่งผลให้รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 150,000 ล้านบาท และลดลงจากสมมติฐานการประมาณการครั้งที่ผ่านมาประมาณ 230,000 ล้านบาท ในขณะที่ผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานการผลิตและอุปสรรคด้านการขนส่งสินค้ายังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในขอบเขตจำกัดตามแผนการเปิดทำการของหน่วยงานต่าง ๆ ในประเทศจีนภายในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563

### 1.4 ความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2563

ความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2563 โดยในกรณีฐานคาดว่าจะเริ่มเบิกจ่ายเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจในช่วงต้นเดือนเมษายน ล่าช้ากว่าต้นเดือนกุมภาพันธ์ในสมมติฐานการประมาณการครั้งที่ผ่านมา เมื่อรวมกับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในช่วงไตรมาสแรกของงบประมาณที่ยังอยู่ในระดับต่ำกว่าการคาดการณ์ทำให้มีการปรับลดอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนภายใต้งบประมาณรายจ่ายประจำปี และอัตราการเบิกจ่ายงบลงทุนรัฐวิสาหกิจลงเป็นร้อยละ 65.0 และร้อยละ 75.0 ของกรอบงบประมาณ ตามลำดับ

การเบิกจ่ายงบประมาณ ประกอบด้วย (1) การเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2563 ร้อยละ 91.2 ของวงเงินงบประมาณ ซึ่งเป็นการปรับลดจากสมมติฐานการเบิกจ่ายร้อยละ 92.0 ในประมาณ

การครั้งก่อน โดยมีสาเหตุจากความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณ (ในกรณีฐาน คาดว่าจะสามารถเริ่มเบิกจ่าย ในต้นเดือนเมษายน 2563 เทียบกับการเริ่มเบิกจ่ายในช่วงต้นเดือนกุมภาพันธ์ในสมมติฐานการประมาณการครั้ง ก่อน) และอัตราการเบิกจ่ายในไตรมาสแรกของปีงบประมาณที่ยังอยู่ในระดับต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยคาดว่า อัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำจะอยู่ที่ร้อยละ 98.0 (เท่ากับประมาณการครั้งก่อน) และอัตราเบิกจ่าย รายจ่ายลงทุนร้อยละ 65 (ลดลงจากร้อยละ 70.0 ในประมาณการครั้งก่อน) (2) อัตราการเบิกจ่ายงบประมาณ เหลือปีอยู่ที่ ร้อยละ 70.0 ลดลงสมมติฐานการประมาณการครั้งก่อนที่ร้อยละ 73.0 และ (3) อัตราการเบิกจ่ายงบ ลงทุนรัฐวิสาหกิจร้อยละ 75.0 ของวงเงินงบประมาณ ซึ่งเป็นการปรับลดลงจากสมมติฐานการเบิกจ่ายร้อยละ 80.0 ในการประมาณการครั้งที่ผ่านมา

## 2) ธุรกิจค้าและพัฒนาส่งหาริมทรัพย์

วิจักษณ์ศิริรายงานว่า ปี 2562-2564 ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลราย ใหญ่ยังมีแนวโน้มทยอยเติบโตได้ ขณะที่รายกลาง-เล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง ผลจากต้นทุนด้านต่างๆ มี แนวโน้มปรับสูงขึ้น อาทิ ราคาที่ดิน ซึ่งหายากขึ้นโดยเฉพาะทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมือง ผู้ประกอบการจึงมี แนวโน้มร่วมทุนหรือควบรวมกิจการ ทั้งกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศหรือกลุ่มทุนต่างชาติ เพื่อให้ธุรกิจ สามารถแข่งขันได้ จึงอาจส่งผลให้โครงสร้างของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้าเปลี่ยนไปจากเดิมที่มีเพียง ผู้ประกอบการรายใหญ่รายเดียวครองส่วนแบ่งตลาดในสัดส่วนสูงมาก เป็นลักษณะของการร่วมเป็นพันธมิตรกัน มากขึ้น พร้อมกับการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ จากต่างชาติเข้ามาใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของ ธุรกิจ

- ☐ รายได้ของผู้ประกอบการรายใหญ่จะทยอยเติบโต ผลจากความสามารถในการปรับตัว และมีความ ได้เปรียบรายกลางและเล็กเกือบทุกด้าน โดยเฉพาะต้นทุนทางการเงินต่ำกว่า เนื่องจากส่วน ใหญ่สามารถระดมทุนเองผ่านตลาดหลักทรัพย์ ผสมกับมีฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งจึงสามารถ ลงทุนซื้อที่ดินในทำเลศักยภาพสะสมไว้เพื่อรอการพัฒนา (Land bank) ในอนาคต
- ☐ ผู้ประกอบการรายกลาง-รายเล็กจะเผชิญภาวะยากลำบากมากกว่าและมีส่วนแบ่งตลาดลดลง เนื่องจากมีความยืดหยุ่นในการปรับตัวน้อยกว่ารายใหญ่ ทำให้แข่งขันได้ยาก บางรายอาจมี ข้อจำกัดด้านเงินทุนและสถาบันการเงินยังเข้มงวดด้านการปล่อยสินเชื่อให้กับกลุ่มนี้ จึงอาจมี ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

สำหรับแนวโน้มการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลย่านใจกลางเมืองและตาม แนวเส้นทางรถไฟฟ้า ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพ ทั้งในด้านการบริหารโครงการ การตลาด แหล่งเงินทุนหมุนเวียน และขนาดที่ดิน ขณะที่ผู้ประกอบการรายกลางและเล็กจะเน้นพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้นในย่านชานเมือง ซึ่งมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่า และยังไม่เป็นที่นิยมเท่าที่ควรเมื่อเทียบกับ โครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) ในทำเลเดียวกัน



### 3) ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักยังมีแนวโน้มเติบโตในปี 2562-2564 แรงหนุนหลักจากจำนวนนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติที่มีทิศทางเพิ่มขึ้นตามภาคท่องเที่ยว โดยผู้ประกอบการรายใหญ่มิสามารถรับรู้รายได้ต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการ SMEs ยังเผชิญกับการแข่งขันรุนแรง

- ☐ โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต: คาดว่าธุรกิจยังมีโอกาสในการทำกำไรได้ต่อเนื่องโดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยยังอยู่ในระดับค่อนข้างสูง 75-80% ทั้งนี้ ผู้ประกอบการรายใหญ่ (ทั้งเครือโรงแรมไทยและต่างชาติ) และรายย่อยยังคงขยายการลงทุนในโรงแรมทุกระดับเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะยังเติบโตต่อเนื่อง
- ☐ โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ (ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย พะเยา ภูเก็ต กาญจนบุรี ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา นครราชสีมา ขอนแก่น อุตรดิตถ์ อุบลราชธานี เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ สงขลา กระบี่ พังงา และสุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย)) ซึ่งส่วนใหญ่ยังเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวคนไทย: โอกาสในการทำกำไรของธุรกิจยังใกล้เคียงกับช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ คาดว่าพื้นที่ดังกล่าวจะได้รับอานิสงส์จาก 1) กิจกรรมทางเศรษฐกิจระหว่างพื้นที่ในภูมิภาคที่มีการเชื่อมโยงกันมากขึ้น 2) การขยาย/พัฒนาพื้นที่ใหม่ๆ ซึ่งจะหนุนการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ และกระตุ้นการลงทุนโรงแรมในพื้นที่นี้ และ 3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐที่จะอำนวยความสะดวกต่อการเดินทางระหว่างภูมิภาค (อาทิ โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) และการขยายสนามบินในจังหวัดต่างๆ) จะช่วยกระจายแหล่งท่องเที่ยวไปยังพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญอื่นๆ และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค ซึ่งโดยมากมักพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยในสัดส่วนสูงกว่านักท่องเที่ยวต่างชาติ จึงคาดว่าอัตราเข้าพักจะอยู่ที่ 67-70%
- ☐ โรงแรมในจังหวัดทั่วไป: ผลประกอบการมีแนวโน้มชะลอตัว เนื่องจากปัญหาห้องพักที่มีจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นของผู้ประกอบการ SMEs ประกอบกับกลุ่มลูกค้ามักเพียงเดินทางมาเพื่อติดต่อธุรกิจ หรือพักเพื่อผ่านไปท่องเที่ยว/ทำธุระในจังหวัดอื่น ทำให้ระยะเวลาเข้าพักสั้น มีการใช้จ่ายหรือการใช้บริการในโรงแรมค่อนข้างน้อย ทำให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ
- ☐ ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากจำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องทั้งจากธุรกิจเดียวกันและสินค้าทดแทน ส่งผลให้การปรับราคาห้องพักทำได้ค่อนข้างจำกัด แต่พื้นที่ท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต) และจังหวัดศูนย์กลางเจริญภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ มีความได้เปรียบด้านศักยภาพทางการท่องเที่ยวและดีมานด์ที่มากกว่าโรงแรมในจังหวัดทั่วไป ทำให้อัตราเข้าพักอยู่ในระดับสูงกว่าโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าว



#### 4) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง พื้นที่ค้าปลีก (Retail space)

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า ในช่วงปี 2562-2564 ผลประกอบการของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยมีแรงหนุนจากอุปสงค์ที่ขยายตัว ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่สามารถเลือกซื้อสินค้าและบริการได้ครบวงจรในทีเดียว อย่างไรก็ตาม การแข่งขันที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้นอาจเป็นข้อจำกัดในการทำกำไรของผู้ประกอบการ ทำให้คาดว่าผลประกอบการของธุรกิจยังคงอยู่ในระดับปานกลาง

- ผู้ประกอบการธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล: คาดว่ารายได้ยังมีแนวโน้มเติบโตดี เนื่องจากการเข้ามาแข่งขันของรายใหม่ทำได้ยาก เพราะต้องใช้เงินลงทุนสูง ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดิน ในทำเลที่มีศักยภาพ สำหรับผู้ประกอบการทำเลย่านใจกลางเมืองมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ จะเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยมากขึ้นเพื่อตอบรับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของลูกค้า ส่งผลให้ค่าเช่า มีแนวโน้มสูงขึ้นเล็กน้อย
- ผู้ประกอบการคอมมูนิตีมีอลล์: รายได้มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง จากอุปสงค์ในการบริโภคที่คาดว่าจะขยายตัว ขณะที่อุปทานใหม่มีแนวโน้มทยอยเพิ่มขึ้นในอัตราชะลอหลังจากมีอุปทานสะสมสูงในช่วง 7 ปีที่ผ่านมา จากการเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่ (Entry Barrier) Barrier) ที่ค่อนข้างง่าย เนื่องจากเป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็กใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก และหาทำเลเพื่อพัฒนาโครงการได้ง่าย โดยเฉพาะในทำเลแถบปริมณฑลและชานเมืองที่ราคาที่ดินไม่สูง ผลดังกล่าวทำให้อัตราการเช่าพื้นที่จึงมีแนวโน้มปรับดีขึ้น โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่อยู่ในทำเลศักยภาพย่านใจกลางเมือง อย่างไรก็ตาม การเข้าสู่ตลาดของรายใหม่ที่ยังคงเพิ่มขึ้น เป็นปัจจัยกดดันการแข่งขันทางธุรกิจ

#### ธุรกิจคลังสินค้า

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า ในช่วงปี 2562 -2564 คาดว่าธุรกิจคลังสินค้ายังมีภาวะซบเซา แม้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามภาคเกษตร การลงทุน/ของภาคอุตสาหกรรมและภาคการค้า/บริการในประเทศ แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจส่งผลให้คลังสินค้าในบางพื้นที่มีอุปทานส่วนเกินสูง การแข่งขันด้านราคาจึงรุนแรงขึ้นและการปรับขึ้นค่าเช่ายังทำได้ยาก

- คลังสินค้าทั่วไป: ธุรกิจพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้าสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการขยายการลงทุนคลังสินค้าของผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม กดดันให้การแข่งขันด้านราคามีแนวโน้มรุนแรงและการปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดในบางพื้นที่ โดยเฉพาะผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและกลุ่ม SMEs นอกจากนี้ผู้ประกอบการคลังสินค้าแบบดั้งเดิมบางกลุ่มอาจมีความเสี่ยงต่อการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดจากพฤติกรรมของผู้เช่าใช้คลังสินค้าที่มีแนวโน้มต้องการบริการเสริมอื่นๆ ในลักษณะที่ครบวงจรมาก

ขึ้น นอกเหนือจากการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บสินค้า ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับตัวโดยอาจต้องหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้ในระยะยาว

- ☐ ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง(ห้องเย็น): ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มชะลอตัวตามทิศทางการส่งออกอุตสาหกรรมแปรรูปอาหารขณะที่มีแรงกดดันด้านอุปทานพื้นที่ส่วนเกิน ทำให้ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองกับลูกค้าต่ำและผลประกอบการมีแนวโน้มชะลอตัว
- ☐ ธุรกิจคลังสินค้าอัญพีช (ไซโล): ยังมีความเสี่ยงจากพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินที่มีมากหลังสิ้นสุดโครงการจำนำข้าวของรัฐ ประกอบกับสต็อกข้าวรัฐที่ทยอยหมด โดยอุปทานพื้นที่ส่วนเกินอาจกดดันให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มแข่งขันรุนแรง

## 15. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้จัดโครงสร้างคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) อันประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้บริหาร และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน โดยมีนายเอ สัจจ์วีย์ เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และมีสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 2 ท่าน คือ นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ และ นายกิตติณรงค์ ติระขจร

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 4 ครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยเป็นการปฏิบัติหน้าที่อย่างอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลและได้รับความร่วมมือจากบริษัทเป็นอย่างดี โดยสอดคล้องตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การประชุมแต่ละคราวได้เชิญผู้จัดการฝ่ายเข้าร่วมหารือตามวาระที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร และผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบภายนอก 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 ทำตามสัญญาหรือข้อตกลงที่ได้เจรจากับลูกค้าไปแล้วผลิตสินค้าหรือให้บริการอย่างมีคุณภาพโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อลูกค้า กำหนดราคาสินค้าที่เป็นธรรมและไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมที่จะทำให้เกิดน้ำเสีย อากาศเป็นพิษ เพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ ด้วยการปลูกต้นไม้พรวนดิน เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับผู้อยู่อาศัย จัดให้มีสโมสร สถานที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และอื่นๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีสันทนาการที่ดีทำให้มีสุขภาพสมบูรณ์และมีความสุขกับการใช้ชีวิต ทั้งนี้บริษัทยังมีความรับผิดชอบต่อชุมชนและ สังคมภายในโครงการโดยสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนด้วย

ทั้งนี้คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคนยังต้องมีจรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ทักษะและความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใดๆของบริษัทเสื่อมค่าหรือสูญหาย ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองหรือผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่ รายงานสถานะและผลการดำเนินงานของบริษัทให้ครบถ้วนตามความเป็นจริง รวมทั้งยังต้องมีจรรยาบรรณต่อลูกค้า โดยต้องให้ความ

กระจ่างเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสินค้าและบริการ โฆษณาสินค้าด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการอบรมด้านความรู้แก่พนักงานเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับตัวสินค้า หลักการบริการที่ดีเพื่อให้เป็นที่ยอมรับของลูกค้า และขั้นตอนในงานก่อสร้างของบริษัท

2. **การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)** บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งถือเป็นกลไกสำคัญและเป็นเครื่องมือในการบริหารงานที่จะทำให้องค์กรบรรลุถึงวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมุ่งเน้นการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยบริษัทมีการพิจารณาปัญหาและความเสี่ยงต่าง ๆ ในการจ้างเหมางานก่อสร้างแนวราบและแนวสูง และหาแนวทาง วิธีแก้ไข เพื่อควบคุมและลดความเสี่ยง โดยการเปิดให้ผู้รับเหมาหลายรายมาประกวดราคางานก่อสร้างในแต่ละประเภท ซึ่งมีคณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้างเป็นผู้ดูแลการดำเนินการและพิจารณา ประกอบไปด้วยผู้บริหารแต่ละสายงาน รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบบัญชีภายในด้วย ทั้งนี้ผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกต้องเป็นผู้มีประสบการณ์ ความชำนาญ ผลงานในอดีตที่มีคุณภาพ มีบุคลากรในการทำงานอย่างครบถ้วนและมีราคาต่ำสุดที่อยู่ในงบประมาณของบริษัท
3. **กิจกรรมการควบคุม (Control Activity)** ฝ่ายบริหารได้กำหนด นโยบาย มาตรการ และวิธีการต่างๆ ให้นำมาใช้ในการปฏิบัติงาน ซึ่งเมื่อได้ตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ภายในองค์กรแล้ว ผู้ปฏิบัติงานได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทั้งจากภายนอกและภายในองค์กร เช่น กฎหมาย ระเบียบคำสั่ง มาตรฐานนโยบาย แผนงานและวิธีการที่บริษัทได้กำหนดไว้ ซึ่งส่วนใหญ่แต่ละหน่วยงานมีขั้นตอนในการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ คือ มีการอนุมัติ การมอบอำนาจ การตรวจทาน การกระหนาบยอด การสอบทานผลการดำเนินงาน” แต่ในบางครั้งการปฏิบัติงานอาจเกิดข้อผิดพลาดขึ้นได้ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากความผิดพลาดของคน (Human Error) เมื่อได้ตรวจพบแล้วผู้ปฏิบัติงานก็จะดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขโดยทันที กรณีที่พบข้อผิดพลาดที่ร้ายแรงผู้ปฏิบัติงานจะได้รับบทลงโทษสถานหนักตามมาตรการและกฎระเบียบของบริษัท ในปีที่ผ่านมา มีพนักงานโครงการที่ไม่ได้ปฏิบัติงานตามกฎระเบียบจนทำให้เกิดข้อผิดพลาดอันเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ดังนั้นจึงลงโทษให้ออก รวมทั้งได้มีการออกหนังสือตักเตือนกับผู้จัดการโครงการด้วยในฐานะหวั่นงาน
4. **ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)** บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาระบบอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ข้อมูลต่างๆ มีความถูกต้องและเป็นปัจจุบัน โดยในการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานได้ใช้ระบบ Oracle เข้ามาช่วยในการควบคุมงานที่รับผิดชอบ ซึ่งระบบนี้มีการจัดแบ่งฟังก์ชันในการทำงานที่สามารถสอบย้อนความถูกต้องกันได้ทั้งในหน่วยงานเดียวกันและระหว่างหน่วยงาน ดังนั้นในการปฏิบัติงานจึงไม่สามารถทำงานเพียงคนเดียวได้ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในการปฏิบัติงานได้ เช่น ระบบการจ่ายเงินไม่สามารถจ่ายเงินเข้าได้ รวมทั้งเช็คทุกฉบับเป็นเช็คที่ส่งจ่าย โดย ระบุผู้รับ และมี A/C PAYEE ONLY ด้วย นอกจากนี้บริษัทฯยังมีตั้งงบประมาณประจำปีเพื่อใช้ในการควบคุมค่าใช้จ่าย 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 2562**

ในรอบปีที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบพอใจกับผลการตรวจของผู้สอบบัญชี ที่ได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ความสามารถในวิชาชีพและได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และทำหน้าที่ได้โดยอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลข่าวสารทั้งจากกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมมีส่วนผลักดันให้องค์กรมีระบบการบริหารจัดการที่ดี เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสในการทำงาน ตรวจสอบได้ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย



นายเอ สักเดวี

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## 16. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

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

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชี และคุณภาพของรายงานทางการเงิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน ตลอดจนระบบการบริหารความเสี่ยงโดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ งบการเงินของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ)

กรรมการ



(นายสุทัศน์ จันกิ่งทอง)

กรรมการ



(นางสาวรัญญา รัชตะนาวิน)

กรรมการ

## 17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

### ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อนในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 18.2 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง ภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทย่อยทางอ้อมได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา บริษัทย่อยทางอ้อมจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.40 ล้านบาทในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคา



ดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และ ความไม่แน่นอนอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาค่าตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่ที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตามจากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นทางการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 14.2 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้ อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินของบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 1,072.16 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 ของบริษัทดังกล่าวบริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 2,093.06 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตั๋วแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ข้าพเจ้าได้รับงบการเงินล่าสุดของบริษัทดังกล่าว เป็นงบการเงินสำหรับปี 2561 ซึ่ง ณ ธันวาคม 2561 มีสินทรัพย์จำนวน 170.43 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 113.69 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา โดยงบการเงินดังกล่าวยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และบริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินอีก ดังนั้น

ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 11 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 412.14 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้มีการขยายอายุเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทพิจารณาจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ยื่นต่อราชการบริษัทดังกล่าวมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 164.82 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนอกจากนี้ตามที่ปรากฏในงบการเงิน บริษัทดังกล่าวได้มีการหยุดการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากมีการปรับแบบซึ่งจะต้องขออนุมัติจากหน่วยงานราชการและทรัพย์สินโครงการของบริษัทดังกล่าวติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น จึงมีความไม่แน่นอนของมูลค่าของโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าว ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับงวดปัจจุบันข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องที่กล่าวไว้ในเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

### ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และการพิจารณาความเพียงพอค่าเผื่อมูลค่าลดลง

#### ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทต้องพิจารณาการแสดงผลมูลค่าของสินค้าคงเหลือโดยการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้าคงเหลืออย่างเหมาะสม ตามที่เปิดเผยนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธิก่อนค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 2,156 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.41 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหารต้องใช้ดุลย

พินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะการแข่งขันทางการตลาด

#### การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง การทดสอบการบันทึกต้นทุนที่เพิ่มขึ้นว่าควรบันทึกเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือ โดยการตรวจสอบหลักฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ในการพิจารณา การวิเคราะห์ในรายละเอียดสำหรับรายการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินเปรียบเทียบกับราคาทุนของต้นทุนโครงการแต่ละโครงการ และสอบทานการประมาณการมูลค่าที่ได้รับคืนซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าได้ประเมินการพิจารณาการตั้งค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และเหมาะสมแล้ว

#### การด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

##### ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทต้องมีการทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อธิบายไว้ในหมายเหตุ 18 ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธิก่อนค่าเผื่อการด้อยค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 1,234 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.98 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประเมินของผู้บริหารมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะตลาดในอนาคต

#### การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึงการใช้ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อช่วยในการประเมินข้อสมมติ ข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับสมมติฐานซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการทดสอบการด้อยค่าที่อ่อนไหวมากที่สุด และมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญที่สุดต่อการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

#### การประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง

##### ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมายหรือภาระหนี้สินอื่น ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23 ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการประมาณการหนี้สินตามกฎหมายหรือหนี้สินอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 2,997 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.53 ของหนี้สินรวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามมูลค่าบังคับขายของหลักประกัน

### การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง ทดสอบการประมาณการค่าเสียหายจากคดีความตามคำพิพากษาของศาล ทดสอบการเพิ่มขึ้นของการบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินหลักประกันได้ตามสัญญา การจัดการทรัพย์สิน 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 ปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่งและเสนอขอซื้อหุ้นบุริมสิทธิของจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้ (จำเลยที่ 19) และบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกันเมื่อวันที่ 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 ผู้บริหารคาดว่า

มูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงิน ประมาณ 5,800 ล้านบาทอ้างอิงข้อมูลผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัทได้บันทึกหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง

หักด้วยประมาณการมูลค่าหลักประกันที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ดังกล่าวข้างต้น และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท อนึ่ง จำนวนภาระหนี้ที่บริษัทมีภาระผูกพันจริงนั้น จะเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงได้ ตามราคาประมูลขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ททรัพย์ที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 201 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะชำระภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท

กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาดำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดีนี้ที่ผู้ยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อันอาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 บริษัทผู้ร้อง ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลแพ่ง และบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค จำกัด ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลแพ่งไปแล้ว เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ถ.1249/2555 ททรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3-97.72 ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาท ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดิวีฯ ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดิวีฯ โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่สส.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด้นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
  2. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สส.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านาทรัพย์สินของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำนองโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด ผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาในวันที่ 23 เมษายน 2562 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านที่ 1 ได้ยื่นคำร้องขอคัดค้านคำร้องขออนุญาตอุทธรณ์ และในวันที่ 2 พฤษภาคม 2562 ธนาकरกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้านที่ 2 ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ต่อมาศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษ วันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ คดีเป็นอันยุติ
  3. คดีหมายเลขดำที่สส.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์วีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดนัดสืบพยานใน วันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 และในวันที่ 25 เมษายน 2562 ศาลได้นัดสืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาหรือคำสั่งในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้อง ชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท
- (2) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 9 และ 11 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 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 ของมูลค่าสินทรัพย์



สิทธิของกองทุนโดยใช้มูลทรัพย์สินทรัพย์สุทธิ ณ สิ้นวันเป็นฐานในการคำนวณ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560 บริษัทไอนทรัพย์สินจำนวน 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 ได้อนุมัติให้บริษัทย้อยแห่งหนึ่งลงทุน ในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งรวมทั้งสิ้น 200.79 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ครอบคลุมวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตัวไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย้อยให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทไม่เกี่ยวข้องสองแห่ง โดยผู้กู้ได้แจ้งความจำนงค์มายังบริษัทว่าจะไม่ออกตัวแลกเงิน รุ่นใหม่ให้กับบริษัทและบริษัทย้อยแต่ขอทำสัญญาช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัท แทนการชำระหนี้ตามตัวแลกเงินให้กับบริษัทและบริษัทย้อย 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 11)

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 447.39 ล้านบาท และ 41.26 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และ 6 ต่อปี ตามลำดับ 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 445.15 ล้านบาท และ 14.86 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปีและ 6 ต่อปี ตามลำดับ 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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 วันที่ 25 เมษายน 2562 ให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติจำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 กันยายน 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 วันที่ 29 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 สิงหาคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 วันที่ 29 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มีนาคม 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่นตามรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวม

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบต่อความครบถ้วนภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวม ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวม

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่

ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้บการเงินรวมจากการใช้บการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบการปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ☐ ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ☐ ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ☐ ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- ☐ สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ☐ ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ☐ ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระจากเรื่องสื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือนายเจษฎา หังสพฤกษ์

(นายเจษฎา หังสพฤกษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

## 18. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
		2562	2561	2562	2561
หมายเหตุ	สินทรัพย์				
	<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	36,459	84,088	4,250
	เงินลงทุนชั่วคราว	9	1,072,160	1,066,894	1,072,160
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10	177,359	121,086	1,175,632
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	11	412,145	488,658	1,833,254
	สินค้าคงเหลือ	12	1,962,172	2,266,441	1,092,793
	สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		53,750	49,800	32,182
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13	2,140	-	2,140
	<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>3,716,185</b>	<b>4,076,967</b>	<b>5,212,411</b>
	<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
	เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	125,480
	เงินลงทุนระยะยาวอื่น	15	900,000	900,000	900,000
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		59,319	14,135	1,160
	เงินให้กู้ยืมระยะยาว	16	2,426	-	-
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	119,523	126,386	270,440
	ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	18.1, 18.2	1,224,038	1,164,584	25,189
	ค่าความนิยม	14.3	-	-	-
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19	15,360	2,596	25
	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	353	353	-
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21	827,919	826,424	50,471
	<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>3,148,938</b>	<b>3,034,478</b>	<b>1,372,765</b>
	<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>6,865,123</b>	<b>7,111,445</b>	<b>6,585,176</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2562	วันที่ 31 ธันวาคม 2561	วันที่ 31 ธันวาคม 2562	วันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
	2,994	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22	271,014	230,874	365,508
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1, 24	17,001	1,053	1,033
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
	990	-	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	25	1,209	786	381
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	1, 23	2,997,292	2,988,932	2,988,681
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>3,290,500</b>	<b>3,221,645</b>	<b>3,355,603</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หนี้สินระยะยาว	1, 24	33,058	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น				
		2,485	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	6,292	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	25	4,370	3,195	1,495
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
		48,971	46,168	46,168
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>95,176</b>	<b>49,363</b>	<b>47,663</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>3,385,676</b>	<b>3,271,008</b>	<b>3,403,266</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2562	วันที่ 31 ธันวาคม 2561	วันที่ 31 ธันวาคม 2562	วันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น	26			
- 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	42,662,405	42,662,405
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(32,759,548)	(32,759,548)	(32,759,548)	(32,759,548)
ส่วนเกินทุนจากการลดทุน	153,537	153,537	153,537	153,537
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	(47,939)	(47,939)	-	-
ขาดทุนสะสม	(6,529,191)	(6,340,735)	(6,742,226)	(6,486,086)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ</b>	3,479,264	3,667,720	3,314,168	3,570,308
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	183	-	-	-
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ</b>	3,479,447	3,667,720	3,314,168	3,570,308
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	6,865,123	7,111,445	6,585,176	6,973,574

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	489,368	399,816	113,501	68,217
รายได้จากกิจการโรงแรม	131,411	100,727	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	21,451	20,506	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>642,230</b>	<b>521,049</b>	<b>113,501</b>	<b>68,217</b>
<b>ต้นทุน</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(371,891)	(274,206)	(85,883)	(51,423)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(199,772)	(161,398)	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(10,666)	(9,713)	-	-
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>(582,329)</b>	<b>(445,317)</b>	<b>(85,883)</b>	<b>(51,423)</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>59,901</b>	<b>75,732</b>	<b>27,618</b>	<b>16,794</b>
รายได้อื่น	27 134,574	303,379	278,301	415,262
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>194,475</b>	<b>379,111</b>	<b>305,919</b>	<b>432,056</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(45,327)	(37,689)	(18,594)	(16,786)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(334,447)	(266,603)	(541,951)	(398,944)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(379,774)</b>	<b>(304,292)</b>	<b>(560,545)</b>	<b>(415,730)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>(185,299)</b>	<b>74,819</b>	<b>(254,626)</b>	<b>16,326</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(1,331)	(136)	(20)	(34)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(186,630)</b>	<b>74,683</b>	<b>(254,646)</b>	<b>16,292</b>
รายได้ภาษีเงินได้	260	204	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>(186,370)</b>	<b>74,887</b>	<b>(254,646)</b>	<b>16,292</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(2,114)	-	(1,494)	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(2,114)	-	(1,494)	-
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี</b>	(2,114)	-	(1,494)	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(188,484)</b>	<b>74,887</b>	<b>(256,140)</b>	<b>16,292</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(186,342)	74,887	(254,646)	16,292
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(28)	-	-	-
	<b>(186,370)</b>	<b>74,887</b>	<b>(254,646)</b>	<b>16,292</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(188,456)	74,887	(256,140)	16,292
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(28)	-	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>(188,484)</b>	<b>74,887</b>	<b>(256,140)</b>	<b>16,292</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>				
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)	30	(0.0022)	0.0009	(0.0030)
<b>จำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)</b>	<b>85,324,811</b>	<b>85,316,210</b>	<b>85,324,811</b>	<b>85,316,210</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: พันบาท)									
		งบการเงินรวม									
		องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น									
หมายเหตุ	ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน	ขาดทุนสะสม	กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น		รวม ของส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ	
	ที่ออกและ ชำระแล้ว			จากการเพิ่ม สัดส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย		ขาดทุนจากการวัดมูลค่า ใหม่ของผลประโยชน์ พนักงาน	รวม องค์ประกอบอื่น				
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	26	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,340,735)	-	-	3,667,720	-	3,667,720
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	14.3	-	-	-	-	-	-	-	-	211	211
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(186,342)	(2,114)	(2,114)	(188,456)	(28)	(188,484)
โอนไปขาดทุนสะสม		-	-	-	-	(2,114)	2,114	2,114	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,529,191)	-	-	3,479,264	183	3,479,447

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

		องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น					
		ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
						ขาดทุนจากการวัด มูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงาน	รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น
							รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		42,657,341	(32,754,991)	153,537	(6,502,378)	-	3,553,509
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	26	5,064	(4,557)	-	-	-	507
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	16,292	-	16,292
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		42,662,405	(32,759,548)	153,537	(6,486,086)	-	3,570,308
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		42,662,405	(32,759,548)	153,537	(6,486,086)	-	3,570,308
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	(254,646)	(1,494)	(256,140)
โอนไปขาดทุนสะสม		-	-	-	(1,494)	1,494	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		42,662,405	(32,759,548)	153,537	(6,742,226)	-	3,314,168

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(186,370)	74,887	(254,646)	16,292
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยรายได้ภาษีเงินได้	(260)	(204)	-	-
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	1,331	136	20	34
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(95,036)	(105,837)	(217,462)	(239,073)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(8,388)	15,442	(4,107)	(6,366)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(45,784)	(252)	156	300
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	306,301	275,211	74,627	33,139
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(2,140)	-	(2,140)	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(2,401)	(715)	912	(371)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง	(159,774)	(13,959)	(164,030)	(15,436)
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	86,037	83,417	11,622	13,445
การปรับปรุงด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13	-	-	-
การปรับปรุงด้วยหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	8,887	1,056	348,698	200,887
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน	287	362	251	251
การปรับปรุงด้วยสำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	1,655	2,858	675	2,858
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม	8,036	-	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,984	364	1,296	295
ปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับจากการผิวนัดชำระหนี้	-	(38,405)	-	(38,405)
การปรับปรุงด้วยรายได้อื่น	(1,395)	(15,373)	(379)	(40)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	3,307	-	90
การปรับปรุงด้วย(โอนกลับ)ค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ	3,028	(151,102)	(9,311)	(59,435)
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	5,254	-	17	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	34,878	-	-	-
เงินสดจ่ายจากประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(741)	-	(685)	-
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร(ขาดทุน)	(44,598)	131,193	(214,486)	(91,535)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน</b>				
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(8,180)	(7,565)	(2,324)	(1,767)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(52,778)</b>	<b>123,628</b>	<b>(216,810)</b>	<b>(93,302)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>								
เงินสดรับ(จ่าย)เงินลงทุนชั่วคราว	(5,266)	359,115	(5,266)	48,606				
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในหุ้นของกิจการอื่น	-	(730,000)	-	(730,000)				
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	14.3	(90,500)	-	(90,500)				
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	-	184	-	37				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	(13,477)	(60,647)	(586)	(599)				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(180)	(876)	-	-				
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	(719,000)	(341,460)	(1,035,593)				
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	76,513	230,342	599,264	1,208,272				
ดอกเบี้ยรับ	47,683	108,665	49,061	96,620				
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>14,773</b>	<b>(812,217)</b>	<b>210,513</b>	<b>(412,657)</b>				
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>								
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(3,622)	(50,139)	-	-				
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น	(101)	-	-	-				
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าการเงิน	(4,871)	(2,495)	-	(776)				
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,292)	(3,866)	-	(13)				
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	-	507	-	507				
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(9,886)</b>	<b>(55,993)</b>	<b>-</b>	<b>(282)</b>				
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ</b>	<b>(47,891)</b>	<b>(744,582)</b>	<b>(6,297)</b>	<b>(506,241)</b>				
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี</b>	<b>84,088</b>	<b>828,670</b>	<b>10,547</b>	<b>516,788</b>				
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือในบริษัทย่อย</b>	<b>14.3</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>36,459</b>	<b>84,088</b>	<b>4,250</b>	<b>10,547</b>				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

### ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

#### รายการที่ไม่กระทบเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
1) ในระหว่างปีบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นสินค้าคงเหลือ	-	3,667	-	-
2) ซื้อสินทรัพย์ถาวรโดย				
- ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-
- จ่ายเงินสด	(13,477)	(60,647)	(586)	(599)
รวม	(13,477)	(60,647)	(586)	(599)
3) ในระหว่างปีบริษัทได้รับโอนอาคารชุดเพื่อชำระหนี้(หมายเหตุ 12)				
- เงินมัดจำค่าห้องชุด	-	10,076	-	10,076
- ดอกเบี้ยผิวนัดชำระ	-	38,405	-	38,405
	-	48,481	-	48,481
4) ในระหว่างปีบริษัทชำระหนี้ให้แก่บริษัทย่อยโดยโอนสิทธิในอาคารห้องชุด(หมายเหตุ 13)	-	-	-	29,806
5) ในระหว่างปีบริษัทโอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินค้าคงเหลือ(หมายเหตุ 14.1)	4,579	-	-	-
6) ในระหว่างปีบริษัทโอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5	-	-	-
7) ในระหว่างปีบริษัทซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 125.48 ล้านบาท 14.3				
- เงินจ่ายค่าหุ้น	90,500	-	90,500	-
- ตัวสัญญาใช้เงิน	34,980	-	34,980	-
	125,480	-	125,480	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****วันที่ 31 ธันวาคม 2562****1. ข้อมูลทั่วไป**

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 ยกยอทนายในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทจำเลยที่ 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 ได้มีที่ดินจัดจำหน่ายที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินอิสระหนึ่งราย เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงินประมาณ 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 5,800 ล้านบาท กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2560 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 นับแต่วันที่รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดีไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้การงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 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 โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรกราคาเริ่มต้น

เท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เช่าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนวนที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการปิดเศษตามประกาศดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้ 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 และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์สินการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 201 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะชำระภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท

กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาดำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด(มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดีนี้ที่ยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดีวี เอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี อีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 บริษัทผู้ร้อง ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลแพ่ง และบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลแพ่งไปแล้วเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ถ.1249/2555 ทรัพย์สินขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3-97.72 ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาท ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดีวีฯ ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดีวีฯ โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้กัน โฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรม ในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัท โกลเด้นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
  2. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำนองโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด ผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาในวันที่ 23 เมษายน 2562 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านที่ 1 ได้ยื่นคำร้องขอคัดค้านคำร้องขออนุญาตอุทธรณ์ และในวันที่ 2 พฤษภาคม 2562 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้านที่ 2 ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ต่อมาศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษ วันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ คดีเป็นอันยุติ
  3. คดีหมายเลขดำที่สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดวันนัดสืบพยานใน วันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 และในวันที่ 25 เมษายน 2562 ศาลได้นัดสืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาหรือคำสั่งในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
- ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้อง ชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท
- (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) ได้วางมัดจำค่าหุ้นของบริษัทแทนธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวไปเป็นค่าจองหุ้นสามัญจำนวน 197.62 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกามีคำสั่งไม่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว
- (ค) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับ โกลเด้นและบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของ โกลเด้นโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้ส่งมอบจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรรมสรรพากรแทน โกลเด้น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการเดินโฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น

โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งไกล่เกลี่ยตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัท เท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป กำไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ ไกล่เกลี่ยจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับใน อัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจาก โปรเกรสก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและไกล่เกลี่ยหลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบียดต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตาม สัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของไกล่เกลี่ยให้แก่ บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้ บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของไกล่เกลี่ยจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของไกล่เกลี่ยให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติ กรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของไกล่เกลี่ย อย่างไรก็ตาม บริษัทและไกล่เกลี่ยไม่ได้รับสัญญา ยืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบียดจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจาก ปัจจุบันการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นโจทก์ ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อ ขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งโดยโจทก์ขอให้ (1) เพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและ ผลประโยชน์ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2558 (2) เพิกถอนการแต่งตั้งและการจดทะเบียนกรรมการ (3) เพิกถอนมติ กรรมการของบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (จำกัด) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2559 และ (4) เพิก ถอนมติคณะกรรมการของบริษัท ไกล่เกลี่ย เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (จำกัด) ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ในคดีดังกล่าว ทนายความของบริษัทมีความเห็นว่าการทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนบริษัท ไกล่เกลี่ย เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“บริษัท ไกล่เกลี่ย”) ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการจ่ายชำระค่าเสียหายต่อธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบที่บริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการ ดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าว นอกจาก (1) บริษัท ไกล่เกลี่ย เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะ เจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของ บริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้อง ได้รับความยินยอมจากบริษัท ไกล่เกลี่ย ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทฯแต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลด ภาระของบริษัทที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย สืบเนื่องจากนัดในวันที่ 21 พฤษภาคม

2561 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องโดยศาลมีคำสั่งอนุญาตและให้โจทก์ถอนฟ้องได้และให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2561 ตามคดีดำ พ.240/2561 เรื่องขอให้ยกเลิกสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งปันผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทกับบริษัท โปรเกรสฯ บริษัทต่อสู้ว่าจำเลยทั้ง 3 ฝ่าย ไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา ฯ สัญญามีเงื่อนไข ดังกล่าวชัดเจนของหน้าที่ของแต่ละฝ่าย นัดสืบพยานในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 ความเห็นเบื้องต้นเห็นว่า คดีนี้บริษัทไม่ได้เป็นผู้ทำผิดสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ และในสัญญาฯดังกล่าวก็ระบุหน้าที่ของบริษัทไว้ และได้มีการทำตามเงื่อนไขทุกอย่าง ดังนั้นคดีนี้ศาลชั้นต้นน่าจะยกฟ้องโจทก์ โดยศาลได้อ่านคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2562 พิพากษายกฟ้องโจทก์

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และในวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 จำเลยทั้งสาม ได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561 ตามคดีดำ พ.4393/2561 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทค โนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (จำเลยร่วม) เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิวได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน เป็นทุนทรัพย์จำนวน 74,999,995 บาท โดยเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 จำเลยร่วมได้ยื่นคำร้องขอเลื่อนคดีอ้างว่าบริษัท โกลเด้นฯได้ถูกท.กรุงเทพ ฟ้องเป็นคดีล้มละลาย โดยศาลล้มละลายจะพิจารณาในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งจึงเห็นควรให้รอผลการพิจารณาจากคดีของศาลล้มละลายเสียก่อน จึงเลื่อนคดีออกไปนัดฟังผลในวันที่ 17 กันยายน 2562 ต่อมาธนาคารกรุงเทพได้ถอนฟ้องบริษัท โกลเด้นฯ จึงทำให้คดีนี้ต้องดำเนินต่อไป โดยศาลได้นัดสืบพยานโจทก์ วันที่ 26-27 พฤษภาคม 2563 สืบพยานจำเลยในวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 สืบพยานผู้ร้องสอดวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 กรกฎาคม 2563

- (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 หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระเงินต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้นุถุกรรมที่ดินจำนวน 177 ราย ในงบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมรับทราบ ว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำนงของธนาคารในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข



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

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 ตามฟ้อง 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 ให้ธนาคาร ภายในเดือนมิถุนายน 2560 ทั้งนี้ หากไม่ดำเนินการใดๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนทางกฎหมายในสิทธิตามกฎหมายทุกคดีต่อไป

ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบปะกับผู้บริหารของธนาคารเมื่อวันที่ 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. ธนาคารจะดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาต่อทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นมูลเหตุของความเสียหายต่อธนาคาร โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะได้นำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา โดยจะยังไม่ดำเนินการบังคับคดีกับบริษัท
3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 อัยการสูงสุดได้ยื่นคำขอยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการ ต่อศาลฎีกา เพื่อศาลได้โปรดออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการยึดและอายัดทรัพย์สินของจำเลย โดยโจทก์ได้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลย พบว่าจำเลยที่ 19 (บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ซึ่งศาลได้พิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบเป็นเงินจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 97 แปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทได้ชี้แจงว่า การดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดียังจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน กำหนดวันขายทอดตลาด สุดท้ายเปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏ

เป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์สินหลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนของคุณีแฟง 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 หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้นำทรัพย์สินของออกขายทอดตลาด 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 โดยศาลอุทธรณ์ได้พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น บัดนี้จำเลยที่ 1 (บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ได้ยื่นฎีกาแล้ว ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 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 2562 ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	128.88
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<u>หัก</u> มูลค่าบังคับขาย *	(5,800.00)
ชำระค่าเสียหายจากการขาดใช้	(1,635.74)
ประมาณการค่าเสียหาย – สุทธิ	3,057.62



\* 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 และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อบริษัทและผลการเจรจาใกล้เคียงกับธนาคาร

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าบังคับขายที่ประมาณการไว้ แต่ปัจจุบันบริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้เนื่องจากในขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลารอเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท และขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้องชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ 1 กับพวกรวม 13 คน เป็นคดีฟ้องขอให้ธนาคารฯ เปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 โดยให้นำเงิน 3,898,704,840 บาท บันทึกเป็นเงินชำระค่าเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขดำที่ อม.3/2555 คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ชำระค่าเสียหายจำนวนดังกล่าว โดยศาลได้นัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 จำเลยทั้งหมดได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2563 ทนายความมีความเห็นว่าศาลน่าจะมีแนวโน้มในการพิจารณาและพิพากษาตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับลงวันที่ 10 สิงหาคม 2561 โดยศาลได้เลื่อนนัดชี้สองสถานไปวันที่ 27 เมษายน 2563

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม ซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัทย่อยดังกล่าวดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ดังนี้

			สัดส่วน (ร้อยละ)	
			31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
			2562	2561
	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น		
บริษัทย่อย				
บริษัท เอคว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสันตนา การและให้บริการโรงแรม และรีสอร์ท	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอคว พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	ทางตรง	99.93	99.93
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ค้าส่งหาจรมทรัพย์	ทางตรง	99.90	99.90
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหาจรมทรัพย์	ทางตรง	99.80	99.80
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	ให้เช่าอสังหาจรมทรัพย์และ ให้บริการ	ทางตรง	99.98	99.98
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้ บริการและ ดำเนินงานด้าน อสังหาจรมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าส่งหาจรมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์รีสอร์ท จำกัด	ให้บริการโรงแรม	ทางตรง	99.82	-
บริษัท วิฑูรธนากร จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	ค้าส่งหาจรมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เอคว วิลเลจ จำกัด)	พัฒนาและให้บริการสันตนา การและให้บริการโรงแรม และรีสอร์ท	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท อควาเรียส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)	ให้เช่า ขาย ซื้ บริการและ ดำเนินงานด้าน อสังหาจรมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99

รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

### 3. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลการเงิน

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

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายบัญชี)

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการบิดเบือนในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาทหรือล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับ วิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน 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

กิจการต้องให้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

### 5. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติ

ทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 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) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้ มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่มีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะนำมาตรฐานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติใช้ครั้งแรกโดยการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะการนำมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมาใช้ จะมีผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 คือ สินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้นประมาณ 122.32 ล้านบาท และเฉพาะของบริษัทฯประมาณ 18.50 ล้านบาท และหนี้สินของกลุ่มบริษัทมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้นประมาณ 233.72 ล้านบาท และเฉพาะของบริษัทฯประมาณ 23.16 ล้านบาท

### 6. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

#### เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย เงินลงทุนในเงินฝากประจำ และ เงินลงทุนในกองทุนเปิด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนเปิดคำนวณโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า และกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

## ลูกหนี้และค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้

## การตีราคาสินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

สินค้าคงเหลือในธุรกิจบริการ ตีราคาในราคาทุน (วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนสินค้าคงเหลือของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ต้นทุนของธุรกิจบริการประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

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

## ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

## ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินรอการพัฒนาได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนา ซึ่งรวมต้นทุนของที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะพิจารณากำไรขาดทุนจากการด้อยค่า หากมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชี

## เงินลงทุนในหุ้น

เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดซึ่งถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ถ้ามี)

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่สินทรัพย์ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเช่าเงื่อนไขเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งถือไว้เพื่อก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า เพื่อประโยชน์จากมูลค่าที่เพิ่มขึ้น หรือเพื่อทั้งสองประการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

## ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชีกำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

## ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของ อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท คำนวณจากราคาทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

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



## สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนสุทธิจากรายการตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า สิทธิการเช่าตัดจ่ายตามอายุของสัญญาดังต่อไปนี้

	ปี
สิทธิการเช่า - เกาะล้าน ชลบุรี	27.33
สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ Alix Bangkok Hotel (เดิมชื่อโครงการซาซ่า รีทรีท ไฮเทล)	30
สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - มาลินีปรีช รีสอร์ท เกาะสมุย	7.56

## สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซื้อมาแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนแต่ละประเภท ยกเว้นในกรณีที่ไม้อาจคาดระยะเวลาสิ้นสุดของประโยชน์ที่จะได้รับ ซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวจะไม่ถูกตัดจำหน่าย แต่จะได้รับการทดสอบว่าด้อยค่าหรือไม่ทุกวันที่เป็นงบแสดงฐานะการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

	ปี
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	5
สัญญาแฟรนไชส์	5

## ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน 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 หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น หรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

### การประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงิน ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจการประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินเหมือนกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

### ประมาณการหนี้สิน

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

### ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณจากการประมาณจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานควรได้รับเป็นการตอบแทนสำหรับบริการที่พนักงานให้ในงวดปัจจุบันและในงวดก่อน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้พิจารณาว่าการบริการในแต่ละงวดก่อให้เกิดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้น และวัดมูลค่าแต่ละหน่วยแยกจากกันเพื่อรวมเป็นภาระผูกพันงวดสุดท้าย ต้นทุนบริการในอดีตและกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท รับรู้การชำระผลประโยชน์ของโครงการเมื่อมีการลดขนาดโครงการลงและการชำระผลประโยชน์เกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงานวัดค่าโดยวิธีคิดส่วนลดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต โดยใช้อัตราส่วนลดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

## การใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าวผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบการเงินนี้ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอการเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

### การใช้วิจารณ์ญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณ์ญาณในการเลือกนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วย

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

### ข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วย

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

## การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้ามีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์จากรายการบัญชีนั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า หรือฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

ดอกเบี้ยรับ รับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของสินทรัพย์

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### สัญญาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท รับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างตามวิธีอัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จ อัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จนี้จะประเมินโดยวิศวกรโครงการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ควบคู่กับการพิจารณาต้นทุนงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้ ซึ่งต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้จะเพิ่มขึ้นโดยวิศวกรหรือผู้รับผิดชอบดูแลโครงการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ซึ่งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ในกรณีที่ไม่มีเหตุการณ์ชี้ให้เห็นว่าต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้สูงกว่ารายได้ทั้งหมดจากสัญญาก่อสร้าง กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะบันทึกผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

### ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

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

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

### ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

รายจ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายจ่ายนั้น ส่วนรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนได้บันทึกรวมไว้ในบัญชีอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

### สัญญาเช่าการเงิน

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า นั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน สินทรัพย์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นต้นทุนทางการเงินและส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญาเพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ต้นทุนทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

## สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ยังคงตกเป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

## ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ย

## ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้คำนวณจากผลกำไรสำหรับงวดโดยพิจารณาถึงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงถึงผลกระทบทางภาษีสุทธิของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท วัตถุประสงค์สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะต้องใช้ในการงวดที่กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตทจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสะท้อนให้เห็นถึงผลทางภาษีที่จะเกิดขึ้นตามลักษณะที่กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และจ่ายชำระราคาตามบัญชีของหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ว่ากำไรทางภาษีมีเพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตทได้ประเมินสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ใหม่ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ในอดีตเท่ากับจำนวนที่พบว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชานั้น กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท ลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลงด้วยจำนวนที่พิจารณาแล้วเห็นว่าจะไม่น่าจะเป็นไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนต่อไปที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

## กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่วัดโดยการหารกำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

### การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 7. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ทั้งนี้ผู้บริหารที่สำคัญ หมายถึง บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สังการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมถึงกรรมกรของกลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

			(หน่วย:พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความสัมพันธ์	นโยบาย	2562	2561	2562	2561
		การกำหนดราคา				
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม	ปี 2562 ไตรมาสละ 4.95 ล้านบาท ปี 2561 ไตรมาสละ 5.53 ล้านบาท	-	-	19,800	22,100
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	บริษัทย่อยทางตรง	ปี 2562 ไตรมาสละ 3.00 ล้านบาท ปี 2561 ไตรมาสละ 3.00 ล้านบาท	-	-	12,000	12,000
รายได้ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆละ 5,000 บาท	-	-	60	60
รายได้ค่าโทรศัพท์	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	236	208
รายได้ค่าไฟฟ้า	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	181	-
ดอกเบี้ยรับ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราร้อยละ MLR ต่อปี	-	-	123,847	144,941
ค่าบริการการขาย	บริษัทย่อยทางตรง	ร้อยละ 3 ของยอดขาย	-	-	4,218	3,777
ค่าสาธารณูปโภค	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	1,790	2,024
ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม	ปี 2562 อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนเดือนละ 19,000 บาท ปี 2561 อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆละ 10,000 บาท	-	-	228	228
ค่าเช่าพื้นที่	บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆละ 0.16 ล้านบาท	-	-	1,907	1,907
ค่าบริการโครงการ (รวมอยู่ในต้นทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีไว้เพื่อขาย)	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	211	34
ค่าไฟฟ้า	บริษัทย่อยทางอ้อม	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	1,075	-
ค่าน้ำประปา	บริษัทย่อยทางอ้อม	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	165	-
รายได้จากการขายห้องชุด	กรรมการบริษัท	ราคาตลาด	-	3,751	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

		(หน่วย:พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความสัมพันธ์	2562	2561	2562	2561
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



(หน่วย:พันบาท)

ความสัมพันธ์		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
<u>ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย – สุทธิ</u>					
(แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	109,912	109,912
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	348,883	323,698
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	21,537	21,537
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	51,516	51,516
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	6,088	6,088
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	24,274	24,274
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	391,588	314,199
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	89,443	70,446
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย				
	ทางตรง	-	-	56	-
รวม		-	-	1,043,297	921,670
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		-	-	(425,477)	(196,240)
สุทธิ		-	-	617,820	725,430

(หน่วย:พันบาท)

ความสัมพันธ์		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
<u>ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย - สุทธิ</u>					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	52,216	4,900	-	57,116
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	57,568	14,160	(10,560)	61,168
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	85,375	856	-	86,231

(หน่วย:พันบาท)

	ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
บริษัท พีริโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	4,494	-	(642)	3,852
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	4,815	224	(10)	5,029
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	7,276	856	(6,848)	1,284
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	19,260	5,136	-	24,396
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	9,095	214	(8,292)	1,017
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	10,593	2,589	(7,725)	5,457
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	7,704	2,671	(745)	9,630
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	7,704	2,949	(361)	10,292
รวม		266,100	34,555	(35,183)	265,472
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(34,631)	-	13,127	(21,504)
สุทธิ		231,469	34,555	(22,056)	243,968

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
		ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ความสัมพันธ์	ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2562
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	290,652	26,933	(13,603)	303,982
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	486,396	34,875	(195,873)	325,398
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	619,782	27,724	(4,045)	643,461
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	233,931	88,322	(181,137)	141,116
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์					
จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	120,169	13,413	(12,890)	120,692
บริษัท พีริโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	107,210	12,222	(9,270)	110,162
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,260,646	94,533	(69,245)	1,285,934
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	332,053	35,197	(77,948)	289,302
บริษัท เดอะ ธานี อะโหลน์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	8,241	-	8,241
รวม		3,450,839	341,460	(564,011)	3,228,288
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(1,674,589)	(144,269)	11,679	(1,807,179)
สุทธิ		1,776,250	197,191	(552,332)	1,421,109

บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปีและร้อยละ MLR ต่อปี ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ให้บริษัทย่อยใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างต่อเนื่อง

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ส่วนที่ค้างชำระไม่เกิน 1 ปี	499,346	701,581
ส่วนที่ค้างชำระมากกว่า 1 ปี	4,280,928	4,180,245
รวม	4,780,274	4,881,826
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(2,254,160)	(1,905,460)
สุทธิ	2,526,114	2,976,366

บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อขาดทุนและหนี้สงสัยจะสูญสำหรับรายการดังกล่าวข้างต้นไว้ในบัญชีแล้ว ซึ่งจะพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้และจะบันทึกรายการ “หนี้สูญรับคืน” เมื่อสามารถเรียกเก็บหนี้ได้

		(หน่วย:พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย		ความสัมพันธ์	
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี			
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	37,083	37,083
เจ้าหนี้อื่นบริษัทย่อย			
บริษัท เอคิ มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	60,350	54,703
บริษัท เอคิ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	13,644	15,153
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	76	89
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,795	1,795
บริษัท ธาณท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	7,887	7,903
บริษัท เอคิ วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	240	240
รวม		83,992	79,883
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย			
(แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)			
บริษัท ธาณท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	24,854	24,854

## การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทไม่มีภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

ประเภทของค่าตอบแทน	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินเดือนและผลตอบแทนอื่นๆ	19,245	15,837	19,245	15,837
เบี้ยประชุม	204	462	204	462
ค่าที่ปรึกษา	-	3,232	-	3,232
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	19,449	19,531	19,449	19,531

## 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	1,235	2,063	218	212
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	22,557	70,051	837	10,298
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	5,494	4,234	3,195	37
เงินฝากธนาคาร - ประจํา	7,173	7,740	-	-
รวม	36,459	84,088	4,250	10,547

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

## 9. เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย:

(หน่วย : พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
ตัวแลกเปลี่ยน	6.5	6.5	1,072,160	1,066,894	1,072,160	1,066,894
หน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด						
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 1 มกราคม			-	290,509	-	-
ซื้อระหว่างปี			-	445,791	-	-
ขายระหว่างปี			-	(736,300)	-	-
ยอดคงเหลือ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			-	-	-	-
รวม			1,072,160	1,066,894	1,072,160	1,066,894

รายละเอียดตัวแลกเปลี่ยนคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ชื่อ	เลขที่ตัว	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	วันที่ได้รับเงิน	หลังวันสิ้นงวด
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN001/2020	31 มี.ค. 63	420,377		-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN002/2020	31 มี.ค. 63	254,647		-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN003/2020	31 มี.ค. 63	59,528		-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN004/2020	31 มี.ค. 63	96,579		-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN005/2020	31 มี.ค. 63	85,675		-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN006/2020	31 มี.ค. 63	75,296		-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN007/2020	31 มี.ค. 63	69,762		-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN008/2020	31 มี.ค. 63	10,296		-
รวม			1,072,160		

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่งรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,600 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.0 - 6.0 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 11 - 17 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้

จำนวน 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 โชลาลิส จำกัด ในการบริหารกองทุนส่วนบุคคลและขอรับหลักทรัพย์คืนซึ่งจะมีผลในวันที่ 22 มีนาคม 2561 บริษัทรับหลักทรัพย์โดยเป็นยอดสุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายแล้ว คืนแล้วในวันที่ 28 มีนาคม 2561

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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องสองแห่ง โดยผู้กู้ได้แจ้งความจำนงค์มายังบริษัทว่าจะไม่ออกตัวแลกเงินรุ่นใหม่ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแต่ขอทำสัญญาช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทแทนการชำระหนี้ตามตัวแลกเงินให้กับบริษัทและ บริษัทย่อย 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 11)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาดำเนินการตัวแลกเงินที่ครบกำหนดภายในเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม 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 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาดำเนินการตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่ครบกำหนดในเดือนสิงหาคม และกันยายน 2561 จำนวน 7 ฉบับ เป็นเงินต้น 1,027.57 ล้านบาท และดอกเบี้ย จำนวน 17.65 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาดำเนินการไปจนถึงวันที่ 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 โดยได้ต่อระยะเวลาดำเนินการไปจนถึงวันที่ 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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 วันที่ 29 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 สิงหาคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

## 10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
บริษัทอื่น - สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	11,154	9,348	-	-
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	166,205	111,738	70,627	24,995
รวม	177,359	121,086	70,627	24,995
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ				
(หมายเหตุ 7)				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	243,217	243,217
- ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	-	861,788	956,899
รวม	-	-	1,105,005	1,200,116
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทอื่น - สุทธิ	177,359	121,086	1,175,632	1,225,111

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้



(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาชำระหนี้	-	-	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	3,210	3,926	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	808	2,240	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	1,533	2,096	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	5,831	1,140	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	11,382	9,402	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(228)	(54)	-	-
สุทธิ	11,154	9,348	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น	7,052	7,533	660	689
ลูกหนี้สรรพากร	34,342	37,821	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	42,857	44,325	20,158	21,151
ดอกเบี้ยค้างรับ	47,002	250	46,984	211
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า				
(หมายเหตุ 10.1)	13,607	6,631	2,143	2,139
เงินมัดจำค่าที่ดิน				
(หมายเหตุ 10.2)	5,000	-	-	-
อื่นๆ	17,713	16,546	2,050	2,173
รวม	167,573	113,106	71,995	26,363
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,368)	(1,368)	(1,368)	(1,368)
สุทธิ	166,205	111,738	70,627	24,995
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 7)	-	-	1,105,005	1,200,116
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	177,359	121,086	1,175,632	1,225,111

### 10.1 ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (บางส่วน)

เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 บริษัทย่อยทำสัญญาเช่าที่ดินเปล่าบางส่วนและเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2561 เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561) โดยกำหนดระยะเวลาเช่า 24 ปี ซึ่งเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2585 มูลค่า 73,105,263.18 บาท โดยแบ่งชำระค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็น 10 งวด รายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดการชำระค่าเช่า	ค่าเช่าที่ดิน (บาท)	ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมค่าเช่า (บาท)
งวดที่ 1 วันที่ 30 มกราคม 2562	15,000,000.00	15,000,000.00	30,000,000.00
งวดที่ 2 วันที่ 30 พฤษภาคม 2562	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 3 วันที่ 30 พฤศจิกายน 2562	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 4 วันที่ 30 มกราคม 2563	10,000,000.00	10,000,000.00	20,000,000.00
งวดที่ 5 วันที่ 30 พฤษภาคม 2563	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 6 วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 7 วันที่ 30 มกราคม 2564	7,500,000.00	7,500,000.00	15,000,000.00
งวดที่ 8 วันที่ 30 พฤษภาคม 2564	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 9 วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564	-	1,157,894.74	1,157,894.74
งวดที่ 10 วันที่ 30 มกราคม 2565	1,157,894.74	-	1,157,894.74
รวมเป็นเงิน	33,657,894.74	39,447,368.44	73,105,263.18

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2562 บริษัทย่อยทำสัญญาเช่าที่ดินเปล่าบางส่วนและสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 โดยมีกำหนดระยะเวลา 24 ปี ซึ่งจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2562 และสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2586 โดยมีเงื่อนไขในการชำระเงิน ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมเริ่มแรกสุทธิจำนวน 30 ล้านบาทโดยจ่าย 15 ล้านบาทแรกในวันที่ 19 เมษายน 2562 และชำระอีก 15 ล้านบาท ในวันที่ 30 พฤษภาคม 2562
  - ค่าเช่าปีที่ 1 – ปีที่ 10 จ่ายสุทธิเดือนละ 200,000 บาท/เดือน
  - ค่าเช่าปีที่ 11 – ปีที่ 20 จ่ายสุทธิเดือนละ 220,000 บาท/เดือน
  - ปีที่ 21 – ปีที่ 24 ค่า Front & Fee จ่ายสุทธิ 4,000,000 บาท จ่ายสุทธิเดือนละ 242,000 บาท/เดือน
- สรุปรวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 99,493,591 บาท อายุสัญญา 24 ปี เฉลี่ยปีละ 4,145,566.32 บาท

### 10.2 เงินมัดจำค่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 บริษัทย่อย (บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ทำสัญญาวางเงินมัดจำที่ดินเปล่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 1 งาน 35 ตารางวา โดยตกลงชำระเงินมัดจำเพื่อเป็นการซื้อขายที่ดินจำนวน 5 ล้านบาท โดยแบ่งชำระ 3 งวด ดังนี้

- งวดที่ 1 จำนวน 1 ล้านบาท ในวันที่ลงนามในสัญญา
- งวดที่ 2 จำนวน 1 ล้านบาท ชำระเงินภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2562

3. งวดที่ 3 จำนวน 3 ล้านบาท ชำระเงินภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 อนุมัติให้บริษัทย่อยซื้อที่ดินเปล่า เป็นจำนวนเงิน 108 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินวันที่ตกลงทำสัญญาจ่ายชำระจำนวน 6 ล้านบาท ส่วนที่เหลือหลังหักเงินมัดจำคงเหลือ 97 ล้านบาท ให้บริษัทย่อยทยอยจ่ายชำระระยะเวลา 1 ปี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทจ่ายชำระค่าที่ดินเปล่าดังกล่าวเพิ่มจากเงินมัดจำที่ดินจำนวน 28 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีเงินมัดจำที่ดินเปล่า จำนวน 5 ล้านบาท ตามสัญญาเรียบร้อยแล้ว

## 11. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	412,145	488,658	412,145	447,398
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7 )	-	-	1,421,109	1,776,250
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	412,145	488,658	1,833,254	2,223,648

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	488,658	447,398
เพิ่มขึ้น	-	-
ลดลง	(76,513)	(35,253)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	412,145	412,145

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : พันบาท)					
งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ชื่อ	ประเภทสัญญา	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	วันที่รับเงินหลังวันสิ้นงวด	จำนวนเงินรับเงินหลังวันสิ้นงวด
บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	เงินให้กู้ระยะสั้น	31 มี.ค.63	412,145	-	-
รวม			412,145		-

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลไม่เกี่ยวข้องกันสองแห่ง โดยทำสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกัน จำนวน 2 ฉบับ เป็นเงินจำนวน 514.6 ล้านบาท และ 204.4 ล้านบาท ตามลำดับ

ครบกำหนดคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย วันที่ 28 ธันวาคม 2561 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.0 ต่อปี และร้อยละ 5.5 ต่อปี ตามลำดับ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (หมายเหตุ 9)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 จำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 447.39 ล้านบาท และ 41.26 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และ 6 ต่อปี ตามลำดับ โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มกราคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 วันที่ 31 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 มกราคม 2562 จำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 445.15 ล้านบาท และ 14.86 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และ ร้อยละ 6 ต่อปี ตามลำดับ โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 วันที่ 25 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 เมษายน 2562 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 กันยายน 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 วันที่ 29 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มีนาคม 2563

## 12. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย:

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>				
ราคาทุน	2,156,305	2,506,736	1,116,806	1,191,433
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้ำคงเหลือ	(289,937)	(335,495)	(70,013)	(79,324)
สุทธิ	1,866,368	2,171,241	1,046,793	1,112,109
 <u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและ</u>				
<u>เครื่องดื่ม</u>	14,304	12,472	-	-
รวม	1,880,672	2,183,713	1,046,793	1,112,109
<u>ที่ดินรอพัฒนา</u>				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	180,586	180,586	139,779	139,779
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	180,586	180,586	139,779	139,779
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(99,086)	(97,858)	(93,779)	(93,779)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	81,500	82,728	46,000	46,000
รวมสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น	1,962,172	2,266,441	1,092,793	1,158,109

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท ไปวางค้ำประกันคดีความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562</b>	2,171,241	1,112,109
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	62,439	20,567
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(417,449)	(95,194)
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	45,558	9,311
โอนเข้า(ออก)จากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	4,579	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	1,866,368	1,046,793

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562</b>	335,495	79,324
หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(45,558)	(9,311)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	289,937	70,013

ในปี 2561 บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์อิสระหลายแห่ง ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน พบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 288.61 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 70.01 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24.2 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 24.2)	268,881	263,249	-	-
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	-	6,892	-	6,892
<b>รวม</b>	<b>268,881</b>	<b>270,141</b>	<b>-</b>	<b>6,892</b>

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค้ำนายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัท ที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ คำนายหน้ามีอัตราร้อยละ 2.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกัน และค่าธรรมเนียมตัวแทนมีอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกันแต่ไม่เกินจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับชำระค่าตอบแทนดังกล่าวเมื่อการขายที่ดินสำเร็จ

เท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทน โดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน ๆ ละ 1.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4 เดือน ตั้งแต่เดือนมิถุนายน ถึงเดือนกันยายน 2559 รวมเป็นเงิน 6.0 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมรายเดือนทั้งหมดนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของ ค่าธรรมเนียมตัวแทนดังกล่าว

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559 บริษัทมีหนังสือถึงผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอให้หยุด การก่อสร้างเพิ่มเติมอีกหนึ่งโครงการตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 เป็นต้นไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมี ภาระผูกพันคงเหลือตามสัญญาสำหรับโครงการดังกล่าวจำนวน 453.41 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 ผู้รับเหมาขอเงินเบิกล่วงหน้าที่ยังค้างอยู่จำนวน 80,013,403.32 บาท (ยอต ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2559) มาหัก เป็นค่างวดผลงาน, ค่างานเพิ่มเติมการแล้วที่ตกลงกัน และเงินประกันผลงาน โดยเงินที่จะนำมาหักเงินเบิกล่วงหน้า นี้ 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 ค่ารั้งถอน และอื่นๆ จำนวน 23.44 ล้านบาท และเรียกความเสียหายจำนวน 70.42 ล้านบาท ที่ขอเรียกเก็บ ปัจจุบันอยู่ระหว่างพิจารณาคดี

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

ข้อ 3 เงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้จำนวน 11,321,543.15 บาท บริษัทยังไม่ได้พิจารณาในเรื่องนี้

ข้อ 4 เงินค่างานเพิ่ม จำนวน 3,052,667.74 บาท บริษัทได้ส่งคณะทำงานไปประเมินมูลค่างานที่แท้จริง

นอกจากนี้คณะกรรมการมีมติให้คืนเงินจูงใจให้แก่ลูกค้าที่ชอยยกเลิกสัญญาจองสำหรับโครงการดังกล่าวด้วย

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อยถูกฟ้องจากบริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับเหมาในโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขอให้หยุดการก่อสร้าง หมายเลขคดีดำที่ พ.5671/2561 กรณีผิดสัญญาจ้างทำของ, เรียก ค่าเสียหาย สืบเนื่องจากเมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันนัดชี้แจงสถานะและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือ สืบพยานโจทก์ ศาลได้สอบถามคู่ความทั้งสองฝ่ายแล้ว คู่ความทั้งสองฝ่ายประสงค์ที่จะตกลงกัน โดยให้ศาลส่งสำนวน ไปยังศูนย์ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทของศาลแพ่ง และได้นัดไกล่เกลี่ยวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเมื่อถึงวันนัด ศาลได้ตรวจคำฟ้องและคำให้การแล้วกำหนดประเด็นข้อพิพาทดังนี้ 1.โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ 2.จำเลยผิดสัญญา หรือไม่ 3.โจทก์ขอบอกเลิกสัญญาโดยชอบหรือไม่ 4. จำเลยต้องรับผิดชอบชำระค่าเสียหายแก่โจทก์หรือไม่เพียงใด และ คู่ความได้แถลงขอเลื่อนไปไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 26 สิงหาคม 2562 และไม่สามารถตกลงกันได้จึงมีการนัดสืบพยาน โจทก์ วันที่ 24-26 มีนาคม 2563 สืบพยานจำเลยวันที่ 27 และ 31 มีนาคม 2563 และนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 พฤษภาคม 2563

บริษัทย่อยถูกฟ้องจากบริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) หมายเลขคดีดำที่ พ.1726/2562 จำนวนทุนทรัพย์ 37,665,617.72 บาท(โครงการโรงแรม Shasa Retreat Hotel Soonvijai) นัดชี้แจงสถานะในวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเมื่อถึงวันนัด ศาลได้ตรวจสำนวนแล้วปรากฏว่ายังไม่มี การส่งคำให้การและฟ้องแย้งแก่โจทก์ โจทก์จึงยังไม่ได้ยื่น คำให้การแก้ฟ้องแย้ง จึงไม่อาจชี้แจงสถานะได้ ให้เลื่อนไปนัดชี้แจงสถานะใหม่ในวันที่ 23 กันยายน 2562 โดยคดีนี้จำเลย ได้มีการฟ้องแย้งโจทก์เพื่อเรียกเก็บเงินจำนวน 108,202,728.48 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินต้น



จำนวน 106,663,506.56 บาท ตกลงกันไม่ได้จึงได้มีการกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 20-22 พฤษภาคม 2563 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 26 และ 27 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 กรกฎาคม 2563

และหมายเลขคดีดำที่ พ.1727/2562 จำนวนทุนทรัพย์ 25,470,331.32 บาท (โครงการShasa Retreat Hotel Soonvijai) นัดชี้สองสถานในวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเมื่อถึงวันนัดทนายโจทก์ยื่นคำร้องขอให้ศาลนำสำนวนคดีนี้ไปไกล่เกลี่ยร่วมกับคดีหมายเลขดำที่ 5617/2561 และคดีหมายเลขดำที่ พ.1726/2562 ทนายโจทก์แถลงว่าขอยื่นคำให้การแก้ฟ้องแย้งภายในกำหนดเวลา 30 วัน ศาลพิเคราะห์แล้วอนุญาตให้โจทก์ยื่นคำให้การแก้ฟ้องแย้งภายใน 21 สิงหาคม 2562 และให้เลื่อนนัดชี้สองสถานฯ ออกไปเป็นวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ตกลงกันไม่ได้จึงได้มีการนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 28-30 เมษายน 2563 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 1 และ 5 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 8 กรกฎาคม 2563

### 13. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย:

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินมัดจำค่าที่ดิน	850,109	850,109	850,109	850,109
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	(850,109)	(850,109)	(850,109)	(850,109)
เงินมัดจำค่าที่ดิน - สุทธิ	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าคดีความ	2,140	-	2,140	-
รวม	2,140	-	2,140	-

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

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

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

ต่อมาวันที่ 29 มิถุนายน 2561 บริษัทย่อยรับโอนห้องชุดจากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 8 ห้อง รวมเป็นเงิน 29.81 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์แล้วเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 ซึ่งบริษัทย่อยได้บันทึกไว้ภายใต้บัญชีสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 12) และบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับผิดนัดชำระภายใต้บัญชี “รายได้อื่น” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแล้ว (หมายเหตุ 27)

## เงินจ่ายล่วงหน้าคดีความ

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 10 มกราคม 2563 สำนักงานบังคับคดีแพ่งได้แจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องแก่ธนาคารสี่แห่งในบัญชีเงินฝากของบริษัทจำนวน 9 บัญชี เป็นเงินรวม 69.40 ล้านบาท ตามที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดี และเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 ธนาคารบางแห่งได้ส่งเงินอายัดในบัญชีดังกล่าวแล้วจำนวน 2.14 ล้านบาท

## 14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: พันบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2562	2561	2562	2561
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					
แมนเนจเม้นท์ 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
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์					
รีสอร์ท จำกัด	139	99.82	-	125,480	-
รวม				945,741	820,261
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงิน					
ลงทุน				(820,261)	(820,261)
สุทธิ				125,480	-

#### 14.1 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 ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด สัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่งมีมูลค่าจำนวน 1 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิจากหนี้สินของบริษัทย่อยทางอ้อมต่ำกว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม ณ วันที่ลงทุนในบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จำนวนเงิน 0.28 ล้านบาท

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

การมีอำนาจควบคุมทั้งหมดในอควาเรียสจะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### 14.2 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

บริษัทบันทึกถือเป็นการซื้อสินทรัพย์โดยสังขยาแทนที่โอนให้ในการซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

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

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)		
	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์	ปรับปรุงมูลค่าตาม ราคาจ่ายซื้อ	มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อ สินทรัพย์
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30,092	-	30,092
ลูกหนี้อื่น	23,102	-	23,102
สินค้ายคงเหลือ	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
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	72,760	-	72,760
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	30,000	-	30,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,250	-	6,250
เงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบัน			
การเงิน	171,880	-	171,880
หนี้สินรวม	280,890	-	280,890
สินทรัพย์สุทธิ	231,709	(61,477)	170,232

#### 14.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท เดอะ ธนา อะไหล่ รีสอร์ท จำกัด)

เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2562 บริษัทได้ซื้อธุรกิจของบริษัท เดอะธนา อะไหล่ รีสอร์ท จำกัด ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2562 จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.82 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท เดอะธนา อะไหล่ รีสอร์ท จำกัด โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 125.48 ล้านบาท โดยบริษัททยอยจ่ายชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 จำนวน 63.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจำนวน 62.48 ล้านบาท บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินแก่ผู้ขาย โดยมีอายุ 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 3 มีนาคม 2563 และไม่มีดอกเบี้ย

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทจ่ายชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวจำนวน 30.50 ล้านบาท

รายละเอียดของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการซื้อกิจการใหม่มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	262
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	809
สินค้าคงเหลือ	482
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	10,538
อาคารและอุปกรณ์	162,834
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14,358
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(2,981)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(10,407)
หนี้สินระยะยาว	(53,042)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(4,107)
เงินกู้ยืมระยะสั้น	(1,091)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	117,655
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(211)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	117,444
ค่าความนิยม	8,036
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	125,480
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อยที่ซื้อมา	(262)
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	125,218

จากการทดสอบด้วยค่าความนิยม การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีกลุ่มบริษัทจึงรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงินรวมจำนวน 8.04 ล้านบาท

#### 15. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2561 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่ง จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์ที่จะซื้อและรับโอนหุ้นสามัญไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่ารวมไม่เกินจำนวน 900 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว จำนวน 896 ล้านบาท ส่วนจำนวนเงินคงเหลืออีก 4 ล้านบาท จะครบกำหนดชำระแล้วเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยแสดงไว้ภายใต้บัญชี “เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

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

## 16. เงินให้กู้ยืมระยะยาว

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก	30,000	30,000
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	10,538	-
รวม	40,538	30,000
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(38,112)	(30,000)
สุทธิ	2,426	-

### เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก

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

คดีระหว่างพนักงานอัยการสำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีพิเศษ 3 ร้องขอให้เพิกถอนทรัพย์สินที่มีการได้มาโดยสุจริต โดยอ้างว่าบริษัทย่อย (บริษัท วิบุรณกร จำกัด) ได้จดทะเบียนที่ดินซึ่งรับจํานองจากบุคคลภายนอก โดยศาลนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 19 มีนาคม 2562 ศาลได้พิพากษาว่าที่ดินที่ติดจํานองกับบริษัทย่อยนั้นให้ตกเป็นของแผ่นดิน คำพิพากษายู่อะหว่างการขอคัดถ่ายและบัดนี้ได้ยื่นคำฟ้องอุทธรณ์ต่อศาลเพ่ง(ศาลชั้นต้น)แล้ว อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

คดีดำหมายเลข มย.49/2562 บริษัทย่อยฟ้องนายเจษฎา ยินดีกับพวก 2 คน กรณีผิดสัญญากู้ยืมเงิน, ขอรับชำระหนี้จํานอง ซึ่งได้นัดพร้อมหรือนัดชี้สองสถานในวันที่ 17 ตุลาคม 2562 คู่ความทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลได้มีคำพิพากษตามยอม ดังนี้

ข้อ 1 จำเลยทั้งสองยอมรับว่าเป็นหนี้โจทก์จํานอง 32,863,561.64 บาท

ข้อ 2 จำเลยทั้งสองตกลงที่จะโอนที่ดินซึ่งเป็นโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) จํานองทั้งสิ้น 6 แปลง พื้นทึรวม 114 ไร่ 2 งาน 40 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ โดยจำเลยทั้งสองรับว่าที่ดินทั้งหมดนั้นไม่ได้ติดภาระผูกพันใดๆหรือไม่ได้เกี่ยวข้องกับภาระทำความผิดแต่ประการใด สำหรับการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้ง 6 แปลง ให้แก่โจทก์ดังกล่าวนั้นจำเลยทั้งสองตกลงเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีอากรอื่นใดแต่เพียงผู้เดียว และจำดำเนินการโอนให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2562

ข้อ 3 ตามคำฟ้องในคดีนี้ จำเลยทั้งสองได้จดทะเบียนจํานองที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินโดยจดทะเบียนจํานอง โฉนดเลขที่ 17056, 17078 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2185 และโฉนดที่ดินเลขที่ 169326 ไว้กับโจทก์ หากจำเลยทั้งสองได้ดำเนินการโอนที่ดินตามข้อ 2. ให้แก่โจทก์ภายในระยะเวลาที่ระบุ (ภายใน 30 วัน) นับแต่นั้น โจทก์ก็มีหน้าที่ที่จะต้องโอน/ปลดภาระจํานองที่ดินดังกล่าว ให้แก่จำเลยทั้งสองโดนจำเลยทั้งสองเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการโอนทั้งหมด โดยโจทก์โอน/ปลดภาระจํานองให้แก่จำเลยภายใน 30 วันนับแต่วันที่จำเลยโอนที่ดินแปลงสุดท้ายให้แก่โจทก์

ข้อ 3.1 สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 169326 จำเลยทั้งสองตกลงว่าจะให้โจทก์ดำเนินการโอน/ปลดภาระจํานองให้แก่จำเลยทั้งสอง เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2562 เพื่อเป็นหลักประกันหากปรากฏว่าในระยะเวลา 3 ปีดังกล่าวที่ดินตาม ข้อ 2. แปลงใดแปลงหนึ่งถูกหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานใด อันได้แก่ สำนักงาน

ป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน(ปปง.), กรมสอบสวนคดีพิเศษ(กสพ.), ศาลหรือหน่วยงานอื่นๆทางภาครัฐและเอกชนเป็นต้น ยึด, อาศัย หรือบังคับคดี หรือร้องขอให้ที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งตาม ข้อ 2. ตกเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินแล้ว, จำเลยทั้งสอง ตกลงชำระหนี้โดยโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 169326 ให้แก่โจทก์ทันที ข้อ 3.2 แต่หากปรากฏว่าที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน ตามข้อ 2. ถูกยึดหรืออายัดจากหน่วยงานราชการ ก็ให้ถือว่าจำเลยทั้งสองผิดนัดในส่วนที่ค้างชำระทั้งหมด และจำเลยทั้งสองยินยอมให้โจทก์บังคับคดีในยอดหนี้ตามคำขอทำนองเป็น จำนวนเงิน 32,863,531.64 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 30,000,000 บาท นับถัดจาก วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

ข้อ 4 หากถึงกำหนดระยะเวลาตามข้อ 2. (ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2562) และ/หรือข้อ 3. แล้ว จำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามหรือดำเนินการไม่เสร็จสิ้น ให้ถือว่าจำเลยทั้งสองเป็นฝ่ายผิดนัดทั้งหมดโดยให้ถือคำพิพากษานี้เป็นการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสองเพื่อโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้ง 6 แปลง ตามข้อ 2. และ/หรือที่ดินตามข้อ 3. ให้แก่โจทก์ซึ่งในการโอนดังกล่าวนี้ หากโจทก์ได้สำรองจ่ายค่าใช้จ่าย, ค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีอากรอื่นใดไป จำเลยทั้งสองมีหน้าที่ที่จะต้องเป็นฝ่ายชำระแทนโจทก์ หากโจทก์ไม่ยอมโอนที่ดินคืนให้แก่จำเลยทั้งสองตาม ข้อ 3. ให้ถือคำพิพากษานี้แทนการแสดงเจตนาโดยจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ออกค่าใช้จ่ายของจำเลยเอง คดีจึงได้ยุติไปเพราะทั้งสองฝ่ายได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการบังคับคดีเนื่องจากจำเลยไม่ยอมปฏิบัติตามสัญญา

#### 17. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โคร่ง				
การกฤษฎาซื้อขาย	-	-	270,440	276,087
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า				
- บางกอกฟรีเทรดโซน	119,523	126,386	-	-
รวม	119,523	126,386	270,440	276,087



การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินรวมในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินรวม	
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า - บางกอกฟรีเทรดโซน	
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	249,473
เพิ่มขึ้น	320
(ลดลง)	(14,985)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	234,808
เพิ่มขึ้น	-
(ลดลง)	(6,863)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	227,945
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	108,422
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	108,422
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	108,422
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	126,386
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	119,523

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าซึ่งได้มาจากการซื้อธุรกิจของบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีมูลค่าสิทธิการเช่าตามรายงานการประเมินมูลค่าลงวันที่ 20 เมษายน 2561 ของ บริษัท เอส แอล สเตนด์ดาร์ด แอฟไฟรซ์ จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) จำนวนประมาณ 155 ล้านบาท ซึ่งมีอายุในสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี 5 เดือน

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการในระหว่างปี 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -				
โครงการกฤษดาซอย				
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	184,828	106,171	-	290,999
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	184,828	106,171	-	290,999
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	184,828	106,171	-	290,999
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	8,976	-	8,976
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	5,936	-	5,936
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	14,912	-	14,912
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	5,647	-	5,647
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	20,559	-	20,559
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	184,828	91,259	-	276,087
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	184,828	85,612	-	270,440

มูลค่าต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการของบริษัท ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 1.70 ล้านบาท และ 1.70 ล้านบาท

## 18. ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า

### 18.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย:

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม					รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
<b>ราคาทุน</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	149,384	-	13,450	-	162,834
เพิ่มขึ้น	-	2,722	-	3,090	7,665	13,477
โอนเข้า (โอนออก)	-	(286)	-	(2)	(8,898)	(9,186)
จำหน่าย	-	(30,714)	-	(1,358)	-	(32,072)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	295,105	1,024,292	27,377	264,303	101,417	1,712,494
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	192,217	15,715	149,480	-	357,412
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	37,107	1,068	29,963	-	68,138
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	(64)	-	(64)
จำหน่าย	-	-	-	(3,644)	-	(3,644)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	229,324	16,783	175,735	-	421,842
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	43,207	1,001	29,593	-	73,801
โอนเข้า (โอนออก)	-	(4,553)	-	(49)	-	(4,602)
จำหน่าย	-	(12,478)	-	(124)	-	(12,602)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	255,500	17,784	205,155	-	478,439
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	78,700	-	3,319	3,302	85,321
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าระหว่างปี	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	78,700	-	3,319	3,302	85,321
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	295,105	595,162	10,594	65,276	99,348	1,065,485
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	4,793	-	4,793
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	295,105	595,162	10,594	70,069	99,348	1,070,278
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	295,105	690,092	9,593	54,201	98,115	1,147,106
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	1,628	-	1,628
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	295,105	690,092	9,593	55,829	98,115	1,148,734

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
เพิ่มขึ้น	-	-	-	586	586
จำหน่าย	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	6,754	67,294	27,056	61,513	162,617
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,106	985	2,967	5,058
จำหน่าย	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	60,397	17,464	59,567	137,428
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>					
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	6,754	6,897	9,592	1,946	25,189
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	6,754	6,897	9,592	1,946	25,189

มูลค่าต้นทุนของอาคารและอุปกรณ์บางรายการของบริษัท ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 117.92 ล้านบาท และ 100.19 ล้านบาท ตามลำดับ (ของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีจำนวนเงินประมาณ 191.05 ล้านบาท และ 140.52 ล้านบาท ตามลำดับ)

## 18.2 สิทธิการเช่า – สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของสิทธิการเช่าที่แสดงในงบการเงินรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินรวม	
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	298,242
เพิ่มขึ้น	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	298,242
เพิ่มขึ้น	-
ลดลง	(28,890)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	269,352
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	42,716
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,490
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	50,206
ลดลง	(13,482)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,594
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	40,318
ค่าเผื่อการด้อยค่า	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	153,730
ขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	153,730
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	94,306
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	75,304

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สิทธิการเช่าประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
สิทธิการเช่าบนที่ดิน		
ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	67,569	70,852
ข) สิทธิการเช่าโครงการมาลินีพีช รีสอร์ท - เกาะสมุย	-	15,408
ค) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ Alix Bangkok Hotel (เดิมชื่อโครงการราชา ริทธีท โฮเทล)	7,735	8,046
รวม	75,304	94,306

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

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาโครงการหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐหรืออเมริกา บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.04 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1(ก) โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 153.73 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด) ได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่ง เพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม มูลค่าสิทธิการเช่ารวมภาษีมูลค่าเพิ่มมีจำนวนเงิน 28.90 ล้านบาท มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 7 ปี 6 เดือน 19 วัน ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2562 บริษัทย่อยยกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าคงเหลือจำนวน 15.41 ล้านบาท และ 18.23 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทย่อยรับรู้ตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแล้ว

## 19. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	สัญญาแฟรนไชส์	สิทธิการเช่า	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	7,690	1,000	-	8,690
เพิ่มขึ้น	876	-	-	876
โอนเข้า	127	-	-	127
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	8,693	1,000	-	9,693
ได้มาจากการลงทุนในบริษัท				
ย่อย	84	-	14,274	14,358
เพิ่มขึ้น	180	-	-	180
ลดลง	-	(1,000)	-	(1,000)
โอนเข้า	5	-	-	5
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	8,962	-	14,274	23,236
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	4,465	454	-	4,919
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,568	200	-	1,768
โอนเข้า	64	-	-	64
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	6,097	654	-	6,751
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,585	-	194	1,779
ลดลง	-	(654)	-	(654)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7,682	-	194	7,876
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	346	-	346
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	-	-
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,596	-	-	2,596
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,280	-	14,080	15,360



	(หน่วย:พันบาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์
<b>ราคาทุน</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	4,601
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>4,601</b>
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	<b>4,601</b>
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	
และวันที่ 31 ธันวาคม 2561	3,657
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	919
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	<b>4,576</b>
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	944
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	25

## 20. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	260	204	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	260	204	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีโดยใช้อัตราภาษีสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีทางบัญชี	(186,630)	74,683	(254,646)	16,292
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20	37,326	(14,937)	50,929	(3,258)
บวก (หัก) : ผลกระทบทางภาษีของ				
รายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี และ				
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	(78,522)	(65,932)	5,471	(46,879)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่				
รับรู้	41,456	81,073	(56,400)	50,137
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	260	204	-	-

รายละเอียดของสินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน			
	31 ธันวาคม 2561	กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	ส่วนของผูถือหุ้น สำหรับปี	31 ธันวาคม 2562
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด บัญชี</b>				
- ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	-	-	-
- ประมาณการหนี้สินจากการ ยกเลิกสัญญา	353	-	-	353
- ผลประโยชน์พนักงานเมื่อ เกษียณอายุ	-	-	-	-
รวม	353	-	-	353
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัด บัญชี</b>				
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	39	(2,855)	(2,816)
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(2,445)	221	(1,252)	(3,476)
รวม	(2,445)	260	(4,107)	(6,292)

#### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวนเงิน 1,597.30 ล้านบาท และ 1,638.76 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 1,640.86 ล้านบาท และ 1,584.39 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้

#### 21. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (หมายเหตุ 21.1)	94,382	89,922	50,471	51,382
ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่าง ก่อสร้าง(หมายเหตุ 21.2)	727,813	729,874	-	-
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	5,724	6,628	-	-
รวม	827,919	826,424	50,471	51,382

## 21.1 เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำกับธนาคารที่ใช้เป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

## 21.2 ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดินที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่จังหวัดภูเก็ต และโครงการระหว่างก่อสร้างที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่รัตนนิเบศร์ แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 295.57 ล้านบาท และ 432.24 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 295.57 ล้านบาท และ 434.30 ล้านบาท ตามลำดับ (มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2561 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 348.20 ล้านบาท และจำนวนเงิน 434.30 ล้านบาท) ตามลำดับ

## 22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้าบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
- เจ้าหนี้การค้า - สุทธิ	26,145	37,821	1,040	923
- เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	244,869	341,684	83,906	222,765
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	271,014	379,505	84,946	223,688
เจ้าหนี้การค้า	20,438	27,904	291	20
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	5,707	9,917	749	903
รวมเจ้าหนี้การค้า - สุทธิ	26,145	37,821	1,040	923
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ				
เงินรับล่วงหน้า	53,031	16,445	4,128	2,308
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,752	20,028	2,406	5,476
เงินประกัน	71,821	73,060	15,993	18,255
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	44,768	44,120	16,761	16,384
รายได้รับล่วงหน้า	2,554	6,063	70	5,613
เจ้าหนี้อื่น	57,943	181,968	44,547	174,729
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	244,869	341,684	83,905	222,765
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน(หมายเหตุ 7)	-	-	145,929	141,820
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นสุทธิ	271,014	379,505	230,874	365,508

## 23. ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าความเสียหายชดใช้แก่ธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,635.74 ล้านบาท และบริษัทได้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อการขายที่ดินหลักประกันของคดีความดังกล่าวในปี 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.66 ล้านบาท

## 24. หนี้สินระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้				
(หมายเหตุ 24.1)	1,053	1,033	1,053	1,033
เงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 24.2)	48,803	2,860	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน				
(หมายเหตุ 24.3)	203	1,597	-	-
รวม	50,059	5,490	1,053	1,033
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(1,053)	(1,033)	(1,053)	(1,033)
- เงินกู้ยืมระยะยาว	(15,745)	(2,860)	-	-
- หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(203)	(1,394)	-	-
รวม	(17,001)	(5,287)	(1,053)	(1,033)
สุทธิ	33,058	203	-	-

### 24.1 หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,033	1,033
เพิ่มขึ้น	20	20
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,053	1,053

## 24.2 เงินกู้ยืมระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,860	-
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	53,042	-
ลดลง (จ่ายชำระคืน)	(7,099)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	48,803	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR+0.25% ถึง MLR+1% ต่อปี บริษัทย่อยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้โดยใช้สินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 12), สิทธิการเช่าตามสัญญาพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 18) และกรรมกรเดิมของบริษัทย่อย (บริษัท เดอะธนา อะไหล่รีเสอร์ช จำกัด)

## 24.3 หนี้ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	204	1,636	-	-
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(1)	(39)	-	-
	203	1,597	-	-
หัก หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(203)	(1,394)	-	-
สุทธิ	-	203	-	-

บริษัทย่อยสองแห่งทำสัญญาเช่าการเงินสามฉบับกับบริษัทในประเทศสองแห่งเพื่อซื้อสินทรัพย์บางรายการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 โดยมีจำนวนงวดการผ่อนชำระ 48 งวด งวดละเท่า ๆ กันทุกเดือน

## 25. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่				
1 มกราคม	2,222	1,858	1,876	1,581
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	977	311	446	252
ต้นทุนดอกเบี้ย	154	53	112	43
ต้นทุนบริการในอดีต	853	-	738	-
กำไรขาดทุนจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2,114	-	1,494	-
จ่ายชำระผลประโยชน์พนักงาน	(741)	-	(685)	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงานเมื่อ				
เกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,579	2,222	3,981	1,876

จำนวนที่รับรู้ในกำไร(ขาดทุน)สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	977	311	446	252
ต้นทุนดอกเบี้ย	154	53	112	43
ต้นทุนบริการในอดีต	853	-	738	-
รวม	1,984	364	1,296	295

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.47 - 3.02	2.20 - 3.40
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	4.55	6.25
อัตราการลาออก(ร้อยละต่อปี)	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน
เกษียณอายุ (ปี)	60	60

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.47	2.20
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	4.55	6.25
อัตราการลาออก(ร้อยละต่อปี)	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน
เกษียณอายุ (ปี)	60	60

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง
	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50
อัตราคิดลด	(155)	162	(101)	107
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	181	(174)	124	(118)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(213)	223	(151)	160

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคตก่อนคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	1,209	786
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	3,531	2,603
เกินกว่า 5 ปี	5,886	3,053



## 26. ทุนเรือนหุ้น ส่วนต่อมูลค่าหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

### 26.1 ทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

- 1.1) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2557 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลดทุนจดทะเบียนโดยการลดราคามูลค่าหุ้น จากราคามูลค่าหุ้นละ 20 บาท เป็นราคามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อลดส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและลดขาดทุนสะสม พร้อมทั้งมีมติอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน และเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมกับกระทรวงพาณิชย์ไว้เรียบร้อยแล้ว
- 1.2) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 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 บาท ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาจัดสรร
- 1.3) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 8,614 หุ้นโดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,336,985,976.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,673,971,953 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
- 1.4) เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2559 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 711,582 หุ้น โดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,337,341,767.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,674,683,535 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
- 1.5) ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีมติอนุมัติดังนี้
  - 1.) อนุมัติลดทุนจดทะเบียนในส่วนที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 5,321,839,806.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,643,679,613 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

- 2.) อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ข้อ 1) โดยมีรายละเอียดดังนี้ ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 6,337,341,767.50 บาท แบ่งออกเป็น 12,674,683,535 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทหุ้นสามัญจำนวน 12,674,683,535 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
- 3.) อนุมัติเลือกแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 2 คือการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering) โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ☐ อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 140,668,670,884 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยภายหลังการเพิ่มทุนแล้ว บริษัทฯจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
  - ☐ อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่ ดังนี้ ข้อ 4.ทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาทแบ่งออกเป็น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 294,012,025,303 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
  - ☐ อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หน่วย
  - ☐ อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ตามลำดับดังนี้
    1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 100,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายและจำนวนหุ้นที่จัดสรร โดยมีระยะเวลา 1 ปี ราคาเสนอขายจะต้องเป็น (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วัน ทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดไม่เกิน 10% ในขณะที่หุ้นของบริษัทไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้ เนื่องจากหุ้นของบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย (SP) บริษัทต้องหาราคาลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทดำเนินการหาราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทฯ จะนำราคา Book Building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง (1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทฯจะใช้ราคาที่ประเมินโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นบริษัทประเมินมูลค่าเบื้องต้นเพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบราคาเบื้องต้น โดยราคาประเมินมูลค่าหุ้นราคา 0.05 บาท

2. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 56,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4)
  3. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 125,000,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิม
  4. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering) ตามข้อ 3 และที่เหลือจากการจัดสรรให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 นำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละคนที่มีอยู่ อีกครั้งหนึ่ง โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัดส่วนในการจัดสรร ราคาเสนอขาย วันจองซื้อ วันกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน(Record date) เป็นต้น ทั้งนี้ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าอีกครั้ง อนึ่งราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมนั้นจะเป็นราคาที่คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนด ซึ่งจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 และไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนตามข้อ 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) ราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลังไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกินสิบห้าวันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8(1) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (“ประกาศที่ ทจ. 72/2558”) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ในปัจจุบันยังคงถูกห้ามการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
  - (2) ไม่สามารถกำหนดราคาโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 (2) ของประกาศที่ ทจ. 72/2558 ได้ เนื่องจากไม่มีนักลงทุนสถาบันสนใจที่จะต้องการซื้อหุ้นออกใหม่ของบริษัทฯ ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ 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 บริษัทจะต้องแจ้งราคาตลาดย้อนหลัง 7-15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนหรือราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่สนง.กสท. ให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่หุ้นไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ดังนั้น บริษัทจึงต้องอ้างอิงเกณฑ์ราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินคือ บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ได้ประเมินราคาไว้เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ได้เคยประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 โดยในครั้งนี้ทางบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินได้ปรับปรุงการประเมินมูลค่าให้สะท้อนสภาวะปัจจุบันโดยอ้างอิงจากงบการเงิน 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 จึงไม่ถือว่าการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ 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 เนื่องจากหุ้นของบริษัทไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มาตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 และไม่มีนักลงทุนสถาบันประสงค์ที่จะจองซื้อในกระบวนการ Book Build ซึ่งทางบริษัทได้แต่งตั้ง บล.คินทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการในการจัดจำหน่ายหุ้นที่เสนอขายนักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (Book Building) ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานกสท. 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 แอดไวเซอรี จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประเมินวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ใช้งบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 (ราคาตลาดก่อนเพิ่มทุนเท่ากับ 0.05 บาท) Price Dilution 0% และ Control Dilution 72.933% สาเหตุที่ Price Dilution ไม่กระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิม เนื่องจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 7-15 ทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติจัดสรร ไม่สามารถหาได้เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ไม่มีการซื้อขาย (SP) ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันหุ้นบริษัทฯ ไม่ได้ทำการซื้อขาย บริษัทจึงใช้ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อเทียบเคียงเป็นราคาตลาดแทนและเพื่อให้ข้อมูลการประเมินราคาเป็นปัจจุบันวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี จำกัด ได้ใช้งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นงบการเงินที่เป็นปัจจุบันที่สุดประเมินราคา 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

รายละเอียดและแผนการใช้จ่ายเงินเพิ่มทุนในส่วน จัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัด(PP)

ระยะเวลา	รายละเอียด	จำนวนเงิน(ล้านบาท)
ปี 2560	ชำระหนี้ตามคำพิพากษา	10,004.47
ปี 2560	พัฒนาโครงการ ESTES 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 โดยบริษัทขายหุ้นแก่ผู้ลงทุนและไม่มีข้อตกลงเงื่อนไขอื่นใด
- 6.) ในการออกและเสนอขายสำหรับหุ้นให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 100,000 ล้านหุ้น บริษัทฯได้จัดสรรในครั้งที่1จำนวน 34,140 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่1 จำนวน 65,860 ล้านหุ้น และจัดสรรในครั้งที่ 2 จำนวน 38,500 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่ 2 จำนวน 27,360 ล้านหุ้น ซึ่งหุ้นเพิ่มทุนที่จัดสรรแล้วในครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 รวม 72,640,000,000 หุ้น ถือเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2560

ในการนี้บริษัทต้องจ่ายค่านายหน้าเกี่ยวกับการออกหุ้นครั้งนี้ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง เป็นเงินรวม 62.61 ล้านบาท

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

## 26.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- 2.1) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 1,030,912,398 หน่วย นั้นบริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 2) ที่จะซื้อหุ้นเพียงจำนวน 1,030,899,500 หน่วย เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2555 และได้นำไปสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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

- 2.2) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 2,624,626,283 หน่วยนั้น บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 3) ที่จะซื้อหุ้นเพียงจำนวน 2,624,546,758 หน่วย เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 และได้นำไปสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556 ใบสำคัญแสดงสิทธินี้เป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ 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) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 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

## 27. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	11,641	9,773	19,800	22,100
ดอกเบี้ยรับ	95,036	105,837	217,462	239,073
รายได้หนี้สงสัยจะสูญที่ได้รับคืน	-	-	24,807	43,881
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	1,360	-	-
รายได้ค่าเช่า	4,039	4,127	14,536	15,417
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	12,017	11,369	-	-
อื่นๆ	11,841	170,913	1,696	94,791
รวม	134,574	303,379	278,301	415,262

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 บริษัทได้บันทึกบัญชีดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้จากบริษัท กมลอินทนิล จำกัด จำนวน 38.41 ล้านบาท เนื่องจากบริษัททยอยได้รับโอนทรัพย์สิน(ห้องชุด) เพื่อชำระหนี้แล้ว

## 28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้แก่

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(304,873		(65,316)	(36,849)
)		80,825		
ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	67,018	112,982	20,567	43,470
ค่าโฆษณาและบริการขาย	52,140	42,168	18,594	16,786
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	215,658	182,985	109,423	87,090
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่	51,115	51,062	11,142	11,713
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	86,037	83,417	11,622	13,445
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	34,878	-	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	8,887	1,056	373,505	244,768
ค่าที่ปรึกษาและบริการวิชาชีพ	16,783	15,184	11,949	10,997
ค่าความเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง	1,906	3,145	926	3,109

## 29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

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

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับปี 2562 และ 2561 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมมีจำนวนเงินประมาณ 3.98 ล้านบาท และ 3.15 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะส่วนของบริษัท มีจำนวนเงินประมาณ 2.98 ล้านบาท และ 2.26 ล้านบาท ตามลำดับ)

## 30. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 คำนวณจากกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักแสดงการคำนวณดังนี้

	(หน่วย: พันหุ้น)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไร(ขาดทุน)ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	(186,370)	74,887	(254,646)	16,292
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกต้นปี	85,324,811	85,314,684	85,324,811	85,314,684
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายและ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นในระหว่างปี	-	1,526	-	1,526
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	85,324,811	85,316,210	85,324,811	85,316,210
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน(บาทต่อหุ้น)	(0.0022)	0.0009	(0.0030)	0.0002
มูลค่าหุ้น(บาทต่อหุ้น)	0.50	0.50	0.50	0.50

## 31. การเปิดเผยเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมได้รวม เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิคนัดชำระหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และดอกเบี้ยค้างจ่าย นโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกและการวัดมูลค่าของรายการเหล่านี้ได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุ 6

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ซึ่งชี้ให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทเอคิว เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านการสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงานและหลักประกัน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านการสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอคิว เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิคนัดชำระ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัทเอคิว เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	2562						
	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	29,730	6,729	36,459	0.90-1.40
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	1,072,160	-	1,072,160	6.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	177,359	177,359	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	412,145	-	-	-	-	412,145	5.50-6.00
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	94,382	-	94,382	0.75-1.40
รวม	412,145	-	-	1,196,272	184,088	1,792,505	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	271,014	271,014	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	1,053	-	1,053	3.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	48,803	-	48,803	6.775
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	203	-	-	-	-	203	1.00-1.30
รวม	203	-	-	49,856	271,014	321,073	

(หน่วย:พันบาท)

	2561						
	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาต	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	77,791	6,297	84,088	0.90-1.10
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	1,066,894	-	1,066,894	6.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	121,086	121,086	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	488,658	-	-	-	-	488,658	5.50-6.00
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	89,922	-	89,922	1.00-1.30
<b>รวม</b>	<b>488,658</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,234,607</b>	<b>127,383</b>	<b>1,850,648</b>	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	379,505	379,505	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา							
ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	1,033	-	1,033	3.00
เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิคนัด	-	-	-	2,860	-	2,860	6.25
<b>ชำระ</b>							
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1,394	203	-	-	-	1,597	3.80-6.67
<b>รวม</b>	<b>1,394</b>	<b>203</b>	<b>-</b>	<b>3,893</b>	<b>379,505</b>	<b>384,995</b>	

(หน่วย:พันบาท)

	2562						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 -5 ปี	มากกว่า 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	837	3,413	4,250	0.50
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	1,072,160	-	1,072,160	6.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	1,175,632	1,175,632	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	50,471	-	50,471	1.00-1.30
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	412,145	-	-	1,421,109	-	1,833,254	5.50-6.25
<b>รวม</b>	<b>412,145</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,544,577</b>	<b>1,179,045</b>	<b>4,135,767</b>	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	230,874	230,874	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	1,053	-	1,053	3.00
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,053</b>	<b>230,874</b>	<b>231,927</b>	



(หน่วย:พันบาท)

	2561						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 -5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	10,298	249	10,547	0.90-1.10
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	1,066,894	-	1,066,894	6.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	1,225,111	1,225,111	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	51,382	-	51,382	1.00-1.30
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	447,398	-	-	1,776,250	-	2,223,648	5.50-6.25
<b>รวม</b>	<b>447,398</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,904,824</b>	<b>1,225,360</b>	<b>4,577,582</b>	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	365,508	365,508	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญา ปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	1,033	-	1,033	3.00
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,033</b>	<b>365,508</b>	<b>366,541</b>	

### 32. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิณฑ์ชำระหนี้ มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสมเนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบุคคลอื่น และดอกเบี้ยค้างรับ ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)				
งบการเงินรวม				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	119,523	119,523
รวม	-	-	119,523	119,523

(หน่วย: พันบาท)				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	270,440	270,440
รวม	-	-	270,440	270,440

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

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

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 33. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ที่คณะกรรมการบริษัทได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ร่วมกันจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

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

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

คณะกรรมการบริษัทสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ในปี 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้

รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ตัดบัญชี	รวม
รายได้จากการขายและบริการ	422,760	71,260	131,411	21,451	(4,652)	642,230
ต้นทุนขายและบริการ	(329,114)	(46,656)	(220,462)	(10,666)	24,569	(582,329)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	93,646	24,604	(89,051)	10,785	19,917	59,901
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						11,641
ดอกเบี้ยรับ						95,036
รายได้อื่น						27,897
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย						194,475
ค่าใช้จ่ายในการขาย						(45,327)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(323,654)
หนี้สงสัยจะสูญ						(8,887)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						(1,906)
ต้นทุนทางการเงิน						(1,331)
กำไรก่อนภาษีเงินได้						(186,630)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						260
ขาดทุนสำหรับปี						(186,370)
หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

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						

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย:พันบาท)				
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ที่ปันส่วน ไม่ได้
สินทรัพย์	8,080,655	497,797	2,057,141	128,552	210,018
รายการตัดบัญชี					
รวม					10,974,163
					(4,109,040)
					6,865,123
หนี้สิน	5,335,846	373,830	3,463,076	189,476	760,171
รายการตัดบัญชี					
รวม					10,122,399
					(6,736,723)
					3,385,676
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด จำหน่าย	21,678	6,167	50,069	7,347	776
ขาดทุนจากการตัดจำหน่าย ทรัพย์สิน					
รวม					86,037
					34,878
					120,915

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

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

### 34. อื่น ๆ

#### 34.1 ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 95.01 ล้านบาท และ 89.50 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 47.62 ล้านบาท และ 47.62 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางการเงินตามการปฏิบัติตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท

#### 34.2 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.2.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 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

34.2.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีจำนวน 1 คดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากที่ปรึกษางานการตลาดแห่งหนึ่งกล่าวหาว่าผิดสัญญาว่าจ้าง เรียกเงินค่าจ้าง และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 0.89 ล้านบาท ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระคืนแก่โจทก์ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

#### 34.3 ภาระผูกพัน

34.3.1 กลุ่มบริษัทเอควีเอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้ำคงเหลือส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

34.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 759.29 ล้านบาท และ 781.75 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 125.95 ล้านบาท และ 137.58 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 512.55 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 246.74 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 494.53 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 287.22 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดจำนวน 23.99 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 101.96 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 25.84 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 112.17 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 1,771.33 ล้านบาท และ 1,799.57 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 330.77 ล้านบาท และ 339.75 ล้านบาท ตามลำดับ



34.3.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 26 ปี 5 เดือนถึง 30 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2562	2561
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	4,295	4,126
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	18,857	18,198
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	78,550	83,296
รวม	101,702	105,620

34.3.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด) มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อายุตามสัญญา 30 ปี อายุสัญญาคงเหลือ 24 ปี 9 เดือน 21 วัน จำนวน 14.68 ล้านบาท และ 25 ปี 9 เดือน 21 วัน จำนวน 15.17 ล้านบาท ตามลำดับ

34.3.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันอายุสัญญา 24 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2585 มูลค่าตามสัญญา 73.11 ล้านบาท จ่ายชำระแล้ว 32.31 ล้านบาท คงเหลือ 40.80 ล้านบาท (หมายเหตุ 10)

34.3.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันอายุสัญญา 24 ปี ตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน 2562 สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2586 มูลค่าตามสัญญา 99.49 ล้านบาท จ่ายชำระแล้ว 33.26 ล้านบาท คงเหลือ 66.23 ล้านบาท (หมายเหตุ 10)

34.3.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันอายุสัญญา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึง 29 กุมภาพันธ์ 2587 มูลค่าตามสัญญา 0.25 ล้านบาท จ่ายชำระแล้ว 0.05 ล้านบาท คงเหลือ 0.20 ล้านบาท อายุสัญญาคงเหลือ 24 ปี 2 เดือน

### 35. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ได้อย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท เท่ากับ 0.97 เท่า และ 0.94 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 0.99 เท่า และ 0.95 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

### 36. การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้แล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563



A Q E S T A T E

**Blueprinting  
Your Future**