



# รายงานประจำปี 2563

---

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

---

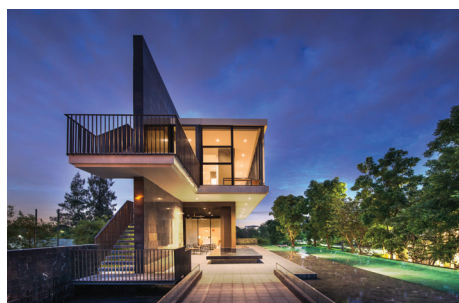
A Q E S T A T E

# Blueprinting Your Future



# AQ ARBOR

SUANLUANG RAMA 9 - PATTANAKARN



## ‘LIVING HARMONY’

with more worthy

**NEW PHASE**

LUXURY SINGLE HOUSE 3 STOREYS

STARTS **9.9** MB.

Blueprinting  
Your Future

AQ ESTATE

**1636**





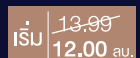
## AQ ARBOR



AQ WELLE



## shasa



**☎1636**

โครงการสร้างวัด อีตก-พระสาร 9 วัดธรรมทานยาโครงการ โดยบริษัท เออีโอ เอสเตท จำกัด (มหาชน) อาคารสูงพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร: รวม 630 ยูนิต เจ้าของโครงการและเจ้าของกรรมสิทธิ์คือ บริษัท วิทูรธรรม จำกัด โดย นายสุทัศน์ จันทิโก เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ บุคคลละเมิด 1,450 ล้านบาท (ชำระเต็มมูลค่า) สำนักงานใหญ่เลขที่ 102 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร 10110 เลขที่โฉนด 2926-2927 2928-2929 ที่ไม่มีการผูกพันให้โครงการเป็นงาน 2-3-7-15 ในสัญญาการก่อสร้างอาคาร(อ.อ.) เลขที่ 9/2554 10/2554 16/2554 19/2554 อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จและจะขายเป็นอาคารพักอาศัยเดี่ยว โดยผู้ซื้อ-ผู้ขายจะชำระค่าใช้ จ่ายค่าส่วนกลางภายในวันปิดบัญชีผลการซื้อขาย (พิเศษ และ-จำเป็น) 130 วันหลังจากวันปิดบัญชีผลการซื้อขาย ผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องชำระค่าประกันตามที่ผู้ให้บริการกำหนด) การทำพยานรกรากทำข้อโต้แย้งเกี่ยวกับงานภายใน บริษัท เออีโอ เอสเตท จำกัด ไม่สามารถเป็นฝ่ายขายหรือผู้ผิดได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า โครงการ เออีโอ เอส-พระกษัตริย์ ธรรมทานยา โดยบริษัท เออีโอ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการ บริษัท เออีโอ เอสเตท จำกัด (มหาชน) หมายเลขนิติบุคคล 01705360000471 โดย นายสุทัศน์ จันทิโกและ นายธารสินฐาน รัชตะนุก เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ บุคคลละเมิด 11,659,181,574.00 บาท บุคคลละเมิดชำระค่าใช้ จ่าย 8,336,985,976.50 บาท สำนักงานใหญ่เลขที่ 102 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร เจ้าของโครงการและเจ้าของกรรมสิทธิ์คือ บริษัท เออีโอ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เลขที่โฉนดที่ดิน 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818 2819 2820 2821 2822 2823 2824 2825 2826 2827 2828 2829 2830 2831 2832 2833 2834 2835 2836 2837 2838 2839 2840 2841 2842 2843 2844 2845 2846 2847 2848 2849 2850 2851 2852 2853 2854 2855 2856 2857 2858 2859 2860 2861 2862 2863 2864 2865 2866 2867 2868 2869 2870 2871 2872 2873 2874 2875 2876 2877 2878 2879 2880 2881 2882 2883 2884 2885 2886 2887 2888 2889 2890 2891 2892 2893 2894 2895 2896 2897 2898 2899 2900 2901 2902 2903 2904 2905 2906 2907 2908 2909 2910 2911 2912 2913 2914 2915 2916 2917 2918 2919 2920 2921 2922 2923 2924 2925 2926 2927 2928 2929 2930 2931 2932 2933 2934 2935 2936 2937 2938 2939 2940 2941 2942 2943 2944 2945 2946 2947 2948 2949 2950 2951 2952 2953 2954 2955 2956 2957 2958 2959 2960 2961 2962 2963 2964 2965 2966 2967 2968 2969 2970 2971 2972 2973 2974 2975 2976 2977 2978 2979 2980 2981 2982 2983 2984 2985 2986 2987 2988 2989 2990 2991 2992 2993 2994 2995 2996 2997 2998 2999 3000 3001 3002 3003 3004 3005 3006 3007 3008 3009 3010 3011 3012 3013 3014 3015 3016 3017 3018 3019 3020 3021 3022 3023 3024 3025 3026 3027 3028 3029 3030 3031 3032 3033 3034 3035 3036 3037 3038 3039 3040 3041 3042 3043 3044 3045 3046 3047 3048 3049 3050 3051 3052 3053 3054 3055 3056 3057 3058 3059 3060 3061 3062 3063 3064 3065 3066 3067 3068 3069 3070 3071 3072 3073 3074 3075 3076 3077 3078 3079 3080 3081 3082 3083 3084 3085 3086 3087 3088 3089 3090 3091 3092 3093 3094 3095 3096 3097 3098 3099 3100 3101 3102 3103 3104 3105 3106 3107 3108 3109 3110 3111 3112 3113 3114 3115 3116 3117 3118 3119 3120 3121 3122 3123 3124 3125 3126 3127 3128 3129 3130 3131 3132 3133 3134 3135 3136 3137 3138 3139 3140 3141 3142 3143 3144 3145 3146 3147 3148 3149 3150 3151 3152 3153 3154 3155 3156 3157 3158 3159 3160 3161 3162 3163 3164 3165 3166 3167 3168 3169 3170 3171 3172 3173 3174 3175 3176 3177 3178 3179 3180 3181 3182 3183 3184 3185 3186 3187 3188 3189 3190 3191 3192 3193 3194 3195 3196 3197 3198 3199 3200 3201 3202 3203 3204 3205 3206 3207 3208 3209 3210 3211 3212 3213 3214 3215 3216 3217 3218 3219 3220 3221 3222 3223 3224 3225 3226 3227 3228 3229 3230 3231 3232 3233 3234 3235 3236 3237 3238 3239 3240 3241 3242 3243 3244 3245 3246 3247 3248 3249 3250 3251 3252 3253 3254 3255 3256 3257 3258 3259 3260 3261 3262 3263 3264 3265 3266 3267 3268 3269 3270 3271 3272 3273 3274 3275 3276 3277 3278 3279 3280 3281 3282 3283 3284 3285 3286 3287





## AQUARIUS

HOTEL COLLECTION



T. 077 601 843  
W. WWW.TARNAALIGNKOHTAO.COM  
L. @TARNAALIGNKOHTAO

เริ่มต้นการเดินทางพักผ่อนของคุณไปกับรีสอร์ทสไตล์บาหลีสุดหรูระดับ 4 ดาว ที่ออกแบบมาให้การพักผ่อนของคุณได้ใกล้ชิดกับธรรมชาติอย่างแท้จริง ตั้งอยู่บนเนินเขาที่โอบล้อมไปด้วยธรรมชาติให้คุณได้นอนกายมองทิวทัศน์อันงดงามของวิวพระอาทิตย์ตกบนเกาะเต่าอย่างไร้ขอบเขต รีสอร์ทตั้งอยู่ห่างจากหาดทรายสีเพียงแค่ 5 นาทีเท่านั้นพร้อมทั้งมีคอร์สเรียนดำน้ำ มาพร้อมกับสระน้ำเกลือขนาดใหญ่ถึง 3 ระดับ และอุปกรณ์เรียนดำน้ำแบบครบครัน อีกหนึ่งไฮไลต์ของโรงแรมจะเป็นช่วงพระอาทิตย์ตกดินที่ Zycu Rooftop Bar ท่านจะได้ลิ้มรสอาหารไทยต้นตำรับท้องถิ่นไปจนถึงอาหารนานาชาติรวมถึงอาหารญี่ปุ่น พร้อมเพลิดเพลินไปกับทัศนียภาพที่ไม่มีที่สิ้นสุดของทะเลอ่าวไทย



T. 077 913 888  
W. WWW.SHSAHOTELS.COM  
L. @SHSAKOH SAMUI

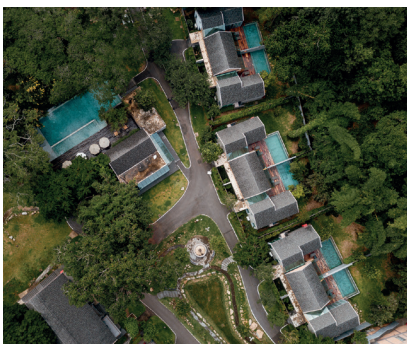
โรงแรมหรูระดับ 5 ดาวที่ได้ถูกขนานนามว่าเป็น The Only Boutique Beachfront Suites on Koh Samui คุณจะสัมผัสกับความสวยงามทั้งยามหลับและยามตื่นด้วยภาพความงดงามของชายหาดแหลมเสด็จ ผสมผสานกับการออกแบบตกแต่งในคอนเซ็ปต์ Uncommon Luxury จนได้มาซึ่งรีสอร์ทหรูบนแลนด์สเคปที่สวยงามบริเวณเนินเขาลาดยาวเรียงรายไปจนจรดผืนทราย พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน มาพร้อมกับห้องอาหาร Beyond The Sea - Siamese Brasserie ให้คุณได้สัมผัสอาหารรสชาติเข้มข้นตามสูตรต้นตำรับแบบไทยแท้



**MALIBU**  
KOH SAMUI  
RESORT & BEACH CLUB

T. 077 332 855-9  
W. WWW.MALIBUKOHSAMUI.COM  
L. @MALIBUKOHSAMUI

Unique Resort ที่ตั้งอยู่บน location สุด prime ของเกาะสมุย บนหาดเวียงห่างจากสนามบินเพียง 10 นาที ห้องพักที่สะดวกสบายตอบสนองการพักผ่อนทุกรูปแบบ พร้อมกิจกรรมกลางแจ้งหรือแบกักรทั้งมานอนอาบแดดหรืออ่านหนังสือชิลๆช่วงวันหยุดผ่อนคลายจากความเครียดก็เป็นความคิดที่ดีไม่น้อยห้องพักตกแต่งแนวชาวสะอาดสไตล์ Mediterranean มาพร้อมห้องอาหารอิตาเลียนชื่อดัง MARZANO PIZZERIA ที่ยกเอาบพิซซาลจากอิตาลีมาอบพิซซาลกินหาดเลยก็ด้วย



**FLORA CREEK**  
CHIANG MAI

T. 052 001 400  
W. WWW.FLORACREEKCHIANGMAI.COM  
L. @FLORACREEK

Coloured by Seasons สถานที่พักผ่อนที่นำความงดงามของเจดีย์ตามฤดูกาลจากสวนดอกไม้ทุกชนิดมาผสมผสานเป็นแนวคิดหลักในการสร้างสรรค์บรรยากาศที่น่าจดจำแบ่งเขตสีต่างๆตามฤดูกาล ด้วยการออกแบบตกแต่งสไตล์ Barn House มาพร้อมกับห้องอาหาร Creek Cafe ห้องอาหารที่ได้รับแรงบันดาลใจจากวิถีชีวิตของชาวอำนา คุณจะได้สัมผัสรสชาติความอร่อยทั้งเมนูอาหารไทยแท้ๆ และอาหารนานาชาติที่ทุกเมนูการันตีความอร่อย ที่คุณไม่ควรพลาด



T. 02 318 3767-9  
W. WWW.ALIXBANGKOKHOTEL.COM  
L. @ALIXBANGKOKHOTEL

โรงแรมใจกลางเมืองระดับ 4 ดาวภายใต้คอนเซ็ปต์ Cozy Retreat Hotel อยู่ห่างจากโรงพยาบาลกรุงเทพ โดยใช้เวลาเดินเพียง 2 นาที และตั้งอยู่ห่างจากโรงพยาบาลชั้นนำอื่นๆในกรุงเทพฯเพียงไม่กี่กิโลเมตร ห้องพักเหมาะกับการพักอาศัยทั้งระยะสั้นและระยะยาวให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกแบบครบครัน นอกจากนี้ทางโรงแรมได้จัดพื้นที่ใช้สอยและส่วนบริการให้ตอบโจทย์ทุกความต้องการของผู้เข้าพัก ไม่ว่าจะเป็นบริการอำนวยความสะดวกตลอด 24 ชั่วโมง, ห้องอาหาร THE KITCHEN, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ และห้องประชุมทำให้มั่นใจว่าคุณจะได้รับความสะดวกสบายอย่างมีระดับ

## สารบัญ

### หน้า

สารจากประธานกรรมการบริษัท	2-3
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	4-39
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	40-49
3. ปัจจัยความเสี่ยง	49-52
4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	53-57
5. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	58-60
6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล	60-60
7. โครงสร้างการจัดการ	60-66
8. การกำกับดูแลกิจการ	66-81
9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	82-89
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	89-93
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	93-98
12. รายการระหว่างกัน	98-99
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	100-109
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	110-182
15. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	183-185
16. รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	186-186
17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	187-201
18. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	202-303

## สารจากประธานกรรมการบริษัท

เรียน ผู้ถือหุ้น

ปี 2563 เศรษฐกิจไทยเปิดศักราชใหม่ปีชวดด้วยความหวังว่าจะกลับมาขยายตัวดีกว่าปีกุนแต่ภาวะ "VUCAWorld" ทำให้เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มจะชะลอตัวและต่ำกว่าระดับศักยภาพต่ออีกปี เนื่องจากยังไม่ทันข้ามเดือนแรกของปีก็เกิดการระบาดของไวรัสโควิด-19 ในหลายประเทศโดยเฉพาะจีน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจและการจ้างงานของภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวจำนวนมาก ถ้าจะเปรียบเทียบให้เห็นภาพชัดเจนก็เหมือนคนที่เดิมคาดว่าจะออกวิ่งเหยาะ ๆ กลับกลายเป็นได้แค่เพียงเดินประคองตัวเท่านั้น

โดยหากเราตรวจสอบความพร้อมของเครื่องยนต์เศรษฐกิจไทยในปี 2563 พบว่าแต่ละเครื่องยนต์ต่างมีทั้งปัจจัยเสริมและปัจจัยดุดังนี้

การท่องเที่ยว: เครื่องยนต์เล็กแต่เจอปัญหาใหญ่

สำหรับการส่งออกบริการโดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยว แม้ว่าจะมีขนาดเล็กในระบบเศรษฐกิจเมื่อเทียบกับภาคการส่งออกสินค้า แต่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาภาคการท่องเที่ยวมีส่วนสำคัญในการช่วยประคับประคองเศรษฐกิจไทยไว้ได้ ในยามที่เครื่องยนต์หลักของประเทศซัดซ้อง และแม้ว่าภาคการท่องเที่ยวจะเผชิญกับปัญหาและอุปสรรคมาอย่างต่อเนื่อง แต่ก็สามารถกลับมาฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็วทุกครั้ง ทว่าในปี 2563 ภาคการท่องเที่ยวกลับต้องเผชิญกับปัญหาที่หนักหน่วงกว่าทุกครั้งจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เห็นความหมายทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงมากส่งผลกระทบรุนแรงต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวซึ่งมีส่วนการจ้างงานถึงประมาณร้อยละ 23.5 ของการจ้างงานในปี 2562 ความท้าทายของการฟื้นตัวในครั้งนี้จึงขึ้นอยู่กับว่าโรกระบาดดังกล่าวจะรุนแรงและยืดเยื้อเพียงใดเนื่องจากส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของทั้งนักท่องเที่ยวไทยและต่างประเทศภาคการท่องเที่ยวในปีนี้เป็นปีจึงเป็นการประคองตัวเพื่อความอยู่รอดโดยจำเป็นต้องได้รับความช่วยเหลือด้านสภาพคล่องจากทั้งภาครัฐและสถาบันการเงิน ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมของบริษัทมีรายได้ลดลงจำนวนมาก

อสังหาริมทรัพย์นับว่าเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อย่างหนักหน่วง จากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และความมั่นใจในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคน ปี 2563 เป็นช่วงเวลาแห่งความท้าทาย ที่ทำให้ตลาดไม่เติบโตเท่าที่ควร ทั้งจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ทำให้สภาพเศรษฐกิจชะลอตัว

ยอดขายปี 2563 น้อยกว่าปี 2562 เนื่องมาปี 2563 มียอดขายน้อยเนื่องจากบริษัทอยู่ในช่วงมอทิศทางการตลาด ปี 2563 บริษัท มีโครงการบ้านเดียวที่ยังทำยอดขายได้ แต่บริษัทจะมีกำไรขั้นต้นน้อยกว่าคอนโดมิเนียม และปัญหาเรื่องคดีความของศาลแพ่งคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองยังไม่บรรลุลุล



ถ้าบริษัทฯสามารถเคลียร์ปัญหาต่างๆได้เรียบร้อย คณะกรรมการบริษัทฯพร้อมที่จะเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เนื่องจากบริษัทฯมีเงินเพิ่มทุนคงเหลือที่จะขยายธุรกิจ บริษัทฯกลับมาเจริญเติบโต คณะกรรมการบริษัทฯและพนักงานทุกท่านทุ่มเททุกกำลังที่จะทำให้บริษัทฯกลับมาดำเนินธุรกิจแข็งแกร่ง เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น

นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี

ประธานกรรมการบริษัท

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1.1 ความเป็นมา

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

เมื่อเดือนมกราคม 2527 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท กฤษฎาตามหาดนคร จำกัด”

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

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

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

ปัจจุบันบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูง รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาท ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 42,662,405,722.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 85,324,811,444 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

### 1.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

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

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

### สถานะของบริษัท

(ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยักยอกทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทร่วมกับจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“โกลเด้น”) (จำเลยที่ 19) และบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (“การ์เด็นโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระหนึ่งราย เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงินประมาณ 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 5,800 ล้านบาท กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2560 ปรากฏว่าในวันดังกล่าวเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งคำสั่งงดการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ซึ่งการงดการบังคับคดีดังกล่าวจะมีผลไปจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำการงดการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวตามคำสั่งของศาลฎีกา ทั้งนี้ การที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีนั้น สืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ 3 ได้ยื่นคำร้องของดการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบโดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดีไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้งดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25



ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัดวันที่ 8 มีนาคม 2561 และเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวดังนี้ นัดที่ 1 วันที่ 6 มิถุนายน 2561 นัดที่ 2 วันที่ 27 มิถุนายน 2561 นัดที่ 3 วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และนัดที่ 4 วันที่ 8 สิงหาคม 2561 โดยมีราคาเริ่มต้นที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน จำนวน 8,950.78 ล้านบาท โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรก ราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการพิเศษตามประกาศดังกล่าว 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 และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์สินการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด็น 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 โกลเด็น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด็นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคือนิติที่ยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด็นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดิวเฮส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด็นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงไม่มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อ

ผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง โดยศาลอุทธรณ์ได้ยื่นตามศาลชั้นต้น โดยได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้งดจ่ายเงิน เป็นคดีสาขาคำที่ ขช.245/2560 สาขาแดงที่ ขช. 38/2561 โดยศาลนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 14 กันยายน 2563 นายโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้านกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยื่นตามบัญชีส่วนเฉลี่ยทรัพย์ เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2563 โดยศาลได้นัดไต่สวนคำร้องวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และได้ยื่นคำคัดค้านคำร้องของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 เมื่อถึงวันนัดไต่สวนคำร้องวันที่ 14 กันยายน 2563 ศาลมีคำสั่งยกคำร้องของโจทก์และยกเลิกวันนัดไต่สวนในวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และมีคำสั่งในเจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่บุคคลตามบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นต่อไป (หมายถึงจ่ายเงินให้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามบัญชีรับ-จ่าย) ต่อมานายโจทก์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3- 97.72ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวงเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เคแอนดีวีเอส ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดีวีเอส 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 ผลของคดีศาลยกคำร้องของผู้ร้อง คดีได้ยุติแล้ว
2. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำยี่ห้อโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง 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 ต่อมาศาล

ล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนัญพิเศษ 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(บริษัท โกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดนัดนัดสืบพยานใน วันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 และในวันที่ 25 เมษายน 2562 ศาลได้นัดสืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาหรือคำสั่งในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
- (ข) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัทและยื่นอุทธรณ์แก่ที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาว่าไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนของการกำหนดค่าแห่งความเสียหาย ทั้งนี้ บริษัทได้ร้องขอต่อที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาให้พิจารณาหักมูลค่าค่าเสียหายจาก (1) เงินค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวยังไม่ได้แจ้งว่า ได้มีการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 13.17 ล้านหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 118.57 ล้านหน่วย ออกขายไปเมื่อใด และได้รับเงินจากการขายเป็นจำนวนเท่าใด และ (2) หักเงินที่บริษัท แกรนด์ คอมพิวเตอร์ แอนด์ คอมมูนิเคชั่น จำกัด (จำเลยที่ 22) ได้วางมัดจำค่าหุ้นของบริษัทแทนธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวไปเป็นค่าจองหุ้นสามัญจำนวน 197.62 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกามีคำสั่งไม่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว
- (ค) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับ โกลเด้นและบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของ โกลเด้นโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนโกลเด้น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการไต่หนี้โฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด้นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ทำให้ที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ โกลเด้นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตามหากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด้นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไต่เบียดต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด้นให้แก่



บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาทภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของโกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโหม่ว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบียดจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการเดินโหม่ได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นการที่บริษัทเป็นโจทก์ ได้มีการเคลียร์หนี้กันไปแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งโดยโจทก์ขอให้ (1) เพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์นับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2558 (2) เพิกถอนการแต่งตั้งและการจดทะเบียนกรรมการ (3) เพิกถอนมติกรรมการของบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (จำกัด (2) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2559 และ (4) เพิกถอนมติคณะกรรมการของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (จำกัด (3) ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ในคดีดังกล่าวทนายความของบริษัทมีความเห็นว่าการทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“บริษัท โกลเด็น”) ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการจ่ายชำระค่าเสียหายต่อธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อบริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด็นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด็นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทฯแต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย 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 และในสัญญาฯดังกล่าวก็ระบุหน้าที่ของบริษัทไว้ และได้มีการทำตามเงื่อนไขทุกอย่าง ดังนั้นคดีนี้ศาลชั้นต้นน่าจะยกฟ้องโจทก์ โดยศาลได้อ่านคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2562 พิพากษายกฟ้องโจทก์

เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และในวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 จำเลยทั้งสามได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ โดยพิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 โอนหุ้นที่ถืออยู่ของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียลพาร์ค จำกัด จำนวน 5,440,000 หุ้น คืนโจทก์ หากจำเลยที่ 1 ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โดยเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ทนายจำเลยทั้งสามได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาขึ้นฎีกาครั้งที่ 1 และศาลได้อนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 4 สิงหาคม 2563 และวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน)กับพวกรวม 3 คนได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาฎีกาครั้งที่ 2 ไปแล้ว โดยอนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 3 กันยายน 2563 จำเลยทั้งสามไม่ประสงค์จะยื่นฎีกา คดีเป็นอันยุติ

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561 ตามคดีดำ พ.4393/2561 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน)ฟ้องบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (จำเลยร่วม)เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิวได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน เป็นทุนทรัพย์จำนวน 74,999,995 บาท โดยเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 จำเลยร่วมได้ยื่นคำร้องขอเลื่อนคดีอ้างว่าบริษัท โกลเด็นฯได้ถูกธนาคารกรุงไทย ฟ้องเป็นคดีล้มละลาย โดยศาลล้มละลายจะพิจารณาในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งจึงเห็นควรให้รอผลการพิจารณาจากคดีของศาลล้มละลายเสียก่อน จึงเลื่อนคดีออกไปนัดฟังผลในวันที่ 17 กันยายน 2562 และเมื่อธนาคารกรุงไทยได้ถอนฟ้องบริษัท โกลเด็นฯ จึงทำให้คดีนี้ต้องดำเนินต่อไป และคดีนี้ศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 ได้พิพากษาให้จำเลยคือบริษัท โกลเด็น จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอคิว 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยกำหนดค่าหนี้ความเป็นเงินจำนวน 30,000 บาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ของโจทก์และเข้าใจว่าจำเลยก็ขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ด้วยเช่นกัน

- (ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ผิวนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

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 หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระหนี้ต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้บุกรุกที่ดินจำนวน 177 ราย ในงบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท

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

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี่ อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 เติบโตตามฟ้อง 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 บาทให้ธนาคารภายในเดือนมิถุนายน 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 โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะนำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา โดยจะยังไม่ดำเนินการบังคับคดีกับบริษัท
3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 อัยการสูงสุดได้ยื่นคำขอยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการ ต่อศาลฎีกา เพื่อศาลได้โปรดออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการยึดและอายัดทรัพย์สินของจำเลย โดยโจทก์ได้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลย พบว่าจำเลยที่ 19 (บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ซึ่งศาลได้พิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบเป็นเงินจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 97 แปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทได้ชี้แจงว่า การดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดียังจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์ กำหนดวันขายทอดตลาด สดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีนี้ที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์หลักประกันได้เงินมาเท่าไร 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 จนกว่า

ชำระเสร็จสิ้น 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 ให้นำทรัพย์สิน จำนวนออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นคดีเป็นอันยุติแล้ว

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 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 2563 ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	128.90
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	<u>3,057.64</u>

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

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคืออาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการได้นอสมจะไม่ใช้สิทธิไต่เบี่ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าบังคับขายที่ประมาณการไว้ แต่ปัจจุบันบริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้เนื่องจากในขณะนี้ยังอยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีของเจ้าพนักงานบังคับคดี

จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น และผู้ประมูลได้ชำระเงินทั้งจำนวนแล้ว

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563 บริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ ตามคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 ทางธนาคารกรุงไทยแจ้งว่าบริษัทยังคงมีภาระหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวคงค้างอยู่กับธนาคารกรุงไทยอีกเป็นเงินจำนวน 8,368,732,100 บาท ธนาคารกรุงไทยประสงค์จะเรียกหนี้ทั้งหมดคืน และให้บริษัทนำเงินจำนวน 8,368,732,100 บาทไปชำระหนี้ที่ธนาคารกรุงไทยให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับหนังสือฉบับนี้

ทั้งนี้ บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย ลงวันที่ 15 กันยายน 2563 ว่าธนาคารต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาและข้อตกลง ตลอดจนตามระเบียบของธนาคาร โดยนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทั้งหมดไปชำระหนี้ค่าเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง เป็นคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หรือนำไปชำระเป็นต้นเงินในคดีแพ่งของศาลแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ อ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด

- (จ) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ 1 กับพวกรวม 13 คน เป็นคดีแพ่งขอให้ธนาคารฯ 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 ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทมีความเห็นว่าศาลน่าจะมีแนวโน้มในการพิจารณาและพิพากษาตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับลงวันที่ 10 สิงหาคม 2560 โดยศาลได้เลื่อนนัดชี้สองสถานไปวันที่ 27 เมษายน 2563 เนื่องจากปัญหาเรื่องโควิด 19 ศาลจึงยกเลิกนัดและนัดใหม่เป็นนัดชี้สองสถานวันที่ 30 กันยายน 2563 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 ทนายจำเลยทั้งสิบสามขอให้ทนายโจทก์ถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ถึงที่ 13 เนื่องจากเป็นกรรมการของจำเลยที่ 1 กระทำการแทนในนามจำเลยที่ 1 ทนายโจทก์รับเรื่องเพื่อเสนอผู้บริหารโจทก์โดยได้นัดชี้สองสถานหรือวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมาย ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 และได้เลื่อนคดีไปนัดหน้าในวันที่ 14 มิถุนายน 2564

## 1.3 เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

### วิสัยทัศน์

AQ Estate ไม่ได้มุ่งเน้นเพียงแค่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือสร้างอาคาร เรามุ่งมั่นวางแผนอนาคตให้แก่คุณ เราเชื่อในแนวคิดของการออกแบบที่ใช้งานได้ดีและจะไม่มีวันล้าสมัย เพราะเป้าหมายของเราคือสร้างสิ่งที่ยั่งยืนผ่านกาลเวลา เพื่อให้ลูกค้าของเราได้รับผลตอบแทนที่สูงที่สุดจากการลงทุน

### พันธกิจ

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

## 1.4 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

### 1.4.1 การเปลี่ยนแปลงทุนเรือนหุ้นและการออกหลักทรัพย์

#### 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 โดยภายหลังการเพิ่มทุน

แล้วบริษัทจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

- ☐ อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่ ดังนี้ ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาทแบ่งออกเป็น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทโดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 294,012,025,303 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
- ☐ อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หน่วย
- ☐ อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ตามลำดับดังนี้

(1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 100,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายและจำนวนหุ้นที่จัดสรร โดยมีระยะเวลา 1 ปี ราคาเสนอขายจะต้องเป็น (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วัน ทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดไม่เกิน 10% ในขณะนี้หุ้นของบริษัทไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้ เนื่องจากหุ้นของบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย (SP) บริษัทต้องหาราคาลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทดำเนินการหาราคากำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building ) ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทฯ จะนำราคา Book Building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง (1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทจะใช้ราคาที่ประเมินโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทได้แจ้งบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าเบื้องต้นเพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบราคาเบื้องต้น โดยราคาประเมินมูลค่าหุ้นราคา 0.05 บาท

(2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 56,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4)



- (3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 125,000,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิม
- (4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering) ตามข้อ 3 และที่เหลือจากการจัดสรรให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 นำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละคนที่มีอยู่ อีกครั้งหนึ่ง โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัดส่วนในการจัดสรร ราคาเสนอขาย วันจองซื้อ วันกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน(Record date) เป็นต้น ทั้งนี้ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าอีกครั้ง อนึ่ง ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมนั้นจะเป็นราคาที่คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนด ซึ่งจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 และไม่สูงกว่าราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนตามข้อ 3

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

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

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

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งได้ประเมินจากงบการเงินฉบับล่าสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 เท่ากับ 0.04 บาท จึงถือได้ว่าเป็นราคาแทนราคาตลาด เท่ากับ 0.04 บาท

เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ.2558 บริษัทจะต้องแจ้งราคาตลาดย้อนหลัง 7-15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนหรือราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่สนง.กสท. ให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่หุ้นไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ดังนั้น บริษัทจึงต้องอ้างอิงเกณฑ์ราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินคือ บริษัท เอส14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ได้ประเมินราคาไว้เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ได้เคยประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 โดยในครั้งนี้ทางบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินได้ปรับปรุงการประเมินมูลค่าให้สะท้อนสถานะปัจจุบันโดยอ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ซึ่งมูลค่าหุ้นที่ประเมินได้เท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น

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

ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดราคา 0.05 บาทต่อหุ้นเมื่อเทียบกับราคายุติธรรม 0.04 บาท จึงไม่ถือได้ว่าเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ดังนั้นหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจึงไม่มีการกำหนดระยะเวลาห้ามขายหุ้น (Silence Period)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกบุคคลในวงจำกัด โดยพิจารณาจากนักลงทุนที่แสดงความจำนงในการเข้าลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ที่มีจำนวนหุ้นที่เสนอซื้อค่อนข้างมาก เพื่อให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนในรูปแบบนี้ได้มากที่สุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

เป็นราคาที่สูงกว่าราคาแทนราคาตลาด ดังนั้น บริษัทจัดสรรราคาขายหุ้นในราคา 0.05 บาท ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรในราคาสูงกว่าราคาตลาดซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560

#### ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect) (ครั้งที่ 1)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 34,140,000,000 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

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

#### ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect) (ครั้งที่ 2)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 38,500,000,000 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

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

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

- (2) บริษัทฯ มีความจำเป็นในการใช้เงิน บริษัทจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำรองไว้เพื่อให้เพียงพอต่อการชำระหนี้และดำเนินธุรกิจในอนาคต ซึ่งจำเป็นต้องใช้ค่อนข้างมาก เมื่อนักลงทุนจำนวน 15 รายสนใจที่จะลงทุน บริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอขายหุ้นดังกล่าวให้กับนักลงทุนดังกล่าว

(3) รายละเอียดการใช้เงิน และระยะเวลาการใช้เงินดังนี้

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

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 บายพาสน์	457.37
ปี 2560	พัฒนาโครงการ AQ Welle	81.93
ปี 2560	พัฒนาโครงการ AQ ARBOR	397.79
ปี 2560	พัฒนาโครงการ AQ ALIX	303.89
ปี 2560	ซื้อที่ดินหลักประกัน	1,500.00
ปี 2561-2562	ลงทุนโครงการใหม่	1,500.00
ปี 2561-2562	เงินลงทุนหมุนเวียน	500.00
		<u>15,722.35</u>

(4) ราคาเสนอขายหุ้นให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงคณะกรรมการบริษัทฯพิจารณาอนุมัติที่ราคา 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 โดยใช้ข้อมูลลงบการเงินฉบับล่าสุดที่เผยแพร่ให้นักลงทุนทราบแล้ว

(5) เงื่อนไขหรือข้อตกลงอื่นใดที่สำคัญกับผู้ลงทุน โดยบริษัทฯขายหุ้นแก่ผู้ลงทุนและไม่มีการตกลงเงื่อนไขอื่นใด

(6) ในการออกและเสนอขายสำหรับหุ้นให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 100,000 ล้านหุ้น บริษัทฯได้จัดสรรในครั้งที่1จำนวน 34,140 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่1 จำนวน 65,860 ล้านหุ้น และจัดสรรในครั้งที่2 จำนวน 38,500 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่2 จำนวน 27,360 ล้าน

หุ้น ซึ่งหุ้นเพิ่มทุนที่จัดสรรแล้วในครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 รวม 72,640,000,000 หุ้น ถือเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2560

ในการนี้บริษัทต้องจ่ายค่านายหน้าเกี่ยวกับการออกหุ้นครั้งนี้ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง เป็นเงินรวม 62.61 ล้านบาท

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

#### ปี 2561

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

#### ปี 2562 - 2563

ทุนเรือนหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ไม่มีรายการเคลื่อนไหว) ดังนี้

	มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจ	
		2563	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
<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
<b>ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว</b>			
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 อันดับของบริษัทมี ดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับ	จำนวนหุ้นก่อนการเพิ่มทุน	ร้อยละ	จำนวนหุ้นหลังการเพิ่มทุน	ร้อยละ
1	Zico Allshores Trust(S) Pte,Ltd.	-	-	17,000,000,000	19.92%
2	CGS-CIMB SECURITIES (SINGAPORE)PTE., LTD.	-	-	5,100,000,000	5.98%
3	นางจิรฐา วัฒนเวคิน	-	-	3,900,000,000	4.57%
4	นายบวร รุ่งเรืองวรรัตน์	-	-	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	นางพิเชษฐี เพิ่มทรัพย์ศิริบุญ	-	-	2,670,000,000	3.13%
8	นางสาวฐานุตตรา สือวีระชัย	-	-	2,226,622,600	2.61%
9	นางสาวศกลกษณ์ เศษะพานิช	-	-	2,060,000,000	2.41%
10	นายสุสิทธิ์ทักษ์ อัจฉริยะสมบัติ	-	-	2,000,000,000	2.34%

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

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

##### Zico Malaysia Sdn Bhd:

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

สำหรับ Wisdom & Virtue Fund เป็นกองทุนที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข 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 จะรักษาความลับของข้อมูลลูกค้า
- 3) กองทุน Wisdom & Virtue Fund เป็นกองทุนเปิด
- 4) ผู้ลงทุนและหน่วยลงทุนในกองทุน Wisdom & Virtue Fund ประกอบด้วยผู้ลงทุนสถาบันกองทุนรวม กองทุนบุคคลที่มีรายได้สูงและสำนักงานครอบครัว และ
- 5) ผู้จัดการกองทุนและผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องมีประสบการณ์และความชำนาญด้านการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ทั้งนี้บุคคลในวงจำกัดมิได้เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัทฯ หรือ เข้ามาดำรงตำแหน่ง กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทจึงไม่มี ผลต่อนโยบายการบริหารของบริษัทฯ และไม่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงาน

#### ปี 2561 - 2563

-ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น-

#### 1.4.3 การพัฒนาที่สำคัญ

##### ปี 2561

7 มีนาคม 2561 ตามคำ พิจารณาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาว่าการเมืองที่บริษัท เอควิ 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 นายวิโรจน์นวล แขน ในฐานะผู้ร้อง ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีงดการขายทอดตลาด ที่ดินทั้ง 215 แปลง เนื่องด้วยการประกาศขาย ที่ดินไม่พร้อมกัน ทำให้เกิดการกำหนดราคาไม่เหมาะสม และ วันที่ 25 ธันวาคม 2560 ส่ง

หมายให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด โดยศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองจึงมีคำสั่งให้นัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 ทั้งนี้วันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ได้ยกเลิก คำสั่งที่ให้การบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัด วันที่ 8 มีนาคม 2561

5 มิถุนายน 2561 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีประกาศขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 โดยกำหนดการขายทอดตลาด 4 นัด ดังนี้ 1. นัดแรก วันที่ 6 มิถุนายน 2561 2. นัดที่สอง วันที่ 27 มิถุนายน 2561 3. นัดที่สาม วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 4. นัดที่สี่ วันที่ 8 สิงหาคม 2561 ต่อมา นางสาวเจริญ อยู่คงธรรม ยื่นคำร้องต่อศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขดำที่ อม.ข 1/2561 ฟ้องวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมใน โฉนดที่ 610 เลขที่ 79 (เดิม 58) หน้าสำรวจ 276 ตำบลบ้านระกาศ (ระกาศ) อำเภอบางบ่อ จังหวัด สมุทรปราการ เพื่อขอให้ปล่อยอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของผู้ร้อง โดยต้องการให้แบ่งแยก โฉนดส่วนของผู้ร้องออกก่อนการขายทอดตลาดและได้แย้งที่ดินที่ยึดไว้นั้นว่าเป็นการยึดเกิน โดยยึดที่ดินในส่วน ของผู้ร้องไปด้วยมีพื้นที่ 60 ตารางวา และเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 ศาลฎีกามีคำสั่งรับคำร้องและให้งด การบังคับคดีไว้ก่อนจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นโดยมีกำหนดนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 11 กันยายน 2561 ซึ่งบริษัท โกล์เด็น เทคโนโลยี อินดัสเทียล พาร์ค จำกัด ได้รับสำเนาคำร้องดังกล่าวเมื่อ วันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ทั้งนี้จากการตรวจสอบที่สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ พบว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ มีคำสั่งงดการขายทรัพย์สินเฉพาะในวันที่ 6 มิถุนายน 2561 เนื่องจาก นางสาวเจริญ อยู่คงธรรม ได้ยื่นคำร้องต่อ ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.122/2561 วันที่ฟ้อง 28 พฤษภาคม 2561 ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดที่ 610 เลขที่ 79 (เดิม58) หน้าสำรวจ 276 ตำบลบ้านระกาศ (ระกาศ) อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อขอให้ปล่อยอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของผู้ร้อง โดยต้องการให้แบ่งแยก หน้าที่ 2/2 โฉนดส่วนของผู้ร้องก่อนการขายทอดตลาดและได้แย้งเนื้อที่ดินที่ยึดไว้นั้นว่าเป็นการยึดเกิน คือยึดที่ดินของผู้ ร้องไปด้วยมีจำนวน 60 ตารางวา โดยศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้งดการขายทรัพย์สินเฉพาะในวันที่ 6 มิถุนายน 2561 และนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 14 มิถุนายน 2561

31 กรกฎาคม 2561 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรง ตำแหน่งทางการเมือง ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดิน

แปลงอื่นต่อไปได้เว้นแต่ ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 610 ตำบลบ้านระกาศ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ให้งดการบังคับคดีไว้

- 18 กันยายน 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้เว้นแต่ ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 610 ตำบลบ้าน ระกาศ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ให้งดการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น และใน วันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทฯ ได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีนี้รวม 4 นัด ดังนี้ นัดที่ 1 ในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 นัดที่ 2 ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 3 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 4 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561
- 17 ตุลาคม 2561 วันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทฯ ได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีนี้รวม 4 นัด ดังนี้ นัดที่ 1 ในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 นัดที่ 2 ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 3 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 4 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561 โดยในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 ได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท

### ความคืบหน้าการฝากตัวแลกเงิน (BE) และเงินให้กู้ยืม

ตามที่บริษัทได้เพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2560 เป็นเงินจำนวน 3,632 ล้านบาท เพื่อนำเงินเพิ่มทุนไปชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองให้แก่ธนาคารกรุงไทย (KTB) โดยได้ชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว 1,636 ล้านบาท คงเหลือเงินเพิ่มทุนอีก 1,996 ล้านบาท และในช่วงเดียวกัน คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการลงทุนในตัวแลกเงิน (B/E) 1,600 ล้านบาท และมอบอำนาจคณะกรรมการบริหารมีอำนาจลงทุนในตราสารหนี้ที่มีฐานะการเงินที่ดีและมั่นคงภายในวงเงินคราวละไม่เกิน 500 ล้านบาท และให้สามารถต่อ B/E ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว คณะกรรมการบริหารมีอำนาจลงทุนในตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีแหล่งเงินทุนในการคืนขาดเงินและมีความเสี่ยงน้อย โดยจะพิจารณาขยายระยะเวลาในแต่ละครั้งอยู่ในช่วง 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 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ไทย ฟิลาเท็กซ์ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริษัทมีมติเปลี่ยนแปลงการลงทุนใน B/E เป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทดังกล่าวแทนรวม 719 ล้านบาท โดยครบกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ประกอบกับ B/E ของบริษัท เฟลนเนต เอ็นเนอร์ยี่ โซลูชั่นส์ 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

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

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

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

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

อีกทั้งในเชิงกฎหมายนั้น การเปลี่ยนรูปจากการรับซื้อตัวแลกเงินเป็นการให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่ได้ทำให้สถานะของบริษัทและบริษัทย่อยเปลี่ยนไปจากเดิม สำหรับการวางหลักประกันและการค้ำประกัน สิทธิการเรียกเงินให้กู้ก่อนกำหนด การบริหารความเสี่ยงมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### การวางหลักประกันและค้ำประกัน

บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด(กรุงไทยแลนด์) : ไม่มี

บริษัท ไทยฟิลาเท็กซ์ จำกัด(มหาชน) : ไม่มี

#### สิทธิการเรียกเงินให้กู้ก่อนกำหนด

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

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

#### การบริหารความเสี่ยงของบริษัทในกรณีที่อาจเกิดจากไม่ได้รับชำระหนี้คืน

นโยบายบริษัทได้สอบถามทั้งสองบริษัทอยู่เสมอๆ และเพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยง บริษัทฯเจรจาขอหลักประกันเงินกู้เพิ่มเติมเช่น สินทรัพย์ หรือการรับโอนสิทธิรับชำระหนี้เพิ่มเติม

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

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

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทยังไม่มีความจำเป็นที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าว โดยในส่วนการชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญานักการเมืองให้กับ 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 จึงมีมติอนุมัติต่อตัวแลกเงินฉบับดังกล่าว ดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดออกไปได้ไม่เกินวันที่ 28 ธันวาคม 2561 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี

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

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการวันที่ 19 กรกฎาคม 2561 ที่ผ่านมา ที่ประชุมคณะกรรมการได้ให้นโยบายกับฝ่ายจัดการในการเพื่อป้องกันความเสี่ยงเพิ่มเติม ทั้งในการติดตามสถานะการดำเนินงานของบริษัทที่ลงทุนและให้กัยี่ระยะสั้นอย่างใกล้ชิด รวมทั้งให้หาแนวทางในการเจรจาหลักประกัน 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 คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล 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 คดีสาขาดำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดียี่ที่ยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของบริษัทโกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนตวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอ

เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ **ผลของคดีศาลยกคำร้อง**

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 เคแอนดิวีเอส ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่นเรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดิวีเอส โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ ดังนี้
  - 3.1 คดีหมายเลขดำที่สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่งได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาดซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วน และดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด็นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
  - 3.2 ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์สินของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารท้ายร้องโดยตลอดแล้ว กรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง
  - 3.3 คดีหมายเลขดำที่สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมี



คำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้  
คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดนัดสืบพยานในวันที่ 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) ให้ดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัส เทเรียลพาร์ค จำกัด จำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปชำระเป็นค่าความเสียหายในคดีของ ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองฯ หรือแก้ไขงบการเงินไตรมาส แรกปี 2562 ของธนาคารกรุงไทยฯให้นำเงินจำนวนดังกล่าวเป็นการชำระเงินต้นของ บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทเรียล พาร์ค จำกัด ในคดีแพ่งดังกล่าว เพื่อให้เป็น แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามระเบียบปฏิบัติของธนาคารฯ หรือ เรียกเงินคืนจำนวน 3,898.70 ล้านบาทและหรือค่าความเสียหายอื่น ๆ โดยบริษัทให้ ทนายส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ธนาคารกรุงไทยฯ ดำเนินการแก้ไขการลงบัญชีโดยนำ เงินจำนวน 3,898.70 ล้านบาทไปชำระเงินต้นภายใน 15 วันนับจากที่ธนาคารฯ ได้รับ หนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวก็ให้ดำเนินคดีตามที่ขออนุมัติจาก คณะกรรมการ
- 13 กันยายน 2562 บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ธนา อะโลเนียร์สอร์ท จำกัด ในอัตราร้อยละ 99.82 โดยมีจำนวน 1,387,500 หุ้น ราคาหุ้นละ 90.44 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 125,480,000 บาท

## ปี 2563

- 9 มิถุนายน 2563 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รายงานความคืบหน้าการบังคับคดีของศาลฎีกา แผนกคดีอาญานักการเมืองและคดีอื่นๆ ดังต่อไปนี้

### คดีเกี่ยวกับขายที่ดินหลักประกัน

บริษัทฯ แจ้งตามหนังสือที่ตล.013/2563 ลงวันที่ 24 เมษายน 2563 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้ รายงานว่าวันที่ 17 ตุลาคม 2561 ได้มีการขายทอดตลาดหลักทรัพย์สินประกัน ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ทรัพย์สินที่ ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์สินการขาย ทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทเรียล พาร์ค จำกัด จำนวน1,768 ไร่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการ ขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 201 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท

- 1.1 ในวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) (โจทก์) ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร) ที่ 1 กับพวกรวม 13 คน (จำเลย) เป็นคดีแพ่งขอให้ธนาคารแก้ไขงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 โดยให้นำเงินจำนวน 3,898.71 ล้านบาท (มีเงินมัดจำจำนวน 201 ล้านบาท และเงินที่ขายทอดตลาดที่ดินจำนวน 3,818.62 ล้านบาทหักเงินค่าธรรมเนียมขายทอดตลาดจำนวน 120.91 ล้านบาท) บันทึกลงเป็นเงินชำระค่าความเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขดำที่ 3/2555 คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หากจำเลยไม่แก้ไขงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 จำเลยจะต้องชำระค่าความเสียหายจำนวน 3,818.65 ล้านบาท นัดชี้สองสถานในวันที่ 27 เมษายน 2563 เนื่องจากปัญหาการแพร่ระบาดของโควิด-19 ศาลยกเลิกนัด เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 ศาลได้เลื่อนนัดชี้สองสถานออกไปวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 โดยจำเลยและโจทก์ไปที่ศาล ทนายของธนาคารกรุงไทย (จำเลย) ได้ขอเลื่อนคดีเนื่องจากธนาคารกรุงไทยได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักงานกรรมการกฤษฎีกาว่ามีได้อยู่ในฐานรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหาว່างงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็นทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์กำลังหาข้อในเรื่องแนวทางในการประนีประนอมชำระหนี้แก่จำเลยจึงไม่คัดค้านในการเลื่อนคดี โดยศาลได้นัดชี้สองสถานเป็นวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 และต่อมาศาลได้นัดชี้สองสถานเป็นวันที่ 14 มิถุนายน 2564
- 1.2 ในวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 10 มกราคม 2563 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดีไปยังสำนักงานบังคับคดีแพ่งแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องแก่นาคารสี่แห่งในบัญชีเงินฝากของบริษัท จำนวน 9 บัญชีเป็นเงินรวม 69.40 ล้านบาทและในวันที่ 15 ตุลาคม 2562 ธนาคารบางแห่งได้ส่งเงินอายัดในบัญชีดังกล่าวจำนวน 2.14 ล้านบาท ให้แก่กรมบังคับคดี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินฝากจำนวน 4.25 ล้านบาท ธนาคารได้อายัดจำนวน 2.14 ล้านบาทส่วนที่เหลือ 2.11 ล้านบาทติดภาระค้ำประกัน)
2. กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาดำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคือนี่ที่ยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของบริษัทโกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วน และได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ **ผลของคดีศาลยกคำร้อง**

วันที่ 17 มิถุนายน 2562 บริษัท เค แอนด์วีเอส อาร์เอส จำกัด(ผู้ร้อง) ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลแพ่ง บัดนี้ บริษัท โกลเด้นท์เทคโนโลยีอินเตอร์เรียล พาร์ค จำกัด (จำเลยที่ 1) ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลแพ่งเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562 ในวันที่ 12 มีนาคม 2563 **ศาลอุทธรณ์ได้ยืนตามศาลชั้นต้น**

3. **กลุ่มที่ 3** คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้จำนวน 1,868-3- 97.72 ไร่กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เค แอนด์วีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำ จำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาท ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เค แอนด์วีเอส ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่นเรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องขอของบริษัท เค แอนด์วีเอส โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

3.1 คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาดซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมใน อัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย นัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 **ผลของคดีศาลยกคำร้องได้ยุติไปแล้ว**

3.2 ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นท์ฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและการที่ผู้ประสงค์จะเข้าซื้อราคาต้องวางหลักประกันเข้าซื้อราคาทั้ง 3 คดีและเสนอราคาไปพร้อมกันทั้ง 3 คดีจึงขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เค แอนด์วีเอส อาร์เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (ผู้ร้อง) ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ **คดีเป็นอันยุติ**

3.3 คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์วีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้คงบังคับคดีไว้ชั่วคราว ศาลได้สืบพยานแล้ว นัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 **ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกคำร้องของผู้ร้อง** ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้องชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท ในปี 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินให้แก่ธนาคารกรุงไทยเรียบร้อยแล้ว

### **คดีเกี่ยวกับสัญญาจัดการทรัพย์สิน**

1. คดีของศาลแพ่งคดีดำที่ พ.240/2561 ระหว่างบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) กับ พวก 3 คน เพื่อขอให้ยกเลิกสัญญาจัดการทรัพย์สิน อ้างว่าจำเลยทั้งสามเป็นฝ่ายผิดสัญญา ซึ่งประเด็นดังกล่าวจำเลยทั้งสามได้ต่อสู้ว่า สัญญามีเงื่อนไขดังกล่าวชัดเจนในหน้าที่ของแต่ละฝ่าย บริษัท เอควิว ก็ได้ดำเนินการตามหน้าที่ ศาลชั้นต้นยกฟ้องโจทก์ วันที่ 17 มิถุนายน 2562 คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และในวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 จำเลยทั้งสามได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาของศาล

อุทธรณ์โดยพิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 โอนหุ้นที่ถืออยู่ของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด จำนวน 5,440,000 หุ้น คืนโจทก์ **คดีเป็นอันยุติ**

2. คดีบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) ฟ้อง บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และ บริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(จำเลยร่วม) เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิวฯ ได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเป็นทุนทรัพย์ 75 ล้านบาท โดยศาลได้นัดสืบพยานโจทก์วันที่ 26-27 พฤษภาคม 2563 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 และสืบพยานผู้ร้องสอดวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 กรกฎาคม 2563 เนื่องจากปัญหาเรื่องโควิด 19 ศาลยกเลิกนัดเดิมและนัดสืบพยานโดยในวันที่ 3 ธันวาคม 2563 และวันที่ 4 ธันวาคม 2563 และคดีนี้ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 พิจารณาให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีฯ จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอคิวฯ จำนวน 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยกำหนดค่าทนายความเป็นเงินจำนวน 30,000 บาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขยายระยะเวลาขึ้นอุทธรณ์ของโจทก์

#### **คดีอื่น ๆ**

1. คดีของศาลแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ มย.2562 ระหว่างบริษัท วิทูร ธารการ จำกัด โจทก์กับนายเจษฎา ยินดี ที่ 1 กับ นางสาวพิจิตรา ยินดีกรณีผิดสัญญากู้ยืมเงิน (ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ และแบ่งผลประโยชน์) คู่ความทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลได้มีคำพิพากษตามยอม ดังนี้
    - 1.1 จำเลยทั้งสองยอมรับว่าเป็นหนี้โจทก์จำนวน 32,863,561.64 บาท
    - 1.2 จำเลยทั้งสองตกลงที่จะโอนที่ดินซึ่งเป็นโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.ก) จำนวนทั้งสิ้น 6 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์โดยจำเลยทั้งสองรับว่าที่ดินทั้งหมดนั้น ไม่ได้ติดภาระผูกพันใด ๆ หรือไม่ได้เกี่ยวข้องกับภาระความผิดประการใด ดังนี้
      - หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2788 เลขที่ดิน 196 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 51 ไร่ 3 งาน 60 ตารางวา
      - หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2789 เลขที่ดิน 197 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 25 ไร่ 3 งาน 80 ตารางวา
      - หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2254 เลขที่ดิน 169 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา
      - หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2192 เลขที่ดิน 186 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 12 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา
      - หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 3621 เลขที่ดิน 236 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 8 ไร่ 32 ตารางวา
      - หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 3622 เลขที่ดิน 237 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา
- ทั้งนี้ จะดำเนินการโอนให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2562 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 จำเลยทั้งสองได้นำที่ดินแปลงที่จะต้องโอนให้กับโจทก์กลับไปขายฝากกับบุคคลภายนอก โจทก์ได้มี

การฟ้องเป็นคดีอาญาในความผิดฐานโกงเจ้าหนี้ ที่ศาลแขวงพระนครเหนือเป็นคดีหมายเลขดำที่ อ. 3882/2563 โดยศาลนัดไต่สวนมูลฟ้องวันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 ต่อมาเมื่อถึงวันนัดนายจำเลยทั้งสองขอเลื่อนคดี โดยศาลได้เลื่อนวันนัดไต่สวนมูลฟ้องออกไปเป็นวันที่ 22 มีนาคม 2564 ในวันนี้ศาลได้นัดพร้อมจำเลยทั้งสองเพื่อไต่สวนเป็นวันที่ 8 มิถุนายน 2564

- 1.3 ตามคำฟ้องในคดีนี้จำเลยทั้งสองได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินโดยจดทะเบียนจำนองโฉนดเลขที่ 17056, 17078 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา, หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2185 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมาและโฉนดที่ดินเลขที่ 169326 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ ไว้กับโจทก์ ปัจจุบันได้เลยเวลาส่งมอบ **บริษัทฯ ให้เจ้าหน้าที่พิทักษ์ทรัพย์และพนักงานที่ดินเพือนายัด**
2. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า นครินทร์จำกัด และในสัญญาซื้อขายหุ้นได้ระบุการคำนวณผลตอบแทนโดยคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันสิ้นสุดโครงการ โดยไม่เกิน 30 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา ซึ่งครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2560 โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นขณะนั้นจำนวน 46.17 ล้านบาท ณ วันที่ครบกำหนดบริษัทได้รายงานผลการดำเนินงานให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท วิลล่า นครินทร์จำกัด ทราบว่า ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า นครินทร์จำกัด มีผลการดำเนินงานขาดทุนไม่เป็นไปตามแผน บริษัทฯจะขอยกเลิกเรื่องผลตอบแทนแต่ผู้ถือหุ้นขอให้โครงการแล้วเสร็จจะต้องมีการตกลงอีกครั้ง (โครงการ เอคิว อาร์เบอร์ สวนหลวง ร. 9-พัฒนาการ ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าร้อยละ 83.92 ขณะนี้โครงการมีสินค้าอยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 49 แปลง เป็นที่ดินเปล่าจำนวน 24 แปลง)
3. คดีหมายเลขดำที่ 21/2551 คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 วันที่ 25 เมษายน 2551 บมจ.กฤษตามหานคร (ชื่อในขณะฟ้อง) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เรียล พาร์ค จำกัด(โกลเด้นฯ) จำเลย ฐานความผิดสัญญาเรียกเงินคืนจำนวน 654 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย วันที่ 31 กรกฎาคม 2552 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โกลเด้นฯ คืนเงินต้นจำนวน 654 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยนับจากวันฟ้อง บมจ.เอคิวฯ ได้ทำหนังสือขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการนำยึดโฉนดที่ดิน 24 โฉนดตามคำพิพากษา ที่ดินดังกล่าวได้ขายทอดตลาดแล้ว **ภายหลังการชำระหนี้ให้ธนาคารกรุงไทยฯ เรียบร้อยแล้ว มีเงินคงเหลือจึงจะเฉลี่ยหนี้เพื่อชำระเงินมัดจำ**

#### **คดีแพ่งระหว่างบจก.โกลเด้นฯและธนาคารกรุงไทย**

1. คดีแพ่งที่ศาลแพ่งระหว่างธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) เป็นโจทก์กับ บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เรียล พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวก 4 คน คดีหมายเลขดำที่ อ.268/2549 คดีหมายเลขแดงที่ อ.2687/2550 โดยศาลอุทธรณ์ได้พิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้โกลเด้นฯชำระ 8,409.60 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยของต้นเงิน 8,368.73 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น วันที่ 25 ธันวาคม 2561 จำเลยที่ 1 (บ.โกลเด้นฯ) ได้ยื่นฎีกาแล้ว ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา **เมื่อ วันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น คดีเป็นอันยุติ**



ในคดีนี้ไม่มีผลกระทบต่อ บมจ. เอควี เอสเตท เนื่องจากบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค ไม่ได้เป็นบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมของ บมจ. เอควีฯ

## ปี 2564

25 กุมภาพันธ์ 2564 รายงานการลงทุนในตั๋วแลกเงิน (BE) และเงินให้กู้ยืม โดยมีรายละเอียดในการลงทุนดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ออกตั๋ว/สัญญาเงินกู้	เลขที่ตั๋ว	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	ยอดเงิน (บาท)
1	บจก.กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	สัญญาเงินกู้		31 มี.ค. 64	6	412,144,693.51
2	บจก. เพนเนต เอ็นเนอร์ยี่ โซลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี	PLN025/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	420,376,984.22
		PLN026/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	254,646,797.01
		PLN027/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	59,527,822.67
		PLN028/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	96,579,142.41
		PLN029/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	85,674,592.00
		PLN030/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	75,296,505.00
		PLN031/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	69,762,134.47
		PLN032/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	10,296,032.72
รวม						1,484,304,704.01

โดยผลตอบแทนจากการฝากตั๋วแลกเงินและเงินให้กู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ลำดับ	บริษัท	ผลตอบแทน (บาท)
1	บจก.กรุงไทย แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	93,810,620.00
2	บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์*	12,899,136.97
3	บมจ.วินเทจ วิศวกรรม*	16,716,725.95
4	บจ.แพนเนต เอ็นเนอร์ยี่ โซลดิ้ง	203,394,733.77
5	บมจ.อีสต์โคสต์ เพอร์นิเทค*	7,147,894.28
รวม		333,969,110.97

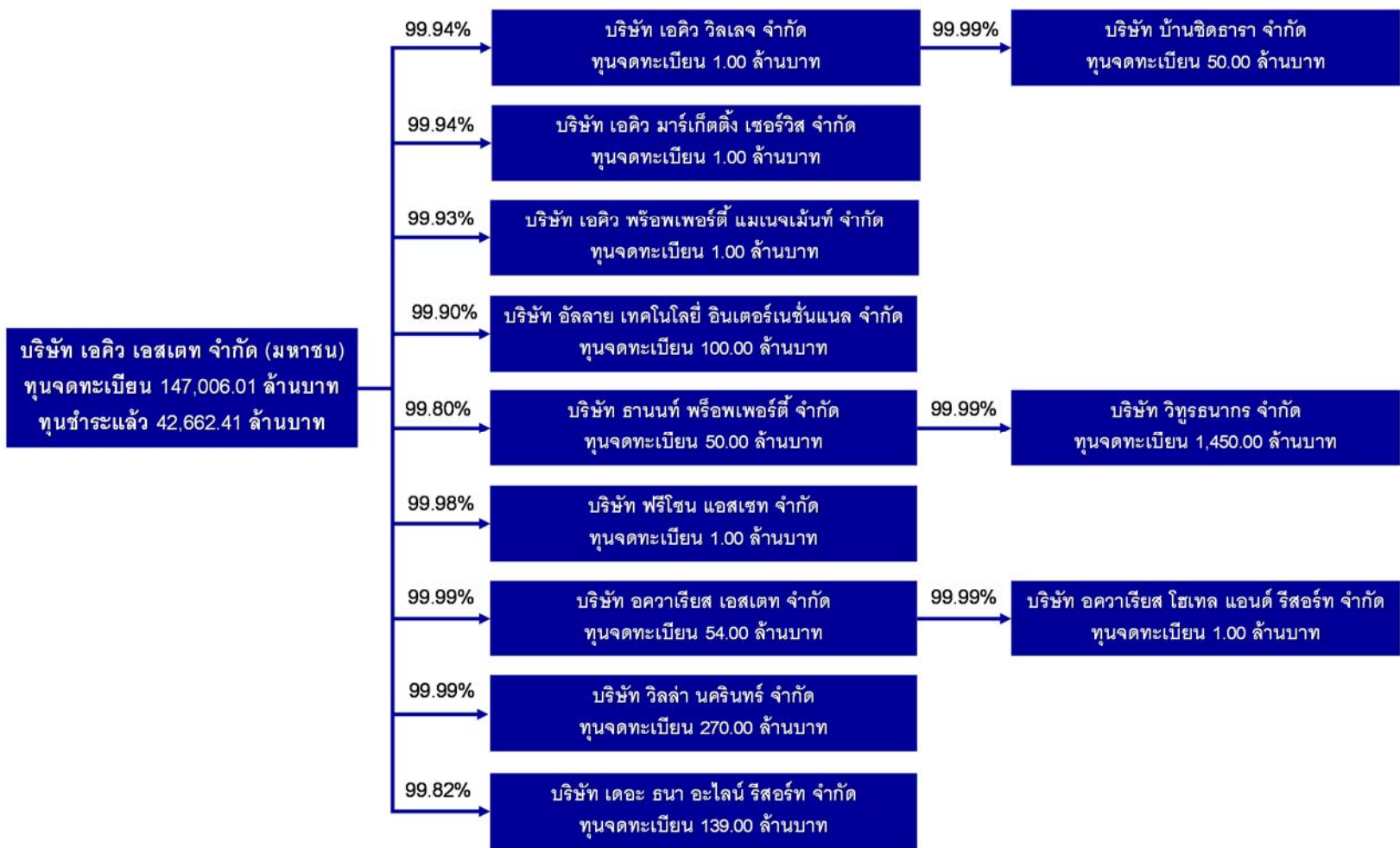
\* ทั้งนี้ บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์, บมจ.วินเทจ วิศวกรรม, และ บมจ.อีสต์โคสต์ เพอร์นิเทค ไม่มีภาระหนี้สินกับบริษัท

## 1.5 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

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

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



รายชื่อบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท	ประกอบธุรกิจ	สัดส่วน (%)	ทุนที่เรียกชำระ (ล้านบาท)	ความสัมพันธ์
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสหกรณ์การและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	99.94	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	99.94	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	99.93	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต แล จำกัด	ค้าส่งหริมทรัพย์	99.90	100.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหริมทรัพย์	99.80	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	ให้เช่าส่งหริมทรัพย์และให้บริการ	99.98	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	54.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าส่งหริมทรัพย์	99.99	270.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	ให้บริการโรงแรม	99.82	139.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิทูรนากร จำกัด	ค้าส่งหริมทรัพย์	99.99	1,450.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	พัฒนาและให้บริการสหกรณ์การและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	99.99	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)

### การแบ่งงานของบริษัทในกลุ่ม

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

2. ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์ บริษัทใหญ่ “เอควิว” บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“อัลลาย เทคโนโลยี”) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้”) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด (“อควาเรียส”) บริษัท วิทูร ธารนคร จำกัด (“วิทูร”) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด (“วิลล่า”) และบริษัท อควาเรียน โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (อควาเรียสโฮเทล) 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 วิทูรธารนคร จำกัด

### ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ

ในปี 2563 การดำเนินธุรกิจตามสายการผลิตของบริษัทและบริษัทย่อยมีข้อจำกัดในการลงทุน เนื่องจากบริษัทมีภาระที่ต้องชดเชยให้กับธนาคารกรุงไทย อย่างไรก็ตามบริษัทก็ยังคงดำเนินงานอย่างรอบคอบและมีข้อจำกัดในเรื่องการขยายงานโดยมุ่งหวังสร้างรายได้ให้เพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็นสายการผลิตใหญ่ๆ ดังนี้

1. ธุรกิจการค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นขายสินค้าในโครงการเดิมของบริษัทและบริษัทย่อยเนื่องจากข้อจำกัดที่กล่าวมาข้างต้น โดยสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นสินค้าบ้านสร้างก่อนขายมีทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และ คอนโดมิเนียม จากข้อจำกัดดังกล่าวผู้บริหารคาดการณ์ว่าเมื่อคดีแล้วเสร็จบริษัทและบริษัทย่อยจะสามารถพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยได้อย่างเต็มศักยภาพเพื่อเพิ่มรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย
2. บริการที่พักและโรงแรม บริษัทและบริษัทย่อยมีธุรกิจบริการและโรงแรม ในปี 2561 บริษัทได้เปิดโรงแรมเพิ่ม 1 แห่ง มี 2 อาคาร คือ โรงแรมเอลิกซ์ ซอยศูนย์วิจัย ซึ่งตั้งอยู่ในซอยศูนย์วิจัยใกล้ๆ โรงพยาบาลกรุงเทพ มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือลูกค้าชาวต่างชาติที่มารักษาทันทีที่โรงพยาบาล โดยได้เปิดทำการเมื่อเดือนกันยายน 2561 กลยุทธ์ของโรงแรมคือ เจาะกลุ่มลูกค้าที่ต้องการพักเพื่อรอการรักษาพยาบาลต่อ

เนื่อง โดยราคาของโรงแรมถูกกว่าที่ลูกค้าต้องนอนพักรักษาตัวในโรงพยาบาล ผลตอบรับจากผู้เข้าพักเป็นที่น่าพอใจ

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2562 บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ธนา อะโลนิริสอร์ท จำกัด ในอัตราร้อยละ 99.82 โดยมีจำนวน 1,387,500 หุ้น ราคาหุ้นละ 90.44 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 125,480,000 บาท โดยบริษัท เดอะ ธนา อะโลนิริสอร์ท จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการโรงแรมเดอะธนา อะโลนิริสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ที่เกาะเต่า ต.เกาะเต่า อ.เกาะพะงัน จ.สุราษฎร์ธานี

อย่างไรก็ตามในปี 2563 กิจกรรมโรงแรมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของของโควิด 19 โดยมีรายได้ลดลง แต่ยังคงมีต้นทุนในส่วนของค่าใช้จ่ายประจำ โดยมีรายได้กิจกรรมโรงแรมและบริการของบริษัทและบริษัทย่อย 98.52 ล้านบาท ลดลงจากงวดปี 2562 จำนวน (32.89) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (25.03) นอกจากนี้ต้นทุนบริการจากกิจกรรมโรงแรมคิดเป็นสัดส่วน 195.62% ของรายได้จากกิจกรรมโรงแรม สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 152.02%

## 1.6 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2561 - ปี 2563 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)					
			ปี 2563	%	ปี 2562	%	ปี 2561	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	99.80	406.55	69.36	486.07	62.84	399.82	48.50
	อัลลาย เทคโนโลยีฯ	99.90						
	วิทูรณากร	99.99						
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
	วิลล่า นครินทร์	99.99						
	อควาเรียส โฮเทลฯ	99.99						
รายได้จากกิจการโรงแรม	เอคิว วิลเลจ	99.94	98.52	16.81	131.41	16.99	100.73	12.22
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
	อควาเรียส โฮเทลฯ*	99.99						
	บ้านชิดธารา*	99.99						
	เดอะธนา อะโวลูว์รีสอร์ท**	99.82						
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่เกี่ยวข้อง	เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ฯ	99.93	20.62	3.52	21.45	2.77	20.51	2.49
	ฟรีโซน แอสเซท	99.98						
รวมรายได้จากการขายและบริการ	-	-	525.69	89.69	638.93	82.60	521.05	63.20
รายได้อื่น	เอคิว เอสเตท	-	60.42	10.31	134.57	17.40	303.38	36.80
<b>รวมรายได้</b>		-	<b>586.11</b>	<b>100.00</b>	<b>773.5</b>	<b>100.00</b>	<b>824.43</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ \* เปิดดำเนินการ กันยายน 2561

\*\* ชื่อกิจการ กันยายน 2562

### 2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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

- 1) การซื้อ-ขายที่ดิน เป็นลักษณะการซื้อที่ดินผืนใหญ่แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลงๆ จากนั้นจึงนำมาบริหารและพัฒนาโครงการให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อน แล้วจึงขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย

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

บริษัท และกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัท ได้แก่ ฐานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ / อัลลาย เทคโนโลยีฯ / วิพูนนากร/ อควาเรียสเอสเตท / วิลล่านครินทร์ ฯ / อควาเรียส โฮเทลฯ (“กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์”) ดำเนินธุรกิจค้า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บริการที่บริษัทและกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัท ให้กับลูกค้านั้น ครอบคลุมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน ทั้งนี้ลักษณะรูปแบบของบ้านและโครงการ จะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับทำเล สถานที่ และ ลักษณะลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

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

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

จัดสรรตามกฎหมายที่ช่วยลดภาระของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

### อสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

โครงการ	เจ้าของโครงการ	ทำเล	ประเภทสินค้าที่มีในโครงการ
กฤษดาซีทีเคแอนด์พาร์ค (โครงการ 30)	บริษัท	ถนนเทพารักษ์ กม.16ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	บ้านพร้อมที่ดิน-ที่ดินเปล่า
เอคิว เซติ (โครงการ 42 เฟส3)	อัลลาย	ถนนพหลโยธิน-รังสิต ต.คลอง หนึ่ง อ.คลองหลวงปทุมธานี	บ้านแฝด 2 ชั้น 86 ยูนิต
การ์เด็น พระราม 9	วิทูรนากร	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	อาคารชุด 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร
เอคิว เวลส์	วิทูร / ธาณนท์ / อัลลาย	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 18 หลัง
เอสเตท รัตนาธิเบศร์	อควาเรียส เอสเตท	ถนนรัตนาธิเบศร์	อาคารชุด 36 ชั้น จำนวน 475 ยูนิต
รังสิต บีท พาร์ค	บริษัท	ถนนพหลโยธิน รังสิต	บ้านเดี่ยว 498 หลัง
เอคิว วิว้า	บริษัท	สวนสยาม 24	ทาวน์เฮาส์ 54 หลัง
โครงการภูริศาลา	บริษัท / อัลลาย	อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต	บ้านเดี่ยว 19 แปลง
เอคิว เซติ - ชลบุรี - บายพาส	บริษัท	อำเภอเมือง จ.ชลบุรี	บ้านเดี่ยว 263 แปลง
เอคิว อาร์เบอร์	วิลล่านครินทร์	สวนหลวง ร9 -พัฒนาการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น 141 ยูนิต
โครงการซาซ่า รีสอร์ท แอนด์ เวชชีเดนท์ เกาะสมุย	อควาเรียส	อาคารคาซ่า เวล่า โยเดิ้ล คอนโดมิเนียม ถนนแหลมเสด็จ ต.มะเร็ต อ.เกาะสมุยจ.สุราษฎร์	วิลล่าและมีห้องสวีท 32 ห้อง (โรงแรมระดับ 5 ดาว)
โครงการกฤษดาซอย เชียงใหม่ (Renovation in Progress)	เอคิว วิลเลจ	เส้นทางสะเมิง ห่างจากอุทยาน ล้านนา	รีสอร์ทจำนวน 60 ห้อง
มาลีบู(Renovation in Progress)	อควาเรียส	ภูเก็ต	รีสอร์ท 32 ห้อง
เอลิก(ALIXE)	ควาเรียสโฮเทลฯ /อัลลายฯ	ซอยศูนย์วิจัย	คอนโดมิเนียม และ โรงแรม
เดอะ ธนาฯ (The Tarna Align and Resort )	เดอะ ธนา อะไลน์ แอนด์ รีสอร์ท	อ. เกาะเต่า จ.สุราษฎร์ธานี	โรงแรมและรีสอร์ท จำนวน 50 ห้อง
กมลา ฟอลส์ (Kamala Falls)	บริษัท / ธาณนท์	ถนนสายกมลา-ป่าตอง (ทางหลวงหมายเลข 4233) ต.กมลา อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต	อาคารชุดพัก 4 ชั้น จำนวน 3 แปลง

### ความคืบหน้าโครงการในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ปีที่เริ่ม	สถานะ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สินค้าเพื่อขาย		มูลค่า ล้านบาท 1	ยอดขายสะสม		ยอดขายปี 2563		มูลค่าเงิน ลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท) 4	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขาย ของสินค้าที่ ขายแล้วแต่ ยังไม่ได้ออ ณ 31 ธ.ค.63 (ล้านบาท)
					จำนวน หน่วย	พื้นที่ (ตารางวา)		มูลค่า ล้านบาท 2	ร้อยละของ มูลค่าสินค้า ที่มีเพื่อขาย $3=(2)/(1)*100$	จำนวน หน่วย	มูลค่าสินค้า (ล้านบาท)		เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ล้านบาท) 5	ร้อยละของ งานที่เสร็จ $(6)=(5)/(4)*100$	
กฤษดาออยล์พาร์ค (โครงการ 19 )3	บริษัท	2536	ยังเปิดจำหน่าย	34	127	14,171	259.23	242.75	93.64%	1	4.68	147	147	100.00%	-
อานนท์ทอส์ฟิวแอนดส์ปอร์ตคลับ(ค.25)	บริษัท	2549	ยังเปิดจำหน่าย	17	58	5,926	155.58	151.03	97.08%			100.51	100.51	100.00%	-
กฤษดามารีน (โครงการ 27 ) 3	บริษัท	2538	เปิดจำหน่าย	134	206	28,085	557.7	557.7	100.00%	1	9.28	706.31	706.31	100.00%	-
กฤษดาซิตีเวิลด์แอนด์พาร์ค (โครงการ 30 ) 3	บริษัท	2538	ยังเปิดจำหน่าย	559	1189	172,225	1,050.40	1,035.80	98.61%			2,756.00	2,756.00	100.00%	-
รังสิต-พหลโยธิน โครงการ.35	บริษัท	2557	ยังไม่เปิดจำหน่าย	82.2.77	498	33,077	1,785.63		0.00%			1,540.19	413.59	26.85%	-
กฤษดา แกรนด์ พาร์ค(โครงการ 42 )1. 2	อสังหาริมทรัพย์	2547	เปิดจำหน่าย	65.0.48	224	22,319	1,681.89	1,631.89	97.03%			1,295.69	1,295.69	100.00%	
กฤษดา แกรนด์ พาร์ค (โครงการ 42 ) 3	อสังหาริมทรัพย์	2557	ยังเปิดจำหน่าย	15.0.48.62	86	3,210	366.04	341.86	93.39%	25	104.52	384.88	380.88	98.96%	29.79
ภูริศาลา ภูเก็ต Project 51	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	11.3-22	18	2,163	330.33	18.9	5.72%			259.87	123.57	47.55%	-
ชลบุรี บายพาส Project 52	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	48.0.36.8	262	19,237	978	390.71	39.95%	19	71.96	835.17	548.23	65.64%	21.24
โครงการสวีสยาม	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	5.3-86	54	2,386	296.81	281.91	94.98%	14	75.28	245.9	243.76	99.13%	29.38
โครงการ ARBOR ถนนเฉลิมพระเกียรติ	วิลล่า	2558	ยังเปิดจำหน่าย	28-0-2	114	7,061	989.84	420.96	42.53%	1	11.00	896.4	855.63	95.45%	
AQ Welle	อสังหาริมทรัพย์, อสังหาริมทรัพย์, วิถีชุมชน	2559	ยังเปิดจำหน่าย	1/4/2016	32	1,637	583.29	551.29	94.51%	11	340.65	580.96	496.12	85.40%	85.35
The Kris Garden	วิถีชุมชน	2556	ยังเปิดจำหน่าย	4	479	16,991	957.8	836.41	87.33%	6	17.72	829.63	826.71	99.65%	
Estets Ratanathibet	อสังหาริมทรัพย์	2557	ปิดจำหน่าย	1.3.47	475	15,626	1,390.45		0.00%			1241.12	518.93	41.81%	
AQ ALIX	อสังหาริมทรัพย์ โฮเต็ล	2559	ยังเปิดจำหน่าย	2.62	67	1,909	225.93	215.13	95.22%	3	8.60	162.74	162.74	100.00%	

## 2.3 การตลาดและการแข่งขัน

### 2.3.1 เศรษฐกิจโลก

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานไว้ว่า เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4/2563 พ้นตัวได้อย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ตามการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจประเทศอุตสาหกรรมหลัก ได้แก่ สหรัฐฯ ญี่ปุ่น จีน และกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ รวมทั้งเศรษฐกิจกลุ่มประเทศกำลังพัฒนาและตลาดเกิดใหม่ ภายหลังจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจเริ่มกลับมาเป็นปกติมากขึ้นตามการผ่อนคลายมาตรการควบคุมและผลจากการดำเนินมาตรการทางเศรษฐกิจที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การผลิตและการใช้จ่ายภายในประเทศฟื้นตัวดีขึ้นอย่างชัดเจน ดังจะเห็นได้จากดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อรวม (Composite PMI) ในหลายประเทศที่กลับมาอยู่ในระดับสูงกว่าระดับ 50 อย่างต่อเนื่อง และอยู่ในระดับสูงกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ขณะเดียวกัน การใช้จ่ายภายในประเทศได้รับแรงสนับสนุนจากผลของมาตรการผ่อนคลายทางการเงินและการคลังที่มีอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการปรับตัวของผู้บริโภคต่อมาตรการควบคุมการระบาด และผลจากการเพิ่มขึ้นของความต้องการใช้จ่ายที่ถูกเลื่อนมาจาก ช่วงก่อนหน้า นอกจากนี้ มูลค่าการส่งออกมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกในภาพรวม โดยหลายประเทศ อาทิ ญี่ปุ่น อินเดีย และสิงคโปร์ เริ่มกลับมาขยายตัวในช่วงไตรมาสสุดท้าย อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจกลุ่มประเทศยูโรโซนปรับตัวลดลงมากขึ้นเนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ติดเชื้อโควิด-19 ระลอกใหม่ รวมถึงการกลายพันธุ์ของไวรัสส่งผลให้หลายประเทศมีการบังคับใช้มาตรการควบคุมการระบาดอย่างเข้มงวดอีกครั้งในช่วงปลายปี 2563 อาทิ สหราชอาณาจักร เยอรมนี และออสเตรเลีย ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาสที่สี่ รัฐบาลของประเทศต่าง ๆ ยังคงดำเนินมาตรการทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องเพื่อช่วยลดผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการระบาดของโควิด-19 ดังจะเห็นได้จาก ธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลักที่ยังคงดำเนินมาตรการทางการเงินแบบผ่อนคลายต่อเนื่อง อาทิ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับต่ำเป็นประวัติการณ์ การเข้าซื้อสินทรัพย์เพื่อเสริมสภาพคล่องให้แก่ระบบเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง การให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำแก่ธนาคารพาณิชย์ และการเข้าค้ำประกันสินเชื่อ นอกจากนี้ ธนาคารกลางของหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติม ได้แก่ เวียดนาม ฟิลิปปินส์ และอินโดนีเซีย ขณะเดียวกัน ประเทศเศรษฐกิจหลัก อาทิ สหรัฐฯ ยูโรโซน และญี่ปุ่น ได้ดำเนินมาตรการทางการคลังเพิ่มเติมเพื่อช่วยเหลือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนจากโควิด-19 อาทิ การดำเนินกรอบงบประมาณรายจ่ายระยะยาวของสหภาพยุโรป และงบประมาณฟื้นฟูเศรษฐกิจเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของญี่ปุ่น

### 2.3.2 เศรษฐกิจไทย

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานไว้ว่า เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2563 ลดลงร้อยละ 4.2 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 6.4 ในไตรมาสที่สาม ด้านการใช้จ่ายการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนกลับมาขยายตัว การลงทุนภาคเอกชนและการส่งออกสินค้าลดลงในอัตราที่ชะลอลง ขณะที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐขยายตัว และการส่งออกบริการลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมกลับมาขยายตัว การผลิตสาขาอุตสาหกรรม สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้า และสาขาการขายส่งการขายปลีกและการซ่อมแซมฯ ลดลงในอัตราที่ชะลอลง ขณะที่สาขา



ไฟฟ้าและก๊าซฯ ลดลงต่อเนื่อง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2563 ขยายตัวจากไตรมาสที่สาม ของปี 2563 ร้อยละ 1.3 (QoQ\_SA) รวมทั้งปี 2563 เศรษฐกิจไทยลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562

### 2.3.3 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

วิจัยกรุงศรี รายงานว่า ปี 2563 ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มหดตัวรุนแรงต่อเนื่องจากปี 2562 ผลจาก (1) กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มชะงักตามภาวะเศรษฐกิจ (วิจัยกรุงศรีคาดเศรษฐกิจปี 2563 จะหดตัว 5.0%) โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีแรกซึ่งได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 (2) กำลังซื้อจากลูกค้าต่างชาติชะลอลงตามภาวะถดถอยของเศรษฐกิจโลก (3) เกณฑ์ LTV ที่ยังคงเข้มงวดในสัญญาที่ 2 ขึ้นไป และ (4) อุปทานคงค้างสะสมอยู่ในระดับสูงในหลายพื้นที่ ปัจจัยข้างต้นจะกระทบการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นในการลงทุนของผู้ประกอบการ

#### ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตลาดคิดเป็นสัดส่วน 6% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) (ปี 2562) และมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ เนื่องจากกระตุ้นให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบจำนวนมาก เกิดการจ้างงานและรายได้เพิ่มขึ้น ทั้งยังเชื่อมโยงกับภาคธุรกิจอื่น อาทิ ก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง สถาบันการเงิน เครื่องใช้ไฟฟ้า และเฟอร์นิเจอร์และการตกแต่ง

โดยทั่วไป อสังหาริมทรัพย์แบ่งเป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็น 2 ใน 3 ของมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (ที่มา: World Bank) ผู้ประกอบการเน้นทำตลาดลูกค้าคนไทยเป็นหลัก เนื่องจากกฎหมายไทยอนุญาตให้ต่างชาติเข้าซื้อและถือครองกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยได้เฉพาะอาคารชุด โดยมีสัดส่วนถือครองไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมดของอาคารชุดนั้น สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์สามารถถือครองได้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่เข้มงวดมากกว่า

ตลาดที่อยู่อาศัยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทปลูกสร้างเอง (Self-built housing) และที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการ (Housing project) ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2558-2562) ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลคิดเป็นสัดส่วน 70% ของจำนวนยูนิตทั่วประเทศ และมีมูลค่าตลาดสูงเฉลี่ย 4.6 แสนล้านบาทต่อปี สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดเคยได้รับความนิยมอย่างมากในปี 2555 เนื่องจากภาครัฐมีแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่กระจายไปสู่ภูมิภาคมากขึ้น ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงปลายปี 2554 ทำให้ผู้ประกอบการหันมาให้ความสำคัญกับตลาดในจังหวัดหลักของภูมิภาค ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านแนวราบเนื่องจากไม่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่ อย่างไรก็ตาม ปี 2558-2559 กำลังซื้อในจังหวัดภูมิภาคซบเซาลงเนื่องจากราคาพืชผลเกษตรตกต่ำ ทำให้ผู้ประกอบการกลับมาให้ความสำคัญกับตลาดในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นหลัก

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่า 80% เป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ (ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ) และบริษัทในเครือครองส่วนแบ่งตลาด 60-70% ทั้งด้านจำนวนยูนิตและมูลค่าตลาด (ข้อมูลปี 2562) เนื่องจากมีความสามารถในการบริหารต้นทุนได้ดีกว่าผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก เช่น มีการซื้อที่ดินสะสมไว้ต่อเนื่อง ทำให้ที่ดินรอการพัฒนา (Land bank) ในมือมีมากและมีต้นทุนการพัฒนาโครงการต่ำกว่าอีกทั้งสามารถพัฒนาที่ดินได้พร้อมกันหลายโครงการทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจทำให้ได้รับความเชื่อถือ

ตั้งแต่ปี 2551 เป็นต้นมา จำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลประเภทโครงการแนวสูง (คอนโดมิเนียม) มีสัดส่วนสูงกว่าโครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) มาโดยตลอด โดยโครงการคอนโดมิเนียมครองส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยเกือบ 70% ของจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมด เป็นผลจากราคาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพปรับขึ้นต่อเนื่องและมีพื้นที่เหลือน้อย ประกอบกับการขยายแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (MRT และ BTS) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทำให้เกิดการพัฒนาคู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าต่อเนื่อง ส่งผลให้โครงการแนวสูงเป็นที่นิยมมากขึ้นเป็นลำดับ

#### ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouses)

ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้ตลาดทาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการเพื่อทดแทนบ้านเดี่ยวที่มีราคาสูง อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ขณะที่ความต้องการเติบโตช้ากว่า ส่งผลให้จำนวนยูนิตเหลือขายสะสมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2550 ผนวกกับในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (2552-2561) ความนิยมทาวน์เฮ้าส์เริ่มลดลงและยังต้องแข่งขันกับโครงการคอนโดมิเนียม (City condo) ซึ่งมีข้อได้เปรียบทั้งด้านราคาและทำเลที่สะดวกในการเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางเมืองโดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า ส่งผลให้อัตราการดูดซับของทาวน์เฮ้าส์ค่อนข้างทรงตัวที่ระดับเฉลี่ย 34% (ลดลงมากจากช่วงเฟื่องฟูของตลาดทาวน์เฮ้าส์ปี 2545-2549 ซึ่งอัตราการดูดซับเฉลี่ยสูงถึง 56%) ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา ผู้ประกอบการหันมาพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์โดยเน้นกลุ่มลูกค้าระดับบนหรือระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นขึ้นไป ตั้งอยู่ในทำเลรอบเมืองชั้นในและไม่ไกลจากรถไฟฟ้า เช่น พระราม 3 สาธุประดิษฐ์ ยานนาวา ลาดพร้าว เป็นต้น ควบคู่กับการพัฒนาโครงการในทำเลตามชอยแยกย่อยต่างๆ ที่เชื่อมต่อการเดินทางโดยรถไฟฟ้าได้สะดวก เพื่อจับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่รายคาญนิตละ 2-3 ล้านบาท

#### คอนโดมิเนียม (Condominiums)

คอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมและมีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2550 ผลจาก (1) การพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าทั้งเส้นทางใหม่และส่วนต่อขยายเชื่อมโยงการคมนาคมให้สะดวกมากขึ้น (2) พฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้บริโภคเปลี่ยนจากบ้านแนวราบเขตชานเมืองมาอยู่ในเมืองเพื่อประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง (3) สังคมไทยมีรูปแบบครอบครัวเดี่ยวที่มีขนาดเล็กลง และ (4) ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยย่านใจกลางเมืองมีจำกัดและราคาสูง ปัจจัยข้างต้นทำให้ผู้ประกอบการหันมาลงทุนโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค สะท้อนจากอุปทานคอนโดมิเนียมเข้าสู่ตลาดมากกว่า 50,000 ยูนิตต่อปี

โดยมีอุปสงค์รองรับจากผู้ซื้อ 2 กลุ่ม ได้แก่ (1) ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมีสัดส่วนประมาณ 60% และ (2) ผู้ซื้อเพื่อลงทุน ทั้งการปล่อยเช่าระยะยาว (25 - 30%) และเก็งกำไร (10 - 15%) นอกจากนี้ กฎหมายไทยยังกำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อและถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมได้แต่ต้องไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมดของอาคารชุดนั้น ส่งผลให้คอนโดมิเนียมมีอัตราดูดซับสูงกว่าบ้านแนวราบอย่างต่อเนื่อง โดยช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ปี 2552-2561) อัตราดูดซับของคอนโดมิเนียมเฉลี่ยที่ 50% สูงกว่าค่าเฉลี่ย 25% ของบ้านเดี่ยวและ 34% ของทาวน์เฮ้าส์ในช่วงเวลาเดียวกัน

การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากกลุ่มผู้ประกอบการในธุรกิจเดียวกัน กลุ่มทุนไทยที่มาจากธุรกิจอื่น และกลุ่มทุนจากต่างชาติ (อาทิ ญี่ปุ่น สิงคโปร์ ฮองกง และจีน) ทั้งนี้ เพื่อให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้ ผู้ประกอบการบางรายอาจร่วมทุนเป็นพันธมิตรกับกลุ่มทุนต่างชาติสำหรับลงทุนโครงการที่มีมูลค่าสูง ซึ่งจะมีส่วนช่วยขยายฐานไปยังลูกค้าต่างประเทศ สำหรับทิศทางในระยะต่อไป คาดว่าผู้ประกอบการจะพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองลูกค้าในรูปแบบหลากหลายมากขึ้น เช่น โครงการขายในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) ในพื้นที่ Prime area ซึ่งจะมีราคาซื้อขายถูกกว่าแบบ Freehold ในย่านเดียวกันเฉลี่ย 30-40% โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use) ซึ่งมีโรงแรม ศูนย์การค้า และที่อยู่อาศัยภายใต้โครงการเดียวกัน หรือการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่รองรับกระแสรักสุขภาพและการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัย ขณะที่กลุ่มผู้ซื้อจะเป็นลูกค้าต่างชาติมากขึ้น เช่น จีน ฮองกง สิงคโปร์ อังกฤษ และญี่ปุ่น ซึ่งมีทั้งกลุ่มที่ซื้อเพื่อเป็นที่พักถาวรหรือเป็นบ้านหลังที่ 2 และกลุ่มที่ซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่าอีกต่อหนึ่ง

ปัจจัยที่ต้องติดตามในระยะต่อไป ได้แก่ (1) ภาวะเศรษฐกิจอาจฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด (2) หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มสูงขึ้นต่อเนื่อง (3) พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาด Covid-19 เช่น การทำงานที่บ้านอาจทำให้มีความต้องการบ้านแนวราบนอกเมืองที่มีพื้นที่แทนการอยู่ในเมืองและ (4) การบังคับใช้ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เริ่มจัดเก็บในปี 2563 อาจกระตุ้นให้มีการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินมากขึ้น แต่ขณะเดียวกันก็อาจเพิ่มภาระภาษีแก่ผู้ประกอบการที่มีอุปทานคงค้างเกิน 3 ปี นับจากวันที่พ.ร.บ.ดังกล่าวมีผลบังคับใช้

### 2.3.4 สถานการณ์ในส่วนของการท่องเที่ยวและโรงแรม

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานว่า สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ปรับตัวลดลงร้อยละ 35.2 ตามการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 39.3 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นจากการท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยในไตรมาสนี้มีรายรับ จากนักท่องเที่ยวชาวไทยอยู่ที่ 0.159 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 45.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 57.1 ในไตรมาสก่อนหน้า นอกจากนี้ การดำเนินมาตรการเปิดประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ (Special Tourist VISA : STV) ส่งผลให้ในไตรมาสนี้มีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเป็นครั้งแรกในรอบ 3 ไตรมาส จำนวน 10,822 คน (รวมนักท่องเที่ยวกลุ่ม Thailand Privilege Card) อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 32.49 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26.69 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ลดลงจากร้อยละ 70.71 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

รวมทั้งปี 2563 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารลดลงร้อยละ 36.6 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.8 ในปี 2562 โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศ มีจำนวน 6.70 ล้านคน ลดลงร้อยละ 83.2 รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศอยู่ที่ 0.441 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 76.2 (เป็นข้อมูลจากบัญชีดุลการชำระเงิน ของธนาคารแห่งประเทศไทย) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทยอยู่ที่ 0.482 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.4 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 29.51

### ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจโรงแรม (โรงแรม รีสอร์ท และเกสต์เฮ้าส์) เป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับภาคการท่องเที่ยว ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดที่พักแรมและบริการด้านอาหาร (Accommodation and food service activities) ปี 2562 มีมูลค่า 1.03 ล้านล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 6.1% ของ GDP ทั้งหมด

ประเทศไทยนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติ จากการมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยกรุงเทพฯ เป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมสูง สะท้อนจากรางวัลที่ได้รับจากหน่วยงานต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ส่วนภาคใต้และภาคตะวันออกมีแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่มีชื่อเสียง ขณะที่พื้นที่หลายจังหวัดในภาคเหนือเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ นอกจากนี้ ไทยยังมีความได้เปรียบด้านค่าครองชีพและราคาห้องพักที่ถูกกว่า ทำให้การท่องเที่ยวในไทยมีความคุ้มค่า (Value for money) รวมถึงการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้นจากโครงสร้างพื้นฐานที่ทยอยพัฒนาเป็นลำดับ อีกทั้งสายการบินต้นทุนต่ำ (Low cost airlines) มีการเพิ่มจำนวนเที่ยวบินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ดัชนีขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยว (Travel & Tourism Competitiveness Index) ของ World Economic Forum ลำดับปี 2562 จัดให้ไทยอยู่อันดับ 31 จากทั้งหมด 140 ประเทศทั่วโลก (ปรับดีขึ้นจากอันดับ 34 ในปี 2560) และอันดับ 3 ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้รองจากสิงคโปร์และมาเลเซีย โดยเฉพาะด้านทรัพยากรธรรมชาติไทยมีอันดับที่ดีที่สุดเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

ภาคการท่องเที่ยวสร้างรายได้ให้กับประเทศในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก โดยมาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติคิดเป็นสัดส่วน 65% ของรายได้ทั้งหมด (ข้อมูลปี 2562) เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีค่าใช้จ่ายต่อหัวสูงกว่าและจำนวนวันพักยาวกว่าเมื่อก่อนเทียบกับนักท่องเที่ยวชาวไทย โดยนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก (จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ฮองกง และไต้หวัน) เป็นตลาดใหญ่ที่สุดทั้งด้านรายได้ (สัดส่วน 41% ของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด) และจำนวน (สัดส่วน 42% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด) รองลงมาด้านรายได้ คือ ตลาดยุโรป (สัดส่วน 24%) รองลงมาด้านจำนวน คือ ตลาดอาเซียน (สัดส่วน 27%)

วิจัยกรุงศรี รายงานว่า ปี 2563 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกเผชิญกับภาวะวิกฤตอย่างไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้รัฐบาลในหลายประเทศทั่วโลกออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) เพื่อควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหดตัวรุนแรงเป็นประวัติการณ์ 74% จากปี 2562 โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (-84%) อาทิ สิงคโปร์ (-85.1%) ไทย (-83.2%) เกาหลีใต้ (-85.6%) และญี่ปุ่น (หดตัวเกือบ 90%)

ปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดทั่วโลกยังอยู่ในภาวะคับขัน หลายประเทศรวมทั้งไทยเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ ส่งผลให้จำนวนผู้ป่วยใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาสู่ระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ในปี 2567 เนื่องจาก (1) การพัฒนาวัคซีน ซึ่งรวมถึงประสิทธิภาพของการป้องกันเชื้อ การผลิตและแจกจ่าย ยังมีความไม่แน่นอน (2) แม้จะเริ่มผลิตและแจกจ่ายวัคซีนไปในหลายประเทศแล้ว แต่องค์การอนามัยโลก (World Health Organization: WHO) แนะนำว่าการเกิดภูมิคุ้มกันหมู่ (Herd immunity) จำเป็นต้องมีการฉีดให้ครอบคลุม 65-70% ของจำนวนประชากร ซึ่งต้องใช้เวลาและงบประมาณมหาศาล และ (3) ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวจะไม่ฟื้นตัวเร็วเหมือนวิกฤตในอดีต โดย University of California ประเมินว่า หลังการแพร่ระบาดยุติลง ความกังวลของประชาชนที่มีต่อโรคระบาดจะยังคงดำรงอยู่ต่อไปอีกอย่างน้อย 3-6 เดือน นอกจากนี้ รายได้และกำลังซื้อที่ลดลงรุนแรงทำให้ความต้องการเดินทางซึ่งถือว่าเป็นสินค้าฟุ่มเฟือยยังต้องใช้เวลานานในการฟื้นตัว

## 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

-ไม่มี-

## 3. ปัจจัยความเสี่ยง

### 3.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

#### 3.1.1 ความเสี่ยงจากการซื้อที่ดิน

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

#### 3.1.2 ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทได้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีแนวคิดการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย ส่งผลให้บริษัทต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการสร้างบ้านมากขึ้น เนื่องจากบริษัทไม่ได้รับเงินดาวน์มาเป็นทุนหมุนเวียนในการก่อสร้าง ดังนั้นบริษัทรับความเสี่ยงจากปัจจัยดังต่อไปนี้ ราคาที่อยู่อาศัยในอนาคตเพิ่มขึ้นจากค่าก่อสร้างและราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นส่งผลให้เกิดความเสี่ยงมูลค่าขายที่วิเคราะห์ในปัจจุบันกับราคาจริงในอนาคตอาจมีการคลาดเคลื่อน ยิ่งไปกว่านั้นเนื่องจากการแข่งขันสูงจากคู่แข่งจึงเกิดความเสี่ยงจากบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขายยังคงค้างในตลาดพร้อมกับค่าบำรุงรักษาที่สูงมากขึ้นตามระยะเวลา อีกทั้งส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง

ทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการหากำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีแนวทางลดความเสี่ยงโดยการวิเคราะห์ตลาดในอนาคต การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้งการบริหารจัดการด้วยผู้ที่เชี่ยวชาญทางอสังหาริมทรัพย์ในการวางกลยุทธ์อีกด้วย

### 3.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนการผลิต

ดัชนีค่าแรงงานสูงขึ้นตามนโยบายเพิ่มอัตราแรงงานขั้นต่ำ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของการพัฒนาโครงการของบริษัท อีกทั้งค่าก่อสร้างเพิ่มเติมระหว่างก่อสร้างจากการออกแบบและการก่อสร้าง การเลือกวัสดุก่อสร้างราคาสูงจากทีมผู้ออกแบบ ล้วนส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงของต้นทุนการผลิต ดังนั้นทางบริษัทได้มีแผนการจัดการความเสี่ยงของต้นทุนการผลิตดังต่อไปนี้ การตรวจสอบแบบก่อสร้างและประเมินค่าใช้จ่ายในรายละเอียดอย่างละเอียดถี่ถ้วน การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างท้องถิ่นเพื่อที่สามารถเลือกสินค้าที่ราคาเหมาะสมได้ การตั้งงบประมาณล่วงหน้าสำหรับกรณีเกิดข้อผิดพลาดในอนาคต การจัดประกวดราคาเพื่อเปรียบเทียบราคาคุณภาพวัสดุ และกำหนดราคาส่งมอบวัสดุไว้ล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงการปรับขึ้นของราคาวัสดุ รวมทั้งหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่างๆ บริษัทมีหลักเกณฑ์เลือกผู้ผลิตและผู้ค้ารายใหญ่ โดยมีการเปรียบเทียบประเมินกำลังการผลิตและศักยภาพในการจัดหาวัตถุดิบในราคาที่เหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าผู้ค้าจะสามารถจัดหาวัตถุดิบได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งบริษัทที่มีทีมงานในตรวจคุณภาพที่มีประสิทธิภาพ มีการวางมาตรฐานที่บริษัทกำหนดอย่างดี

### 3.1.4 ความเสี่ยงของคุณภาพของงานและการส่งมอบงานไม่ตรงตามเวลาจากผู้รับเหมา

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

### 3.1.5 ความเสี่ยงด้านการเงิน

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



ดี อีกทั้งบริษัทยังคงลดความเสี่ยงเรื่องการเงินโดยการใช้กระแสเงินสดในการพัฒนาโครงการเพื่อลดค่าใช้จ่าย อัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายในการเงินอีกด้วย

### 3.1.6 ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้าง

ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้างเนื่องจากไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้อย่างแม่นยำ ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง และสภาพคล่องในการรับรู้รายได้ชะลอตัว บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงด้านนี้โดยการจัดตั้งฝ่ายประสานงานและติดต่อผลอย่างต่อเนื่อง การตั้งงบประมาณเพื่อค่าดำเนินการไว้ล่วงหน้า และการจัดสรรบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในเรื่องการขออนุญาต

### 3.1.7 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันเกี่ยวกับคดีความกับธนาคารกรุงไทย ซึ่งให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

### 3.1.8 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

### 3.1.9 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

### 3.1.10 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอควี เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิन्दชำระ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

## 3.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สิน

### 3.2.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอนาคตอันใกล้

ในงวดบัญชีปี 2563 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (391.89) ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม ณ สิ้นปี 2563 เป็นจำนวน (6,920.95) ล้านบาท ทั้งนี้การที่บริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวนมากในช่วงที่ผ่านมา เนื่องมาจากการตั้งประมาณการค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องตามข้อกล่าวหาพร้อมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐกระทำผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบ ซึ่งทำให้บริษัทต้องชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จำนวน 10,004.47 ล้านบาทให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

อย่างไรก็ดีบริษัทวางแผนการระดมเงินทุนโดยการเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง และเพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ รวมถึงลงทุนขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง

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 2563

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 2563	1,484.30	ล้านบาท

เงินเพิ่มทุนที่เหลือจำนวน 1,484.30 ล้านบาท ได้ลงทุนในตั๋วแลกเงินและเงินให้กู้ยืม

## 4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 4.1 ข้อมูลทั่วไป

#### 1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: AQ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูง รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000471
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์ 02-033-5555 โทรสาร 02-033-5566
เว็บไซต์	: <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 เอควิ วิลเลจ จำกัด
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่** : เลขที่ 90 หมู่ 4 ต.บ้านโป่ง อ.หางดง จ.เชียงใหม่ 50230
- ประเภทธุรกิจ** : พัฒนาและให้บริการสนทนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท
- หมายเลขติดต่อ** : โทรศัพท์ 053-365-233 / 053-365-231-4  
โทรสาร 053-365-235
- ทุนจดทะเบียน** : 1,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว** : 1,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น** : 99.94%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน** : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (2) **ชื่อบริษัท** : บริษัท เอควิ มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่** : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

- ประเภทธุรกิจ : บริหารงานด้านการขาย  
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555  
โทรสาร 02-033-5566  
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท  
ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้น : 99.94%  
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (3) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด**  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง  
กรุงเทพมหานคร 10310  
ประเภทธุรกิจ : บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์  
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555  
โทรสาร 02-033-5566  
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท  
ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้น : 99.93%  
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (4) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด**  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง  
กรุงเทพมหานคร 10310  
ประเภทธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์  
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555  
โทรสาร 02-033-5566  
ทุนจดทะเบียน : 100,000,000 บาท  
ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 100,000,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้น : 99.90%  
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (5) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง  
กรุงเทพมหานคร 10310  
ประเภทธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์  
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555

- โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 50,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.80%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (6) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555  
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.98%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (7) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ให้เช่า ขาย เชื้อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555  
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 54,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 54,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (8) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555  
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 270,000,000 บาท

ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 270,000,000 บาท  
 สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%  
 สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)

(9) **ชื่อบริษัท** : บริษัท 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 วิฑูรธนากร จำกัด  
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
 ประเภทธุรกิจ : ค้าส่งสาริมทรัพย์  
 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 : พัฒนาและให้บริการสถานที่และให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท  
 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 ซ่อม 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.กรรณิการ์ วิทยานรัตน์ 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 2563 บริษัท เอควี 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 16 มีนาคม 2564 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	
		หุ้น	%
1	UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	16,513,367,000	19.35
2	นาง อรพิน พิพัฒน์วิไลกุล	7,541,423,100	8.84
3	นาย กฤษณ์ ศรีชวาลา	6,000,000,000	7.03
4	PHILLIP SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	5,100,000,985	5.98
5	น.ส. กมาตยา ศรฉัตรยารักษ์	3,578,950,000	4.19
6	นาย ชนน วังตาล	3,315,000,000	3.89
7	นาย พิเชษฐ เพิ่มทรัพย์หิรัญ	2,400,000,000	2.81
8	นาย สุทธิชัยทักษ์ อัจฉริยะสมบัติ	2,091,576,906	2.45
9	น.ส. ศุภลักษณ์ เศษระพานิช	2,060,000,000	2.41
10	นาย ชัชวาลย์ ไตรเจริญ	1,880,000,000	2.20
	รวม	50,480,317,991	59.16

#### 2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

-ไม่มี-

## 5.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

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

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

### 2) 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 1ปี 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 หุ้นสามัญที่ได้จากการใช้สิทธิ จำนวน 10,127,909 หุ้น หุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิคงเหลือจำนวน 42,646,721,758 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (AQ-W4) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561

## 6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายในการสำรองเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน และจะนำเงินส่วนที่เหลือจากการสำรองเงินทุนดังกล่าวมาพิจารณาในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น โดยข้อบังคับบริษัทระบุไว้ดังนี้

ข้อที่ 41 ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกเหนือจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผล

โดยมีข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังในปีที่ผ่านมา ดังนี้

เงินปันผลจากผลประกอบการประจำปี	2563	2562	2561	2560	2559
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.0046)	(0.0022)	0.0009	(0.0036)	(0.2954)
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-	-	-
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	-	-	-	-	-

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับบริษัท ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2539 จนถึงปัจจุบัน บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

## 7. โครงสร้างการจัดการ

### 7.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564 คณะกรรมการบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

#### 1) คณะกรรมการบริษัท

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี                      | ประธานกรรมการ |
| 2. นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ | กรรมการ       |
| 3. ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง                        | กรรมการ       |
| 4. นายชำนาญ วัชตาล                              | กรรมการ       |
| 5. นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล                     | กรรมการ       |

- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| 6. นายเอ สัจเดว์               | กรรมการอิสระ |
| 7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ       | กรรมการอิสระ |
| 8. นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ | กรรมการอิสระ |

## 2) คณะกรรมการตรวจสอบ

- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. นายเอ สัจเดว์               | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ       | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ | กรรมการตรวจสอบ       |

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้น มีบทบาทหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทโดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เพื่อการสร้างมูลค่าให้แก่กิจการ รวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุน ภายใต้ความเชี่ยวชาญและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 8 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน กรรมการภายนอกที่ไม่เป็นพนักงานของบริษัทจำนวน 1 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 37.50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

### วงเงินอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีวงเงินอำนาจการอนุมัติเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายชำนาญ วัชตาล หรือ นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสุทัศน์ จันกึ่งทอง หรือ นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ รวมเป็นสองคน

### การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2563 บริษัทฯได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 11 ครั้ง และการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมคณะกรรมการ		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	11	10	แต่งตั้ง 1 ก.พ. 2562
2. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	กรรมการ	11	10	แต่งตั้ง 21 ก.พ. 2563
3. ดร.สุทัศน์ จันกึ่งทอง	กรรมการ	11	11	-

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมคณะกรรมการ		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
4. นายชำนาญ ว่างตาล	กรรมการ	-	-	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
5. นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการ	-	-	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
6. นายเอ สัจเดวี	กรรมการอิสระ	11	11	-
	ประธานกรรมการตรวจสอบ	4	4	-
7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ	11	11	-
	กรรมการตรวจสอบ	4	4	-
8. นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ	กรรมการอิสระ	-	-	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
	กรรมการตรวจสอบ	-	-	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
9. นายประพัฒน์ ยอขันธุ์	กรรมการ	-	-	ลาออก 29 ม.ค. 2563
10. นางสาวรณชญา รัชตะนาวิน	กรรมการ	11	10	ลาออก 30 พ.ย. 2563
11. นายกิตติณรงค์ ติระขจร	กรรมการอิสระ	11	7	ลาออก 1 ธ.ค. 2563
	กรรมการตรวจสอบ	4	4	ลาออก 1 ธ.ค. 2563
12. นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการ	11	11	ลาออก 23 ก.พ. 2564

## 7.2 ผู้บริหาร

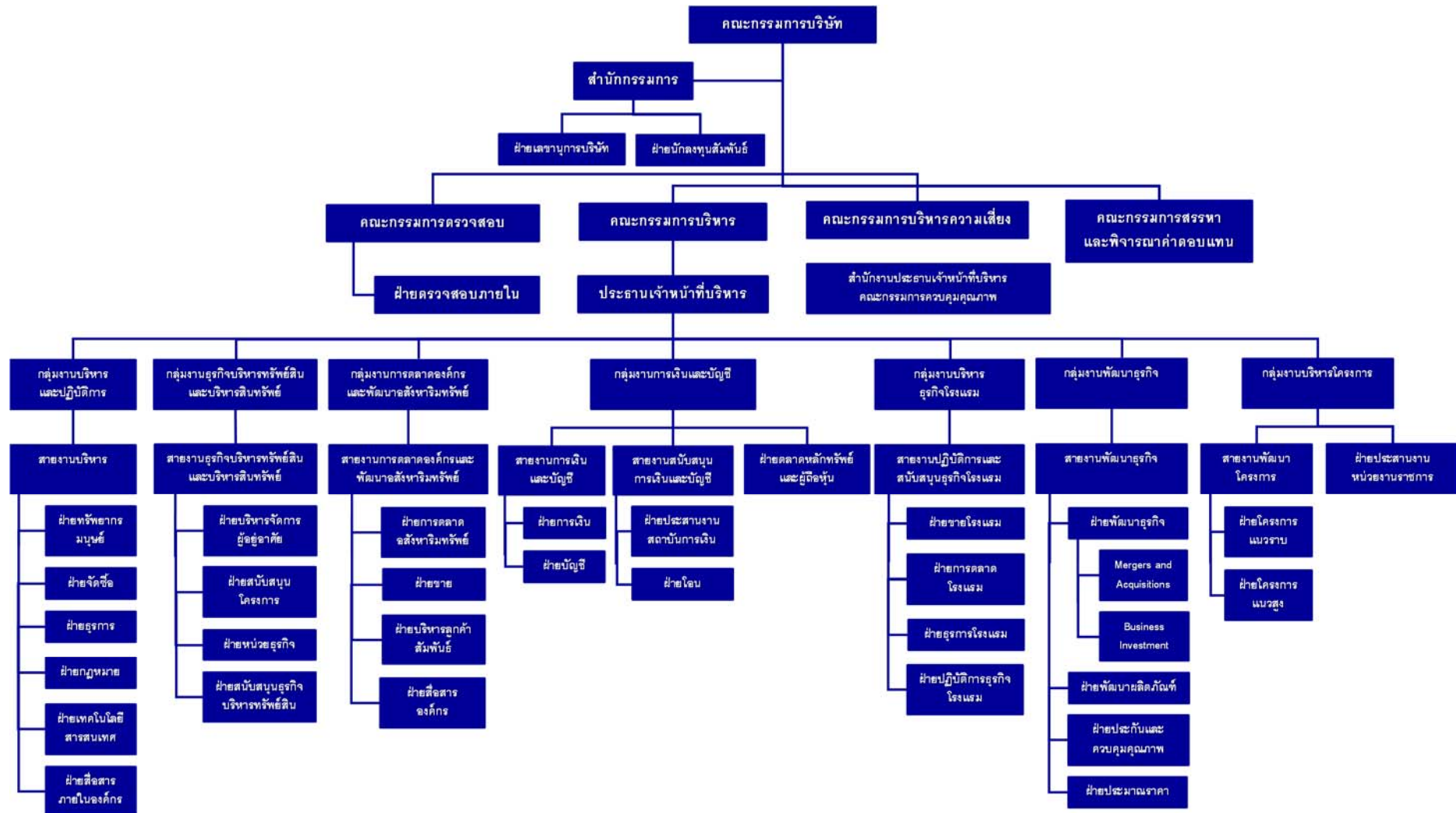
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้บริหารบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เพอร์นันเดซ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-
2. นายวิรัตน์ เตียวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	-
3. นางปราณี หิรัญบรรเทา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ และผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	-
4. ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	กรรมการบริหาร	-
5. นายชำนาญ ว่างตาล	กรรมการบริหาร	-
6. น.ส.รณชญา รัชตะนาวิน	กรรมการบริหาร	ลาออก 30 พ.ย. 2563
7. นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการบริหาร	-

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารปรากฏตามข้อ 9 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท



โครงสร้างการบริหารจัดการ  
บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564



### 7.3 เลขานุการบริษัท

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

### 7.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563 อนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามมติคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประจำปี 2563 จำนวน 3,500,000 บาท

#### 1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

##### ก. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยค่าตอบแทนประจำ และค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)			หมายเหตุ
		ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนประจำ	รวม	
1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	-	840,000	840,000	แต่งตั้ง 1 ก.พ. 2562
2. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กลุ่ม A ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-	แต่งตั้ง 21 ก.พ. 2563
3. ดร.สุทัศน์ จันกึ่งทอง	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กลุ่ม A กรรมการบริหาร	-	-	-	-
4. นายชำนาญ วังตาล	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กลุ่ม B กรรมการบริหาร	-	-	-	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
5. นายวรุฒิ ไหลทวมทวีกุล	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กลุ่ม B กรรมการบริหาร	-	-	-	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
6. นายเอ สัจเดวี	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ	60,000	600,000	660,000	-
7. น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	60,000	300,000	360,000	-
8. นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	-	25,000	25,000	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
9. นายประพัฒน์ ยอชนันท์	กรรมการ	-	-	-	ลาออก 29 ม.ค. 2563

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)			หมายเหตุ
		ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนประจำ	รวม	
10. นางสาวรัฐชนา รัชตะนาวัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร	-	-	-	ลาออก 30 พ.ย. 2563
11. นายกิตติณรงค์ ติระขจร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	42,000	275,000	317,000	ลาออก 1 ธ.ค. 2563
12. นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการ / กรรมการบริหาร	-	-	-	ลาออก 23 ก.พ. 2564
<b>รวม</b>		<b>162,000</b>	<b>2,040,000</b>	<b>2,202,000</b>	

ข. ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการบริหาร

ในปี 2563 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือนและโบนัส ให้กับผู้บริหารและกรรมการบริหาร จำนวน 6 ราย รวมทั้งสิ้น 24,856,000 บาท ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	บาท
เงินเดือน	18,730,000
โบนัส	-
ค่าตอบแทนโครงการพิเศษ	1,440,000
ค่าเบี้ยประชุมฯ	-
ค่ารับรอง	1,130,000
ค่าที่ปรึกษา (ผู้บริหารภายใน)	3,556,000
<b>รวม</b>	<b>24,856,000</b>

2) ค่าตอบแทนอื่น

ก. ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

ในปี 2563 บริษัทไม่ได้จ่ายค่าตอบแทนอื่นให้แก่กรรมการ

ข. ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

☐ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5% ของเงินเดือน โดยในปี 2563 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคมสำหรับผู้บริหาร จำนวน 796,250 บาท และ 837,650 บาท ตามลำดับ

## 7.5 บุคลากร

### 1) จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน รวมทั้งสิ้น 343 คน โดยในปี 2563 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 222.23 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม และเงินสหทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น โดยจำนวนนี้ได้รวมส่วนที่บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัท รวม 102.52 ล้านบาท

สายงานหลัก	จำนวนพนักงาน (คน)	
	บริษัท	บริษัทย่อย 11 บริษัท
พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	97	240
พนักงานบริหาร (คน)	6	-
รวม	103	240
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	119.73	102.52

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 คณะกรรมการบริษัทฯ 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 และไม่มีหุ้นใดมีสิทธิพิเศษเหนือผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยครอบคลุมดังนี้

- ☐ บริษัทมีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าเพียงพอและทันเวลาตลอดจนบริษัทได้ online อยู่ใน Web Site บริษัท ซึ่งหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวจะแจ้งรายละเอียด อันประกอบด้วย วันที่ เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนข้อมูลที่สำคัญเพื่อประกอบการพิจารณาการตัดสินใจ พร้อมด้วยความเห็นคณะกรรมการในแต่ละวาระ รวมไปถึงการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น เป็นต้น
- ☐ ให้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน และทันต่อเหตุการณ์ โดยบางเรื่องแม้ว่าตามกฎหมายจะไม่ได้要求在เกณฑ์ที่กำหนดให้เปิดเผย แต่หากบริษัทเห็นว่าเรื่องใดมีความจำเป็นที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบก็จะเปิดเผยข้อมูลนั้นผ่านทาง Web Site ของบริษัท และผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ☐ ในปี 2563 บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในวันที่ 23 มิถุนายน 2563 ซึ่งกรรมการเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน โดยบริษัทได้พิจารณาเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ อาคารเอควิ สแควร์ เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม. เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ให้ความสนใจเข้าประชุมและซักถาม ตลอดจนแสดงความคิดเห็นต่างๆ อยู่ภายใต้ห้องประชุมเดียวกัน ทำให้การประชุมดำเนินไปอย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ นอกจากนั้น บริษัทยังได้จัดแสดงข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบด้วย
- ☐ ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด ที่แสดงถึงหมายเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ได้จัดพิมพ์ไว้บนแบบลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือ

หุ้นได้รับความสะดวกในการประชุมและทำให้ขั้นตอนการลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ในการใช้สิทธิออกเสียงแต่ละวาระได้ใช้วิธีเก็บบัตรยืนยันลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงและไม่เห็นด้วยทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม โดยเมื่อจบการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถขอตรวจสอบรายละเอียดได้

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

## 2) สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

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

### ☐ พนักงาน

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

### ☐ คู่ค้า

บริษัทปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตโดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญา จรรยาบรรณบริษัท และคำมั่นที่ให้กับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด



#### ☐ ผู้บริหาร

บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของผู้บริหารซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จได้ จึงได้จัดโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสมในธุรกิจประเภทเดียวกัน

#### ☐ คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่ค้าของคู่แข่งด้วยวิธีขโมย และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ ในปีที่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

#### ☐ เจ้าหนี้

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับเจ้าหนี้และคู่ค้าทุกประเภทอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่ได้ตกลงร่วมกันและตามที่กฎหมายกำหนด

#### ☐ ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้ดูแล และให้ความสนใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมโดยรวม รวมทั้งมุ่งมั่นปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

## 8.2 คณะกรรมการ

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

### 1) คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	แต่งตั้ง 1 ก.พ. 2562
2.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	กรรมการ	แต่งตั้ง 21 ก.พ. 2563
3.	ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	กรรมการ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558
4.	นายชำนาญ วังตาล	กรรมการ	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
5.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการ	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
6.	นายเอ สัจจ์เดวี	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
7.	น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 9 ต.ค. 2558

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
8.	นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
9.	นายประพัฒน์ ยอจันทร์	กรรมการ	ลาออก 29 ม.ค. 2563
10.	นางสาวรัชชณา รัชตะนาวิน	กรรมการ	ลาออก 30 พ.ย. 2563
11.	นายกิตติณรงค์ ตีระขจร	กรรมการอิสระ	ลาออก 1 ธ.ค. 2563
12.	นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการ	ลาออก 23 ก.พ. 2564

ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564 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	ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่กรรมการผู้อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดหนึ่งในสามต้องออกจากตำแหน่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดคนหนึ่งออกจากตำแหน่งก่อนถึงวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีหุ้นนับรวมได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียง

จำนวนกรรมการ ให้บริษัท มีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน ไม่เกินกว่า 11 คน ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- กำกับดูแลและจัดการให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย ภายใต้วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท กำกับ ควบคุม และดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจให้แก่กิจการและให้ผู้ถือหุ้น

3. จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายใน 4 เดือน นับจากวันปิดบัญชีสิ้นปีของบริษัท และจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อมีความจำเป็น
4. จัดประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส และในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกรรมการทั้งหมด การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเอาเสียงข้างมากเป็นมติ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานของที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
5. มีอำนาจมอบหมายให้กรรมการคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นกระทำการตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรแทนคณะกรรมการได้ และภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร และคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน หรือเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นได้ตามความเหมาะสม
6. พิจารณากำหนดรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตลอดจนการตั้งคณะอนุกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสมในการดำเนินกิจการของบริษัท
7. พิจารณานุมัติงบประมาณในการลงทุน และในการดำเนินกิจการของบริษัทประจำปี รวมทั้งดูแลการใช้ทรัพยากรของบริษัท
8. จัดให้มีการรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไปที่สำคัญต่อผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และเพียงพอรวมทั้งยืนยันการตรวจสอบรับรองข้อมูลที่รายงาน
9. กำหนดหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง  
 “ข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับวิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกันด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีฐานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง”
10. พิจารณานุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราวตามที่เห็นสมควรภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย
11. ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการเข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

## 2) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564 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.	นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
4.	นายกิตตณรงค์ ตีระขจร	กรรมการตรวจสอบ	ลาออก 1 ธ.ค. 2563

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

#### **ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พระราชบัญญัติการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. สอบทานให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยง (Risk management) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล
5. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทสูงสุด
7. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
  - 7.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - 7.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - 7.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - 7.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - 7.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 7.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

- 7.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)
- 7.8 รายการอื่นที่เห็นว่า ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
- ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก
- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้บริษัทแจ้งมติเปลี่ยนแปลงหน้าที่และจัดทำรายชื่อและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และนำส่งต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยวิธีการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการรายงานโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
9. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบหากพบ หรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการ หรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายใน เวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
- หากคณะกรรมการของบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์

### 3) คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564 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.	นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
4.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
5.	นายประพัฒน์ ยอขันธุ์	กรรมการบริหาร	ลาออก 29 ม.ค. 2563
6.	นางสาวรัชชานา รัชตะนาวิน	กรรมการบริหาร	ลาออก 30 พ.ย. 2563
7.	นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการบริหาร	ลาออก 23 ก.พ. 2564

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการประจำตามปกติของบริษัทฯให้เป็นไปตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการกำหนด แผนการธุรกิจ ทิศทางกลยุทธ์ ภายใต้กรอบของกฎหมายและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด
2. ดำเนินกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายรวมถึงการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทฯตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯได้ให้ไว้ ซึ่งจะมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ
3. พิจารณาเพื่อนำเสนอเรื่องที่อยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนให้คณะกรรมการพิจารณา

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจ เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน ภายใต้กรอบของกฎหมายและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯกำหนด
2. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีที่ย้ายบริหารจัดการ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน
3. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้รับมอบอำนาจในการกระทำการใดๆ ที่ปฏิบัติไปตามปกติธุรกิจได้
4. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารต้องนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในการพัฒนาโครงการใดๆ ที่ไม่อยู่ในนโยบายประจำปีของบริษัท
5. มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของกิจการต่อบุคคลภายนอกในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเป็นประโยชน์ต่อกิจการ
6. อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของกิจการ
7. พิจารณาอนุมัติในแผนการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน และพิจารณาอนุมัติคำขอจากฝ่ายงานต่างๆ ที่เกินอำนาจสั่งการของฝ่ายงานนั้นๆ
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯในแต่ละคราว
9. พิจารณาการดำเนินการเกี่ยวข้องกับรายการระหว่างกัน ตามนิยามของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
10. พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท และการเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้นให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ ในกรณีที่การดำเนินการใดที่มี หรืออาจจะมีผลประโยชน์หรือส่วนได้ส่วนเสียของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.)



ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่มีอำนาจอนุมัติการดำเนินการดังกล่าว โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการทำรายการใดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามความหมายที่กำหนดตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การทำรายการดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและ/หรือปฏิบัติการอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้นๆ ด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

#### 4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	ดร.สุทัศน์ จันทิวงษ์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
2.	นายเอ สัจเจริญ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
3.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
4.	น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ลาออก 23 ก.พ. 2564

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

##### การสรรหา

- (1) กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายในการสรรหากรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
- (2) พิจารณาสรรหา คัดเลือก และเสนอบุคคลที่เหมาะสมให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทที่ครบวาระ และ/หรือ มีตำแหน่งว่างลง และ/หรือ แต่งตั้งเพิ่ม
- (3) ปฏิบัติการอื่นใดเกี่ยวกับการสรรหาตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- (4) ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อพิจารณาอนุมัติ

##### การกำหนดค่าตอบแทน

- (1) จัดทำหลักเกณฑ์และนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

- (2) กำหนดค่าตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินของคณะกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล โดยการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ ผลงาน และเปรียบเทียบกับบริษัทในธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติ
- (3) รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ให้คำชี้แจง ตอบคำถามกับค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) รายงานนโยบาย หลักการ/เหตุผลของการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และรายงานประจำปี ของบริษัท
- (5) ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

โดยฝ่ายบริหาร และหน่วยงานต่างๆ จะต้องรายงานหรือนำเสนอข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ให้บรรลุตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย

#### 5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เพอร์นันเดซ	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 21 ก.พ.2563
2.	นายเอ สัจเดว์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 27 ก.ย. 2561
3.	นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
4.	นายประพัฒน์ ยอชนันท์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	ลาออก 29 ม.ค. 2563
5.	ดร.รัฐชนา รัชตะนาวิน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	ลาออก 30 พ.ย. 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

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

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

- 1) วงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท ให้เป็นอำนาจประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
- 2) วงเงินเกิน 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 20 ล้านบาท ให้เป็นอำนาจประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 3) วงเงินเกิน 20 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหาร
- 4) วงเงินเกิน 50 ล้านบาท ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เมื่อผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้  
คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
- 5) การขายที่ดินหรือทรัพย์สินและการดำเนินการอื่นใด บรรดาที่เป็นปกติธุระของบริษัทให้เป็น อำนาจ  
ของกรรมการผู้จัดการ

การดำเนินการกิจการของบริษัทที่มีได้กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการ  
ผู้จัดการ ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นรายการต่อไป

### 8.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ในปี 2557 โดยคัดเลือกจาก  
คุณสมบัติตามกฎหมายเกณฑ์ก.ล.ต. และพิจารณาจากประวัติการทำงานและคุณสมบัติที่จะสามารถพัฒนาให้ธุรกิจ  
ของบริษัทฯ เจริญและเติบโต โดยจะต้องมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี ในส่วนกรรมการตรวจสอบจะต้องมีคุณสมบัติ  
เบื้องต้นดังนี้

นियามกรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เข้มกว่าข้อกำหนดขั้นต่ำของก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระในการแสดงความเห็น โดยมีคุณสมบัติในวาระการดำรงตำแหน่ง ดังนี้

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

#### การสรรหากรรมการและการแต่งตั้ง

ตามข้อบังคับของบริษัท คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วย กรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 ท่าน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง กรรมการต้องพ้นจากตำแหน่งหนึ่งในสามตามอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกในจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับจำนวน 1 ใน 3 นั้น โดยกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับเลือกกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่ได้ ทั้งกำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัท ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดอยู่ในข้อบังคับของบริษัทฯ ดังนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานกรรมการเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการจะเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายกำหนด เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ เว้นแต่

วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าว จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน

ที่ประชุมผู้ถือหุ้น อาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทฯ ไม่ได้กำหนดจำนวนครั้งสูงสุดของกรรมการที่ถูกแต่งตั้งให้กลับเข้ามาเป็นกรรมการใหม่ รวมถึงคุณสมบัติในเรื่องของอายุ แต่บริษัทฯ จะคำนึงถึงเวลา ความรู้ ประโยชน์ ที่จะอุทิศให้กับบริษัทฯ รวมทั้งความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่เป็นสำคัญ

#### 8.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท ดังนี้

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

#### 8.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

## 8.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563 มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยมีรายนามดังนี้

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

ผู้สอบบัญชีทั้ง 7 ท่านแห่งบริษัท กรินทร์ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีบริษัทย่อยเพิ่มเติม ดังนี้

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 1. นายวิเชียร ปรงพาณิช               | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5851 และ/หรือ |
| 2. นางสาวนงลักษณ์พัฒน์บัณฑิต         | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4713 และ/หรือ |
| 3. นางสาวสุมนา เสนีวงศ์ณ อยุธยา      | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5897 และ/หรือ |
| 4. ดร.มงคล เหล่าวรพงศ์               | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4722 และ/หรือ |
| 5. นายโกมินทร์ลิ้นปราชญา             | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3675 และ/หรือ |
| 6. นางสาวกชมน ชื่นห้วน               | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 11536 และ/หรือ |
| 7. นางสาวกัญจน์วรารัตน์ ศักดิ์ศรีบรร | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียน 13273                |

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีบริษัทและบริษัทย่อยจำนวน 13 บริษัท รวมจำนวนทั้งสิ้น 6,300,000 บาท ดังนี้

### (1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)			
	รายไตรมาส	รวม	งบประจำปี	รวม
งบการเงินรวม	250,000.00	750,000.00	300,000.00	1,050,000.00
บมจ. เอคิว เอสเตท	250,000.00	750,000.00	850,000.00	1,600,000.00
บจก. เอคิว วิลเลจ	40,000.00	120,000.00	270,000.00	390,000.00
บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	26,000.00	78,000.00	126,000.00	204,000.00
บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้	26,000.00	78,000.00	126,000.00	204,000.00
บจก. อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล	31,000.00	93,000.00	210,000.00	303,000.00
บจก. ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้	30,000.00	90,000.00	200,000.00	290,000.00
บจก. ฟรีโซน แอสเซท	25,000.00	75,000.00	100,000.00	175,000.00
บจก. วิทูรธนากร จำกัด	36,000.00	108,000.00	157,000.00	265,000.00
บจก. บ้านชิดธารา	10,000.00	30,000.00	60,000.00	90,000.00
บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	70,000.00	210,000.00	280,000.00	490,000.00
บจก. อควาเรียส เอสเตท	63,000.00	189,000.00	336,000.00	525,000.00
บจก. วิลล่า นครินทร์	31,000.00	93,000.00	136,000.00	229,000.00
บจก. เดอะ ธนา อะโวลูชั่น รีสอร์ท	45,000.00	135,000.00	350,000.00	485,000.00
<b>รวม</b>		<b>2,799,000.00</b>	<b>3,501,000.00</b>	<b>6,300,000.00</b>

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ในปี 2563 บริษัทจ่ายค่าบริการอื่น (non-audit fee) ซึ่งประกอบด้วย ค่าพาหนะ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน ให้แก่ผู้สอบบัญชีรวมจำนวนทั้งสิ้น 99,047 บาท



## 9. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

รายชื่อคุณวุฒิ และประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี กรรมการ และประธานกรรมการ ได้รับการแต่งตั้ง 1 กุมภาพันธ์ 2562 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 2 ปี 3 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2564)	63	<input type="checkbox"/> รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สถาบัน บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ <input type="checkbox"/> ศิลปศาสตรบัณฑิต บริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 2554 <u>การอบรม / ศึกษาดูงาน</u> <input type="checkbox"/> อบรมหลักสูตร DAP 161/2562 <input type="checkbox"/> ผู้แทนเข้าร่วมประชุมอธิบดีศาลากรอาเซียน ประเทศมาเลเซีย <input type="checkbox"/> เป็นผู้แทนเข้าร่วมประชุม WCO Asia Pacific Regional Heads of Customs Administration ณ สาธารณรัฐพิจิ <input type="checkbox"/> เป็นผู้แทนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมาธิการระบบ ฮาร์โมนไนซ์ ประเทศเบลเยียม <input type="checkbox"/> อบรมหลักสูตร Asean Border Leadership Exchange Programme (Singapore) ณ ประเทศสิงคโปร์ <input type="checkbox"/> ศึกษาดูงาน Lessons from Europe Learning Program ณ กลุ่มประเทศสหภาพยุโรป <input type="checkbox"/> ศึกษาดูงานการดำเนินงานของ Australian Customs and Border Protection Service (ACBPS) ณ ประเทศออสเตรเลีย	0.02	ไม่มี	1 ก.พ.2562 - ปัจจุบัน 25 เม.ย.2562 -2 ต.ค. 2562 1 ก.พ.2562 -24 เม.ย. 2562 2556-2561	กรรมการและประธานกรรมการ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการอิสระและประธานกรรมการ รองอธิบดีกรมศุลกากร	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท กรมศุลกากร กระทรวงการคลัง

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		<input type="checkbox"/> ศึกษาทางด้าน Law Enforcement ของ U.S Department of Homeland Security ณ ประเทศสหรัฐอเมริกา					
2. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดส กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 21 กุมภาพันธ์ 2563 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 1 ปี 2 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2564)	52	<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 ปี 2563 - ปัจจุบัน ปี 2563 - ปัจจุบัน ปี 2563 - ปัจจุบัน ปี 2563 - ปัจจุบัน ปี 2563 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน เจ้าหน้าที่กลยุทธ์ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ. ฟู้ดส์ แคปปิตอล บจก.พีโก้ คอปอเรชั่น บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส โอเทล แอนด์ รีสอร์ท บจก. เดอะธนา อะโลน รีสอร์ท
3. ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 5 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2564)	51	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเวส เทิร์น <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค. 2558 - ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ก.ย.2562 - ปัจจุบัน 3 ต.ค.2561 - ม.ค.2562 ม.ค.2561 - มิ.ย.2562	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาด	บมจ.เอคิว เอสเตท บริษัท เอส.เจ. แคปปิตอล ออโต้ลีส จำกัด บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. วิลล่า นครินทร์ บจก.วิฑูร ธนากร บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส โอเทล แอนด์ รีสอร์ท บจก. เดอะธนา อะโลน รีสอร์ท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท

หน้า 84

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ปรวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		<input type="checkbox"/> Single License(Refreshment) Thailand Securities Institute (TSI) <input type="checkbox"/> Investment in Mutual Fund Thailand Securities Institute(TSI) <input type="checkbox"/> Derivatives License Thailand Securities Institute (TSI) <input type="checkbox"/> Single License Thailand Securities Institute(TSI) <input type="checkbox"/> MIP (DRG) Thailand Securities Institute (TSI) <input type="checkbox"/> MIP (DRI) Thailand Securities Institute (TSI) <input type="checkbox"/> Investment in Equity Thailand Securities Institute (TSI) <input type="checkbox"/> Debt Instrument Analysis and Valuation Thailand Securities Institute (TSI)					
6. นายเอ สัจเดวี กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 27 กันยายน 2561 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 2 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2564)	40	<input type="checkbox"/> MBA สถาบันบริหารธุรกิจคิตินท์ 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 กรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 9 ตุลาคม 2558 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 5 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2564)	35	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บธ.ม) สาขาการ จัดการ มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจบัณฑิต (บธ.บ) สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏเลย <u>อบรม</u>	ไม่มี	ไม่มี	9 ต.ค. 2558 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ  นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ นักบัญชีอิสระ	บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. สมาร์ทแท็ก คอมมูนิตี้ บจก. จี-เทรค บจก. เวิร์ค คอมมูนิตี้ สำนักบัญชีและการภาษีอากรสากล บจก. เอส.ที.ดี.แคร์เบอร์เบรค

หน้าที่ 86

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
10. นางปราณี หิรัญบรรเทา ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ  และ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	65	<input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง	25,000 หุ้น คิดเป็น 0.00003%	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บมจ.เอคิว เอสเตท
					2549 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ	บมจ.เอคิว เอสเตท
					2548 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	บมจ.เอคิว เอสเตท
11. นายอภิรัฐ อินทรชู เลขานุการบริษัท ปี 2556	52	<input type="checkbox"/> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ไม่มี	ไม่มี	2556 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บมจ.เอคิว เอสเตท
					2556 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย	บมจ.เอคิว เอสเตท
					2541 - 2556	นิติกรอาวุโส	บมจ.เอคิว เอสเตท

หมายเหตุ: นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564

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 เพอร์นันเดซ	I, II	I						I		I		I	I		
3.	ดร.สุทัศน์ จันกึ่งทอง	I, II	I	I	I				I	I	I	I	I	I		
4.	นายชำนาญ วังตาล	I, II	I	I	I		I	I	I	I	I	I	I	I		
5.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวิกุล	I, II														
6.	นายเอ สัจเดวี	I														
7.	นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ	I														
8.	นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ	I														
9.	นายวิรัตน์ เขียวอักษร	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 อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด        |
| 4) บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด | 10) บริษัท วิบุรณนगर 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 รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัท มีดังนี้

- 1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้
    - ก. ทะเบียนกรรมการ
    - ข. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
    - ค. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
  - 2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานคณะกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
  - 3) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่อื่นตามที่บริษัท (หรือคณะกรรมการบริษัท) มอบหมาย

## 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

### 10.1 นโยบายภาพรวม

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

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

- เจ้าหน้าที่ : บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไขการข้อตกลง
- ลูกค้า : บริษัทเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า รักษาความลับของลูกค้า และมีหน่วยงานหรือบุคคลที่ทำหน้าที่รับข้อร้องเรียนของลูกค้าเพื่อรีบดำเนินการให้แก่ลูกค้าโดยเร็วที่สุดทั้งนี้ บริษัทได้พัฒนาโครงการให้มีความร่มรื่น น่าอยู่และ ความปลอดภัยในโครงการ เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจในสวัสดิภาพของตนเอง
- คู่แข่ง : บริษัทประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี รักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน หลีกเลี่ยงวิธีการไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่ง
- ชุมชน : มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชน และสังคม

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทฯ ได้มีการจัดการไม่ให้มีการทุจริตคอร์รัปชันโดยมีคณะกรรมการพิจารณาการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้การพิจารณามีความโปร่งใสและตรวจสอบได้

### จริยธรรมธุรกิจ

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

### ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการได้ดูแลอย่างรอบคอบเมื่อเกิดรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

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

## 10.2 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ในประเทศมีความเสี่ยง บริษัทฯ ได้ให้พนักงานปฏิบัติงานโดยให้พนักงานทำงานที่บ้าน หรือ แบ่งการทำงานเป็นช่วงเวลาเพื่อลดความเสี่ยงในการที่จะควบคุมการแพร่ระบาด และไม่ได้มีการเลิกจ้างหรือลดค่าจ้างแต่อย่างใด

## 10.3 การต่อต้านคอร์รัปชัน

### 1. นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน

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

### 2. ขอบเขตการบังคับใช้และความสอดคล้องกับกฎหมาย

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

### 3. นโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน

#### 3.1 วัตถุประสงค์

บริษัทกำหนดนโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันขึ้น เพื่อแสดงถึงทิศทางและกรอบการดำเนินการของบริษัทเกี่ยวกับการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ตามหลักการและแนวปฏิบัติที่ดี อันเป็นที่ยอมรับว่าเหมาะสมสำหรับการปรับใช้ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ และการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทสนับสนุนให้บริษัทลูกที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจของบริษัทนโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันนี้ไปปรับใช้โดยอนุโลมให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของแต่ละบริษัท

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 หรือ ฝ่าฝืน หรือ ไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจะดำเนินการตามขั้นตอนและระเบียบปฏิบัติการพิจารณาและลงโทษทางวินัยพนักงานของบริษัท

### 3.3 แนวทางปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมีแนวทางปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันโดยกำหนดไว้ในจรรยาบรรณและจริยธรรมธุรกิจ คือ บริษัทต่อต้านการทุจริต และไม่ให้สินบนเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ รวมทั้งจะให้ความร่วมมือและสนับสนุน มาตรการของรัฐและเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และบริษัทจะไม่เรียก รับหรือยอมรับจะรับเงิน ของขวัญหรือของรางวัล หรือสิ่งตอบแทนอื่นใดจากลูกค้าหรือบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นกรณีอันเนื่องจากการให้ตาม ประเพณีนิยม นอกจากนี้ บริษัทให้ความร่วมมือกับภาคราชการและภาคเอกชนในการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ ประสบการณ์ หรือเข้าร่วมในกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ บริษัทมุ่งหมายและ มุ่งหวังที่จะปลูกฝังให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องให้ความร่วมมือสนับสนุนต่อการดำเนินการดังกล่าวให้ดำเนินไปอย่าง ต่อเนื่องตลอดไปด้วยดีและมีความมุ่งมั่นต่อการดำเนินการตามแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

## 4. นโยบายและแนวทางให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถติดต่อแจ้งข้อมูลและเบาะแสหรือร้องเรียนและ ตั้งข้อสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักดีว่าความเข้าใจและความร่วมมือที่ดีระหว่างบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีความสำคัญยิ่งต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายและแนวทางให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถติดต่อแจ้ง ข้อมูลและเบาะแสหรือร้องเรียนและตั้งข้อสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันได้ ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดรับข้อมูลอย่าง

เสมอภาค โปร่งใส เอาใจใส่ ให้ความสำคัญเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย มีระยะเวลาการสอบสวนอย่างเหมาะสม มีการรักษาความลับ รวมถึงมีการคุ้มครองผู้ร้องเรียนไม่ให้ถูกกลั่นแกล้ง

นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการอย่างเหมาะสมในการลงโทษผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การลงโทษดังกล่าวรวมถึงการเลิกจ้างงาน ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติในการพิจารณาหรือลงโทษทางวินัยพนักงานของบริษัท

#### 5. ช่องทางในการติดต่อระหว่างบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

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

## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

#### 1) การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัท ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด ดังนั้นประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการจึงเป็นบุคคลคนละคนกัน โดยทั้งสองตำแหน่งต้องผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมที่สุดนอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังเป็นผู้กำหนดแผนบริหารงานในด้านต่างๆ และมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้ดำเนินงานภายใต้กรอบนโยบายต่างๆ ที่กำหนดไว้ และรับผิดชอบผลการดำเนินงานโดยรวม ควบคุมค่าใช้จ่ายและงบลงทุนตามขอบเขตที่คณะกรรมการอนุมัติในแผนงานประจำปี ดำเนินการตามนโยบายด้านบุคคล แก้ปัญหาหรือข้อขัดแย้งที่มีผลกระทบต่อองค์กร ตลอดจนการควบคุมภายในด้านการบันทึกบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และการดูแลจัดเก็บ

ทรัพย์สิน ออกจากกันเพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ บริษัทฯมีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน การทำรายการเกี่ยวโยงของบริษัทจดทะเบียน การทำธุรกรรมของบริษัทกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวจะพิจารณาเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามหลักการที่ทางคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์กำหนด และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## 2) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอเพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริหาร ในการประชุม มีเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีครบถ้วน และถูกจัดเก็บอย่างเป็นหมวดหมู่ และจัดขึ้นตามนโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับธุรกิจ ตลอดจนบริษัทฯได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการควบคุมระบบงานภายในทั้งหมด ซึ่งฝ่ายตรวจสอบสามารถสอบทานทุกรายการได้

## 3) การติดตามและประเมินผล

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

## 4) การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯมีการกำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรที่ชัดเจนครอบคลุมสิ่งที่องค์กรต้องการบรรลุวัตถุประสงค์ระดับกิจกรรมเกี่ยวข้องกับการทำงานที่สำคัญขององค์กร และสอดคล้องเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์และแผนยุทธศาสตร์ขององค์กร ผู้บริหารการระบุความเสี่ยงในระดับองค์กร และครอบคลุมในระดับกิจกรรมที่สำคัญ

## 5) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างทัดเทียมกันและได้กำหนดให้มีขั้นตอนการประชุมผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2563 บริษัทฯได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง คือการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามสาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 14 วันทำการ โดยแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบและมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯได้เปิดโอกาสให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทฯได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯมาได้ทางเว็บไซต์ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

## 11.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเอกสารหลักฐานจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบคือ (1) การควบคุมภายในองค์กร (2) การประเมินความเสี่ยง (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และ (5) ระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทได้จัดทำมีบุคคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ นางสาวกรรณิการ์ วิภาณูรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2563 **แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต** ในรายงานการสอบบัญชี ดังนี้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 21 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทย่อยทางข้ามได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการ



เช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง ภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมีส่วนที่หน้าหาดด้วย เพื่อบริหารรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทย่อยทางอ้อมจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทย่อยทางอ้อมจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 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 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่าง เป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1 โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทย่อยทางอ้อมยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 15.2 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดง

ฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันที่มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

- (3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 12 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินของบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 1,072.16 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ของบริษัทดังกล่าวบริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 1,810.76 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตั๋วแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ข้าพเจ้าได้รับงบการเงินล่าสุดของบริษัทดังกล่าว เป็นงบการเงินสำหรับปี 2561 ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีสินทรัพย์จำนวน 170.43 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 113.69 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา โดยงบการเงินดังกล่าวยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และบริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินอีก ดังนั้นข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 412.14 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้มีการขยายอายุเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทพิจารณาจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบการเงินดังกล่าวผ่านการตรวจสอบบริษัทดังกล่าวมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 100.53 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ นอกจากนี้ตามที่ปรากฏในงบการเงิน บริษัทดังกล่าวได้มีการหยุดการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากมีการปรับแบบซึ่งจะต้องขออนุมัติจากหน่วยงานราชการและทรัพย์สินโครงการของบริษัทดังกล่าวติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น จึงมีความไม่แน่นอนของมูลค่าของโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าว ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่ง

เป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

## 11.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินระบบควบคุมภายในในเรื่องข้างต้น กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติมจากคณะกรรมการบริษัท

## 11.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2563 ได้มีมติแต่งตั้งได้มีมติแต่งตั้งนางสาวพุกษา เหล่าพิชิต ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัททดแทนนางสาวเกษิณี ตัญญูไพบุลย์ เนื่องจากมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท และเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน รวมทั้งมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่า มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ

ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจสอบ

## 12. รายการระหว่างกัน

### 12.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

### 12.2 มาตรการการทำรายการระหว่างกัน

ตามนโยบายของบริษัท ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องมีการเสนอแก่ที่ประชุมกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา โดยต้องมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ที่มีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้น ๆ

## 12.3 นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

ทั้งนี้ หากมีการทำรายการระหว่างกันเกิดขึ้น บริษัทจะมีการกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ แล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

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

ทั้งนี้ เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีโครงสร้างที่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหลายรายการนั้นทางบริษัทจึงได้จัดทำแผนขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวขึ้นซึ่งแผนดังกล่าวเข้ารับการพิจารณาเห็นชอบโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แผนดังกล่าวได้รับเสียงอนุมัติมากกว่า 3 ใน 4 ของคะแนนเสียงผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมทั้งหมด

ในปี 2563 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 13.1 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	111,157	36,459	84,088	19,873	4,250	10,547
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	1,066,894	-	-	1,066,894
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	256,440	177,359	121,086	874,397	1,175,632	1,225,111
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	412,145	412,145	488,658	1,806,119	1,833,254	2,223,648
สินค้าคงเหลือ	1,679,755	1,962,172	2,266,441	1,001,967	1,092,793	1,158,109
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	55,984	53,750	49,800	34,790	32,182	29,858
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	1,072,160	1,072,160	-	1,072,160	1,072,160	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย						
ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	86,900	-	-	-	-	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,674,541</b>	<b>3,714,045</b>	<b>4,076,967</b>	<b>4,809,306</b>	<b>5,210,271</b>	<b>5,714,167</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	35,473	125,480	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	900,000	-	-	900,000
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	72,041	94,382	-	50,264	50,471	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	900,000	900,000	-	900,000	900,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	3,229	59,319	14,135	508	1,160	1,333
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	2,426	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,454	128,053	126,386	264,793	270,440	276,087
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	1,059,019	1,215,508	1,164,584	22,235	25,189	29,661
สินทรัพย์สิทธิการให้	225,932	-	-	8,641	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจกค่าความนิยม	1,067	15,360	2,596	61	25	944
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	353	353	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	734,993	733,537	826,424	1,201	-	51,382
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,004,735</b>	<b>3,148,938</b>	<b>3,034,478</b>	<b>1,283,176</b>	<b>1,372,765</b>	<b>1,259,407</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>6,679,276</b>	<b>6,862,983</b>	<b>7,111,445</b>	<b>6,092,482</b>	<b>6,583,036</b>	<b>6,973,574</b>

## บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,961	2,994	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	344,435	271,014	379,505	180,845	230,874	365,508
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17,823	17,001	5,287	1,073	1,053	1,033
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	31,600	-	-	3,456	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	990	990	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	425	1,209	381	425	786	381
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,036,602	2,995,152	2,996,061	2,986,584	2,986,792	2,988,681
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	25,482	-	-	-	-	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,460,318</b>	<b>3,288,360</b>	<b>3,381,234</b>	<b>3,172,383</b>	<b>3,219,505</b>	<b>3,355,603</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หนี้สินระยะยาว	23,418	33,058	203	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	48,124	-	-	5,608	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	2,972	2,485	2,449	434	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5,988	6,292	2,445	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4,730	4,370	1,841	3,150	3,195	1,495
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	46,168	48,971	55,553	46,168	46,168	46,168
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>131,400</b>	<b>95,176</b>	<b>62,491</b>	<b>55,360</b>	<b>49,363</b>	<b>47,663</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,591,718</b>	<b>3,383,536</b>	<b>3,443,725</b>	<b>3,227,743</b>	<b>3,268,868</b>	<b>3,403,266</b>

## บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>						
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
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						
หุ้นสามัญ 85,324.81 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท	42,662,405	42,662,405	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)	(32,759,548)	(32,759,548)
ส่วนเกินทุนจากการลดทุน	153,537	153,537	153,537	153,537	153,537	153,537
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	(47,939)	(47,939)	(47,939)	-	-	-
ขาดทุนสะสม	(6,920,952)	(6,529,191)	(6,340,735)	(7,191,655)	(6,742,226)	(6,486,086)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ</b>	<b>3,087,503</b>	<b>3,479,264</b>	<b>3,667,720</b>	<b>2,864,739</b>	<b>3,314,168</b>	<b>3,570,308</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	55	183	-	-	-	-
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ</b>	<b>3,087,558</b>	<b>3,479,447</b>	<b>3,667,720</b>	<b>2,864,739</b>	<b>3,314,168</b>	<b>3,570,308</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>6,679,276</b>	<b>6,862,983</b>	<b>7,111,445</b>	<b>6,092,482</b>	<b>6,583,036</b>	<b>6,973,574</b>



## บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	406,552	486,066	399,816	134,545	111,793	68,217
รายได้จากกิจการโรงแรม	98,522	131,411	100,727	-	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	20,618	21,451	20,506	-	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>525,692</b>	<b>638,928</b>	<b>521,049</b>	<b>134,545</b>	<b>111,793</b>	<b>68,217</b>
<b>ต้นทุน</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(341,828)	(371,891)	(274,206)	(111,603)	(85,883)	(51,423)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(192,727)	(199,772)	(161,398)	-	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(9,382)	(10,666)	(9,713)	-	-	-
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>(543,937)</b>	<b>(582,329)</b>	<b>(445,317)</b>	<b>(111,603)</b>	<b>(85,883)</b>	<b>(51,423)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น</b>	<b>(18,245)</b>	<b>56,599</b>	<b>75,732</b>	<b>22,942</b>	<b>25,910</b>	<b>16,794</b>
รายได้อื่น	60,415	134,574	303,379	328,204	278,301	415,262
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>42,170</b>	<b>191,173</b>	<b>379,111</b>	<b>351,146</b>	<b>304,211</b>	<b>432,056</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(43,168)	(42,025)	(37,689)	(16,136)	(16,886)	(16,786)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(379,434)	(334,447)	(266,603)	(783,699)	(541,951)	(398,944)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(422,602)</b>	<b>(376,472)</b>	<b>(304,292)</b>	<b>(799,835)</b>	<b>(558,837)</b>	<b>(415,730)</b>
<b>ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>(380,432)</b>	<b>(185,299)</b>	<b>74,819</b>	<b>(448,689)</b>	<b>(254,626)</b>	<b>16,326</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(11,408)	(1,331)	(136)	(740)	(20)	(34)
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(391,840)</b>	<b>(186,630)</b>	<b>74,683</b>	<b>(449,429)</b>	<b>(254,646)</b>	<b>16,292</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(49)	260	204	-	-	-
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>	<b>(391,889)</b>	<b>(186,370)</b>	<b>74,887</b>	<b>(449,429)</b>	<b>(254,646)</b>	<b>16,292</b>

## บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	(2,114)	-	-	(1,494)	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	(2,114)	-	-	(1,494)	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	(2,114)	-	-	(1,494)	-
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(391,889)</b>	<b>(188,484)</b>	<b>74,887</b>	<b>(449,429)</b>	<b>(256,140)</b>	<b>16,292</b>
<b>การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี</b>						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(391,761)	(186,342)	74,887	(449,429)	(254,646)	16,292
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(128)	(28)	-	-	-	-
	<b>(391,889)</b>	<b>(186,370)</b>	<b>74,887</b>	<b>(449,429)</b>	<b>(254,646)</b>	<b>16,292</b>
<b>การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(391,761)	(188,456)	74,887	(449,429)	(256,140)	16,292
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(128)	(28)	-	-	-	-
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(391,889)</b>	<b>(188,484)</b>	<b>74,887</b>	<b>(449,429)</b>	<b>(256,140)</b>	<b>16,292</b>
<b>ขาดทุนต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>						
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)	(0.0046)	(0.0022)	0.0009	(0.0053)	(0.0030)	0.0002
<b>จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)</b>	<b>85,324,811</b>	<b>85,324,811</b>	<b>85,316,210</b>	<b>85,324,811</b>	<b>85,324,811</b>	<b>85,316,210</b>

## บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>						
ขาดทุนสำหรับปี	(391,889)	(186,370)	74,887	(449,429)	(254,646)	16,292
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)						
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	49	(260)	(204)	-	-	-
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	11,408	1,331	136	740	20	34
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(12,032)	(95,036)	(105,837)	(125,645)	(217,462)	(239,073)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(110,529)	(8,388)	15,442	12,435	(4,107)	(6,366)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	3,973	(45,784)	(252)	593	156	300
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	306,645	306,301	275,211	97,103	74,627	33,139
การปรับปรุงด้วยเงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกันลดลง	22,341	-	-	207	-	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(25,498)	(2,401)	(715)	(1,201)	912	(371)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	96,630	(159,774)	(13,959)	(44,148)	(164,030)	(15,436)
การปรับปรุงด้วยประมาณการเงินสมทบเงินกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	487	-	-	434	-	-
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	95,752	86,037	83,417	12,119	11,622	13,445
การปรับปรุงด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	13	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน	(4,263)	(485)	362	(481)	(1,465)	251
การปรับปรุงด้วยหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	8,348	8,887	1,056	353,279	348,698	200,887
การปรับปรุงด้วยค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องเพิ่มขึ้น	45,713	287	2,858	274	251	2,858
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม	-	8,036	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	785	1,984	364	380	1,296	295
ปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับจากการผิดนัดชำระหนี้	-	-	(38,405)	-	-	(38,405)
การปรับปรุงด้วยรายได้อื่น	(2,753)	(1,395)	(15,373)	(115)	(379)	(40)
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	8,668	5,254	-	60	17	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	-	3,307	-	-	90
การปรับปรุงด้วย(โอนกลับ)ค่าเผื่อผลขาดทุนของสินค้าคงเหลือ	(24,431)	3,028	(151,102)	(6,277)	(9,311)	(59,435)
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	90,007	-	-
การปรับปรุงด้วยผล(กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสิทธิการเช่า	793	34,878	-	(17)	-	-
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22,237	-	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสิทธิการเช่า	5,148	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(1,209)	(741)	-	(786)	(685)	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย	25,114	-	-	-	-	-
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร(ขาดทุน)	81,487	(44,598)	131,193	(60,468)	(214,486)	(91,535)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน</b>						
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(8,090)	(8,180)	(7,565)	(2,608)	(2,324)	(1,767)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>73,397</b>	<b>(52,778)</b>	<b>123,628</b>	<b>(63,076)</b>	<b>(216,810)</b>	<b>(93,302)</b>

## บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>						
เงินสดจ่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	(5,266)	359,115	-	(5,266)	48,606
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในหุ้นของกิจการอื่น	-	-	(730,000)	-	-	(730,000)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(90,500)	-	-	(90,500)	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	17	-	184	17	-	37
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	(1,175)	(13,477)	(60,647)	(90)	(586)	(599)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(254)	(180)	(876)	(73)	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	(719,000)	(432,962)	(341,460)	(1,035,593)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	76,513	230,342	486,864	599,264	1,208,272
ดอกเบี้ยรับ	29,035	47,683	108,665	28,633	49,061	96,620
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>27,623</b>	<b>14,773</b>	<b>(812,217)</b>	<b>82,389</b>	<b>210,513</b>	<b>(412,657)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(33)	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(8,635)	(3,622)	(50,139)	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	(101)	-	-	-	-
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่า	(9,202)	(4,871)	(2,495)	(2,968)	-	(776)
ดอกเบี้ยจ่าย	(8,452)	(1,292)	(3,866)	(722)	-	(13)
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	-	-	507	-	-	507
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(26,322)</b>	<b>(9,886)</b>	<b>(55,993)</b>	<b>(3,690)</b>	<b>-</b>	<b>(282)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ</b>	<b>74,698</b>	<b>(47,891)</b>	<b>(744,582)</b>	<b>15,623</b>	<b>(6,297)</b>	<b>(506,241)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี</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>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือในบริษัทย่อย</b>	<b>-</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>111,157</b>	<b>36,459</b>	<b>84,088</b>	<b>19,873</b>	<b>4,250</b>	<b>10,547</b>

## ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

## รายการที่ไม่กระทบเงินสด

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาใช้เป็นครั้งแรก มีผลกระทบต่อการเงินดังนี้
  - ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทโอนสิทธิการเช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21) จำนวน 75.30 ล้านบาท
  - ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทโอนลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21) จำนวน 7.95 ล้านบาท
  - ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทโอนลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21) จำนวน 52.12 ล้านบาท
  - ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามสัญญาสิทธิการเช่า จำนวน 28.33 ล้านบาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งโอนจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 14)

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม									
						องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น				
						ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสีย
						ขาดทุนจากการวัดมูลค่า	รวม			
ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า)	ส่วนเกินทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน	ใหม่ของการประกอบ	องค์ประกอบอื่น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสีย	รวม
ที่ออกและ	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า)	ส่วนเกินทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน	ใหม่ของการประกอบ	องค์ประกอบอื่น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสีย	รวม
ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	จากการลดทุน	ในบริษัทย่อย	ขาดทุนสะสม	พนักงาน	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ของบริษัท	อำนาจควบคุม	สุทธิ	
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,529,191)	-	-	3,479,264	183	3,479,447
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(391,761)	-	-	(391,761)	(128)	(391,889)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,920,952)	-	-	3,087,503	55	3,087,558

## บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563

(หน่วย: พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น		
					ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ
					ขาดทุนจากการวัดมูลค่า ใหม่ของผลประโยชน์ พนักงาน	รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561</b>	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
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>42,662,405</b>	<b>(32,759,548)</b>	<b>153,537</b>	<b>(6,486,086)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,570,308</b>
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562</b>	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	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	<b>42,662,405</b>	<b>(32,759,548)</b>	<b>153,537</b>	<b>(6,742,226)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,314,168</b>
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(6,742,226)	-	-	3,314,168
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(449,429)	-	-	(449,429)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	<b>42,662,405</b>	<b>(32,759,548)</b>	<b>153,537</b>	<b>(7,191,655)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,864,739</b>

## 13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.06	1.13	1.21
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.23	0.52	0.52
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.02	(0.01)	0.03
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	2.42	4.30	4.10
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	150.83	84.88	89.02
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.30	0.28	0.19
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,216.67	1,303.57	1,921.05
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	1.75	1.78	1.42
ระยะเวลารับหนี้	(วัน)	208.57	205.06	257.04
Cash Cycle	(วัน)	1,158.92	1,183.40	1,753.03
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	(3.47)	9.33	14.53
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(72.37)	(28.85)	9.08
อัตรากำไรอื่น	(%)	10.31	17.32	36.80
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	N/A	N/A	165.24
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(66.86)	(23.99)	9.08
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(11.94)	(5.22)	2.06
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(5.79)	(2.67)	1.07
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(26.04)	(8.40)	13.51
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์	(เท่า)	0.09	0.11	0.12
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.16	0.97	0.94
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	9.64	N/A	3.42
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	51.36	N/A	0.08
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A



## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 ภาพรวม

#### 1) สรุปภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

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

#### สถานะของบริษัท

(ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยักยอกทรัพย์ในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบุริมสิทธิของจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“โกลเด้น”) (จำเลยที่ 19) และบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (“การ์เด็นโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระหนึ่งราย เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงินประมาณ 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 5,800 ล้านบาท กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2560 ปรากฏว่าในวันดังกล่าวเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งคำสั่งงดการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ซึ่งการงดการบังคับคดีดังกล่าวจะมีผลไปจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำการงดการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวตามคำสั่งของศาลฎีกา ทั้งนี้ การที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีนั้น สืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ 3 ได้ยื่นคำร้องของดการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบโดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดี

ไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้งดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัดวันที่ 8 มีนาคม 2561 และเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวดังนี้ นัดที่ 1 วันที่ 6 มิถุนายน 2561 นัดที่ 2 วันที่ 27 มิถุนายน 2561 นัดที่ 3 วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และนัดที่ 4 วันที่ 8 สิงหาคม 2561 โดยมีราคาเริ่มต้นที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน จำนวน 8,950.78 ล้านบาท โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรก ราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการพิเศษตามประกาศดังกล่าว 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 และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์สินการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล 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 กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด็นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคือนิติที่ยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด็นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด็นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัท

ได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง โดยศาลอุทธรณ์ได้ยื่นตามศาลชั้นต้น โดยได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้งดจ่ายเงิน เป็นคดีสาขาดำที่ ขช.245/2560 สาขาแดงที่ ขช. 38/2561 โดยศาลนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 14 กันยายน 2563 นายโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้านกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยื่นตามบัญชีส่วนเฉลี่ยทรัพย์ เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2563 โดยศาลได้นัดไต่สวนคำร้องวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และได้ยื่นคำคัดค้านคำร้องของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 เมื่อถึงวันนัดไต่สวนคำร้องวันที่ 14 กันยายน 2563 ศาลมีคำสั่งยกคำร้องของโจทก์และยกเลิกวันนัดไต่สวนในวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และมีคำสั่งในเจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่บุคคลตามบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นต่อไป (หมายถึงจ่ายเงินให้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามบัญชีรับ-จ่าย) ต่อมานายโจทก์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3- 97.72ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เคแอนดีวีเอส ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดีวีเอส โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ส่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด็นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้องของผู้ร้อง คดีได้ยุติแล้ว
2. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารท้ายร้องโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562

บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เดินโฮม จำกัด ผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาในวันที่ 23 เมษายน 2562 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านที่ 1 ได้ยื่นคำร้องขอคัดค้านคำร้องขออนุญาตอุทธรณ์ และในวันที่ 2 พฤษภาคม 2562 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้านที่ 2 ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ต่อมาศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนัญพิเศษ 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
- (ข) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัทและยื่นอุทธรณ์แก่ที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาว่าไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนของการกำหนดค่าแห่งความเสียหาย ทั้งนี้ บริษัทได้ร้องขอต่อที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาให้พิจารณาค่าเสียหายจาก (1) เงินค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวยังไม่ได้แจ้งว่าได้มีการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 13.17 ล้านหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 118.57 ล้านหน่วย ออกขายไปเมื่อใด และได้รับเงินจากการขายเป็นจำนวนเท่าใด และ (2) หักเงินที่บริษัท แกรนด์ คอมพิวเตอร์ แอนด์ คอมมูนิเคชั่น จำกัด (จำกัด (จำเลยที่ 22)) ได้วางมัดจำค่าหุ้นของบริษัทแทนธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวกวไปเป็นค่าจองหุ้นสามัญจำนวน 197.62 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกามีคำสั่งไม่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว
- (ค) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับ โกลเด้นและบริษัทโปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของโกลเด้นโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการระดมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนโกลเด้น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการไต่สวนโฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด้นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ก่อไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ โกลเด้นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตามหากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขาย

ที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด็นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด็นให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของโกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นที่จริงที่บริษัทได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

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

ดังกล่าวด้วย 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 และในสัญญาฯดังกล่าวก็ระบุหน้าที่ของบริษัทไว้ และได้มีการทำตามเงื่อนไขทุกอย่าง ดังนั้นคดีนี้ศาลชั้นต้นน่าจะยกฟ้องโจทก์ โดยศาลได้อ่านคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2562 พิพากษายกฟ้องโจทก์

เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และในวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 จำเลยทั้งสามได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ โดยพิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 โอนหุ้นที่ถืออยู่ของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียลพาร์ค จำกัด จำนวน 5,440,000 หุ้น คืนโจทก์ หากจำเลยที่ 1 ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โดยเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ทนายจำเลยทั้งสามได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นฎีกาครั้งที่ 1 และศาลได้อนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 4 สิงหาคม 2563 และวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน)กับพวกรวม 3 คนได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาฎีกาครั้งที่ 2 ไปแล้ว โดยอนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 3 กันยายน 2563 จำเลยทั้งสามไม่ประสงค์จะยื่นฎีกา คดีเป็นอันยุติ

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561 ตามคดีดำ พ.4393/2561 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน)ฟ้องบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (จำเลยร่วม)เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิวได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน เป็นทุนทรัพย์จำนวน 74,999,995 บาท โดยเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 จำเลยร่วมได้ยื่นคำร้องขอเลื่อนคดีอ้างว่าบริษัท โกลเด็นฯได้ถูกธนาคารกรุงไทย ฟ้องเป็นคดีล้มละลาย โดยศาลล้มละลายจะพิจารณาในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งจึงเห็นควรให้รอผลการพิจารณาจากคดีของศาลล้มละลายเสียก่อน จึงเลื่อนคดีออกไปนัดฟังผลในวันที่ 17 กันยายน 2562 และเมื่อธนาคารกรุงไทยได้ถอนฟ้องบริษัท โกลเด็นฯ จึงทำให้คดีนี้ต้องดำเนินต่อไป และคดีนี้ศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 ได้พิพากษาให้จำเลยคือบริษัท โกลเด็น จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอคิว 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยกำหนดค่าทนายความเป็นเงินจำนวน 30,000 บาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ของโจทก์และเข้าใจว่าจำเลยก็ขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ด้วยเช่นกัน

- (ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ผิวนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประสานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัด



ชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว ปัจจุบันบริษัทจ่ายชำระหนี้แล้วทั้งจำนวน

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

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

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี่ อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 เติบโตตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลงวันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560 (2) ให้บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 และดำเนินการชำระค่าชดเชยความเสียหาย จำนวน 10,004,467,480 บาทให้ธนาคารภายในเดือนมิถุนายน 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 โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะนำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา โดยจะยังไม่ดำเนินการบังคับคดีกับบริษัท
3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 อัยการสูงสุดได้ยื่นคำขอยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการ ต่อศาลฎีกา เพื่อศาลได้โปรดออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการยึดและอายัดทรัพย์สินของจำเลย โดยโจทก์ได้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลย พบว่าจำเลยที่ 19 (บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ซึ่งศาลได้พิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบเป็นเงินจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 97 แปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทได้ชี้แจงว่า การดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดียังจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์ กำหนดวันขายทอดตลาด สดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีนี้ที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์หลักประกันได้เงินมาเท่าไร 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 จนกว่า

ชำระเสร็จสิ้น 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 ให้นำทรัพย์สิน จำนวนออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นคดีเป็นอันยุติแล้ว

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 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 2563 ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	128.90
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	<u>3,057.64</u>

\* บริษัทมีการประเมินที่ดินหลักประกันใหม่ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปพร้า 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 และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคืออาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการได้นอสมจะไม่ใช้สิทธิไต่เบี่ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าบังคับขายที่ประมาณการไว้ แต่ปัจจุบันบริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้เนื่องจากในขณะนี้ยังอยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีของเจ้าพนักงานบังคับคดี

จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น และผู้ประมูลได้ชำระเงินทั้งจำนวนแล้ว

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563 บริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ ตามคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 ทางธนาคารกรุงไทยแจ้งว่าบริษัทยังคงมีภาระหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวคงค้างอยู่กับธนาคารกรุงไทยอีกเป็นเงินจำนวน 8,368,732,100 บาท ธนาคารกรุงไทยประสงค์จะเรียกหนี้ทั้งหมดคืน และให้บริษัทนำเงินจำนวน 8,368,732,100 บาทไปชำระหนี้ที่ธนาคารกรุงไทยให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับหนังสือฉบับนี้

ทั้งนี้ บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย ลงวันที่ 15 กันยายน 2563 ว่าธนาคารต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาและข้อตกลง ตลอดจนตามระเบียบของธนาคาร โดยนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทั้งหมดไปชำระหนี้ค่าเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง เป็นคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หรือนำไปชำระเป็นต้นเงินในคดีแพ่งของศาลแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ อ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด

- (จ) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ 1 กับพวกรวม 13 คน เป็นคดีแพ่งขอให้ธนาคารฯ 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 ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทมีความเห็นว่าศาลน่าจะมีความโน้มเอียงในการพิจารณาและพิพากษาตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับลงวันที่ 10 สิงหาคม 2560 โดยศาลได้เลื่อนนัดชี้สองสถานไปวันที่ 27 เมษายน 2563 เนื่องจากปัญหาเรื่องโควิด 19 ศาลจึงยกเลิกนัดและนัดใหม่เป็นนัดชี้สองสถานวันที่ 30 กันยายน 2563 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 ทนายจำเลยทั้งสิบสามขอให้ทนายโจทก์ถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ถึงที่ 13 เนื่องจากเป็นกรรมการของจำเลยที่ 1 กระทำการแทนในนามจำเลยที่ 1 ทนายโจทก์รับเรื่องเพื่อเสนอผู้บริหารโจทก์โดยได้นัดชี้สองสถานหรือวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมาย ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 และได้เลื่อนคดีไปนัดหน้าในวันที่ 14 มิถุนายน 2564

### การใช้เงินเพิ่มทุน

บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในส่วนที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งอนุมัติให้บริษัทจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 100,000 ล้านหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยบริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 72,640 ล้าน

ในราคาหุ้นละ 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 2563

6) ชำระหนี้ตามคำพิพากษา แก่ บมจ. ธนาคารกรุงไทย	(1,635.74)	ล้านบาท
7) พัฒนาในโครงการ ARBOR, By Pass, ซลบุรี, เชียงใหม่, รังสิต	(65.00)	ล้านบาท
8) ลงทุนในธุรกิจโรงแรม	(121.00)	ล้านบาท
9) พัฒนาในโครงการ AQ ALIX	(26.00)	ล้านบาท
10) เงินทุนหมุนเวียน	(236.23)	ล้านบาท
คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,484.30	ล้านบาท

เงินเพิ่มทุนที่เหลือจำนวน 1,484.30 ล้านบาท ได้ลงทุนในตั๋วแลกเงินและเงินให้กู้ยืม

## 2) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

### 2.1) สภาพเศรษฐกิจปี 2563

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2563 ลดลงร้อยละ 4.2 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 6.4 ในไตรมาสที่สาม ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนกลับมาขยายตัว การลงทุนภาคเอกชนและการส่งออกสินค้าลดลงในอัตราที่ชะลอลง ขณะที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐขยายตัว และการส่งออกบริการลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมกลับมาขยายตัว การผลิตสาขาอุตสาหกรรม สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาการขายส่งการขายปลีกและการซ่อมแซมฯ ลดลงในอัตราที่ชะลอลง ขณะที่สาขาไฟฟ้าและก๊าซฯ ลดลงต่อเนื่อง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2563 ขยายตัวจากไตรมาสที่สาม ของปี 2563 ร้อยละ 1.3 (QoQ\_SA) รวมทั้งปี 2563 เศรษฐกิจไทยลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562

### 2.2) ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์

วิจัยกรุงศรี รายงานว่า ปี 2563 ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มหดตัวรุนแรงต่อเนื่องจากปี 2562 ผลจาก (1) กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มซบเซาตามภาวะเศรษฐกิจ (วิจัยกรุงศรีคาดเศรษฐกิจปี 2563 จะหดตัว 5.0%) โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีแรกซึ่งได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 (2) กำลังซื้อจากลูกค้าต่างชาติชะลอลงตามภาวะถดถอยของเศรษฐกิจโลก (3) เกณฑ์ LTV ที่ยังคงเข้มงวดในสัญญาที่ 2 ขึ้นไป และ (4) อุปทานคงค้างสะสมอยู่ในระดับสูงในหลายพื้นที่ ปัจจัยข้างต้นจะกระทบการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นในการลงทุนของผู้ประกอบการ

- ไตรมาสแรกของปี 2563 ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่หดตัว 43.9% YoY โดยคอนโดมิเนียมหดตัวถึง 67.5% YoY และบ้านเดี่ยว 36.1% YoY เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อกคงค้างผ่านกลยุทธ์การขายหลายรูปแบบ เช่น การให้ส่วนลดมากกว่าปกติ การปล่อยเช่า และการให้อยู่ฟรี 1 - 2 ปี เป็นต้น สอดคล้องกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่ชะลอต่อเนื่องจากปี 2562 สะท้อนจากอัตราขายได้ในเดือนแรก (Take-up rate) ของยูนิตเปิดใหม่ลดลงทุก segment โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 18.5% ต่ำสุดในรอบ 13 ปี (ค่าเฉลี่ยของไตรมาส 1 ช่วง 5 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 61.5%) ทาวน์เฮ้าส์ 14.2% ต่ำสุดในรอบ 20 ไตรมาส และบ้านเดี่ยว 3.9% ต่ำสุดในรอบ 52 ไตรมาส
- สำหรับทั้งปี 2563 คาดว่าการเปิดขายโครงการใหม่จะหดตัว 26.0% สู่ระดับต่ำที่สุดในรอบ 9 ปี ด้านยอดขาย (Pre-sale) จะหดตัว 17.0% ต่อเนื่องจากปี 2562 ที่หดตัว 16.8% เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ออกไป เมื่อสถานการณ์เศรษฐกิจกระเตื้องขึ้น ด้านยอดโอนกรรมสิทธิ์คาดว่าจะหดตัว 24.3% โดยเฉพาะช่วงครึ่งแรกของปี ซึ่งมีการชะลอ/เลื่อนการโอนจากผู้ซื้อทั้งไทยและต่างชาติ ประกอบกับบางรายอาจยกเลิกการโอน เนื่องจากถูกเลิกจ้างหรือไม่สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้

### 2.3) ธุรกิจโรงแรม

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานว่า สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ปรับตัวลดลงร้อยละ 35.2 ตามการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 39.3 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นจากการท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยในไตรมาสนี้นี้มีรายรับ จากนักท่องเที่ยวชาวไทยอยู่ที่ 0.159 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 45.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 57.1 ในไตรมาสก่อนหน้า นอกจากนี้ การดำเนินมาตรการเปิดประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ (Special Tourist VISA : STV) ส่งผลให้ในไตรมาสนี้นักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเป็นครั้งแรกในรอบ 3 ไตรมาส จำนวน 10,822 คน (รวมนักท่องเที่ยวกลุ่ม Thailand Privilege Card) อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 32.49 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26.69 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ลดลงจากร้อยละ 70.71 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

รวมทั้งปี 2563 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารลดลงร้อยละ 36.6 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.8 ในปี 2562 โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศ มีจำนวน 6.70 ล้านคน ลดลงร้อยละ 83.2 รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศอยู่ที่ 0.441 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 76.2 (เป็นข้อมูลจากบัญชีดุลการชำระเงิน ของธนาคารแห่งประเทศไทย) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทยอยู่ที่ 0.482 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.4 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 29.51

วิจัยกรุงศรี รายงานว่า ปี 2563 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกเผชิญกับภาวะวิกฤตอย่างไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้รัฐบาลในหลายประเทศทั่วโลกออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) เพื่อควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหดตัวรุนแรงเป็น

ประวัติการณ์ 74% จากปี 2562 โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (-84%) อาทิ สิงคโปร์ (-85.1%) ไทย (-83.2%) เกาหลีใต้ (-85.6%) และญี่ปุ่น (หดตัวเกือบ 90%)

ปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดทั่วโลกยังอยู่ในภาวะคับขัน หลายประเทศรวมทั้งไทยเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ ส่งผลให้จำนวนผู้ป่วยใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาสู่ระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ในปี 2567 เนื่องจาก (1) การพัฒนาวัคซีน ซึ่งรวมถึงประสิทธิภาพของการป้องกันเชื้อ การผลิตและแจกจ่าย ยังมีความไม่แน่นอน (2) แม้จะเริ่มผลิตและแจกจ่ายวัคซีนไปในหลายประเทศแล้ว แต่องค์การอนามัยโลก (World Health Organization: WHO) แนะนำว่าการเกิดภูมิคุ้มกันหมู่ (Herd immunity) จำเป็นต้องมีการฉีดให้ครอบคลุม 65-70% ของจำนวนประชากร ซึ่งต้องใช้เวลาและงบประมาณมหาศาล และ (3) ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวจะไม่ฟื้นตัวเร็วเหมือนวิกฤตในอดีต โดย University of California ประเมินว่า หลังการแพร่ระบาดยุติลง ความกังวลของประชาชนที่มีต่อโรคระบาดจะยังคงดำรงอยู่ต่อไปอีกอย่างน้อย 3-6 เดือน นอกจากนี้ รายได้และกำลังซื้อที่ลดลงรุนแรงทำให้ความต้องการเดินทางซึ่งถือว่าเป็นสินค้าฟุ่มเฟือยยังต้องใช้เวลานานในการฟื้นตัว

สำหรับไทย ปี 2563 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมประสบปัญหาขาดอย่างหนักตามภาวะการท่องเที่ยวโลก โดย GDP หมวดที่พักแรมและบริการด้านอาหารมีมูลค่า 6.35 แสนล้านบาท ลดลง 38.3% จากปี 2562 ทั้งนี้ สถานการณ์การท่องเที่ยวและเครื่องชี้ภาวะธุรกิจโรงแรมของไทยปี 2563 มีรายละเอียดดังนี้

- นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวน 6.7 ล้านคน หดตัว 83.2% จากปี 2562 ผลจากมาตรการ Lockdown ของประเทศต่างๆ ทั่วโลก เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้การเดินทางระหว่างประเทศหยุดชะงัก โดยไทยมีการประกาศใช้ พ.ร.ก. สถานการณ์ฉุกเฉิน (25 มีนาคม 2563) และมาตรการห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว (3 เมษายน 2563 - 30 กันยายน 2563) ทำให้ในช่วงเมษายน-กันยายน ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาไทย อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เดือนตุลาคม นักท่องเที่ยวต่างชาติเริ่มกลับมาได้บ้าง ตามมาตรการ Special Tourist Visa (STV) ภายใต้ข้อจำกัดที่เข้มงวด อาทิ การกักตัว 14 วัน การตรวจสุขภาพก่อน/หลังเดินทาง การทำประกันชีวิต ส่งผลให้ไตรมาสสุดท้ายของปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ 10,822 คน ซึ่งสูงกว่าเป้าหมายที่ภาครัฐคาดไว้ที่ 3,600 คน (1,200 คนต่อเดือน) ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวจากตลาดหลักหดตัวรุนแรงถ้วนหน้า ได้แก่ จีน (-88.6%) อินเดีย (-86.9%) เกาหลีใต้ (-86.2%) และมาเลเซีย (-85.5%)

รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 9 เดือนแรกปี 2563 อยู่ที่ 3.3 แสนล้านบาท หรือลดลง 76.8% YoY ซึ่งเป็นการหดตัวทุกตลาด โดยเฉพาะตลาดหลัก อาทิ จีน (-86.6% YoY) อินเดีย (-83.7%) เกาหลีใต้ (-81.5%) สหราชอาณาจักร (-65.6%) และรัสเซีย (-41.4%)

- นักท่องเที่ยวคนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศทั้งสิ้น 90.5 ล้านทริป ลดลง 47.6% จากปี 2562 โดยหดตัวเกือบ 100% ในช่วงเมษายน-พฤษภาคม ผลจากมาตรการ Lockdown ทั่วประเทศ และกำลังซื้อที่ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยซึ่งมีการปิดกิจการและเลิกจ้างงานอย่างต่อเนื่อง ก่อนสถานการณ์จะปรับดีขึ้นตั้งแต่เดือนมิถุนายนเป็นต้นมา (เฉลี่ยหดตัว 41.4% ต่อเดือน ในช่วงมิถุนายนถึงธันวาคม) จาก



การผ่อนคลายมาตรการควบคุมโดยลำดับ รวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศผ่านแคมเปญ “เราเที่ยวด้วยกัน” (มีผลตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 เมษายน 2564)

รายได้จากนักท่องเที่ยวคนไทยอยู่ที่ 4.8 แสนล้านบาท หดตัว 55.4% จากปี 2562 โดยพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ 3 แห่ง ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต สร้างรายได้รวมกันมูลค่า 1.6 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 38% ของรายได้รวมจากนักท่องเที่ยวไทยปี 2563

### 3) ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย C หลักทรัพย์ AQ

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย C หลักทรัพย์ AQ เนื่องจากส่วนของผู้อถือหุ้น < 50% ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินดังต่อไปนี้

- ☐ งบการเงิน ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563
- ☐ งบการเงิน ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563
- ☐ งบการเงิน ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
- ☐ งบการเงินประจำปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โดยล่าสุดบริษัทได้จัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลกับผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) ในการที่หลักทรัพย์ของบริษัทถูกขึ้นเครื่องหมาย “C” จากการที่บริษัทมีส่วนของผู้อถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินประจำปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยจัดประชุมเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2564 เวลา 10.00 น. ณ อาคารเอควิสเตท จำกัด (มหาชน) เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยมีสรุปผลการประชุม ดังนี้

สาเหตุจากที่บริษัทมีผลขาดทุนจำนวนมากเนื่องจากการตั้งสำรองภาระหนี้สินจากคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองที่ต้องชดให้ให้ธนาคารกรุงไทยมีอยู่จำนวน 3,057.64 ล้านบาทเกิดจากศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองมีคำสั่งให้บริษัทร่วมรับผิดชอบค่าเสียหายจำนวน 10,004.47 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายชำระไปแล้วจำนวน 1,635.74 ล้านบาท คงเหลือภาระหนี้สินที่ต้องชดใช้จำนวน 8,368.73 ล้านบาท

**แนวทางแก้ไข** การขายทอดตลาดที่ดินหลักประกัน จำนวน 4,300 ไร่ ซึ่งราคาของที่ดินที่ขายทอดตลาด คณะกรรมการกำหนดราคาขายอยู่ที่ ราคา 8,914.07 ล้านบาทซึ่งสูงกว่าจำนวนเงินที่บริษัทต้องชดใช้ โดยเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 เป็นนัดแรกในการขายทอดตลาด มีผู้ประมูลที่ดินหลักประกันได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาทโดยผู้ประมูลได้วางเงินมัดตามระเบียบที่สำนักงานบังคับคดีจำนวน 448.50 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และในวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ประมูลซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,819 ล้านบาท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ประมูลกลุ่มที่ 1 ในส่วนทรัพย์สินที่ประมูลกลุ่มที่ 1 และ 2 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลเด็นท์ฯ ส่วนที่ดินกลุ่มที่ 3 เป็นกรรมสิทธิ์ของบจก.เคแอนด์วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นทโฮม ซึ่งบจก.โกลเด็นท์ฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ได้นำที่ดินมาวางค้ำประกันภาระหนี้ให้กับบจก.โกลเด็นท์ฯ โดยบจก.เคแอนด์



วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม ได้ยื่นเรื่องคำร้องเพิกถอนการขายทรัพย์สิน โดยอ้างว่าเป็นการขายไม่ชอบด้วยกฎหมาย มี 4 คดี โดยดังกล่าวศาลได้ยกคำร้อง และมี 1 คดีที่ผู้ร้องยื่นอุทธรณ์และศาลไม่รับคำอุทธรณ์คดีเป็นอันยุติ

ขณะนี้ผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ชำระเงินค่าที่ดินทั้งหมดเรียบร้อยแล้วส่วนเงินจำนวน 1,196.02 ล้านบาทผู้ประมูลซื้อได้นำเงินไปวางที่กองบังคับคดีและในวันที่ 15 กันยายน 2563 ธนาคารกรุงไทยได้รับชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือเรียบร้อยแล้ว โดยธนาคารกรุงไทยได้ใช้คำพิพากษาศาลแพ่งไปขอรับชำระหนี้ทั้งหมด และธนาคารกรุงไทยได้บันทึกบัญชีเป็นดอกเบี้ยรับทั้งจำนวนจึงเป็นเหตุให้บริษัทเอควียยื่นฟ้องธนาคารกรุงไทยและผู้บริหารของธนาคารกรุงไทยฯ เนื่องจากธนาคารกรุงไทยฯผิดข้อตกลง ในกรณีที่บริษัทเอควียชนะการฟ้องในคดีนี้ สำนองภาระหนี้สินที่ตั้งไว้จะถูกโอนล้างผลขาดทุนสะสมจึงทำให้ผลขาดทุนคงเหลือ 3,863.31 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน 6,145.15 ล้านบาท เมื่อเทียบกับส่วนของทุนที่จดทะเบียนและเรียกชำระแล้วหักส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นมีจำนวนสุทธิ 9,902.86 ล้านบาท ได้อัตราส่วนร้อยละ 62.05 เกินกว่า 50 % ตามเกณฑ์ ดังนั้นบริษัทฯ สามารถที่จะแก้ไขเครื่องหมาย C ได้สำเร็จ

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด(มหาชน) (โจทก์) ได้ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (จำเลย) ในคดีฟ้องขอให้ธนาคารกรุงไทยฯเปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 โดยให้นำเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันจำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปบันทึกเป็นค่าความเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง โดยศาลได้นัดกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 ฝ่ายจำเลยทั้งหมดขออนุญาตขยายคำให้การถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 และในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 จำเลยทั้ง 13 คน ได้ยื่นขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การออกไปอีก 30 วัน

ศาลอนุญาตให้เลื่อนไปนัดชี้สองสถานในวันที่ 27 เมษายน 2563 และด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ศาลยกเลิกนัดและนัดใหม่เป็นนัดชี้สองสถานในวันที่ 30 กันยายน 2563 และในวันที่ 30 กันยายน 2563 ทนายจำเลยทั้งสิบสามขอให้ทนายโจทก์ถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ถึง 13 เนื่องจากเป็นกรรมกรของจำเลยที่ 1 กระทำการแทนในนามจำเลยที่ 1 ทนายโจทก์รับเรื่องเพื่อเสนอผู้บริหารโจทก์ โดยได้นัดชี้สองสถานหรือวินิจฉัยชี้ขาดกฎหมายในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 ในวันที่ทนายจำเลยได้ขอเลื่อนการวินิจฉัยชี้ขาดออกไปเนื่องจากธนาคารกรุงไทยฯได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักงานการกฤษฎีกาว่ามิได้อยู่ในฐานะรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหาว่าพนักงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็นทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์กำลังหาหรือเรื่องแนวทางในการประนีประนอมชำระหนี้ให้แก่จำเลยจึงไม่คัดค้านการเลื่อนคดีนัดชี้สองสถานวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 ในวันที่ศาลได้เลื่อนการนัดชี้สองสถานไปเป็นวันที่ 14 มิถุนายน 2564

คณะกรรมการเห็นควรให้รอผลของคดีแพ่งดังกล่าวข้างต้น เมื่อมีความคืบหน้าในคดีดังกล่าวบริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนรับทราบผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

#### 4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2563 บริษัทฯไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี อย่างไรก็ตามนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

## 5) ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต

นางสาวกรรณิการ์ วิภาณูรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต สำหรับงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

### ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 21 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ทำสัญญาเช่าโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่งภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมีส่วนที่หน้าหาดด้วย เพื่อบริการลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทย่อยทางอ้อมจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทย่อยทางอ้อมจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 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 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม

2560 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 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 เอสเตทได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทย่อยทางอ้อมยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 15.2 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 12 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินของบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 1,072.16 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ของบริษัทดังกล่าวบริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 1,810.76 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตั๋วแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ข้าพเจ้าได้รับงบการเงินล่าสุดของบริษัทดังกล่าว เป็นงบการเงินสำหรับปี 2561 ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีสินทรัพย์จำนวน 170.43 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 113.69 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยงบการเงินดังกล่าวยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และบริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินอีก ดังนั้นข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 412.14 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้มีการขยายอายุเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทพิจารณาจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบการเงินดังกล่าวผ่านการตรวจสอบบริษัทดังกล่าวมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 100.53 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ นอกจากนี้ตามที่ปรากฏในงบการเงิน บริษัทดังกล่าวได้มีการหยุดการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากมีการปรับแบบซึ่งจะต้องขออนุมัติจากหน่วยงานราชการและทรัพย์สินโครงการของบริษัทดังกล่าวติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น จึงมีความไม่แน่นอนของมูลค่าของโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าว ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงความเห็นดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกต

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

บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงสถาบันการเงินดังกล่าว โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทจะขอชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแก่นธนาคาร 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 ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขาย กับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงิน 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงิน ประมาณ 5,800 ล้านบาทอ้างอิงข้อมูลผู้ประเมินราคาอิสระบริษัทได้บันทึกหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองหักด้วยประมาณการมูลค่าหลักประกันที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ดังกล่าวข้างต้น และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท อนึ่ง จำนวนภาระหนี้ที่บริษัทมีภาระผูกพันจริงนั้น จะเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงได้ ตามราคาประเมินขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาทและผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์สินการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด็น 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 กฎหมายนคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด็นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคือนิติที่ยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด็นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด็นฯ

99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัท ได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ ผลของคดีศาลยกคำร้อง โดยศาลอุทธรณ์ได้ยื่นตามศาลชั้นต้นโดยได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้ด่าจ่ายเงิน เป็นคดีสาขาคำที่ ขช.245/2560 สาขาแดงที่ ขช. 38/2561 โดยศาลนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 14 กันยายน 2563 นายโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้านกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยื่นตามบัญชีส่วนเฉลี่ยทรัพย์

เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2563 โดยศาลได้นัดไต่สวนคำร้องวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และได้ยื่นคำคัดค้านคำร้องของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 เมื่อถึงวันนัดไต่สวนคำร้องวันที่ 14 กันยายน 2563 ศาลมีคำสั่งยกคำร้องของโจทก์และยกเลิกวันนัดไต่สวนในวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และมีคำสั่งในเจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่บุคคลตามบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นต่อไป(หมายถึงจ่ายเงินให้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามบัญชีรับ-จ่าย) ต่อมานายโจทก์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3-97.72ไร่

กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดรีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เคแอนดรีเอส ร้องคัดค้านทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดรีเอส โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่ส.ล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด็นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้องของผู้ร้องคดีได้ยุติศาลล้มละลายกลาง
2. คดีหมายเลขดำที่ ส.ล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตาม



คำร้องและเอกสารทำยกร่างโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง 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 แอนด์วีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้คงบังคับคดีไว้ชั่วคราว 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

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563 บริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ ตามคดีหมายเลขแดงที่ อม. 55/2558 ทางธนาคารกรุงไทยแจ้งว่าบริษัทยังคงมีภาระหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวคงค้างอยู่กับธนาคารกรุงไทยอีกเป็นเงินจำนวน 8,368,732,100 บาท ธนาคารกรุงไทยประสงค์จะเรียกหนี้ทั้งหมดคืน และให้บริษัทนำเงินจำนวน 8,368,732,100 บาทไปชำระหนี้ที่ธนาคารกรุงไทยให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับหนังสือฉบับนี้

ทั้งนี้ บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย ลงวันที่ 15 กันยายน 2563 ว่าธนาคารต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาและข้อตกลง ตลอดจนตามระเบียบของธนาคาร โดยนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทั้งหมดไปชำระเงินค่าเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง เป็นคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หรือนำไปชำระเป็นต้นเงินในคดีแพ่งของศาลแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ ๓.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด

- (2) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 และ 12 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่ง รวมทั้งสิ้นจำนวน 1,600 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 11-



17 สิงหาคม 2560 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้บางส่วน จำนวน 500 ล้านบาท ไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล เพื่อลดภาระในการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนส่วนบุคคลกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อบริหารจัดการการลงทุนในตราสารหนี้ประเภทตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 6 เดือน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี 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 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 มีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องสองแห่ง โดยผู้กู้ได้แจ้งความจำนงค์มายังบริษัทว่าจะไม่ออกตัวแลกเงิน รุ่นใหม่ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแต่ขอทำสัญญาช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัท แทนการชำระหนี้ตามตัวแลกเงินให้กับ

บริษัทและบริษัทย่อย ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีวงเงินกู้ 514.6 ล้านบาท และ 204.4 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.0 ต่อปี และ 5.5 ต่อปี ตามลำดับ วันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ย วันที่ 28 ธันวาคม 2561

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 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตั๋วแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย 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 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตั๋วแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย 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 ตามลำดับโดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 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 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 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 ให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีมติอนุมัติจำนวน 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 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

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 4/2563 วันที่ 24 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2563 วันที่ 24 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 กันยายน 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2563 วันที่ 24 กันยายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจุบันผู้ก่ออยู่ระหว่างหาทรัพย์สินมาชำระหนี้

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2563 วันที่ 24 กันยายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจุบันผู้ก่ออยู่ระหว่างหาทรัพย์สินมาชำระหนี้

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2563 วันที่ 23 ธันวาคม 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มีนาคม 2564 ปัจจุบันผู้ก่ออยู่ระหว่างหาทรัพย์สินมาชำระหนี้

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2563 วันที่ 23 ธันวาคม 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญา กู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มีนาคม 2564 ปัจจุบันผู้กู้อยู่ระหว่างหาทรัพย์สินมา ชำระหนี้

- (3) ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 2.1 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 กลุ่มบริษัทได้จัดทำข้อมูลทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

#### 6) การดำเนินการที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขและข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี

##### เงินลงทุนใน B/E และเงินให้กู้ระยะสั้นรวม 1,484 ล้านบาท

##### ☐ ตัว B/E จำนวน 1,072 ล้านบาท

ในไตรมาส 2 ปี 2563 คณะกรรมการบริษัท ได้มีความประสงค์ที่จะเรียกคืนหุ้นตัว B/E ให้ชำระเงินคืนซึ่งมีจำนวน 1,072 ล้านบาท นั้น ในช่วงเดือนกันยายน 2563 กลุ่มคุณศุภศิษฐ์ โภคินจรรุรต์ ได้ติดต่อมาเกี่ยวกับการชำระหนี้โดยเข้ามาเจรจาแผนการชำระหนี้กับบริษัทฯ บริษัทจึงได้จัดประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2563 เพื่อพิจารณาแผนการชำระหนี้ของลูกหนี้ตามตัว B/E ที่ได้มีการเจรจากับกลุ่มคุณศุภศิษฐ์ โภคินจรรุรต์ โดยมีแผนการชำระหนี้เป็นเงินสดและทรัพย์สิน ซึ่งในส่วนของทรัพย์สินจะต้องมีการประเมินมูลค่า (Due Diligence) และบริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกคือ บจก.โอโรอัน แอ็ดไวเซอร์รี่ (เป็นบริษัทที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสนง.กต.) เพื่อพิจารณาและนำเสนอประเมินราคา จึงต้องใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจ

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มลูกหนี้ตัว B/E จากทรัพย์สินและบทวิเคราะห์ตราสารหนี้ในส่วน Ultimate shareholder จากข้อมูลดังกล่าวเพื่อพิจารณาในการตัดสินใจ โดยคณะกรรมการมีความเห็นว่าลูกหนี้ B/E มีความสามารถในการชำระหนี้เนื่องจาก Ultimate shareholder มีมูลค่าทรัพย์สินมากกว่าภาระหนี้ ดังนั้นคณะกรรมการจึงมีมติให้อนุมัติขยายระยะเวลาการชำระหนี้ของตัว B/E ออกไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564

##### ☐ เงินให้กู้ยืม บจก.กรุงเทพแลนด์ จำนวน 412 ล้านบาท

ในไตรมาส 2 ปี 2563 คณะกรรมการได้มีความประสงค์เรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามเงินให้กู้ยืมจำนวน 412 ล้านบาท ในช่วงเดือนกันยายน 2563 ผู้บริหารของบจก.กรุงเทพแลนด์ได้ติดต่อมายังบริษัทฯ เกี่ยวกับการชำระหนี้เงินกู้ยืมโดยจะชำระด้วยเงินสดและทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงได้จัดประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2563 เพื่อพิจารณาแนวทางการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแนวทางการชำระหนี้แล้วมีความเห็นว่า บจก.กรุงเทพแลนด์ มีความสามารถในการชำระหนี้ให้กับบริษัทฯ ได้ ในส่วนทรัพย์สินที่จะนำมาชำระหนี้จะต้องมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Due Diligence) โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษา

ทางการเงินภายนอกคือบริษัท โอไรออน แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (บริษัทที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสนง.กต.) พิจารณาทรัพย์สินและนำเสนอประเมินราคา ดังนั้นคณะกรรมการจึงมีมติให้ขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไปเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยไม่ได้มีข้อมูลอื่นใดประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม

### **นโยบายป้องกันความเสี่ยงของคณะกรรมการบริษัท**

บริษัทฯ ได้ดำเนินการเจรจากับลูกหนี้ให้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเมื่อปลายปี 2561 ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับหลักประกันหรือการค้ำประกันจากลูกหนี้ โดยขณะนี้ลูกหนี้ได้เข้ามาเจรจาแผนการชำระหนี้กับบริษัท จึงไม่มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงเพิ่มเติม และไม่ได้พิจารณาทางเลือกในการลงทุนอื่น ๆ

บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท โอไรออน แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (บริษัทที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสนง.กต.) ประเมินวิเคราะห์ บริษัท เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง จำกัด และได้ทำการวิเคราะห์ เรื่องบทวิเคราะห์ตราสารหนี้ เนื่องจาก บริษัท เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นกองทุนในสิงคโปร์ ไม่ต้องจัดทำงบการเงิน บริษัทจึงมีแต่การวิเคราะห์ตราสารหนี้ และในส่วนของเงินให้กู้ยืมบริษัทกรุงไทยแลนด์ฯ มีหลักฐานเป็นงบการเงินประจำปี 2562 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี คณะกรรมการมีความเห็นว่าถ้าการวิเคราะห์แผนการชำระหนี้แล้วเสร็จ และมีการชำระหนี้ ผู้สอบบัญชีก็จะสามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯได้

### **เงินลงทุนในหุ้นของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด (เดอะธนา) 125 ล้านบาท**

คณะกรรมการมีวิธีตรวจสอบกิจการโดยให้สำนักงานกฎหมาย บริษัท ลีกลีป อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (Legal Intelligence) ตรวจสอบคดีความของบริษัท เดอะธนา เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 ผลการตรวจสอบคือไม่มีคดีความ และ บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์แวลูเอชัน จำกัด (บริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสนง.กต.) ประเมินทรัพย์สินและผลการประเมินทรัพย์สินมีมูลค่ามากกว่าราคาที่ซื้อ ทั้งนี้หน่วยงานบัญชีได้ดูข้อมูลภาระหนี้สิน ทรัพย์สิน และลูกหนี้ มีครบถ้วนตามยอดที่ปรากฏตามงบการเงิน ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2562 ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2562 โดยคณะผู้บริหารได้เดินทางไปดูสถานที่ประกอบการจริง

คดีที่บริษัท เดอะธนา ถูกฟ้องเกิดขึ้นภายหลังจากการ Due Diligence เรียบร้อยแล้ว และวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 มีหมายฟ้องคดีก่อนที่บมจ.เอคิวก จะทำสัญญาซื้อ-ขาย โดยได้ทำการซื้อ-ขาย เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2562 และ บมจ.เอคิวก ได้ทราบคำพิพากษาภายหลังจากเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2563 เพื่อป้องกันความเสียหายในคดีนี้ บริษัท เดอะธนา ได้ทำคำอุทธรณ์คดีดังกล่าว ส่วนบมจ.เอคิวกได้ทำหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายหุ้นสามัญให้ทราบเกี่ยวกับคดีความฟ้องร้องนี้โดยยังไม่มีมีการฟ้องร้องผู้ขาย ในกรณีที่บริษัทเดอะธนา ต้องชดใช้ค่าความเสียหายจากคดี บมจ. เอคิวก ก็จะดำเนินการขอชดเชยจากผู้ขายหุ้นสามัญ เนื่องจากตามสัญญาซื้อ-ขายหุ้นสามัญ ได้มีการระบุว่า "คู่สัญญาที่มีได้ผิดสัญญาสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง" และบริษัทจะรายงานความคืบหน้าต่อไป

ชื่อผู้ประสานงานหรือแนะนำ เป็นนายหน้าติดต่อเข้ามาเพื่อจะขายกิจการกับบมจ.เอคิวก โดยเสนอขายกับผู้บริหารของบมจ.เอคิวก ทางคณะกรรมการบริหารก็ได้นำเรื่องดังกล่าวเข้าที่ประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 29

สิงหาคม 2562 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เดอะธนาฯ จำนวน 1,387,500 หุ้นในราคาหุ้นละ 90.44 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 125.48 ล้านบาท

#### เหตุผลที่ตั้งด้วยค่าเงินลงทุนในเดอะธนาฯ

บมจ.เอควิว ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะธนาฯ เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2562 โดย ณ วันที่ซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เดอะธนาฯ ในงบการเงินรวมไตรมาส3/2562 ได้บันทึกค่าความนิยมในบริษัทเดอะธนาฯ จำนวน 8.04 ล้านบาท และตามมาตราฐานการบัญชีจะต้องทดสอบด้วยค่าเงินลงทุนในกลุ่มบริษัททุกปี โดยใช้วิธีพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัท เดอะธนาฯ ผลการทดสอบมูลค่าเงินที่จะได้รับจากบริษัท เดอะธนาฯ มีจำนวนต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีที่ได้บันทึกไว้ในงบการเงินรวม ดังนั้นในส่วนงบการเงินรวมจึงได้ลดค่าความนิยมในบริษัท เดอะธนาฯ จำนวน 8.04 ล้านบาทในงวดปี 2562 นอกจากนี้ บริษัท เดอะธนาฯ ถูกฟ้องคดีแพ่งและศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัท เดอะธนาฯ ชดใช้หนี้จำนวน 45.32 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินต้นจำนวน 37.34 ล้านบาท ดอกเบี้ยจำนวน 7.98 ล้านบาท เนื่องจากศาลชั้นต้นได้พิพากษาแล้ว จึงเป็นสาเหตุให้ผู้สอบบัญชีพิจารณาให้ตั้งสำรองค่าความเสียหายจากคดีดังกล่าวในงบการเงินบริษัท เดอะธนาฯ

#### การขายสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ในราคา 100 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 7/2563 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ขายสิทธิการเช่า โดยคณะกรรมการพิจารณาจากรูปแบบโครงสร้างซึ่งเป็นแบบเก่า และในพื้นที่ใกล้เคียงมีโครงสร้างให้เช่าแบบทันสมัยพร้อมเครื่องอำนวยความสะดวกในการขนย้ายสินค้าจากตู้คอนเทนเนอร์ ในส่วนคลังของบริษัทย่อยของบริษัทที่ให้เช่านั้นจะต้องมีการปรับปรุงและต้องรื้อถอนและก่อสร้างใหม่ จะต้องให้เงินลงทุนในการปรับปรุงและรื้อถอนเป็นจำนวนมากเมื่อเทียบกับระยะเวลาในการเช่าที่เหลืออยู่จะไม่คุ้มทุนที่จะลงทุน ทำให้บริษัทต้องให้เช่าคลังในราคาถูก และมีค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายที่จะต้องรับผิดชอบกับผู้เช่าคาดว่าจะทำให้กระแสเงินสดที่จะได้รับจากการให้เช่าโครงการในอนาคตมีจำนวนน้อยกว่าการขายโครงการในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีมติเห็นชอบให้ขายสิทธิการเช่าและคลังสินค้าในราคา 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาต่อรอง โดยคณะกรรมการมีความเห็นว่าเงื่อนไขและราคาการเช่าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

#### ความคืบหน้าคดีเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งปันผลประโยชน์

วันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ (สัญญา) กับบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล จำกัด (บริษัทโกลเด้นฯ) และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทโปรเกรสฯ) โดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการขายที่ดินหลักประกันเพื่อชำระหนี้ธนาคารกรุงไทย โดยทั้ง 2 ฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันและใช้สิทธิโต้แย้งต่อกันเพื่อเป็นประกันตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินงาน บริษัท โปรเกรสฯ จึงได้โอนหุ้นของ บริษัทโกลเด้นฯ 5.44 ล้านหุ้นคิดเป็น 68% ให้บริษัท



ต่อมาบริษัทได้รายงานความคืบหน้าว่า บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งให้เพิกถอนสัญญา ซึ่งบริษัทต่อสู้ว่าไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา โดยศาลได้อ่านคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2562 พิพากษายกฟ้องโจทก์ และคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม จากหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.1 ระบุว่าเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ โดยพิพากษากลับเป็นให้บริษัทโอนหุ้นที่ถืออยู่ของบริษัทโกลเด็นฯ 5.44 ล้านหุ้นคืนโจทก์ ต่อมาบริษัทได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาฎีกา โดยศาลอนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 3 กันยายน 2563

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้บริษัทชี้แจงความคืบหน้าคดีเพิกถอนสัญญาและผลกระทบกรณีศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษากลับให้บริษัทโอนหุ้นที่ถืออยู่ในบริษัทโกลเด็นฯคืนโจทก์ ความคืบหน้าคดี ปัจจุบันบมจ.เอคิวฯ อยู่ระหว่างรอหมายบังคับคดีในชั้นอุทธรณ์เพื่อให้โอนหุ้นในบริษัท โกลเด็นฯคืนให้บริษัทโปรเกรสฯ(บริษัทพิจารณาว่า จะไม่ยื่นฎีกา) และในกรณีที่บมจ.เอคิวฯ โอนหุ้นบริษัทโกลเด็นฯ จำนวน 5.44 ล้านหุ้น คืนให้กับบริษัทโปรเกรสฯ แล้ว ก็จะไม่เกิดผลกระทบกับบริษัท เนื่องจากการขายที่ดินหลักประกันเป็นการขายทอดตลาดดำเนินการโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี และการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันเสร็จสิ้นแล้ว

#### 7) ความคืบหน้าการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาและการเมือง

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รายงานความคืบหน้าการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาและการเมืองและคดีอื่นๆ ดังต่อไปนี้

##### คดีเกี่ยวกับขายที่ดินหลักประกัน

บริษัทฯ แจ้งตามหนังสือที่ตล.013/2563 ลงวันที่ 24 เมษายน 2563 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รายงานว่าวันที่ 17 ตุลาคม 2561 ได้มีการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ประกัน ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 201 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,818.62 ล้านบาท

- 1.1 ในวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) (โจทก์) ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร) ที่ 1 กับพวกรวม 13 คน (จำเลย) เป็นคดีฟ้องขอให้ธนาคารแก้ไขงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 โดยให้นำเงินจำนวน 3,898.71 ล้านบาท (มีเงินมัดจำจำนวน 201 ล้านบาท และเงินที่ขายทอดตลาดที่ดินจำนวน 3,818.62 ล้านบาทหักเงินค่าธรรมเนียมขายทอดตลาดจำนวน 120.91 ล้านบาท) บันทึกเป็นเงินชำระค่าความเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขดำที่ 3/2555 คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หากจำเลยไม่แก้ไขงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 จำเลยจะต้องชำระค่าความเสียหายจำนวน 3,818.65 ล้านบาท นัดชี้สองสถานในวันที่ 27 เมษายน 2563 เนื่องจากปัญหาการแพร่ระบาดของโควิด-19 ศาลยกเลิกนัด



เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 ศาลได้เลื่อนนัดชี้สองสถานออกไปวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 โดยจำเลยและโจทก์ไปที่ศาล ทนายของธนาคารกรุงไทย (จำเลย) ได้ขอเลื่อนคดีเนื่องจากธนาคารกรุงไทยได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักงานกรรมการกฤษฎีกาว่ามีได้อยู่ในฐานะรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหว่าพนักงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็นทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์กำลังหาหรือในเรื่องแนวทางในการประนีประนอมชำระหนี้แก่จำเลยจึงไม่คัดค้านในการเลื่อนคดี โดยศาลได้นัดชี้สองสถานเป็นวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 และต่อมาศาลได้นัดชี้สองสถานเป็นวันที่ 14 มิถุนายน 2564

- 1.2 ในวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 10 มกราคม 2563 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดีไปยังสำนักงานบังคับคดีแพ่งแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องแก่ธนาคารสี่แห่งในบัญชีเงินฝากของบริษัท จำนวน 9 บัญชีเป็นเงินรวม 69.40 ล้านบาทและในวันที่ 15 ตุลาคม 2562 ธนาคารบางแห่งได้ส่งเงินอายัดในบัญชีดังกล่าวจำนวน 2.14 ล้านบาท ให้แก่กรมบังคับคดี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีเงินฝากจำนวน 4.25 ล้านบาท ธนาคารได้อายัดจำนวน 2.14 ล้านบาทส่วนที่เหลือ 2.11 ล้านบาทติดภาระค้ำประกัน)
2. กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาดำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด็นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคือนิติที่ยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของบริษัทโกลเด็นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด็นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วน และได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ ผลของคดีศาลยกคำร้อง  
วันที่ 17 มิถุนายน 2562 บริษัท เค แอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด(ผู้ร้อง) ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลแพ่ง บัดนี้บริษัท โกลเด็นท์เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (จำเลยที่ 1) ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลแพ่งเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562 ในวันที่ 12 มีนาคม 2563 ศาลอุทธรณ์ได้ยืนตามศาลชั้นต้น
3. กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ถ.1249/2555 ทรัพย์สินขายทอดตลาดจากคดีนี้จำนวน 1,868-3- 97.72 ไร่กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำ จำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาทภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดิวีฯ ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่นเรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดิวีฯ โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

- 3.1 คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาดซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมใน อัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มาขึ้นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย นัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 **ผลของคดีศาลยกคำร้องได้ยุติไปแล้ว**
- 3.2 ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่าทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและการที่ผู้ประสงค์จะเข้าซื้อราคาต้องวางหลักประกันเข้าซื้อราคาทั้ง 3 คดีและเสนอราคาไปพร้อมกันทั้ง 3 คดีจึงขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เค แอนน์วีเอส อาร์เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (ผู้ร้อง) ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ **คดีเป็นอันยุติ**
- 3.3 คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนน์วีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว ศาลได้สืบพยานแล้ว นัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 **ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกคำร้องของผู้ร้อง**
- ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้องชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท ในปี 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินให้แก่ธนาคารกรุงไทยเรียบร้อยแล้ว

#### **คดีเกี่ยวกับสัญญาจัดการทรัพย์สิน**

1. คดีของศาลแพ่งคดีดำที่ พ.240/2561 ระหว่างบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้โจทก์ฟ้องบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ 1 กับ พวก 3 คน เพื่อขอให้ยกเลิกสัญญาจัดการทรัพย์สิน อ้างว่าจำเลยทั้งสามเป็นฝ่ายผิดสัญญา ซึ่งประเด็นดังกล่าวจำเลยทั้งสามได้ต่อสู้ว่า สัญญามีเงื่อนไขดังกล่าวชัดเจนในหน้าที่ของแต่ละฝ่าย บริษัท เอคิวฯ ก็ได้ดำเนินการตามหน้าที่ ศาลชั้นต้นยกฟ้องโจทก์ วันที่ 17 มิถุนายน 2562 คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และในวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 จำเลยทั้งสามได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์โดยพิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 โอนหุ้นที่ถืออยู่ของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด จำนวน 5,440,000 หุ้น คืนโจทก์ **คดีเป็นอันยุติ**
2. คดีบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้จำกัด(จำเลยร่วม) เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิวฯ ได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเป็นทุนทรัพย์ 75 ล้านบาท โดยศาลได้นัดสืบพยานโจทก์วันที่ 26-27 พฤษภาคม 2563 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 และสืบพยานผู้ร้องสอดวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 กรกฎาคม 2563 เนื่องจากปัญหาเรื่องโควิด 19 ศาลยกเลิกนัดเดิมและนัดสืบพยานโดยในวันที่ 3 ธันวาคม 2563 และวันที่ 4 ธันวาคม 2563 และคดีนี้ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษา

เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 พihakษาให้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีฯ จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอคิวฯ จำนวน 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยกำหนดค่าทนายความเป็นเงินจำนวน 30,000 บาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ของโจทก์

### คดีอื่น ๆ

1. คดีของศาลแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ มย.2562 ระหว่างบริษัท วิทูร ธนาการ จำกัด โจทก์กับนายเจษฎา ยินดี ที่ 1 กับ นางสาวพิจิตรา ยินดีกรณีผิดสัญญากู้ยืมเงิน (ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ และแบ่งผลประโยชน์) คู่ความทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลได้มีคำพิพากษาตามยอม ดังนี้

1.1 จำเลยทั้งสองยอมรับว่าเป็นหนี้โจทก์จำนวน 32,863,561.64 บาท

1.2 จำเลยทั้งสองตกลงที่จะโอนที่ดินซึ่งเป็นโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.ก) จำนวนทั้งสิ้น 6 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์โดยจำเลยทั้งสองรับว่าที่ดินทั้งหมดนั้น ไม่ได้ติดภาระผูกพันใด ๆ หรือไม่ได้เกี่ยวข้องกับภาระทำความผิดประการใด ดังนี้

- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2788 เลขที่ดิน 196 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 51 ไร่ 3 งาน 60 ตารางวา
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2789 เลขที่ดิน 197 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 25 ไร่ 3 งาน 80 ตารางวา
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2254 เลขที่ดิน 169 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2192 เลขที่ดิน 186 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 12 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 3621 เลขที่ดิน 236 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 8 ไร่ 32 ตารางวา
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 3622 เลขที่ดิน 237 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา

ทั้งนี้ จะดำเนินการโอนให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2562 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 จำเลยทั้งสองได้นำที่ดินแปลงที่จะต้องโอนให้กับโจทก์กลับไปขายฝากกับบุคคลภายนอก โจทก์ได้มีการฟ้องเป็นคดีอาญาในความผิดฐานโกงเจ้าหนี้ ที่ศาลแขวงพระนครเหนือเป็นคดีหมายเลขดำที่ อ. 3882/2563 โดยศาลนัดไต่สวนมูลฟ้องวันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 ต่อมาเมื่อถึงวันนัดทนายจำเลยทั้งสองขอเลื่อนคดี โดยศาลได้เลื่อนวันนัดไต่สวนมูลฟ้องออกไปเป็นวันที่ 22 มีนาคม 2564 ในวันนี้ศาลได้นัดพร้อมจำเลยทั้งสองเพื่อไต่สวนเป็นวันที่ 8 มิถุนายน 2564

- 1.3 ตามคำฟ้องในคดีนี้จำเลยทั้งสองได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินโดยจดทะเบียนจำนองโฉนดเลขที่ 17056,17078 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา, หนังสือ

รับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2185 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมาและ  
โฉนดที่ดินเลขที่ 169326 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ ไว้กับโจทก์  
ปัจจุบันได้เลยเวลาส่งมอบ **บริษัทฯ ให้เจ้าหน้าที่พิทักษ์ทรัพย์และพนักงานที่ดินเพื่อนำยึด**

2. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุน  
ในบริษัท วิลล่า นครินทร์จำกัด และในสัญญาซื้อขายหุ้นได้ระบุการคำนวณผลตอบแทนโดยคำนวณต้นทุน  
และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันสิ้นสุดโครงการ โดยไม่เกิน 30 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา ซึ่งครบกำหนด  
วันที่ 31 มีนาคม 2560 โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นขณะนั้นจำนวน  
46.17 ล้านบาท ณ วันที่ครบกำหนดบริษัทฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท วิลล่า  
นครินทร์จำกัด ทราบว่า ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า นครินทร์จำกัด มีผลการดำเนินงานขาดทุนไม่  
เป็นไปตามแผน บริษัทฯจะขอยกเลิกเรื่องผลตอบแทนแต่ผู้ถือหุ้นขอให้โครงการแล้วเสร็จจะต้องมีการตกลง  
อีกครั้ง (โครงการ เอคิวิ อาร์เบอรั สวนหลวง ร. 9-พัฒนาการ ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าร้อยละ 83.92  
ขณะนี้โครงการมีสินค้าอยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 49 แปลง เป็นที่ดินเปล่าจำนวน 24 แปลง)
3. คดีหมายเลขดำที่ 21/2551 คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 วันที่ 25 เมษายน 2551 บมจ.กฤษตามหานคร  
(ชื่อในขณะฟ้อง) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค จำกัด(โกลเด้นฯ) จำเลย ฐาน  
ความผิดสัญญาเรียกเงินคืนจำนวน 654 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย วันที่ 31 กรกฎาคม 2552 ศาลชั้นต้น  
พิพากษาให้โกลเด้นฯ คืนเงินต้นจำนวน 654 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยนับจากวันฟ้อง บมจ.เอคิวิฯ ได้ทำ  
หนังสือขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการนำยึดโฉนดที่ดิน 24 โฉนดตามคำพิพากษา ที่ดิน  
ดังกล่าวได้ขายทอดตลาดแล้ว **ภายหลังการชำระหนี้ให้ธนาคารกรุงไทยฯ เรียบร้อยแล้ว มีเงิน  
คงเหลือจึงจะเฉลี่ยหนี้เพื่อชำระเงินมัดจำ**

#### **คดีแพ่งระหว่างบจก.โกลเด้นฯและธนาคารกรุงไทย**

1. คดีแพ่งที่ศาลแพ่งระหว่างธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) เป็นโจทก์กับ บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล  
พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวก 4 คน คดีหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 คดีหมายเลขแดงที่ ธ.2687/2550 โดย  
ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้โกลเด้นฯชำระ 8,409.60 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยของต้นเงิน  
8,368.73 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น วันที่ 25  
ธันวาคม 2561 จำเลยที่ 1 (บ.โกลเด้นฯ) ได้ยื่นฎีกาแล้ว ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา **เมื่อ  
วันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น คดีเป็นอันยุติ**

ในคดีนี้ไม่มีผลกระทบต่อบมจ.เอคิวิ เอสเตท เนื่องจากบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค ไม่ได้  
เป็นบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมของบมจ.เอคิวิฯ

## 14.2 ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานประจำปี 2563 ขาดทุนสุทธิจำนวน (391.89) ล้านบาท ซึ่งในงวดเดียวกันปี 2562 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน (186.37) ล้านบาท มีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2562 จำนวน (205.52) ล้านบาท ซึ่งเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 โดยมีสาเหตุดังนี้

### รายได้

หน่วย : ล้านบาท	2563	เปลี่ยนแปลง %	2562	เปลี่ยนแปลง %	2561
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	406,552	(16.36)	486,066	21.57	399,816
รายได้จากกิจการโรงแรม	98,522	(25.03)	131,411	30.46	100,727
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	20,618	(3.88)	21,451	4.61	20,506
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>525,692</b>	<b>(17.72)</b>	<b>638,928</b>	<b>22.62</b>	<b>521,049</b>
รายได้อื่น	60,415	(55.11)	134,574	(55.64)	303,379
<b>รวมรายได้</b>	<b>586,107</b>	<b>(24.23)</b>	<b>773,502</b>	<b>(6.18)</b>	<b>824,428</b>

### 1) รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2563 มีจำนวน 525.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดปี 2562 มีจำนวน 638.93 ล้านบาท ลดลง (113.24) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (17.72) โดยมีสาเหตุดังนี้

- ☐ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 มีจำนวน 406.55 ล้านบาท ในงวดปี 2562 มีจำนวน 486.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน (79.51) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (16.36) โดยมีสาเหตุหลักคือการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนลดลงเนื่องจากกำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มซบเซาตามภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ Covid-19
- ☐ รายได้กิจการโรงแรมและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2563 มีจำนวน 98.52 ล้านบาท ในงวดปี 2562 มีจำนวน 131.41 ล้านบาท ลดลงจากงวดปี 2562 จำนวน (32.89) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (25.03) เนื่องจากโรงแรมได้เริ่มเปิดให้บริการหลังจากการแพร่ระบาดของโควิด-19
- ☐ รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องปี 2563 มีจำนวน 20.62 ล้านบาท ในงวดปี 2562 มีจำนวน 21.45 ล้านบาท ลดลงจากงวดปี 2562 จำนวน (0.83) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (3.88)

### 2) รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2563 มีจำนวน 60.42 ล้านบาท ในงวดปี 2562 มีจำนวน 134.57 ล้านบาท ลดลงจำนวน (74.16) ล้านบาทจากงวดเดียวกันปี 2562 คิดเป็นร้อยละ (55.11) มีสาเหตุหลักคือในปี 2563 รายได้ดอกเบี้ยรับที่ลดลง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	14,901	11,641	17,200	19,800
ดอกเบี้ยรับ	12,032	95,036	125,645	217,462
รายได้หนี้สงสัยจะสูญที่ได้รับคืน	-	-	169,616	24,807
รายได้ค่าเช่า	3,608	4,039	13,830	14,536
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	10,950	12,017	-	-
อื่น ๆ	18,924	11,841	1,913	1,696
รวม	60,415	134,574	328,204	278,301

### ค่าใช้จ่าย

หน่วย : พันบาท	2563	เปลี่ยนแปลง %	2562	เปลี่ยนแปลง %	2561
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(341,828)	(8.08)	(371,891)	35.62	(274,206)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(192,727)	(3.53)	(199,772)	23.78	(161,398)
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(9,382)	(12.04)	(10,666)	9.81	(9,713)
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>(543,937)</b>	<b>(6.59)</b>	<b>(582,329)</b>	<b>30.77</b>	<b>(445,317)</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(43,168)	2.72	(42,025)	11.50	(37,689)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(379,434)	13.45	(334,447)	25.45	(266,603)
ต้นทุนทางการเงิน	(11,408)	757.10	(1,331)	878.68	(136)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(49)	(118.85)	260	27.45	204
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(977,996)</b>	<b>1.89</b>	<b>(959,872)</b>	<b>28.06</b>	<b>(749,541)</b>

#### 1) ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการปี 2563 มีจำนวน 543.94 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดปี 2562 มีจำนวน 582.33 ล้านบาท ลดลงจำนวน (38.39) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (6.59) สอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่ลดลง โดยมีรายละเอียดสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ ดังนี้

- (1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วน 84.08% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 76.51% เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายในภาวะเศรษฐกิจซบเซา
- (2) ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรมคิดเป็นสัดส่วน 195.62% ของรายได้จากกิจการโรงแรม สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 152.02% เนื่องจากในปี 2563 ธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 โดยรายได้ลดลงแต่มีต้นทุนในส่วนของการใช้จ่ายประจำ
- (3) ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องคิดเป็นสัดส่วน 45.50% ของรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง สัดส่วนต้นทุนลดลงจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 49.72%

## 2) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 43.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 2.72% เนื่องจากปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขายในภาวะเศรษฐกิจซบเซา

## 3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 379.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 44.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 13.45% เนื่องจากค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีมีจำนวนเพิ่มขึ้น

## 4) ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน 11.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 10.08 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

## 5) รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (0.05) ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน (0.31) ล้านบาท หรือ (118.85)% ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ภาษีเงินได้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)		ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	(3.47)	9.33	14.53
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(72.37)	(28.85)	9.08
อัตรากำไรอื่น	(%)	10.31	17.32	36.80
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	N/A	N/A	165.24
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(66.86)	(23.99)	9.08
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(11.94)	(5.22)	2.06

อัตรากำไรขั้นต้น (3.47)% ลดลงจากปี 2562 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้น 9.33% โดยมีสาเหตุมาจากสัดส่วนต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนขายและบริการคิดเป็น 103.47% ของรายได้จากการขายและบริการ จากการจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายในภาวะเศรษฐกิจซบเซา รวมทั้งธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 โดยรายได้ลดลงแต่มีต้นทุนในส่วน of ค่าใช้จ่ายประจำ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นลดลง

อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ (72.37)% ลดลงจากปี 2562 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (28.85)% โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรขั้นต้นลดลง ในขณะที่มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจากการกระตุ้นยอดขายในภาวะเศรษฐกิจซบเซา และมีค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีเพิ่มขึ้น



อัตรากำไรอื่น 10.31% ลดลงจากปี 2562 ซึ่งมีอัตราอัตรากำไรอื่น 17.32% เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นลดลงจากปี 2562 จำนวน (74.16) ล้านบาท เนื่องจากรายได้ดอกเบี้ยรับที่ลดลง

อัตรากำไรสุทธิเท่ากับ (66.86)% และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ (11.94)% ลดลงจากปีก่อน โดยเป็นผลมาจากในปี 2563 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน (391.89) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมากจากกำไรขั้นต้นและรายได้อื่นที่ลดลง ในขณะที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น เนื่องจากกำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มชะงักตามภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ Covid-19

## 14.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

### 1) การบริหารลูกหนี้

ในปี 2563 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 256.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 44.59% ประกอบด้วยลูกหนี้การค้า – สุทธิ จำนวน 3.59 ล้านบาท และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ จำนวน 252.85 ล้านบาท และมีลูกหนี้การค้าค้างชำระเกินกำหนดมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป จำนวน 4.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (1.47) ล้านบาท

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
บริษัทอื่น – สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	3,588	11,154	-	-
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	252,852	166,205	53,308	70,627
รวม	256,440	177,359	53,308	70,627
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ				
(หมายเหตุ 7)				
- ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	-	-	243,217	243,217
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	-	-	577,872	861,788
รวม	-	-	821,089	1,105,005
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	256,440	177,359	874,397	1,175,632

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562  
มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	29	-	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	2,930	3,210	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,220	808	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	1,565	1,533	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	4,358	5,831	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	10,102	11,382	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(6,514)	(228)	-	-
สุทธิ	3,588	11,154	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 14)	57,704	7,052	319	660
ลูกหนี้สรรพากร	31,212	34,342	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	23,005	42,857	19,671	20,158
ดอกเบี้ยค้างรับ	29,999	47,002	29,996	46,984
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,846	13,607	2,148	2,143
เงินมัดจำค่าที่ดิน (หมายเหตุ 9.1)	90,500	5,000	-	-
อื่นๆ	17,954	17,713	2,542	2,050
รวม	254,220	167,573	54,676	71,995
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(1,368)	(1,368)	(1,368)	(1,368)
สุทธิ	252,852	166,205	53,308	70,627
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 7)	-	-	821,089	1,105,005
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	256,440	177,359	874,397	1,175,632

### เงินมัดจำค่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 บริษัทย่อยทำสัญญาวางเงินมัดจำที่ดินเปล่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวนเงิน 108 ล้านบาท มีเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินโดยแบ่งเป็น 2 งวด มีรายละเอียดดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเป็นเงินจำนวน 6,000,000 บาท นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ ทั้งนี้การชำระเงินเพื่อเข้าทำการศึกษาข้อมูลเป็นเงิน 5,000,000 บาท ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้และรวมกับการชำระเงินงวดที่ 1 จำนวน 6,000,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 11,000,000 บาท

งวดที่ 2 ชำระราคาส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดเป็นเงินจำนวน 97,000,000 บาท ชำระภายใน 1 ปี นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ โดยชำระเป็นเช็คเช็คหรือโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย พร้อมกับทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง (อนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 90.50 ล้านบาทและมีภาระผูกพันตามสัญญาดังกล่าวจำนวน 17.50 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัททำหนังสือขอขยายระยะเวลาการชำระราคาในสัญญาจะซื้อจะขาย งวดที่ 2 ไปอีก 6 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม 2564

### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

## 2) สิ้นค้าคงเหลือ และการเสื่อมสภาพหรือล้าสมัย

ในปี 2563 บริษัทมีสิ้นค้าคงเหลือจำนวน 1,679.76 ล้านบาท ลดลง (282.42) ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น (14.39)% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

### การตีราคาสินค้าคงเหลือ

- ☐ สิ้นค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- ☐ สิ้นค้าคงเหลือในธุรกิจบริการ 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: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>สิ้นค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>				
ราคาทุน	1,849,166	2,156,305	1,019,703	1,116,806
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ	(265,506)	(289,937)	(63,736)	(70,013)
สุทธิ	1,583,660	1,866,368	955,967	1,046,793
สินค้าคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม	14,595	14,304	-	-
รวม	1,598,255	1,880,672	955,967	1,046,793
<b>ที่ดินรอพัฒนา</b>				
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)	(99,086)	(93,779)	(93,779)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	81,500	81,500	46,000	46,000
รวมสินค้าคงเหลือทั้งสิ้น	1,679,755	1,962,172	1,001,967	1,092,793

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท ไปวางค้ำประกันคดีความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนามีดังนี้  
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	1,866,368	1,046,793
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	53,366	15,024
ซื้อระหว่างปี	5,753	5,753
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(366,258)	(117,880)
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	24,431	6,277
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	<b>1,583,660</b>	<b>955,967</b>

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	289,937	70,013
หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(24,431)	(6,277)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	<b>265,506</b>	<b>63,736</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 265.51 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 63.74 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์ ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน พบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ซึ่งกลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงลดลงในงบการเงินแล้ว

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืม ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 27.2 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 27.2)	265,515	268,881	-	-
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>265,515</b>	<b>268,881</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค่านายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัท ที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ค่านายหน้ามีอัตราร้อยละ 2.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกัน และค่าธรรมเนียมตัวแทนมีอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกันแต่ไม่เกินจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับชำระค่าตอบแทนดังกล่าวเมื่อการขายที่ดินสำเร็จเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทนโดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน เดือนละ 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 (ยอ ด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2559) มาหักเป็นค่างวดผลงาน, ค่างานเพิ่มเติมการแล้วที่ตกลงกัน และเงินประกันผลงาน โดยเงินที่จะนำมาหักเงินเบิกล่วงหน้านี้ ประกอบไปด้วย

1. เงินค่าผลงานเดือนสิงหาคม 2559 จำนวน 35,867,382.16 บาท
2. เงินค่าผลงานเดือนกันยายน 2559 จำนวน 29,763,708.64 บาท
3. เงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้ (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 ที่จะขอเรียกเก็บ ปัจจุบันอยู่ระหว่างพิจารณา

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

ข้อ 3 เงินประกันผลงานที่ถูกหักไว้จำนวน 11,321,543.15 บาท บริษัทยังไม่ได้พิจารณาในเรื่องนี้

ข้อ 4 เงินค่างานเพิ่ม จำนวน 3,052,667.74 บาท บริษัทได้ส่งคณะทำงานไปประเมินมูลค่างานที่แท้จริง

นอกจากนี้คณะกรรมการมีมติให้คืนเงินจองให้แก่ลูกค้าที่ขอยกเลิกสัญญาของสำหรับโครงการดังกล่าวด้วย

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อยถูกฟ้องจากบริษัท แมคทริก จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับเหมาในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขอให้หยุดการก่อสร้าง หมายเลขคดีที่ พ.5671/2561 กรณีผิดสัญญาจ้างทำของ , เรียกค่าเสียหาย สืบเนื่องจากเมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ ศาลได้สอบถามคู่ความทั้งสองฝ่ายแล้ว คู่ความทั้งสองฝ่ายประสงค์ที่จะตกลงกัน โดยให้ศาลส่งสำนวนไปยังศูนย์ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทของศาลแพ่ง และได้นัดไกล่เกลี่ยวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเมื่อถึงวันนัดศาลได้ตรวจคำฟ้องและคำให้การแล้วกำหนดประเด็นข้อพิพาทดังนี้ 1.โจทก์มี

อำนาจฟ้องหรือไม่ 2. จำเลยผิดสัญญาหรือไม่ 3. โจทก์ชอบยกเลิกสัญญาโดยชอบหรือไม่ 4. จำเลยต้องรับผิดชอบค่าเสียหายแก่โจทก์หรือไม่เพียงใด และคู่ความได้แถลงขอเลื่อนไปไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 26 สิงหาคม 2562 และไม่สามารถตกลงกันได้จึงมีการนัดสืบพยานโจทก์ วันที่ 24-26 มีนาคม 2563 สืบพยานจำเลยวันที่ 27 และ 31 มีนาคม 2563 และนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากปัญหาเรื่องโรคโควิด 19 ศาลยกเลิกนัดเดิมให้เลื่อนนัดใหม่เป็นนัดพร้อมวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ได้มีการนัดสืบพยานโจทก์วันที่ 18-20 พฤศจิกายน 2563 และสืบพยานจำเลยวันที่ 24 และ 27 พฤศจิกายน 2563 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2563 โจทก์และจำเลยสามารถตกลงกันได้ จึงขอให้ศาลออกนั่งพิจารณาก่อนวันนัดเพื่อทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลมีคำพิพากษาตามยอม

บริษัทย่อยถูกฟ้องจากบริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) หมายเลขคดีดำที่ พ.1726/2562 จำนวนทุนทรัพย์ 37,665,617.72 บาท (โครงการโรงแรม Shasa Retreat Hotel Soonvijai) นัดชี้สองสถานในวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเมื่อถึงวันนัด ศาลได้ตรวจสำนวนแล้วปรากฏว่ายังไม่มีการส่งคำให้การและฟ้องแย้งแก่โจทก์ 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 เนื่องจากปัญหาเรื่องโรคโควิด 19 ศาลยกเลิกนัดเดิมให้เลื่อนนัดใหม่เป็นนัดพร้อมวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 โดยวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ได้มีการนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 8, 9 และ 11 ธันวาคม 2563 และสืบพยานจำเลยวันที่ 16-17 ธันวาคม 2563 คดีนี้โจทก์ถอนฟ้องจำเลยเนื่องจากตกลงกันได้และทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีหมายเลขดำ พ.5671/2561

และหมายเลขคดีดำที่ พ.1727/2562 จำนวนทุนทรัพย์ 25,470,331.32 บาท (โครงการ Shasa Retreat Hotel Soonvijai) นัดชี้สองสถานในวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเมื่อถึงวันนัดทนายโจทก์ยื่นคำร้องขอให้ศาลนำสำนวนคดีนี้ไปไกล่เกลี่ยร่วมกับคดีหมายเลขดำที่ 5617/2561 และคดีหมายเลขดำที่ พ.1726/2562 ทนายโจทก์แถลงว่าขอยื่นคำให้การแก้ฟ้องแย้งภายในกำหนดเวลา 30 วัน ศาลพิเคราะห์แล้วอนุญาตให้โจทก์ยื่นคำให้การแก้ฟ้องแย้งภายใน 21 สิงหาคม 2562 และให้เลื่อนนัดชี้สองสถานออกไปเป็นวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ตกลงกันไม่ได้จึงได้มีการนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 28-30 เมษายน 2563 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 1 และ 5 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 8 กรกฎาคม 2563 เนื่องจากปัญหาเรื่องโรคโควิด 19 ศาลยกเลิกนัดเดิมให้เลื่อนนัดใหม่เป็นนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยเป็นวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 และนัดพร้อมวันที่ 29 มิถุนายน 2563 โดยในวันที่ 29 มิถุนายน 2563 ได้มีการนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 20-22 ตุลาคม 2563 และสืบพยานจำเลยวันที่ 29-30 ตุลาคม 2563 คดีนี้โจทก์ถอนฟ้องจำเลยเนื่องจากตกลงกันได้และทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีหมายเลขดำ พ.5671/2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 อนุมัติให้ประนอมหนี้กับบริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 12,000,000 บาท โดยจ่ายเงินจำนวน 3,000,000 บาท ภายในวันที่ 31



ตุลาคม 2563 และที่เหลือจ่ายเดือนละ 1,000,000 บาท พร้อมทั้งส่งคืนหนังสือค้ำประกัน จำนวน 4 ฉบับ ให้กับ บริษัท แมคทริก จำกัด (มหาชน) ทางบริษัท แมคทริก จำกัด (มหาชน) ต้องส่งมอบอุปกรณ์ก่อสร้างมูลค่าจำนวน 3,824,611.26 บาท ภายใน 60 วัน หลังจากการทำสัญญาประนีประนอมหนี้ที่ศาล ซึ่งบริษัทย่อยทำสัญญา ประนีประนอมยอมความเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2563 และหากบริษัท แมคทริก จำกัด (มหาชน) ไม่ส่งมอบอุปกรณ์ ก่อสร้างให้ครบตามมูลค่าดังกล่าว บริษัทจะทำการหักจากเงินที่บริษัทต้องจ่ายต่อไป เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563 บริษัทย่อยได้ส่งมอบเช็คคงคลังและส่งคืนต้นฉบับหนังสือค้ำประกันของธนาคารแห่งหนึ่งจำนวน 4 ฉบับแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวจำนวน 7 ล้านบาท

### 3) สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ในปี 2563 บริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 1,072,160 ล้านบาท ไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
งบการเงินรวม/	
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ตัวแลกเปลี่ยน	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,072,160
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,072,160
รายละเอียดตัวแลกเปลี่ยนคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	

(หน่วย : พันบาท)				
งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ชื่อ	เลขที่ตัว	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	วันที่ได้รับเงิน หลังวันสิ้นสุด
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN025/2020	31 มี.ค 64	420,377	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN026/2020	31 มี.ค 64	254,647	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN027/2020	31 มี.ค 64	59,528	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN028/2020	31 มี.ค 64	96,579	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN029/2020	31 มี.ค 64	85,675	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN030/2020	31 มี.ค 64	75,296	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN031/2020	31 มี.ค 64	69,762	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิสิกส์ แอลทีดี จำกัด	PLN032/2020	31 มี.ค 64	10,296	-
รวม			1,072,160	

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้ บริษัทลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่งรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,600 ล้านบาท (ไม่มี

หลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.0 - 6.0 ต่อปี ครอบคลุมวันที่ 11 - 17 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้จำนวน 1,600 ล้านบาท ออกไปอีกจนถึงสิ้นเดือนพฤศจิกายน 2560 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 14/2560) และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้บางส่วน จำนวน 500 ล้านบาท ออกไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

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

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

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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องสองแห่ง โดยผู้กู้ได้แจ้งความจำนมายังบริษัทว่าจะไม่ออกตัวแลกเปลี่ยนรุ่นใหม่ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแต่ขอทำสัญญาช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทแทนการชำระหนี้ตามตัวแลกเปลี่ยนให้กับบริษัทและ 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 6)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาตัวแลกเปลี่ยนที่ครบกำหนดภายในเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม 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 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อระยะเวลาตัวแลกเปลี่ยนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่ครบกำหนดในเดือนสิงหาคม และกันยายน 2561 จำนวน 7 ฉบับ เป็นเงินต้น

1,027.57 ล้านบาท และดอกเบี้ยย จำนวน 17.65 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561

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

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

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

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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2563 วันที่ 24 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2563 วันที่ 24 กันยายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2563 วันที่ 23 ธันวาคม 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ในระหว่างนี้ทางบริษัท แพลนเน็ต เอนเนอร์ยี

โฮลดิ้ง ฟิฟตี้แอลทีดี จำกัด ได้นำเสนอ เรื่องทรัพย์สินเพื่อมาตีชำระหนี้และที่ปรึกษาทางการเงินได้วิเคราะห์สถานะของบริษัทดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนในตัวแลกเงินของบริษัท แพลนเน็ต เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง ฟิฟตี้แอลทีดี จำกัด จำนวน 1,072.16 ล้านบาท เงินลงทุนในตัวแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ของบริษัทดังกล่าว บริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 1,810.76 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตัวแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

#### 4) ความคืบหน้าการฝากตัวแลกเงิน (BE) และเงินให้กู้ยืม

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้นำเงินเพิ่มทุนที่เหลือจำนวน 1,484.30 ล้านบาท ไปลงทุนในตัวแลกเงินและเงินให้กู้ยืม โดยมีรายละเอียดในการลงทุนดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ออกตัว/สัญญาเงินกู้	เลขที่ตัว	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	ยอดเงิน (บาท)
1	บจก.กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	สัญญาเงินกู้		31 มี.ค. 64	6	412,144,693.51
2	บจก. แพลนเน็ต เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี	PLN025/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	420,376,984.22
		PLN026/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	254,646,797.01
		PLN027/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	59,527,822.67
		PLN028/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	96,579,142.41
		PLN029/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	85,674,592.00
		PLN030/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	75,296,505.00
		PLN031/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	69,762,134.47
		PLN032/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	10,296,032.72
รวม						1,484,304,704.01

โดยผลตอบแทนจากการฝากตัวแลกเงินและเงินให้กู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ลำดับ	บริษัท	ผลตอบแทน (บาท)
1	บจก.กรุงเทพ แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	93,810,620.00
2	บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์*	12,899,136.97
3	บมจ.วินเทจ วิศวกรรม*	16,716,725.95
4	บจ.แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง	203,394,733.77
5	บมจ.อีสต์โคสต์ เพอร์นิเทค*	7,147,894.28
รวม		333,969,110.97

\* ทั้งนี้ บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์, บมจ.วินเทจ วิศวกรรม, และ บมจ.อีสต์โคสต์ เพอร์นิเทค ไม่มีภาระหนี้สินกับบริษัท

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทยังไม่มีความจำเป็นที่จะใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าว รวมทั้งพิจารณาแล้วเห็นว่าทั้ง 2 บริษัท มีศักยภาพในการชำระหนี้คืน จึงเห็นว่าการให้กู้ยืมดังกล่าวมีความเหมาะสม โดยในส่วนการชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาผู้ต้องหาให้กับ KTB นั้น เนื่องจากการชำระค่าเสียหายดังกล่าวยังมีขั้นตอนการขายทอดตลาดที่ดิน 4,300 ไร่ อยู่ ซึ่งราคาที่ดินดังกล่าวมีแนวโน้มว่าจะมีมูลค่าเกินกว่าค่าเสียหายที่เหลืออยู่จำนวน 8,368.73 ล้านบาท เนื่องด้วยราคาที่กำหนดโดยกรมบังคับคดีกำหนดราคาขาย 8,850 ล้านบาท บริษัทฯยังเชื่อมั่นว่าราคาที่ขายต้องสูงกว่าที่กรมบังคับคดีตั้งขาย

คณะกรรมการได้ให้นโยบายกับฝ่ายจัดการในการเพื่อป้องกันความเสี่ยงเพิ่มเติม ทั้งในการติดตามสถานะการดำเนินงานของบริษัทที่ลงทุนและให้กู้ยืมระยะสั้นอย่างใกล้ชิด รวมทั้งให้หาแนวทางในการเจรจาขอหลักประกัน และ/หรือ การค้ำประกันเพิ่มเติม ในส่วนของเงินลงทุนที่มีกับทั้ง 2 บริษัท และให้คณะกรรมการหาทางเลือกในการลงทุนอื่นๆ เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาในครั้งต่อไปอีกด้วย

อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขเกี่ยวกับความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของของเงินลงทุนใน B/E และเงินให้กู้ระยะสั้นรวม 1,484 ล้านบาท ตั้งแต่งบการเงินปี 2561 ถึงงวดปัจจุบัน เนื่องจากไม่สามารถหาหลักฐานสนับสนุนและวิธีตรวจสอบอื่นได้ โดยรายงานผู้สอบบัญชีระบุว่า งบการเงินล่าสุดของเพลนเน็ตที่บริษัทได้รับ (งบการเงินปี 2561 ที่ยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี) เพลนเน็ตมีสินทรัพย์ 170.43 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และมีส่วนของผู้ถือหุ้น 113.59 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และระบุว่าตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 บริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,810.76 ล้านบาท ในส่วนของกรุงเทพแลนด์นั้น ในงบการเงินประจำปี 2562 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีมีส่วนของผู้ถือหุ้น 100.53 ล้านบาทและมีการหยุดก่อสร้างชั่วคราว ซึ่งทั้งสองกรณีผู้บริหารบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

### ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

#### ☐ ตัว B/E จำนวน 1,072 ล้านบาท

ในไตรมาส 2 ปี 2563 คณะกรรมการบริษัท ได้มีความประสงค์ที่จะเรียกดูหนี้ตัว B/E ให้ชำระเงินคืนซึ่งมีจำนวน 1,072 ล้านบาท นั้น ในช่วงเดือนกันยายน 2563 กลุ่มคุณศุภศิษฐ์ โกคินจรรุรค์ ได้ติดต่อมาเกี่ยวกับการชำระหนี้โดยเข้ามาเจรจาแผนการชำระหนี้กับบริษัทฯ บริษัทจึงได้จัดประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2563 เพื่อพิจารณาแผนการชำระหนี้ของลูกหนี้ตามตัว B/E ที่ได้มีการเจรจากับกลุ่มคุณศุภศิษฐ์ โกคินจรรุรค์ โดยมีแผนการชำระหนี้เป็นเงินสดและทรัพย์สิน ซึ่งในส่วนของทรัพย์สินจะต้องมีการประเมินมูลค่า (Due Diligence) และบริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกคือ บจก.โอไรออน แอ็ดไวเซอร์รี่ (เป็นบริษัทที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสนง.กสท.) เพื่อพิจารณาและนำเสนอประเมินราคา จึงต้องใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจ

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มลูกหนี้ตัว B/E จากทรัพย์สินและบทวิเคราะห์ตราสารหนี้ในส่วน Ultimate shareholder จากข้อมูลดังกล่าวเพื่อพิจารณาในการตัดสินใจ โดยคณะกรรมการมีความเห็นว่าลูกหนี้ B/E มีความสามารถในการชำระหนี้เนื่องจาก Ultimate shareholder มีมูลค่าทรัพย์สินมากกว่าภาระหนี้ ดังนั้นคณะกรรมการจึงมีมติให้อนุมัติขยายระยะเวลาการชำระหนี้ของตัว B/E ออกไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564

#### ☐ เงินให้กู้ยืม บจก.กรุงเทพแลนด์ จำนวน 412 ล้านบาท

ในไตรมาส 2 ปี 2563 คณะกรรมการได้มีความประสงค์เรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามเงินให้กู้ยืมจำนวน 412 ล้านบาท ในช่วงเดือนกันยายน 2563 ผู้บริหารของบจก.กรุงเทพแลนด์ได้ติดต่อมายังบริษัทฯ เกี่ยวกับการชำระหนี้เงินกู้ยืมโดยจะชำระด้วยเงินสดและทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงได้จัดประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2563 เพื่อพิจารณาแนวทางการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแนวทางการชำระหนี้แล้วมีความเห็นว่า บจก.กรุงเทพแลนด์ มีความสามารถในการชำระหนี้ให้กับบริษัทฯ ได้ ในส่วนทรัพย์สินที่จะนำมาชำระหนี้จะต้องมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Due Diligence) โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินภายนอกคือบริษัท โอไรออน แอ็ดไวเซอร์รี่ จำกัด (บริษัทที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสนง.กสท.) พิจารณาทรัพย์สินและนำเสนอประเมินราคา ดังนั้นคณะกรรมการจึงมีมติให้ขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไปเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยไม่ได้มีข้อมูลอื่นใดประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม

### นโยบายป้องกันความเสี่ยงของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้ดำเนินการเจรจากับลูกหนี้ให้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเมื่อปลายปี 2561 ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับหลักประกันหรือการค้ำประกันจากลูกหนี้ โดยขณะนี้ลูกหนี้ได้เข้ามาเจรจาแผนการชำระหนี้กับบริษัทฯ จึงไม่มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงเพิ่มเติม และไม่ได้พิจารณาทางเลือกในการลงทุนอื่น ๆ

บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท โอไรออน แอ็ดไวเซอร์รี่ จำกัด (บริษัทที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสนง.กสท.) ประเมินวิเคราะห์ บริษัท เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง จำกัด และได้ทำการวิเคราะห์ เรื่องบทวิเคราะห์ตราสารหนี้เนื่องจาก บริษัท เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นกองทุนในสิงคโปร์ไม่ต้องจัดทำงบการเงิน บริษัทจึงมีแต่

การวิเคราะห์ตราสารหนี้ และในส่วนของเงินให้กู้ยืมบริษัทกรุงไทยแลนด์ฯ มีหลักฐานเป็นงบการเงินประจำปี 2562 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี คณะกรรมการมีความเห็นว่าถ้าการวิเคราะห์แผนการชำระหนี้แล้วเสร็จ และมีการชำระหนี้ ผู้สอบบัญชีก็จะสามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯได้

## 5) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย:พันบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2563	2562	2563	2562
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 อะโลน์					
รีสอร์ท จำกัด	139	99.82	99.82	125,480	125,480
รวม				945,741	945,741
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต				(910,268)	(820,261)
สุทธิ				35,473	125,480

### เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)

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

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้เพิ่มการควบคุมในบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด (อควาเรียส) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า ขาย ซื่อ และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อหุ้นทุนในบริษัทร้อยละ 15 โดยคิดเป็นมูลค่า



จำนวนเงิน 81.00 ล้านบาท ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในอควาเรียสเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 85 เป็นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557

การมีอำนาจควบคุมทั้งหมดในบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด จำนวน 2.70 ล้านบาท เป็นจำนวนเงินประมาณ 170 ล้านบาท ราคาประมาณหุ้นละ 62.96 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเริ่มแรก 124.06 ล้านบาท และมูลค่าของผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่บริษัท ตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุน (Cost of Goods Sold) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ในการคำนวณผลตอบแทนนี้จะคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่สิ้นสุดโครงการโดยสมบูรณ์โดยไม่เกิน 30 เดือน นับจากวันทำสัญญา ซึ่งครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2560 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาขยายเวลาออกไปอีกระยะหนึ่ง) โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินค่าหุ้นจำนวน 119.79 ล้านบาทแล้ว และบันทึกหนี้สินรวม จำนวน 50.44 ล้านบาท บริษัทดำเนินการจดทะเบียนการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2557

บริษัทบันทึกถือเป็นการซื้อสินทรัพย์โดยสิ่งตอบแทนที่โอนให้ในการซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
เงินสดจ่าย	119,786
สำรองค่าเสียหายจากภาระค่าประกัน	4,278
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิม	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
สินค้าคงเหลือ	424,000	(61,477)	362,523
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	695	-	695
ทรัพย์สินรอการขาย	30,000	-	30,000
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัด	4,697	-	4,697
อุปกรณ์	13	-	13
สินทรัพย์รวม	512,599	(61,477)	451,122
<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

#### 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 โดยบริษัททยอยจ่ายชำระเงินมัดจำค่านันเสริมจิ้นเมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 จำนวน 63.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจำนวน 62.48 ล้านบาท บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินแก่ผู้ขายโดยมีอายุ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 3 มีนาคม 2563 และไม่มีดอกเบี้ย บริษัทจ่ายชำระค่านันสามัญครบถ้วนแล้ว

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)
สินทรัพย์ที่ได้มา	117,655
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(211)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	117,444
ค่าความนิยม	8,036
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	125,480
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อยที่ซื้อมา	(262)
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	125,218

จากการทดสอบด้วยค่าค่าความนิยม การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีกลุ่มบริษัทจึงรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงินรวมจำนวน 8.04 ล้านบาททั้งจำนวน

## 6) ส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น

ในปี 2563 บริษัทมีส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น (ไม่รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น, สินค้าคงเหลือ, สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น และเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ตามงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)	2563	เปลี่ยนแปลง %	2562	เปลี่ยนแปลง %	2561
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	111,157	204.88	36,459	(56.64)	84,088
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	412,145	-	412,145	(15.66)	488,658
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	55,984	4.16	53,750	7.93	49,800
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	86,900	-	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)	2563	เปลี่ยนแปลง %	2562	เปลี่ยนแปลง %	2561
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	72,041	(23.67)	94,382	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	900,000	-	900,000	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	3,229	(94.56)	59,319	319.66	14,135
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,454	(93.40)	128,053	1.32	126,386
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	1,059,019	(12.87)	1,215,508	4.37	1,164,584
สินทรัพย์สิทธิการใช้	225,932	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม	1,067	(93.05)	15,360	491.68	2,596
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	734,993	0.20	733,537	(11.24)	826,424

### สินทรัพย์หมุนเวียน

#### ☐ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 111.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 74.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 204.88% โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	1,407	1,235	239	218
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	45,686	22,557	1,147	837
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	3,815	5,494	517	3,195
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	42,279	7,173	-	-
เช็คเงินฝากระหว่างทาง	17,970	-	17,970	-
รวม	111,157	36,459	19,873	4,250

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

### ☐ เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้น 412.15 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ชื่อ	ประเภทสัญญา	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	วันที่รับเงินหลังวันสิ้นงวด	จำนวนเงินรับเงินหลังวันสิ้นงวด
บริษัท กรุงไทยแลนด์					
ดีวิลอปเมนต์ จำกัด	เงินให้กู้ระยะสั้น	31 มี.ค.64	412,145	-	-
รวม			412,145		-

### ☐ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน 55.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 4.16%

### ☐ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 86.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 มีมติอนุมัติขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร บริษัทพีริโซน แอสเซท จำกัด(บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร จำนวน 14 อาคาร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 (บางส่วน) และโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 (บางส่วน) กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่งและการโอนสิทธิครั้งนี้ มีค่าตอบแทนสุทธิ 100 ล้านบาท และผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการต้นทุนในการขายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 13.10 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทย่อยได้รับเงินตามสัญญาจำนวน 50 ล้านบาท และได้รับตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 2 ฉบับ ฉบับละ 25 ล้านบาท ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2564 และวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 (หมายเหตุ 9)

ในระหว่างปี 2563 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินและเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่สัญญาจะมีผลสมบูรณ์ ดังนั้นบริษัทจึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงินรวม และวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย โดยมูลค่าที่ต่ำกว่าคือมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

## สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

### ☐ เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน 72.04 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (22.34) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (23.67)% โดยเป็นเงินฝากประจำที่ใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

### ☐ สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2561 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัท วินด์ เอนเนอจี โฮลดิ้ง จำกัด จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์ที่จะซื้อและรับโอนหุ้นสามัญไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน จำนวน 900 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวนแล้ว

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

ในปี 2563 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทดังกล่าวโดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด(Discounted Cash Flow), การวิเคราะห์ความไว(Sensitivity analysis) โดยเป็นการประเมินเพิ่มเติมจากประมาณการกระแสเงินสด ว่าจะสามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาซื้อขายไฟฟ้าไปได้ไม่มีกำหนด ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว ในส่วนระยะการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินที่คาดว่าจะสามารถต่ออายุไปได้ไม่มีกำหนด เพราะที่ดินเป็นที่ดินของรัฐบาลที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอนุญาตให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก) และพื้นที่ดังกล่าวราชารัฐยังทำมาหากินอยู่ได้ การเรียกร้องจากราชารัฐคงไม่เกิดขึ้น เนื่องจากบริษัทดังกล่าว ได้เข้าไปส่งเสริมผลผลิตของราชารัฐ บริหารชุมชนในเรื่องสาธารณูปโภค ทำให้หมู่บ้านมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และผู้บริหารของบริษัทคาดว่าจะมีความน่าจะเป็นของค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นอีกประมาณ 12% กระทบต่อราคา ในเรื่องขยายระยะเวลตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าออกไปไม่มีกำหนด จึงพิจารณาจากราคาประเมินแบบใช้ อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate) 1% ซึ่งราคาประเมินมีจำนวน 1,027.46 ล้านบาท หักความน่าจะเป็นของค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้น 12% ทำให้ราคาประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวมีจำนวน 904.16 ล้านบาท

### ☐ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น 3.23 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (56.09)ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (94.56)% ซึ่งเป็นรายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## □ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 8.45 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (119.60) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (93.40)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โครง				
การกฤษฎาตอย	-	-	264,793	270,440
สิทธิการเช่าอาคารคดงสินค้ำ				
- บางกอกฟรีเทรดโซน	-	119,523	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง -				
โครงการการร่दनอศอก				
พระรวม 9	8,454	8,530	-	-
รวม	8,454	128,053	264,793	270,440

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด) ได้ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารจำนวน 14 อาคารกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน พื้นที่รวม 20,243 ตารางเมตร ราคาซื้อขายสุทธิ 100 ล้านบาท เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 บริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำแล้วจำนวน 5 ล้านบาท ในบันทึกข้อตกลงระบุให้จัดทำสัญญาซื้อขายสิทธิเช่าช่วงและลงนามในสัญญาภายในวันที่ 15 กันยายน 2563

ในระหว่างปี 2563 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินและเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่สัญญาจะมีผลสมบูรณ์ ดังนั้นบริษัทจึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงินรวม และวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย โดยมูลค่าที่ต่ำกว่าคือมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย (หมายเหตุ 14)

## □ ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า 1,059.02 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (156.49) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (12.87)% โดยมีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

- (1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 1,059.02 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดิน 289.45 ล้านบาท, อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร 638.64 ล้านบาท, สโมสรสนามกีฬาและอื่น ๆ 8.61 ล้านบาท, เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ 29.82 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้าง 92.50 ล้านบาท



(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สิทธิการเช่าประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2563	2562
<b>สิทธิการเช่าบนที่ดิน</b>		
ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	-	67,569
ข) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ Alix Bangkok Hotel (เดิมชื่อโครงการซาซ่า รีทรีท โฮเทล)	-	7,735
รวม	-	75,304

☐ **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ 225.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน โดยเป็นผลมาจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 1	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 1
	ธันวาคม 2563	มกราคม 2563	ธันวาคม 2563	มกราคม 2563
<b>สินทรัพย์สิทธิการใช้</b>				
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	221,909	231,326	-	-
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	4,618	6,298
ยานพาหนะ	4,023	5,734	4,023	5,734
<b>รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้</b>	<b>225,932</b>	<b>237,060</b>	<b>8,641</b>	<b>12,032</b>
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
ส่วนที่หมุนเวียน	31,600	19,645	3,456	3,913
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	48,124	97,441	5,608	8,119
<b>รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า</b>	<b>79,724</b>	<b>117,086</b>	<b>9,064</b>	<b>12,032</b>

☐ **สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม**

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม 1.07 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (14.29) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (93.05)% โดยส่วนใหญ่ลดลงจากการโอนสิทธิการเช่าไปเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

☐ **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 734.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 0.20% โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง	729,874	727,813	-	-
ภาษีถูกต้อง ณ ที่จ่าย	3,918	5,724	-	-
อื่นๆ	1,201	-	1,201	-
รวม	734,993	733,537	1,201	-

### ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดินที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่จังหวัดภูเก็ต แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 295.57 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2561 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 348.20 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทย่อย ได้แก่ โครงการระหว่างก่อสร้างที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่รัตนานิเบศร์ แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 434.30 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2563 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 434.30 ล้านบาท

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)		ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(5.79)	(2.67)	1.07
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(26.04)	(8.40)	13.51
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.09	0.11	0.12

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ (5.79)% และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (26.04)% ลดลงจากปี 2562 โดยมีสาเหตุมาจากในปี 2563 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน (391.89) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมากจากกำไรขั้นต้นและรายได้อื่นที่ลดลง ในขณะที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น เนื่องจากกำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มซบเซาตามภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ Covid-19

อัตราการหมุนของสินทรัพย์ 0.09 เท่า ลดลงจากปี 2562 เล็กน้อย เนื่องจากรายได้รวมลดลงจากปีก่อน

## 14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

### 1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2563 โครงสร้างเงินทุนของบริษัทมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน และกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน โดยมีรายละเอียดของแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุนในปี 2563 ดังนี้

หน่วย : พันบาท	2563	เปลี่ยนแปลง %	2562	เปลี่ยนแปลง %	2561
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	73,397	(239.07)	(52,778)	(142.69)	123,628
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	27,623	86.98	14,773	(101.82)	(812,217)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(26,322)	166.26	(9,886)	(82.34)	(55,993)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	74,698	(255.98)	(47,891)	(93.57)	(744,582)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	36,459	(56.64)	84,088	(89.85)	828,670
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเหลือในบริษัทย่อย	-	-	262	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	111,157	204.88	36,459	(56.64)	84,088

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 73.40 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (52.78) ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงจากการปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 27.62 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 14.77 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ได้มาจากดอกเบี้ยรับ 29.04 ล้านบาท และเงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า 0.02 ล้านบาท นอกจากนี้มีการใช้ไปในการซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (1.18) ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (0.25) ล้านบาท
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (26.32) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (9.89) ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีการจ่ายชำระหนี้กู้ยืมระยะยาว, จ่ายชำระหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่า และดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นจากปี 2562

### 2) รายจ่ายลงทุน

ในปี 2563 บริษัทมีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน (1.43) ล้านบาท โดยเป็นการใช้ไปในการซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (1.18) ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (0.25) ล้านบาท

### 3) ความเพียงพอของสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.06	1.13	1.21
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.23	0.52	0.52
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.02	(0.01)	0.03

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	2.42	4.30	4.10
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	150.83	84.88	89.02
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.30	0.28	0.19
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,216.67	1,303.57	1,921.05
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	1.75	1.78	1.42
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	208.57	205.06	257.04
Cash Cycle	(วัน)	1,158.92	1,183.40	1,753.03

อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.06 เท่า ลดลงจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่ประกอบไปด้วย เงินสด ลูกหนี้ และสินค้าคงเหลือมากกว่าหนี้สินระยะสั้น แต่อย่างไรในปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความคล่องตัวในการชำระหนี้ระยะสั้นลดลงจากปีก่อน

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.23 เท่า ลดลงจากปีก่อน สะท้อนให้เห็นสภาพคล่องที่แท้จริงว่าบริษัทมีสินทรัพย์ที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสด (เงินสด, เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น) น้อยกว่าหนี้สินระยะสั้น อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด 0.02 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ (0.01) เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินระยะสั้นของบริษัท

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 2.42 เท่า โดยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 150.83 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเก็บเงินจากการขายเชื่อได้ช้าลงกว่าปี 2562 เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการลดลง

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.30 เท่า โดยมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 1,216.67 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถขายสินค้าได้เร็วขึ้นกว่าปี 2562 อย่างไรก็ดีตามเป็นผลมาจากในปี 2563 บริษัทมีการหักค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือค่อนข้างมาก

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ 1.75 เท่า และมีระยะเวลาชำระหนี้ 208.57 วัน ยาวขึ้นเล็กน้อยจากปี 2562 ที่มีระยะเวลาชำระหนี้ 205.06 วัน เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการลดลง

วงจรเงินสดของบริษัทมีระยะเวลาดำเนินเป็น 1,158.92 วัน เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยสั้นลงจากการหักค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ

#### 4) ความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมในปี 2563 เท่ากับ 3,591.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีขนาดหนี้สินเท่ากับ 3,383.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 208.18 ล้านบาท คิดเป็น 6.15% โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่เกิดขึ้นจากประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องจำนวน 3,036.60 ล้านบาท

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 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.68 ล้านบาท

#### เงินจ่ายล่วงหน้าคดีความ

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 1 ตุลาคม 2562 สำนักงานบังคับคดีแพ่งได้ออกหนังสืออายัดสิทธิเรียกร้องแก่ธนาคารที่หนึ่งในบัญชีเงินฝากของบริษัทจำนวน 9 บัญชี เป็นเงินรวม 69.40 ล้านบาท ตามที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดี ณ วันที่ 8 กรกฎาคม 2563 ธนาคารบางแห่งได้ส่งเงินอายัดในบัญชีดังกล่าวแล้วจำนวน 2.60 ล้านบาท

ปัจจุบันโครงสร้างเงินทุนของบริษัทมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน และกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และชำระหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งจากการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข และมีความสามารถในการชำระหนี้เพียงพอ

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)		ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.16	0.97	0.94
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	9.64	N/A	3.42
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	51.36	N/A	0.08
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เท่ากับ 1.16 เท่า และ 0.97 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 1.13 เท่า และ 0.99 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 9.64 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน แสดงให้เห็นว่า บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมากกว่าดอกเบี้ยจ่าย 9.64 เท่า เนื่องจากในปี 2563 กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) เท่ากับ 51.36 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมากกว่าภาระผูกพัน เช่น การจ่ายชำระหนี้สิน, รายจ่ายลงทุนซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 73.40 ล้านบาท ในขณะที่มีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน (1.43) ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

## 14.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38 ของงบการเงินประจำปี 2563 ดังนี้

### 1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 72.85 ล้านบาท และ 95.01 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 47.62 ล้านบาท และ 47.62 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางการเงินตามปกติบางประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท

### 2) ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.17 ล้านบาท และ 13.38 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้ค้ำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลังจำนวนประมาณ 0.33 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม

2.2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีคดีจำนวน 1 คดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากที่ปรึกษางานการตลาดแห่งหนึ่งกล่าวหาว่าผิดสัญญาว่าจ้าง เรียกเงินค่าจ้าง

และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 0.89 ล้านบาท ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินคืนแก่โจทก์ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา นัดฟังคำสั่งวันที่ 3 มีนาคม 2564

- 2.3) ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง ฟ้องทรัพย์สินส่วนกลางขอให้โอนกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง และเรียกค่าเสียหาย โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นเงิน 66.37 ล้านบาท ศาลนัดไกล่เกลี่ย/ให้การสืบพยาน วันที่ 14 สิงหาคม 2563 ในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ฝ่ายโจทก์และจำเลยทั้งสองเจรจากันในเบื้องต้นมีแนวโน้มตกลงกันได้ศาลจึงเลื่อนไปนัดไกล่เกลี่ยอีกครั้ง ในวันที่ 23 กันยายน 2563 และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังไม่สามารถประมาณการค่าความเสียหายดังกล่าวได้ ดังนั้นจึงไม่ได้บันทึกหนี้สินไว้ในบัญชี ซึ่งคดีดังกล่าวมีแนวโน้มตกลงกันได้จึงเลื่อนไปไกล่เกลี่ยต่ออีกครั้ง ในวันที่ 27 เมษายน 2564
- 2.4) เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2563 บริษัทย่อย (บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด) ได้รับหมายศาล คดีหมายเลขแดงที่ พ.61/2563 คดีหมายเลขดำที่ พ.163/2562 ให้บริษัทย่อยชำระเงิน 37,342,500 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่ 31 มกราคม 2561 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ แต่ดอกเบี้ยคำนวณถึงวันฟ้อง (วันที่ 5 กรกฎาคม 2562) ต้องไม่เกิน 7,980,041.10 บาท ให้ชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับคำบังคับคดี สืบเนื่องด้วยคดีถูกฟ้องตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 คดีหมายเลขดำที่ พ.163/2562 โจทก์ฟ้องบริษัทย่อยผิดสัญญาสภาพหนี้ โดย ณ วันฟ้อง บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด(มหาชน) ไม่ทราบเรื่องเพราะอยู่ในขั้นตอนการเตรียมสัญญาซื้อขายบริษัทย่อยดังกล่าว และสัญญาซื้อขายจัดทำวันที่ 2 กันยายน 2562 ซึ่งกรรมการบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด ชุดเดิม ได้แต่งตั้งทนายผู้คดีและศาลได้พิพากษาวันที่ 8 เมษายน 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำตัดสินของศาลชั้นต้น บริษัทจะต้องยื่นคำร้องอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาภายในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 ปัจจุบันบริษัทได้ยื่นขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกาต่อศาล และศาลได้อนุญาตให้บริษัทยื่นฎีกาภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในบัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และรับรู้เป็นประมาณการหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินไว้แล้ว

### 3) ภาระผูกพัน

- 3.1) กลุ่มบริษัทเอควีเอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้ายกเลื้อยส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน
- 3.2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 742.32 ล้านบาท และ 759.29 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 120.35 ล้านบาท และ 125.95 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 512.31 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 230.01 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 512.55 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 246.74 ล้านบาท) และเฉพาะของ



บริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดจำนวน 22.50 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 97.85 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 23.99 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 101.96 ล้านบาท)

- 3.3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 1,743.98 ล้านบาท และ 1,771.33 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 327.07 ล้านบาท และ 330.77 ล้านบาท ตามลำดับ

## 14.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

### 1) แนวโน้มสภาพเศรษฐกิจปี 2564

เศรษฐกิจไทยในปี 2564 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจาก (1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากความคืบหน้าของการอนุมัติและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชนในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก ประกอบกับผลจากการดำเนินมาตรการผ่อนคลายทางเศรษฐกิจเพิ่มเติมทั้งด้านการเงินและการคลังที่มีอย่างต่อเนื่อง (2) แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐทั้งการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปี งบลงทุนรัฐวิสาหกิจตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ และงบประมาณภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ 1 ล้านล้านบาท (3) การกลับมาขยายตัวอย่างช้า ๆ ของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ ทั้งการบริโภคและการลงทุนรวม และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 อย่างไรก็ดี ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่อาจมีความรุนแรงและยืดเยื้อมากกว่าที่คาดจนนำไปสู่การดำเนินมาตรการควบคุมอย่างเข้มงวดมากขึ้น (2) แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐครัวเรือนและภาคธุรกิจท่ามกลางตลาดแรงงานและกิจกรรมทางธุรกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ (4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และ (5) ความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลก

### 2) ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์

#### สถานการณ์ที่ผ่านมา

ปี 2562 ตลาดที่อยู่อาศัยเผชิญภาวะชะงักงัน ผลจาก (1) กำลังซื้อชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจไทยที่เติบโตเพียง 2.4% (2) มาตรการคุมเข้มสินเชื่อของสถาบันการเงิน (LTV ratio) ซึ่งกำหนดเกณฑ์การให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน มีผลให้ชะลอการตัดสินใจซื้อเนื่องจากเงินดาวน์มีจำนวนสูงขึ้น และ (3) เศรษฐกิจโลกชะลอตัวและเงินบาทแข็งค่า ส่งผลให้ต่างชาติชะลอการเข้ามาลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทย ปัจจัยข้างต้นกระทบการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นในการลงทุนของผู้ประกอบการ ส่งผลให้ภาครัฐทยอยออกมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อที่แท้จริงเพื่อระบายสต็อกคงค้างที่อยู่ในระดับสูง ได้แก่ การลดหย่อนภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท การปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% และมาตรการลดภาระผู้ซื้อผ่านโครงการ "บ้านดีมีดาว" อย่างไรก็ดีตาม มาตรการข้างต้นช่วยหนุนตลาดได้ไม่มากนัก

การเปิดขายโครงการใหม่อยู่ที่ 118,975 ยูนิต ลดลง 4.9% จากปี 2561 มูลค่าโครงการหดตัว 15.7% อยู่ที่ 477,000 ล้านบาทต่ำสุดในรอบ 14 ปี ขณะที่ AREA ระบุสถิติการยกเลิกโครงการมีมากกว่า 200 โครงการ จากสาเหตุต่างๆ เช่น ไม่ผ่านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) สถาบันการเงินไม่ปล่อยสินเชื่อ และไม่มีคนซื้อ/รูปแบบสินค้าไม่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการต่างเร่งปรับตัวเพื่อลดความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการ อาทิ ทำโครงการที่มีขนาดเล็กลง ปรับลดคุณสมบัติเพื่อเปลี่ยน segment กลุ่มลูกค้า รวมถึงออกมาตรการส่งเสริมการขายต่างๆ ทั้งให้ของแถมและลดราคาเพื่อตอบสนองของกลุ่มที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยต่อยูนิตลดลงมาอยู่ที่ 4.0 ล้านบาท/ยูนิต (-11.4%)

ยอดขายที่อยู่อาศัยปี 2562 หดตัว 16.8% อยู่ที่ 94,012 ยูนิต เป็นการหดตัวมากที่สุดในรอบ 4 ปี ยอดขายได้ต่ำกว่ายอดขายเปิดขายใหม่ทำให้จำนวนยูนิตเหลือขายสะสม (Cumulative unsold) สูงสุดในรอบ 4 ปีที่ 197,898 ยูนิต เพิ่มขึ้น 9.7% จากสิ้นปี 2561 โดยที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทมีอุปทานเหลือขายสูงสุดคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 50% ของยูนิตเหลือขายทั้งหมด

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทรงตัวที่ 198,033 ยูนิต (+0.7%) ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า แบ่งเป็น คอนโดมิเนียม (สัดส่วนสูงสุด 50%) 98,809 ยูนิต (+1.5%) รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ (สัดส่วน 29%) 56,937 ยูนิต (+2.0%) บ้านเดี่ยว (สัดส่วน 14%) 26,916 ยูนิต (-0.9%) และอื่นๆ ได้แก่ บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ (สัดส่วน 7%) 15,371 ยูนิต (-6.0%) ผลจากผู้ซื้อเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสแรกของปีก่อนเกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อใหม่บังคับใช้ในเดือนเมษายน และผลจากผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในช่วง 1-2 ปีก่อนหน้าซึ่งบางส่วนถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อจากลูกค้าต่างชาติค่อนข้างซบเซา สะท้อนจากการโอนเงินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมในช่วง 5 เดือนแรกปี 2562 หดตัวถึง 21% YoY

ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมปี 2562 เพิ่มขึ้นทุกประเภท ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 4.7% และ 4.0% ตามลำดับ สอดคล้องกับการเปิดตัวของโครงการใหม่ซึ่งส่วนใหญ่เน้นที่อยู่อาศัยกลุ่มตลาดกลางบนเป็นหลัก ส่วนดัชนีราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นในอัตราชะลอตัวที่ 0.8% ส่วนหนึ่งเป็นผลจากอุปสงค์เพื่อการลงทุน/เก็งกำไรลดลงจากผลของมาตรการ LTV

สินเชื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ (ที่มา: ธปท.) เติบโตที่ 5.2% ชะลอตัวมากเมื่อเทียบกับเติบโตเฉลี่ย 8.7% ต่อปี ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ปี 2552-2561) แบ่งเป็น

- ☐ สินเชื่อผู้ประกอบการ (Pre-finance loans) เพิ่มขึ้น 4.5% ชะลอตัวจาก 11% ปี 2561 เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่เพื่อรอดูสถานการณ์ ประกอบกับธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม ยังมีความต้องการลงทุนเพื่อรองรับอุปสงค์ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นหลังมีการขยายแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายใหม่
- ☐ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (Post-finance loans) เพิ่มขึ้นในอัตราต่ำสุดในรอบ 17 ปีที่ 5.4% โดยภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและเกณฑ์ LTV ใหม่ ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อลูกค้ารายย่อยเพิ่มขึ้นเป็น 30-40% ของยอดคำขอ จากระดับ 20-30% ปี 2561 สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลรวมทุกสถาบัน (ที่มา: REIC) เพิ่มขึ้น 5.8% ต่ำสุดในรอบ 13 ปี

## สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2562 จำแนกตามประเภท

### บ้านเดี่ยว (Detached houses)

- ตลาดบ้านเดี่ยวเติบโตอย่างต่อเนื่องตามเส้นทางคมนาคมสายหลักที่ขยายออกไปรอบนอกเมืองและแนวถนนเส้นทางตัดใหม่ อย่างไรก็ตาม การเปิดโครงการใหม่เร่งตัวขึ้นมากกว่าความต้องการ ส่งผลให้บ้านเดี่ยวมีอุปทานคงค้างสะสม ณ ปัจจุบันอยู่ที่ 19% ของที่อยู่อาศัยเหลือขายอัตราการดูดซับ (Absorption rate) ทรงตัวที่ระดับ 25% มาตั้งแต่ปี 2548 ลดลงมากเมื่อเทียบกับช่วงเฟื่องฟูในปี 2546 ซึ่งอัตราดูดซับสูงถึง 64%
- ปี 2562 ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยว 13,084 ยูนิต (สัดส่วน 11.7% ของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่) เพิ่มขึ้น 18.2% จากปี 2561 โดยราคาเฉลี่ยต่อยูนิตอยู่ที่ 8.0 ล้านบาท ลดลงจาก 9.2 ล้านบาทปี 2561 ทั้งนี้ โครงการบ้านเดี่ยวราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท/ยูนิต มีสัดส่วนสูงถึง 20% ของบ้านเดี่ยวเปิดขายใหม่ เพิ่มขึ้นจาก 17% ปี 2561 เพื่อเน้นลูกค้ากลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง อย่างไรก็ตาม จำนวนยูนิตขายได้ลดลง 12.7% อยู่ที่ 11,010 ยูนิต ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคา 5-10 ล้านบาท ผลจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและมาตรการ LTV ทำให้ลูกค้าเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่าย ส่งผลให้จำนวนยูนิตเหลือขายสะสมอยู่ที่ 37,506 ยูนิต เพิ่มขึ้น 5.9% จากปี 2561

### ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouses)

- ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้ตลาดทาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการเพื่อทดแทนบ้านเดี่ยวที่มีราคาสูง อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ขณะที่ความต้องการเติบโตช้ากว่า ส่งผลให้จำนวนยูนิตเหลือขายสะสมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2550 ผนวกกับในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (2552-2561) ความนิยมทาวน์เฮ้าส์เริ่มลดลงและยังต้องแข่งขันกับโครงการคอนโดมิเนียม (City condo) ซึ่งมีข้อได้เปรียบทั้งด้านราคาและทำเลที่สะดวกในการเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางเมืองโดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า ส่งผลให้อัตราการดูดซับของทาวน์เฮ้าส์ค่อนข้างทรงตัวที่ระดับเฉลี่ย 34% (ลดลงมากจากช่วงเฟื่องฟูของตลาดทาวน์เฮ้าส์ปี 2545-2549 ซึ่งอัตราดูดซับเฉลี่ยสูงถึง 56%) ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมาผู้ประกอบการหันมาพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์โดยเน้นกลุ่มลูกค้าระดับบนหรือระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นขึ้นไป ตั้งอยู่ในทำเลรอบเมืองชั้นในและไม่ไกลจากรถไฟฟ้า เช่น พระราม 3 สาธุประดิษฐ์ ยานนาวา ลาดพร้าว เป็นต้น ควบคู่กับการพัฒนาโครงการในทำเลตามชอยแยกย่อยต่างๆ ที่เชื่อมต่อการเดินทางโดยรถไฟฟ้าได้สะดวก เพื่อจับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่ราคาอยู่ที่ 2-3 ล้านบาท
- ปี 2562 ทาวน์เฮ้าส์เปิดขายใหม่อยู่ที่ 31,987 ยูนิต (สัดส่วน 29%) เพิ่มขึ้น 0.9% จากปี 2561 ขณะที่ราคาเฉลี่ยต่อยูนิตอยู่ที่ 2.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.8% โดยจำนวนยูนิตที่ขายได้อยู่ที่ 28,699 ยูนิต ลดลง 7.6% จากอุปสงค์ที่ชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับภาระหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่างหรือราคา

ต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีหน่วยเหลือขายสูงสุด ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2562 หน่วยเหลือขายสะสมของ ทาวน์เฮ้าส์อยู่ที่ 66,510 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.2% จากปี 2561

#### คอนโดมิเนียม (Condominiums)

- คอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมและมีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2550 ผลจาก (1) การพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าทั้งเส้นทางใหม่และส่วนต่อขยายเชื่อมโยงการคมนาคมให้สะดวกมากขึ้น (2) พฤติกรรม การอยู่อาศัยของผู้บริโภคเปลี่ยนจากบ้านแนวราบเขตชานเมืองมาอยู่ในเมืองเพื่อประหยัดเวลาและ ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง (3) สังคมไทยมีรูปแบบครอบครัวเดี่ยวที่มีขนาดเล็กลง และ (4) ที่ดินเพื่อพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัยย่านใจกลางเมืองมีจำกัดและราคาสูง ปัจจัยข้างต้นทำให้ผู้ประกอบการหันมาลงทุน โครงการคอนโดมิเนียมเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค สะท้อนจากอุปทานคอนโดมิเนียมเข้าสู่ ตลาดมากกว่า 50,000 หน่วยต่อปี โดยมีอุปสงค์รองรับจากผู้ซื้อ 2 กลุ่ม ได้แก่ (1) ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมี สัดส่วนประมาณ 60% และ (2) ผู้ซื้อเพื่อลงทุน ทั้งการปล่อยเช่าระยะยาว (25 - 30%) และเก็งกำไร (10 - 15%) นอกจากนี้ กฎหมายไทยยังกำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อและถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ คอนโดมิเนียมได้แต่ต้องไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมดของอาคารชุดนั้น ส่งผลให้คอนโดมิเนียมมี อัตราดูดซับสูงกว่าบ้านแนวราบมาอย่างต่อเนื่อง โดยช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ปี 2552-2561) อัตราดูดซับ ของคอนโดมิเนียมเฉลี่ยที่ 50% สูงกว่าค่าเฉลี่ย 25% ของบ้านเดี่ยวและ 34% ของทาวน์เฮ้าส์ในช่วงเวลา เดียวกัน
- ปี 2557-2561 ตลาดคอนโดมิเนียมเริ่มชะลอลง โดยเฉพาะกลุ่มราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ผลจากปัญหา หนี้ครัวเรือนสูงและเศรษฐกิจขยายตัวช้า ทำให้ผู้ซื้อในกลุ่มดังกล่าวมีความระมัดระวังการใช้จ่ายหรือ ชะลอการตัดสินใจซื้อออกไป ส่วนคอนโดมิเนียมระดับกลางบน-บนยังสามารถขายได้และเป็นที่ต้องการ ของผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อสูงซึ่งรวมถึงชาวต่างชาติ
- ปี 2562 คอนโดมิเนียมเปิดใหม่มีจำนวน 66,376 หน่วย (สัดส่วน 60%) หดตัว 10.8% เป็นครั้งแรกในรอบ 3 ปี ด้านราคาเฉลี่ยอยู่ที่หน่วยละ 3.7 ล้านบาท (-17.8%) ต่ำที่สุดในรอบ 2 ปี เนื่องจากผู้ประกอบการ ชะลอการเปิดโครงการใหม่และเน้นระบายสต็อกคงค้างเพื่อบริหารความเสี่ยง จากกำลังซื้อชะลอตัว ประกอบกับเกณฑ์ LTV ที่เข้มงวดกับสัญญาที่ 2 ขึ้นไปและเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น 7.6% ทำให้อุปสงค์เพื่อ การลงทุน/เก็งกำไรบางส่วนหายไป โดยปี 2562 จำนวนหน่วยขายได้ต่ำสุดในรอบ 4 ปีที่ 54,303 หน่วย หด ตัวถึง 21.7% ขณะที่จำนวนหน่วยเหลือขายสูงเป็นประวัติการณ์ที่ 93,882 หน่วย เพิ่มขึ้น 14.7% จากปี 2561 ด้านอัตราการดูดซับ (Absorption rate) ชะลอลงมาอยู่ที่ 37% ต่ำสุดในรอบ 14 ปี หรือต้องใช้เวลา ดูดซับอุปทานนานเกือบ 2 ปี อย่างไรก็ตาม อัตราดูดซับสูงกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบ ทำให้คาดว่าในระยะ ถัดไปจะสามารถระบายอุปทานคงค้างได้เร็วกว่าบ้านแนวราบ

ไตรมาสแรกของปี 2563 ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่หดตัว 43.9% YoY โดยคอนโดมิเนียมหดตัวถึง 67.5% YoY และบ้านเดี่ยว 36.1% YoY เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อกคงค้าง ผ่านกลยุทธ์การขายหลายรูปแบบ เช่น การให้ส่วนลดมากกว่าปกติ การปล่อยเช่า และการให้อยู่ฟรี 1 - 2 ปี เป็น

ต้น สอดคล้องกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่ชะลอต่อเนื่องจากปี 2562 สะท้อนจากอัตราขายได้ในเดือนแรก (Take-up rate) ของยูนิตเปิดใหม่ลดลงทุก segment โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 18.5% ต่ำสุดในรอบ 13 ปี (ค่าเฉลี่ยของไตรมาส 1 ช่วง 5 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 61.5%) ทาวน์เฮ้าส์ 14.2% ต่ำสุดในรอบ 20 ไตรมาส และบ้านเดี่ยว 3.9% ต่ำสุดในรอบ 52 ไตรมาส

สำหรับทั้งปี 2563 คาดว่าการเปิดขายโครงการใหม่จะหดตัว 26.0% สู่ระดับต่ำที่สุดในรอบ 9 ปี ด้านยอดขาย (Pre-sale) จะหดตัว 17.0% ต่อเนื่องจากปี 2562 ที่หดตัว 16.8% เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ออกไป เมื่อสถานการณ์เศรษฐกิจกระเตื้องขึ้น ด้านยอดโอนกรรมสิทธิ์คาดว่าจะหดตัว 24.3% โดยเฉพาะช่วงครึ่งแรกของปี ซึ่งมีการชะลอ/เลื่อนการโอนจากผู้ซื้อทั้งไทยและต่างชาติ ประกอบกับบางรายอาจยกเลิกการโอน เนื่องจากถูกเลิกจ้างหรือไม่สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้

ปี 2564-2565 ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มกระเตื้องขึ้น ปัจจัยสนับสนุนจากเศรษฐกิจที่คาดว่าจะทยอยฟื้นตัว การเร่งเดินหน้าโครงการเมกะโปรเจกต์และการลงทุนใน Eastern Economic Corridor (EEC) ตลอดจนความต้องการที่อยู่อาศัยจากชาวต่างชาติ (Expatriates) ที่เข้ามาลงทุน/ทำงานในไทย ส่งผลให้การเปิดตัวโครงการใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.0% ซึ่งส่วนใหญ่คาดว่าจะเป็นการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีฐานเงินทุนแข็งแกร่ง โดยคอนโดมิเนียมจะเป็นกลุ่มหลักในการขับเคลื่อนตลาด อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการมีแนวโน้มเพิ่มสัดส่วนโครงการบ้านแนวราบมากขึ้นเพื่อรักษาอัตรากำไรของธุรกิจ เนื่องจากการรับรู้รายได้เร็วกว่า (ประมาณ 3 - 6 เดือน) และส่วนใหญ่เป็นความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง (Real demand) รวมถึงการเร่งระบายสต็อกบ้านคงค้างโดยเฉพาะกลุ่มราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งมีอุปทานคงค้างสูงถึง 50% ของจำนวน ที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งหมด

### 3) ธุรกิจโรงแรม

#### สถานการณ์ที่ผ่านมา

ช่วงปี 2544-2550 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยขยายตัวเฉลี่ย 7.4% และ 6.2% ต่อปี ตามลำดับ แต่อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) อยู่ในระดับต่ำเฉลี่ย 60.7% เนื่องจากธุรกิจโรงแรมและที่พักมีการขยายการลงทุนอย่างมาก จากนั้นในช่วงปี 2551-2557 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยขยายตัวเร่งขึ้นในอัตราเฉลี่ย 8.5% และ 7.5% ต่อปี ตามลำดับ แต่อัตราเข้าพักลดลงอย่างมีนัยสำคัญเฉลี่ยอยู่ที่ 56.8% เนื่องจากในช่วงเวลาเดียวกันจำนวนห้องพักของโรงแรมเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 8.0% ต่อปี จากก่อนหน้า (2544-2550) ที่เพิ่มขึ้น 6.5% ต่อปี รวมถึงอุปทานจากนอกธุรกิจโรงแรม อาทิ อพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม ที่เปิดบริการให้เช่าเป็นรายวัน ทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น

ช่วงปี 2558-2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยขยายตัวต่อเนื่องส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศปรับเพิ่มขึ้นโดยลำดับ มาเฉลี่ยอยู่ที่ 68.8% ซึ่งเป็นระดับที่ผู้ประกอบการพึงพอใจสำหรับปี 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงสุดเป็นประวัติการณ์อยู่ที่ 39.9 ล้านคน ขยายตัว 4.6% ต่อเนื่องจากที่เติบโต 7.3% ในปี 2561 ส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ในระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 71.4% ปัจจัยสนับสนุนได้แก่ (1) การเพิ่มขึ้น

ของจำนวนเที่ยวบินทั้งเที่ยวบินตรงและเช่าเหมาลำ รวมถึงการเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ และ (2) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว อาทิ ยกเว้นค่าธรรมเนียม VOA สำหรับนักท่องเที่ยวจาก 21 ประเทศ ด้านนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศปี 2562 มีจำนวน 166 ล้านทริป เท่ากับปี 2561 ตลาดนักท่องเที่ยวในประเทศไม่ขยายตัวมีสาเหตุหลักมาจากนักท่องเที่ยวชาวไทยเดินทางไปต่างประเทศ (Thai outbound tourists) มีจำนวนสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 10.4 ล้านคน เพิ่มขึ้น 4.8% จากปี 2561 อันสืบเนื่องจากเงินบาทแข็งค่า และแผนส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลหลายประเทศ อาทิ ญี่ปุ่น เวียดนาม

ปี 2563 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกเผชิญกับภาวะวิกฤตอย่างไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้รัฐบาลในหลายประเทศทั่วโลกออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) เพื่อควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหดตัวรุนแรงเป็นประวัติการณ์ 74% จากปี 2562 โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (-84%) อาทิ สิงคโปร์ (-85.1%) ไทย (-83.2%) เกาหลีใต้ (-85.6%) และญี่ปุ่น (หดตัวเกือบ 90%)

ปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดทั่วโลกยังอยู่ในภาวะคับขัน หลายประเทศรวมทั้งไทยเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ ส่งผลให้จำนวนผู้ป่วยใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาสู่ระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ในปี 2567 เนื่องจาก (1) การพัฒนาวัคซีน ซึ่งรวมถึงประสิทธิภาพของการป้องกันเชื้อ การผลิตและแจกจ่าย ยังมีความไม่แน่นอน (2) แม้จะเริ่มผลิตและแจกจ่ายวัคซีนไปในหลายประเทศแล้ว แต่องค์การอนามัยโลก (World Health Organization: WHO) แนะนำว่าการเกิดภูมิคุ้มกันหมู่ (Herd immunity) จำเป็นต้องมีการฉีดให้ครอบคลุม 65-70% ของจำนวนประชากร ซึ่งต้องใช้เวลาและงบประมาณมหาศาล และ (3) ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวจะไม่ฟื้นตัวเร็วเหมือนวิกฤตในอดีต โดย University of California ประเมินว่า หลังการแพร่ระบาดยุติลง ความกังวลของประชาชนที่มีต่อโรคระบาดจะยังคงดำรงอยู่ต่อไปอีกอย่างน้อย 3-6 เดือน นอกจากนี้ รายได้และกำลังซื้อที่ลดลงรุนแรงทำให้ความต้องการเดินทางซึ่งถือว่าเป็นสินค้าฟุ่มเฟือยยังต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว

ผู้ประกอบการเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ เช่น ลดราคาห้องพัก ปรับเปลี่ยนรูปแบบการบริการ เน้นตลาดท่องเที่ยวในประเทศ ลดค่าใช้จ่าย และหารรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น หลายโรงแรมเปิดให้บริการ Work From Hotel แทนการ Work From Home รวมถึงร่วมมือกับ Application ส่งอาหารออนไลน์จากร้านอาหารในโรงแรม (ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมระดับ 4-5 ดาว) นอกจากนี้ หลายโรงแรม (บางแห่งร่วมมือกับสถานพยาบาล/โรงพยาบาล) ให้บริการใช้เป็นที่กักตัวในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Alternative State Quarantine: ASQ) และโรงแรมใน 10 จังหวัด (Alternative Local State Quarantine: ALSQ) ได้แก่ ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) ชลบุรี (พัทยา) ปราจีนบุรี บุรีรัมย์ มุกดาหาร เชียงใหม่ พังงา เชียงราย และนครนายก (ข้อมูล ณ 14 กุมภาพันธ์ 2564) เพื่อรองรับลูกค้าต่างชาติที่เข้ามาในไทยและต้องกักตัวตามนโยบายของภาครัฐ ขณะเดียวกันมีโรงแรมขนาดกลางและเล็กหลายแห่งต้องปิดกิจการ



### แนวโน้มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรมปี 2564 มีแนวโน้มซบเซาต่อเนื่องจากปี 2563 แต่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565-2566 โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลาน้อย 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวเร็วกว่า จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของจำนวนนักท่องเที่ยว ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่มุ่งคงขยายการลงทุนต่อเนื่อง แต่อาจล่าช้ากว่าแผนเดิม ส่งผลให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำเฉลี่ยที่ 40% ในปี 2564 ก่อนจะปรับขึ้นเป็น 50-53% ในปี 2565 และ 60-63% ในปี 2566 ตามลำดับ

- นักท่องเที่ยวต่างชาติ: คาดว่าจะทยอยเพิ่มขึ้น ผลจากมาตรการ STV รวมถึงความเป็นไปได้ที่จะมีข้อตกลงเชื่อมต่อการเดินทางโดยไม่ต้องกักตัว หรือ Travel bubble (Box 1) โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การผลิตวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง วิจัยกรุงศรีคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 4.0 ล้านคนในปี 2564 และขยับเป็น 11.4 และ 26.4 ล้านคนในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ (จาก 40 ล้านคนปี 2562) ปัจจัยสนับสนุน ได้แก่

- 1) ภาวะเศรษฐกิจโลกทยอยฟื้นตัว กองทุนการเงินระหว่างประเทศ หรือ IMF คาด GDP โลกปี 2564 และ 2565 จะขยายตัว 5.5% และ 4.2% ตาม ลำดับ โดยภาวะเศรษฐกิจของประเทศตลาดหลัก นักท่องเที่ยวขยายตัวแข็งแกร่งถ้วนหน้า ได้แก่ จีน (เติบโต 8.1% และ 5.6%) อินเดีย (ขยายตัว 11.5% และ 6.8%) และ รัสเซีย (เติบโต 3.0% และ 3.9%)
- 2) มาตรการ Vaccination Passport นักท่องเที่ยวที่ได้รับการฉีดวัคซีนและถือวัคซีนพาสปอร์ตจะได้รับยกเว้นการกักตัวเมื่อเดินทางมาไทย ซึ่งจะเป็นการลดข้อจำกัดด้านการเดินทาง (ประเทศเซเชลส์ เป็นประเทศแรกที่ใช้มาตรการดังกล่าวเมื่อกลางเดือนมกราคม 2564) กอปรกับไทยเคยได้รับการชื่นชมจาก WHO ด้านการบริหารจัดการสถานการณ์ COVID-19 ได้เป็นอย่างดีมาแล้ว และมีโรงแรมหลายแห่งทั่วประเทศได้รับตราสัญลักษณ์ SHA ซึ่งเป็นมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยแก่นักท่องเที่ยว
- 3) ศักยภาพด้านการท่องเที่ยวในระยะยาว วิจัยกรุงศรีได้ศึกษาความชื่นชอบของนักท่องเที่ยวจาก 48 ประเทศ พบว่าไทยเป็นจุดหมายสำคัญของนักท่องเที่ยวหลายประเทศ โดยได้รับการจัดอันดับติด 10 อันดับแรกจุดหมายปลายทางของเกือบทุกประเทศที่ทำการการศึกษา โดยนักท่องเที่ยวจาก อินเดีย รัสเซีย และกัมพูชามองไทยเป็นจุดหมายท่องเที่ยวอันดับ 2 ขณะที่จีนและมาเลเซียมองไทยเป็นจุดหมายปลายทางอันดับ 8 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโอกาสในการต้อนรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศหากวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย

- นักท่องเที่ยวไทย: คาดปี 2564 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมของไทยยังต้องพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยในการขับเคลื่อนธุรกิจ เนื่องจากหลายประเทศยังมีมาตรการที่เข้มงวดทำให้การเดินทางไปต่างประเทศยังมีข้อจำกัด ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเดินทางในประเทศมากขึ้น วิจัยกรุงศรีคาดว่าปี 2564



นักท่องเที่ยวไทยจะเดินทางในประเทศ 110 ล้านทริป และเพิ่มเป็น 125 ล้านทริปในปี 2565 และ 145 ล้าน ทริปในปี 2566 ตามีสงส์จาก

- 1) มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ มาตรการ "เราเที่ยวด้วยกัน" (คาดว่ารัฐบาลจะขยายระยะเวลาจนถึงอย่างน้อยสิ้นปี 2564) ซึ่งนอกจากจะกระตุ้นการเติบโตของเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวแล้ว ยังจะช่วยพยุงสถานะทางการเงินของผู้ประกอบการในธุรกิจท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องมาตรการวันหยุดยาวเพื่อกระตุ้นให้คนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ และมาตรการลดหย่อนภาษีด้านการท่องเที่ยว ซึ่งมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศยังคงเป็นมาตรการจำเป็นต่อผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยเฉพาะในช่วงที่นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้
- 2) ราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับต่ำ จะช่วยหนุนความต้องการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว โดยเฉพาะในช่วงที่การฉีดวัคซีนยังไม่ทั่วถึงและสถานการณ์การแพร่ระบาดยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากผู้คนยังมีความกังวลโรคติดต่อทำให้นักท่องเที่ยวบางกลุ่มกลัวการเดินทางโดยระบบขนส่งสาธารณะ
- 3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดอื่นๆ ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางรถไฟและมอเตอร์เวย์ คาดว่าจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น

ธุรกิจโรงแรมเผชิญภาวะชะงักงันต่อเนื่องในปี 2564 ผลจากวิกฤต COVID-19 ทำให้มีการเลิกจ้างแรงงานภาคท่องเที่ยวสูงเป็นประวัติการณ์ ผลจากการปิดกิจการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมจะทยอยฟื้นตัวได้ในปี 2565-2566 หลังวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย วิจัยกรุงศรีคาดว่าจะมีการใช้วัคซีนอย่างแพร่หลายช่วงครึ่งหลังปี 2564 ซึ่งจะหนุนความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวก่อน ปัจจัยหนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติค่อยๆ ฟื้นตัว เนื่องจากประเทศต่างๆ มีแนวโน้มจะส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศเป็นลำดับแรก ด้านผู้ประกอบการ รายใหญ่ยังมีศักยภาพในการลงทุนต่อเนื่อง แต่อาจล่าช้ากว่าแผนเดิม ขณะที่ผู้ประกอบการ SMEs ยังเผชิญกับการแข่งขันรุนแรงและมีโอกาสสูงที่จะปิดกิจการ

- ☐ โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต) ยังคงชะงักจากการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2564 แม้จะกระเตื้องขึ้นในปี 2565-2566: คาดรายได้ทยอยฟื้นตัวตามทิศทางการท่องเที่ยวในอีก 2-3 ปีข้างหน้า แต่โดยรวมยังอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับช่วงก่อน COVID-19 โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยจะอยู่ที่ 50-55%
- ☐ โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ[5] มีแนวโน้มฟื้นตัวไม่เต็มที่: ส่วนใหญ่เน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวคนไทย จึงได้อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ อย่างไรก็ตาม ในระยะ 3 ปีข้างหน้า จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศจะยังไม่กลับไปสู่ระดับก่อนวิกฤต ส่งผลให้รายได้มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างจำกัด

- โรงแรมในจังหวัดทั่วไป: รายได้มีแนวโน้มลดลงแม้จะได้รับแรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นท่องเที่ยวในประเทศ เนื่องจากจังหวัด/พื้นที่ส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านเพื่อไปจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ทำให้อัตราการเข้าพักมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่าเมื่อเทียบกับ 2 พื้นที่ดังกล่าวข้างต้น

ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น และเมื่อผนวกกับอุปสงค์ที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ ทำให้การปรับราคาห้องพักทำได้ค่อนข้างยาก โดยเฉพาะพื้นที่ท่องเที่ยวหลักที่พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติ

#### 4) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง

##### พื้นที่ค้าปลีก (Retail space)

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า ในช่วงปี 2563 - 2564 ผลประกอบการของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยมีแรงหนุนจากอุปสงค์ที่ขยายตัว ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่สามารถเลือกซื้อสินค้าและบริการได้ครบวงจรในทีเดียว อย่างไรก็ตาม การแข่งขันที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้นอาจเป็นข้อจำกัดในการทำกำไรของผู้ประกอบการ ทำให้คาดว่าผลประกอบการของธุรกิจยังคงอยู่ในระดับปานกลาง

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

### ธุรกิจคลังสินค้า

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า ในช่วงปี 2563 -2564 คาดว่าธุรกิจคลังสินค้ายังมีภาวะชะงักงัน แม้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามภาคเกษตร การลงทุน/ของภาคอุตสาหกรรมและภาคการค้า/บริการในประเทศ แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจส่งผลให้คลังสินค้าในบางพื้นที่มีอุปทานส่วนเกินสูง การแข่งขันด้านราคาจึงรุนแรงขึ้นและการปรับขึ้นค่าเช่ายังทำได้ยาก

- ☐ คลังสินค้าทั่วไป: ธุรกิจพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้าสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการเข้ามาขยายการลงทุนคลังสินค้าของผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม กดดันให้การแข่งขันด้านราคามีแนวโน้มรุนแรงและการปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดในบางพื้นที่ โดยเฉพาะผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและกลุ่ม SMEs นอกจากนี้ผู้ประกอบการคลังสินค้าแบบดั้งเดิมบางกลุ่มอาจมีความเสี่ยงต่อการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดจากพฤติกรรมของผู้เช่าใช้คลังสินค้าที่มีแนวโน้มต้องการบริการเสริมอื่นๆ ในลักษณะที่ครบวงจรมากขึ้น นอกเหนือจากการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บสินค้า ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับตัวโดยอาจต้องหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้ในระยะยาว
- ☐ ธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น/แช่แข็ง(ห้องเย็น): ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มชะลอตัวตามทิศทางการส่งออกอุตสาหกรรมแปรรูปอาหารขณะที่มีแรงกดดันด้านอุปทานพื้นที่ส่วนเกิน ทำให้ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองกับลูกค้าต่ำและผลประโยชน์มีแนวโน้มชะลอตัว
- ☐ ธุรกิจคลังสินค้าอัญมณี (ไซโล): ยังมีความเสี่ยงจากพื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินที่มีมากหลังสิ้นสุดโครงการจำนำข้าวของรัฐ ประกอบกับสต็อกข้าวรัฐที่ทยอยหมด โดยอุปทานพื้นที่ส่วนเกินอาจกดดันให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มแข่งขันรุนแรง

## 15. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้จัดโครงสร้างคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) อันประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้บริหาร และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน โดยมีนายเอ สัจเดร์ เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และมีสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 2 ท่าน คือ นางสาวประภัสสร มงคลมะไฟ และนายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ

ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 4 ครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยเป็นการปฏิบัติหน้าที่อย่างอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลและได้รับความร่วมมือจากบริษัทเป็นอย่างดี โดยสอดคล้องตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การประชุมแต่ละคราวได้เชิญผู้จัดการฝ่ายเข้าร่วมหารือตามวาระที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร และผู้ตรวจสอบภายใน และผู้ตรวจสอบภายนอก ตามความเหมาะสม ทั้งนี้การประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี เป็นการประชุมอิสระจากผู้บริหารของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบช่วยสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบได้เป็นผลสำเร็จ พร้อมทั้งติดตามและสนับสนุนให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผลการปฏิบัติงานและการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบมีสาระ สรุปได้ดังนี้

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

นอกจากนี้บริษัทยังปลูกฝังให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัท ตระหนักถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจริยธรรมทางธุรกิจ อันได้แก่ การประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้า ทำตามสัญญาหรือข้อตกลงที่ได้เจรจากับลูกค้าไปแล้ว ผลิตสินค้าหรือให้บริการอย่างมีคุณภาพโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อลูกค้า กำหนดราคาสินค้าที่เป็นธรรม และไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมที่จะทำให้เกิดน้ำเสีย อากาศเป็นพิษ เพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ ด้วยการปลูกต้นไม้ นานาพรรณ เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับผู้อยู่อาศัย จัดให้มีสโมสร สถานที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และอื่นๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีสันทนาการที่ดีทำให้มีสุขภาพสมบูรณ์และมีความสุขกับการใช้ชีวิต ทั้งนี้บริษัทยังมีความรับผิดชอบต่อชุมชนและ สังคมภายในโครงการโดยสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนด้วย

ทั้งนี้คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคนยังต้องมีการรายงานต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ทักษะและความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใดๆของบริษัทเสื่อมค่า

หรือสูญหาย ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองหรือผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่ รายงานสถานะและผลการดำเนินงานของบริษัทให้ครบถ้วนตามความเป็นจริง รวมทั้งยังต้องมีจรรยาบรรณต่อลูกค้า โดยต้องให้ความกระจ่างเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสินค้าและบริการ โฆษณาสินค้าด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้บริษัทยังส่งเสริมให้มีการอบรมด้านความรู้แก่พนักงานเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับตัวสินค้า หลักการบริการที่ดีเพื่อให้เป็นที่พึงพอใจของลูกค้า และขั้นตอนในงานก่อสร้างของบริษัท

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

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

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

#### 6. **พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีภายนอก ปี 2563**

ในรอบปีที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบพอใจกับผลการตรวจของผู้สอบบัญชี ที่ได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ความสามารถในวิชาชีพและได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และทำหน้าที่ได้โดยอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลข่าวสารทั้งจากกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมมีส่วนผลักดันให้องค์การมีระบบการบริหารจัดการที่ดี เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสในการทำงาน ตรวจสอบได้ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย



นายเอ สัจเดวี

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## 16. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

งบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้รับการตรวจสอบโดยนางสาวกรรณิการ์ วิภาณูรัตน์ 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 2563 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เพอร์นันเดซ)

กรรมการ



(นายสุทัศน์ จันกิ่งทอง)

กรรมการ



นายชำนาญ วังตาล

กรรมการ



นายวรวุฒิ ไหลท่อมทวีกุล

กรรมการ



## 17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

### ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

- (1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 21 ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องของท่านหนึ่งภายใต้เงื่อนไขของต่างประเทศนั้น จำเป็นที่จะต้องมีส่วนที่หน้าหาดด้วย เพื่อบริหารรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทย่อยทางอ้อมจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทย่อยทางอ้อมจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 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 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม

2560 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 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 เอควิ เอสเตทได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 153.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจว่าการคำนวณประมาณรายได้ของการให้เช่าสิทธิการเช่าโดยวิธีกระแสเงินสดคิดลดที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าวเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ปกติตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีความไม่แน่นอนอย่างมากว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายเมื่อใด นอกจากนี้ บริษัทย่อยทางอ้อมยังไม่มีอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน และไม่มีอัตราค่าเช่าในราคาตลาดของพื้นที่ขนาดเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อเปรียบเทียบกันได้ เนื่องจากที่ดินมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าดังกล่าว

- (2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 15.2 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้น จากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่
- (3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 12 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินของบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 1,072.16 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ของบริษัทดังกล่าวบริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 1,810.76 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตั๋วแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ข้าพเจ้าได้รับงบการเงินล่าสุดของบริษัทดังกล่าว เป็นงบการเงินสำหรับปี 2561 ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2561 มีสินทรัพย์จำนวน 170.43 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 113.69 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยงบการเงินดังกล่าวยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และบริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินอีก ดังนั้นข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

- (4) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 412.14 ล้านบาท รายการดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดเรื่อยมา และข้าพเจ้าได้ให้ข้อสังเกตในรายงานของผู้สอบบัญชีเรื่อยมาตั้งแต่วันที่เกิดรายการ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้มีการขยายอายุเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทพิจารณาจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบการเงินดังกล่าวผ่านการตรวจสอบบริษัทดังกล่าวมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 100.53 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ นอกจากนี้ตามที่ปรากฏในงบการเงิน บริษัทดังกล่าวได้มีการหยุดการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากมีการปรับแบบซึ่งจะต้องขออนุมัติจากหน่วยงานราชการและทรัพย์สินโครงการของบริษัทดังกล่าวติดภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น จึงมีความไม่แน่นอนของมูลค่าของโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าว ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในความเพียงพอของการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับงวดปัจจุบันข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องที่กล่าวไว้ในเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และการพิจารณาความเพียงพอค่าเผื่อมูลค่าลดลง

### ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทต้องพิจารณาการแสดงผลมูลค่าของสินค้าคงเหลือโดยการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้าคงเหลืออย่างเหมาะสม ตามที่เปิดเผยนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 ที่มีข้อบ่งชี้

ของการด้อยค่าตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธีก่อนค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 1,849 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.68 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหาร ต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติที่สามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะการแข่งขันทางการตลาด

#### การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง การทดสอบการบันทึกต้นทุนที่เพิ่มขึ้นว่าควรบันทึกเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือ โดยการตรวจสอบหลักฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ในการพิจารณา การวิเคราะห์ในรายละเอียดสำหรับรายการขาย ภายหลังวันที่ในงบการเงินเปรียบเทียบกับราคาทุนของต้นทุนโครงการแต่ละโครงการ และสอบทานการประมาณการมูลค่าที่ได้รับคืนซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าได้ประเมินการพิจารณาการตั้งค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และเหมาะสมแล้ว

#### การด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

##### ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทต้องมีการทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อธิบายไว้ในหมายเหตุ 20 ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธีก่อนค่าเผื่อการด้อยค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 1,145 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.14 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประเมินของผู้บริหารมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติที่สามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะตลาดในอนาคต

#### การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึงการใช้ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อช่วยในการประเมินข้อสมมติ ข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับสมมติฐานซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการทดสอบการด้อยค่าที่อ่อนไหวมากที่สุด และมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญที่สุดต่อการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

#### การประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง

##### ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมายหรือภาระหนี้สินอื่น ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26 ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการประมาณการหนี้สินตามกฎหมายหรือหนี้สินอื่นที่อาจเกิดขึ้นเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชี ณ วันที่ 31

ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 3,036 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.54 ของหนี้สินรวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามมูลค่าบังคับขายของหลักประกัน

#### การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง ทดสอบการประมาณการค่าเสียหายจากคดีความตามคำพิพากษาของศาล ทดสอบการเพิ่มขึ้นของการบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินหลักประกันได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน โดยการตรวจสอบเอกสารหลักฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการประมาณการค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขายที่ดินหลักประกัน โดยประมาณการจากราคามูลค่าบังคับขายของที่ดินหลักประกัน ซึ่งการประมาณราคามูลค่าบังคับขายของที่ดินหลักประกันจัดทำโดยผู้บริหาร โดยใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่าบังคับขาย ข้าพเจ้าได้ประเมินการพิจารณาการตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้องได้อย่างน่าเชื่อถือ และเหมาะสมแล้ว

#### การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

##### ความเสี่ยง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 17 บริษัท มีสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นคิดเป็นร้อยละ 13.47 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัท ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

##### ตอบสนองความเสี่ยง

ข้าพเจ้าได้รับรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ดังนี้ การจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Approach : DCF) จากการดำเนินงานของบริษัทย่อยของบริษัทที่เข้าลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานลมที่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วรวมทั้งสิ้น 8 โครงการ กำลังการผลิตตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้ารวม 690 เมกะวัตต์ เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าแก่ กฟผ. โดยการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ขยายระยะเวลาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าออกไปไม่มีกำหนด เป็นการประเมินเพิ่มเติมจากสมมติฐานของคณะกรรมการบริษัท ว่าโครงการของบริษัทย่อยของบริษัทที่เข้าลงทุนจะสามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาซื้อขายไฟฟ้าไปได้อีก และพิจารณาความน่าจะเป็นที่อาจเกิดขึ้นตามข้อสมมติฐานที่บริษัทใช้ ว่าสอดคล้องกับธุรกิจที่บริษัทเข้าลงทุน ผู้ประเมินราคาอิสระได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่อง ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคตตลอดอายุสัญญาซื้อขายไฟฟ้าของกลุ่มบริษัทที่เข้าลงทุน โดยการทำซ้ำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวกับการคาดการณ์ของภาค

เศรษฐกิจและอุตสาหกรรม และข้อสมมติและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของบริษัท ใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

### ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 โดยเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 บริษัทถูกศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) พิพากษาให้ร่วมกันชำระค่าเสียหายจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท เหตุการณ์หรือสถานการณ์ดังกล่าวตลอดจนเรื่องอื่นที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 แสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของบริษัทที่จะดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้ามิได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงความเห็นดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกต

- (1) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่ย้ายการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 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 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงสถาบันการเงินดังกล่าว โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้
1. บริษัทจะขอชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแก่ธนาคาร จำนวนเงิน 1,635,735,380 บาท (ชำระแล้วในวันที่ 17 สิงหาคม 2560)
2. ธนาคารจะดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาต่อทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นมูลเหตุของความเสียหายต่อธนาคาร โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะได้นำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา โดยจะยังไม่ดำเนินการบังคับคดีกับบริษัท
3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป



ในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระรายหนึ่ง เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขาย กับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงิน 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงิน ประมาณ 5,800 ล้านบาทอ้างอิงข้อมูลผู้ประเมินราคาอิสระบริษัทได้บันทึกหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองหักด้วยประมาณการมูลค่าหลักประกันที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ดังกล่าวข้างต้น และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท อนึ่ง จำนวนภาระหนี้ที่บริษัทมีภาระผูกพันจริงนั้น จะเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงได้ ตามราคาประมูลขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาทและผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์สินการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล 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 คดีสาขาคำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด็นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดียี่สิบที่ดินที่ยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด็นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด็นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง โดยศาลอุทธรณ์ได้ยื่นตามศาลชั้นต้นโดยได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้ด่าจ่ายเงิน เป็น



คดีสาขาดำที่ ขช.245/2560 สาขาแดงที่ ขช. 38/2561 โดยศาลนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 14 กันยายน 2563 นายโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้านกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยื่นตามบัญชีส่วนเฉลี่ยทรัพย์

เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2563 โดยศาลได้นัดไต่สวนคำร้องวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และได้ยื่นคำคัดค้านคำร้องของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 เมื่อถึงวันนัดไต่สวนคำร้องวันที่ 14 กันยายน 2563 ศาลมีคำสั่งยกคำร้องของโจทก์และยกเลิกวันนัดไต่สวนในวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และมีคำสั่งในเจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่บุคคลตามบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นต่อไป(หมายถึงจ่ายเงินให้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามบัญชีรับ-จ่าย) ต่อมานายโจทก์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3-97.72ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เคแอนดีวีเอส ร้องคัดค้านทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดีวีเอส 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 ผลของคดีศาลยกคำร้องของผู้ร้องคดีได้ยุติศาลล้มละลายกลาง
2. คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัทโกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารท้ายร้องโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เคแอนดีวี 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 เคแอนดีวีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้

คดีค้ำที่ 2 แล้วกำหนดนัดสืบพยานในวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 และในวันที่ 25 เมษายน 2562 ศาลได้นัดสืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาหรือคำสั่งในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ผลของคดี ศาลยกคำร้อง

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563 บริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ ตามคดีหมายเลขแดงที่ อม. 55/2558 ทางธนาคารกรุงไทยแจ้งว่าบริษัทยังคงมีภาระหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวคงค้างอยู่กับ ธนาคารกรุงไทยอีกเป็นเงินจำนวน 8,368,732,100 บาท ธนาคารกรุงไทยประสงค์จะเรียกหนี้ทั้งหมด คืน และให้บริษัทนำเงินจำนวน 8,368,732,100 บาทไปชำระหนี้ที่ธนาคารกรุงไทยให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับหนังสือฉบับนี้

ทั้งนี้ บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย ลงวันที่ 15 กันยายน 2563 ว่าธนาคารต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาและข้อตกลง ตลอดจนตามระเบียบของธนาคาร โดยนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทั้งหมดไปชำระเงินค่าเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง เป็นคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หรือนำไปชำระเป็นต้นเงินในคดีแพ่งของศาลแพ่ง คดี หมายเลขแดงที่ ถ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลาย กับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมาย หรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆ ที่ทำให้เกิด ความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด

- (2) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 10 และ 12 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัทลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสามแห่ง รวมทั้งสิ้นจำนวน 1,600 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี ครอบคลุมวันที่ 11-17 สิงหาคม 2560 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาตราสารหนี้บางส่วน จำนวน 500 ล้านบาท ไปอีกจนถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2561 (มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติจัดตั้ง กองทุนส่วนบุคคล เพื่อลดภาระในการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการ กองทุนส่วนบุคคลกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อบริหารจัดการการลงทุนในตราสารหนี้ประเภทตัว แลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 6 เดือน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนโดยใช้มูลทรัพย์สินทรัพย์สุทธิ ณ สิ้นวันเป็นฐานในการคำนวณ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560 บริษัทโอนทรัพย์สินจำนวน 1,100 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจัดตั้งกองทุนส่วนบุคคล

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทมีมติอนุมัติยกเลิก สัญญาแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวม โซลาลิส จำกัด ในการบริหารกองทุนส่วนบุคคลและขอรับหลักทรัพย์ คืนซึ่งจะมีผลในวันที่ 22 มีนาคม 2561 บริษัทรับหลักทรัพย์ โดยเป็นยอดสุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายแล้ว คืนแล้วในวันที่ 28 มีนาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 19/2560 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2560 ได้อนุมัติให้บริษัทย่อย  
แห่งหนึ่งลงทุน ในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งรวมทั้งสิ้น 200.79 ล้านบาท (ไม่มี  
หลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 และบริษัทได้มีการต่อ  
ระยะเวลาต่อไปอีกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อ  
วันที่ 21 มีนาคม 2561)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทและ  
บริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องสองแห่ง โดยผู้กู้ได้แจ้งความจำนงค์มายังบริษัท  
ว่าจะไม่ออกตัวแลกเงินรุ่นใหม่ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแต่ขอทำสัญญาช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัท  
แทนการชำระหนี้ตามตัวแลกเงินให้กับ

บริษัทและบริษัทย่อย 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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2561 วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อ  
ระยะเวลาตัวแลกเงินที่ครบกำหนดภายในเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม 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 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อ  
ระยะเวลาตัวแลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่ครบกำหนดในเดือนสิงหาคม และกันยายน 2561 จำนวน 7  
ฉบับ เป็นเงินต้น 1,027.57 ล้านบาท และดอกเบี้ย จำนวน 17.65 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี  
และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาต่อไปอีก ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561

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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อ  
สัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 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 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัว  
แลกเงินทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มกราคม 2561 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน  
1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาต่อไปจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์  
2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 วันที่ 31 มกราคม 2562 ให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบ  
กำหนดในวันที่ 31 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติจำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 445.15 ล้านบาท และ 14.86 ล้าน



ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2563 วันที่ 24 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญา กู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 กันยายน 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2563 วันที่ 24 กันยายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัว แลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตรา ดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจุบันผู้ก่ออยู่ระหว่างหา ทรัพย์สินมาชำระหนี้

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2563 วันที่ 24 กันยายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญา กู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจุบันผู้ก่ออยู่ระหว่างหาทรัพย์สินมา ชำระหนี้

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2563 วันที่ 23 ธันวาคม 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญา กู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มีนาคม 2564 ปัจจุบันผู้ก่ออยู่ระหว่างหาทรัพย์สินมา ชำระหนี้

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2563 วันที่ 23 ธันวาคม 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญา กู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มีนาคม 2564 ปัจจุบันผู้ก่ออยู่ระหว่างหาทรัพย์สินมา ชำระหนี้

- (3) ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 2.1 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 กลุ่มบริษัทได้จัดทำข้อมูลทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือก เพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

## เรื่องอื่น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่นำมาเปรียบเทียบกับตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานเดียวกันซึ่งผู้สอบ บัญชีดังกล่าวแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขจากการไม่สามารถหาหลักฐานที่เพียงพอในการตรวจสอบมูลค่าที่ คาดว่าจะได้รับของสินทรัพย์ การบันทึกประมาณการหนี้สิน และการบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญในมูลค่าของเงิน ให้กู้ยืม และให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขจากการไม่สามารถหาหลักฐานที่เพียงพอในการตรวจสอบมูลค่าที่คาดว่าจะ ได้รับของสินทรัพย์ การบันทึกประมาณการหนี้สิน และการบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญในมูลค่าของเงินให้กู้ยืม ตามรายงานลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่นตามรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวม

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินรวมเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวม ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

สมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวม

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่าง



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบการปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ในประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระจากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือนางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์

(นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7305

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

## 18. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
หมายเหตุ		2563	2562	2563	2562
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	111,157	36,459	19,873	4,250
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	9	256,440	177,359	874,397	1,175,632
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	10	412,145	412,145	1,806,119	1,833,254
สินค้าคงเหลือ	11	1,679,755	1,962,172	1,001,967	1,092,793
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		55,984	53,750	34,790	32,182
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	12	1,072,160	1,072,160	1,072,160	1,072,160
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	14	86,900	-	-	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>3,674,541</b>	<b>3,714,045</b>	<b>4,809,306</b>	<b>5,210,271</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	15	-	-	35,473	125,480
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	16	72,041	94,382	50,264	50,471
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	17	900,000	900,000	900,000	900,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		3,229	59,319	508	1,160
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	18	-	2,426	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	8,454	128,053	264,793	270,440
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	20	1,059,019	1,215,508	22,235	25,189
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21	225,932	-	8,641	-
ค่าความนิยม	15.3	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	22	1,067	15,360	61	25
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23	-	353	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	24	734,993	733,537	1,201	-
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>3,004,735</b>	<b>3,148,938</b>	<b>1,283,176</b>	<b>1,372,765</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>6,679,276</b>	<b>6,862,983</b>	<b>6,092,482</b>	<b>6,583,036</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2563	วันที่ 31 ธันวาคม 2562	วันที่ 31 ธันวาคม 2563	วันที่ 31 ธันวาคม 2562
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		2,961	2,994	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	25	344,435	271,014	180,845
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1, 27	17,823	17,001	1,073
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28	31,600	-	3,456
เงินกู้ยืมระยะสั้น		990	990	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	29	425	1,209	425
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	1, 26	3,036,602	2,995,152	2,986,584
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน		25,482	-	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>3,460,318</b>	<b>3,288,360</b>	<b>3,172,383</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หนี้สินระยะยาว	1, 27	23,418	33,058	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	28	48,124	-	5,608
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		2,972	2,485	434
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		5,988	6,292	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	29	4,730	4,370	3,150
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	15.2	46,168	48,971	46,168
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>131,400</b>	<b>95,176</b>	<b>55,360</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>3,591,718</b>	<b>3,383,536</b>	<b>3,227,743</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น	30			
- 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	(6,920,952)	(6,529,191)	(7,191,655)	(6,742,226)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ</b>	<b>3,087,503</b>	<b>3,479,264</b>	<b>2,864,739</b>	<b>3,314,168</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	55	183	-	-
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ</b>	<b>3,087,558</b>	<b>3,479,447</b>	<b>2,864,739</b>	<b>3,314,168</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>6,679,276</b>	<b>6,862,983</b>	<b>6,092,482</b>	<b>6,583,036</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	406,552	486,066	134,545	111,793
รายได้จากกิจการโรงแรม	98,522	131,411	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	20,618	21,451	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>525,692</b>	<b>638,928</b>	<b>134,545</b>	<b>111,793</b>
<b>ต้นทุน</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(341,828)	(371,891)	(111,603)	(85,883)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(192,727)	(199,772)	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	(9,382)	(10,666)	-	-
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>(543,937)</b>	<b>(582,329)</b>	<b>(111,603)</b>	<b>(85,883)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น</b>	<b>(18,245)</b>	<b>56,599</b>	<b>22,942</b>	<b>25,910</b>
รายได้อื่น	31 60,415	134,574	328,204	278,301
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>42,170</b>	<b>191,173</b>	<b>351,146</b>	<b>304,211</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(43,168)	(42,025)	(16,136)	(16,886)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(379,434)	(334,447)	(783,699)	(541,951)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(422,602)</b>	<b>(376,472)</b>	<b>(799,835)</b>	<b>(558,837)</b>
<b>ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>(380,432)</b>	<b>(185,299)</b>	<b>(448,689)</b>	<b>(254,626)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(11,408)	(1,331)	(740)	(20)
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(391,840)</b>	<b>(186,630)</b>	<b>(449,429)</b>	<b>(254,646)</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(49)	260	-	-
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>	<b>(391,889)</b>	<b>(186,370)</b>	<b>(449,429)</b>	<b>(254,646)</b>
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	(2,114)	-	(1,494)
<b>รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>	<b>-</b>	<b>(2,114)</b>	<b>-</b>	<b>(1,494)</b>
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>	<b>-</b>	<b>(2,114)</b>	<b>-</b>	<b>(1,494)</b>
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(391,889)</b>	<b>(188,484)</b>	<b>(449,429)</b>	<b>(256,140)</b>
<b>การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(391,761)	(186,342)	(449,429)	(254,646)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(128)	(28)	-	-
	<b>(391,889)</b>	<b>(186,370)</b>	<b>(449,429)</b>	<b>(254,646)</b>
<b>การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(391,761)	(188,456)	(449,429)	(256,140)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(128)	(28)	-	-
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(391,889)</b>	<b>(188,484)</b>	<b>(449,429)</b>	<b>(256,140)</b>
<b>ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>				

(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)

34

(0.0046)

(0.0022)

(0.0053)

(0.0030)

จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)

85,324,811

85,324,811

85,324,811

85,324,811

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

ขาดทุนสำหรับปี

(391,889)

(186,370)

(449,429)

(254,646)

ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)

การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้

49

(260)

-

-

การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน

11,408

1,331

740

20

การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ

(12,032)

(95,036)

(125,645)

(217,462)

การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง

(110,529)

(8,388)

12,435

(4,107)

การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง

3,973

(45,784)

593

156

การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง

306,645

306,301

97,103

74,627

การปรับปรุงด้วยเงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกันลดลง

22,341

-

207

-

การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง

(25,498)

(2,401)

(1,201)

912

การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)

96,630

(159,774)

(44,148)

(164,030)

การปรับปรุงด้วยประมาณการเงินสมทบเงินกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

487

-

434

-

ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย

95,752

86,037

12,119

11,622

การปรับปรุงด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

-

13

-

-

การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน

(4,263)

(485)

(481)

(1,465)

การปรับปรุงด้วยหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ

8,348

8,887

353,279

348,698

การปรับปรุงด้วยค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องเพิ่มขึ้น

45,713

287

274

251

การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม

-

8,036

-

-

การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

785

1,984

380

1,296

การปรับปรุงด้วยรายได้อื่น

(2,753)

(1,395)

(115)

(379)

การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายตัดจ่าย

8,668

5,254

60

17

การปรับปรุงด้วย(โอนกลับ)ค่าเผื่อผลขาดทุนของสินค้าคงเหลือ

(24,431)

3,028

(6,277)

(9,311)

การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนเงินลงทุนในบริษัทย่อย

-

-

90,007

-

การปรับปรุงด้วยผล(กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสิทธิการเช่า

793

34,878

(17)

-

การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

22,237

-

-

-

การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสิทธิการเช่า

5,148

-

-

-

เงินสดจ่ายจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

(1,209)

(741)

(786)

(685)

การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

25,114

-

-

-

รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร(ขาดทุน)

81,487

(44,598)

(60,468)

(214,486)

**กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน**

ภาษีเงินได้จ่ายออก

(8,090)

(8,180)

(2,608)

(2,324)

**กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน**

73,397

(52,778)

(63,076)

(216,810)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดจ่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	(5,266)	-	(5,266)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	15.3	(90,500)	-	(90,500)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	17	-	17	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า	(1,175)	(13,477)	(90)	(586)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(254)	(180)	(73)	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	(432,962)	(341,460)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	76,513	486,864	599,264
ดอกเบี้ยรับ	29,035	47,683	28,633	49,061
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>27,623</b>	<b>14,773</b>	<b>82,389</b>	<b>210,513</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(33)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้ระยะยาว	(8,635)	(3,622)	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น	-	(101)	-	-
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่า	(9,202)	(4,871)	(2,968)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(8,452)	(1,292)	(722)	-
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(26,322)</b>	<b>(9,886)</b>	<b>(3,690)</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ</b>	<b>74,698</b>	<b>(47,891)</b>	<b>15,623</b>	<b>(6,297)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี</b>	<b>36,459</b>	<b>84,088</b>	<b>4,250</b>	<b>10,547</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือในบริษัทย่อย</b>	<b>15.3</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>111,157</b>	<b>36,459</b>	<b>19,873</b>	<b>4,250</b>

#### ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

##### รายการที่ไม่กระทบเงินสด

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาใช้เป็นครั้งแรก มีผลกระทบต่อการเงินดังนี้
  - ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทโอนสิทธิการเช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21) จำนวน 75.30 ล้านบาท
  - ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทโอนลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21) จำนวน 7.95 ล้านบาท
  - ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทโอนลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21) จำนวน 52.12 ล้านบาท
  - ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามสัญญาสิทธิการเช่า จำนวน 28.33 ล้านบาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งโอนจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 14)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)											
งบการเงินรวม											
หมายเหตุ	ทุน ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการเพิ่ม สัดส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น					
						ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวม ของส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ	
						ขาดทุนจากการวัด	รวม				
						มูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงาน	องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น				
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	15.3	-	-	-	-	-	-	-	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	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,529,191)	-	-	3,479,264	183	3,479,447	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(391,761)	-	-	(391,761)	(128)	(391,889)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,920,952)	-	-	3,087,503	55	3,087,558	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	(หน่วย: พันบาท)						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น		
					ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวม	รวม
					ขาดทุนจากการวัดมูลค่า ใหม่ของผลประโยชน์ พนักงาน	องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(6,742,226)	-	-	3,314,168
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(449,429)	-	-	(449,429)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(7,191,655)	-	-	2,864,739

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัท****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****วันที่ 31 ธันวาคม 2563****1. ข้อมูลทั่วไป**

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

**1.1 สถานะของบริษัท**

(ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทที่จำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“โกลเด้น”) (จำเลยที่ 19) และบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (“การ์เด็นโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 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 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้งดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัดวันที่ 8 มีนาคม 2561 และเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 กรมบังคับคดีได้กำหนด

วันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวดังนี้ นัดที่ 1 วันที่ 6 มิถุนายน 2561 นัดที่ 2 วันที่ 27 มิถุนายน 2561 นัดที่ 3 วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และนัดที่ 4 วันที่ 8 สิงหาคม 2561 โดยมีราคาเริ่มต้นที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน จำนวน 8,950.78 ล้านบาท โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรกราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการปิดเศษตามประกาศดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข. 1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้ เว้นแต่ที่ดินที่ติดข้อพิพาทบางแปลง ینگดการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีนี้รวม 4 นัด ดังนี้ นัดที่ 1 ในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 นัดที่ 2 ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 นัดที่ 3 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 และนัดที่ 4 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561 และ เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท และผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลารอชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์สินการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล 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 เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดีนี้ที่ยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 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 ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี อีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง โดยศาลอุทธรณ์ได้ยื่นตามศาลชั้นต้น โดยได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้

ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้งดจ่ายเงิน เป็นคดีสาขาดำที่ ขช.245/2560 สาขาแดงที่ ขช.38/2561 โดยศาลนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 14 กันยายน 2563 นายโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้านกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยื่นตามบัญชีส่วนเฉลี่ยทรัพย์ เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2563 โดยศาลได้นัดไต่สวนคำร้องวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และได้ยื่นคำคัดค้านคำร้องของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 เมื่อถึงวันนัดไต่สวนคำร้องวันที่ 14 กันยายน 2563 ศาลมีคำสั่งยกคำร้องของโจทก์และยกเลิกวันนัดไต่สวนในวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และมีคำสั่งในเจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่บุคคลตามบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นต่อไป (หมายถึงจ่ายเงินให้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามบัญชีรับ-จ่าย) ต่อมานายโจทก์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3-97.72ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาททวงเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เคแอนดีวีเอส ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดีวีเอส 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 ผลของคดีศาลยกคำร้องของผู้ร้อง คดีได้ยุติแล้ว
2. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารท้ายร้องโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เคแอนด์ 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 ต่อมาศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษ 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

- (ข) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัทและยื่นอุทธรณ์แก่ที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาว่าไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนของการกำหนดค่าแห่งความเสียหาย ทั้งนี้ บริษัทได้ร้องขอต่อที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาให้พิจารณาหักมูลค่าค่าเสียหายจาก (1) เงินค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวยังไม่ได้แจ้งว่า ได้มีการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 13.17 ล้านหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 118.57 ล้านหน่วย ออกขายไปเมื่อใดและได้รับเงินจากการขายเป็นจำนวนเท่าใด และ (2) หักเงินที่บริษัท แกรนด์ คอมพิวเตอร์ แอนด์ คอมมูนิเคชั่น จำกัด (จำกัด (จำเลยที่ 22)) ได้วางมัดจำค่าหุ้นของบริษัทแทนธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวไปเป็นค่าจองหุ้นสามัญจำนวน 197.62 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกามีคำสั่งไม่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว
- (ค) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับ โกลเด็นและบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของ โกลเด็นโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้ส่งมอบจำนำที่ดินขายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้ กรมสรรพากรแทนโกลเด็น เพื่อให้มีใ้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการเดินโฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด็นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ถ้าไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แทนธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ โกลเด็นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด็นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด็นให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทยอยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทยอยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของโกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากปัจจุบันการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัททราบว่าเป็นเจตนาที่ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้านี้ผู้เป็นเจตนาตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป
- เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งโดยโจทก์ขอให้ (1) เพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2558 (2) เพิกถอนการแต่งตั้งและการจดทะเบียนกรรมการ (3) เพิกถอนมติกรรมการของบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (จำกัด (จำเลยที่ 2)) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2559 และ (4) เพิกถอนมติคณะกรรมการของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (จำกัด (จำเลยที่ 3)) ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 โดยศาลนัดชี้ข้อสองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ในคดีดังกล่าวทนายความของบริษัทมีความเห็นว่า การทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค

จำกัด (“บริษัท โกลเด้น”) ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการจ่ายชำระค่าเสียหายต่อธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อที่บริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด้นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด้นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทแต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย 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

เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และในวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 จำเลยทั้งสาม ได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ โดยพิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 โอนหุ้นที่ถืออยู่ของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด จำนวน 5,440,000 หุ้น คืนโจทก์ หากจำเลยที่ 1 ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ โดยเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ทนายจำเลยทั้งสามได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาขึ้นฎีกาครั้งที่ 1 และศาลได้อนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 4 สิงหาคม 2563 และวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน)กับพวกรวม 3 คน ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาฎีกาครั้งที่ 2 ไปแล้ว โดยอนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 3 กันยายน 2563 จำเลยทั้งสามไม่ประสงค์จะยื่นฎีกา คดีเป็นอันยุติ

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561 ตามคดีดำ พ.4393/2561 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน)ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (จำเลยร่วม)เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิวได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน เป็นทุนทรัพย์สินจำนวน 74,999,995 บาท โดยเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 จำเลยร่วมได้ยื่นคำร้องขอเลื่อนคดีอ้างว่าบริษัท โกลเด้นฯได้ถูกธนาคารกรุงไทย ฟ้องเป็นคดีล้มละลาย โดยศาลล้มละลายจะพิจารณาในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งจึงเห็นควรให้รอผลการพิจารณาจากคดีของศาลล้มละลายเสียก่อน จึงเลื่อนคดีออกไปนัดฟังผลในวันที่ 17 กันยายน 2562 และเมื่อธนาคารกรุงไทยได้ถอนฟ้องบริษัท โกลเด้นฯ จึงทำให้คดีนี้ต้องดำเนินต่อไป และคดีนี้ศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 ได้พิพากษาให้จำเลยคือบริษัท โกลเด้น จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอคิว 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยกำหนดค่าทนายความเป็นเงินจำนวน 30,000 บาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ของโจทก์และเข้าใจว่าจำเลยก็ขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ด้วยเช่นกัน



- (ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ ผิดนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหาร ของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มี เงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สิน หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสิน พิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้ วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว ปัจจุบันบริษัทจ่ายชำระหนี้แล้วทั้งจำนวน

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่บริษัทได้ยื่น หนังสือขอแสดงความจำนงในการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทยินดีที่จะนำที่ดินที่ไม่ได้ ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ ไปวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมมูลค่า 1,000 ล้านบาท และขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ใน ระยะเวลา 1 ปี เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันเพื่อไปชำระหนี้ให้กับธนาคารดังกล่าว ได้ หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาให้หักชำระหนี้ต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการ พิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกัน พบว่า มีผู้ บุกรุกที่ดินจำนวน 177 ราย ในงบการเงินนี้บริษัทจึงประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกจำนวน 51.93 ล้านบาท

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุม รับทราบ ว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำนงของธนาคารในการ เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด็นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความใน คดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาทไปก่อน แล้วจึงให้บริษัท ร้องสอดเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด็นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงาน ที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด็นฯ โดยธนาคารไม่ สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำ หนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ทำสัญญาประนีประนอม ยอมความในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 เติบโตตามฟ้อง โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือที่ ปคส.007/2560 ลง วันที่ 5 มกราคม 2560 ภายในเดือนเมษายน 2560 (2) ให้บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติตามคำ พิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 และ ดำเนินการชำระค่าชดเชยความเสียหาย จำนวน 10,004,467,480 บาท ให้ธนาคาร ภายในเดือนมิถุนายน 2560 ทั้งนี้ หากไม่ดำเนินการใดๆ ธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนทางกฎหมายในสิทธิตาม กฎหมายทุกคดีต่อไป

ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของธนาคารเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคารรับทราบว่า บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว บริษัทเชื่อว่าจะสามารถระดมทุนใน เบื้องต้นได้เพียงพอที่จะชำระหนี้แก่ธนาคาร และหรือร่วมกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ได้ โดยในขั้นนี้ ธนาคาร รับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท อีกทั้งยังกำหนดนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทจะขอชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแก่ธนาคาร จำนวนเงิน 1,635,735,380 บาท (ชำระแล้ว ในวันที่ 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 สุดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์สินหลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนของคดีแพ่ง 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 หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้นำทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์อื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นคดีเป็นอันยุติแล้ว

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 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 2563 ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)
มูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษา	10,004.47
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน	128.90
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (มูลค่าบังคับขาย)	191.40
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย (มูลค่าบังคับขาย)	58.00
ค่าใช้จ่ายในการโอน (ราคาประเมินที่ดินจากกรมที่ดิน)	110.61
<u>หัก</u> มูลค่าบังคับขาย *	(5,800.00)
ชำระค่าเสียหายจากการชดใช้	(1,635.74)
ประมาณการค่าเสียหาย – สุทธิ	3,057.64

\* บริษัทมีการประเมินที่ดินหลักประกันใหม่ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ล 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 และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคืออาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไต่เบี่ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าบังคับขายที่ประมาณการไว้ แต่ปัจจุบันบริษัทไม่สามารถถดถอยการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้เนื่องจากในขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น และผู้ประมูลได้ชำระเงินทั้งจำนวนแล้ว

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563 บริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ ตามคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 ทางธนาคารกรุงไทยแจ้งว่าบริษัทยังคงมีภาระหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวคงค้างอยู่กับธนาคารกรุงไทยอีกเป็นเงินจำนวน 8,368,732,100 บาท ธนาคารกรุงไทยประสงค์จะเรียกหนี้ทั้งหมดคืน และให้บริษัทนำเงินจำนวน 8,368,732,100 บาทไปชำระหนี้ที่ธนาคารกรุงไทยให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับหนังสือฉบับนี้

ทั้งนี้ บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย ลงวันที่ 15 กันยายน 2563 ว่าธนาคารต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาและข้อตกลง ตลอดจนตามระเบียบของธนาคาร โดยนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทั้งหมดไปชำระหนี้ค่าเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง เป็นคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หรือนำไปชำระเป็นต้นเงินในคดีแพ่งของศาลแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ อ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทยดำเนินการใดๆที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด

(จ) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ 1 กับพวกรวม 13 คน เป็นคดีแพ่งขอให้ธนาคารฯ 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 ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทมีความเห็นว่าศาลน่าจะมีความโน้มเอียงในการพิจารณาและพิพากษาตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับลงวันที่ 10 สิงหาคม 2560 โดยศาลได้เลื่อนนัดชี้สองสถานไปวันที่ 27 เมษายน 2563 เนื่องจากปัญหาเรื่องโควิด 19 ศาลจึงยกเลิกนัดและนัดใหม่เป็นนัดชี้สองสถานวันที่ 30 กันยายน 2563 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 นายจำเลยทั้งสิบสามขอให้ทนายโจทก์ถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ถึงที่ 13 เนื่องจากเป็นกรรมการของจำเลยที่ 1 กระทำการแทนในนามจำเลยที่ 1 ทนายโจทก์กับเรื่องเพื่อเสนอผู้บริหารโจทก์โดยได้นัดชี้สองสถานหรือวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมาย ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 และได้เลื่อนคดีไปนัดหน้าในวันที่ 14 มิถุนายน 2564

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวมและการนำเสนองบการเงิน

### 2.1 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

### 2.2 เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงินรวม

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

งบการเงินรวม ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ดังนี้

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)	
			31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
			2563	2562
บริษัทย่อย				
บริษัท เอคว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสันทนา 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

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)	
			31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
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	ให้เช่าอสังหาจรมทรัพย์และให้บริการ	ทางตรง	99.98	99.98
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ชื่อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาจรมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าส่งหาจรมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	ให้บริการโรงแรม	ทางตรง	99.82	99.82
บริษัท วิทยุรณการ จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	ค้าส่งหาจรมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด)	พัฒนาและให้บริการสนทนา การและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)	ให้เช่า ขาย ชื่อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาจรมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99

รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้น ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

## 2.3 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของบริษัทไปถือปฏิบัติ กิจกรรมเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุ 3

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## 2.4 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาทหรือล้านบาท ยกเว้นแต่ที่ระบุไว้อย่างอื่น

## 3. การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินนี้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชี และการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติฐาน และความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงินซึ่งประกอบด้วย หมายเหตุประกอบงบการเงิน ดังต่อไปนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และการใช้ประโยชน์ของ
	ขาดทุนทางภาษี
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29	ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15.2	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36	การตีมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน

## 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่

### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้เนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

### 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

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้นกำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ทั้งนี้ ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังของการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ โดยเลือกใช้แนวทางปฏิบัติที่ผ่อนปรน ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

ทั้งนี้ ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6



**ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

**ค. แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- เลือกที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563
- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

**5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

**5.1 เครื่องมือทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

#### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

#### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทอาจเลือกวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เพื่อเป็นการขจัดหรือลดความไม่สอดคล้องของการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญ (บางครั้งเรียกว่าการไม่จับคู่ทางบัญชี)

### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

### **การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

### **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

## **5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

### 5.3 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

### 5.4 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินรอการพัฒนาได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนา ซึ่งรวมต้นทุนของที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะพิจารณำบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า หากมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชี

### 5.5 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจ (Business Model) ของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามลักษณะการวัดมูลค่าดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทรายการใหม่สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้เฉพาะเมื่อกลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เหล่านั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินซึ่งประกอบด้วยอนุพันธ์แฝงจะพิจารณาในภาพรวมว่ากระแสเงินสดที่เกิดจากสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยหรือไม่ (Solely Payments of Principal and Interest)

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าตราสารหนี้สามารถทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) – สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้นรายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) – สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

เงินปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงรายการเป็นรายได้อื่นเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้เป็นกำไร/(ขาดทุน)อื่นในงบกำไรขาดทุน รายการขาดทุนจากการด้อยค่า (และการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า) ของตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI จะไม่แยกแสดงรายการต่างหากจากรายการเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ ในมูลค่ายุติธรรม

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินและส่วนของเจ้าของ

เครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออกต้องจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา

- หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มบริษัทเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ และเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการหนี้สินทางการเงินทั้งหมดที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินบางรายการ

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงินนั้น การซื้อหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติต้องรับรู้รายการในวันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มบริษัทตกลงที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์ สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการเฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อกลุ่มบริษัทโอนสินทรัพย์ทางการเงิน และเป็นการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงิน

การด้อยค่า

กลุ่มบริษัทประเมินข้อมูลคาดการณ์อนาคตประกอบการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและ FVOCI วิธีการประเมินการด้อยค่าที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับความสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

## 5.6 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

กลุ่มสินทรัพย์ (หนี้สิน) ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทสินทรัพย์(หนี้สิน)ที่ถือไว้เพื่อขาย

กลุ่มสินทรัพย์ (หนี้สิน) ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทสินทรัพย์(หนี้สิน)ที่ถือไว้เพื่อขาย เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนในระดับสูงมากที่มูลค่าที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขายมากกว่ามาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป โดยสินทรัพย์ (หนี้สิน) ดังกล่าวต้องมีไว้พร้อมขายในสภาพปัจจุบัน และการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนในระดับสูงมาก

กลุ่มสินทรัพย์ (หนี้สิน) ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทสินทรัพย์(หนี้สิน)ที่ถือไว้เพื่อขาย แสดงด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

## 5.7 เงินลงทุนในหุ้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ถ้ามี)

## 5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่สินทรัพย์ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเข้าเงื่อนไขเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งถือไว้เพื่อก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า เพื่อประโยชน์จากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือเพื่อทั้งสองประการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

## 5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชีกำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ



## ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของ อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท คำนวณจากราคาทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

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

## 5.10 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนสุทธิจากรายการตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า สิทธิการเช่าตัดจ่ายตามอายุของสัญญาดังต่อไปนี้

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

## 5.11 สัญญาเช่า

### สัญญาเช่า - กรณีบริษัทเป็นผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า

#### ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กัดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

#### ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### 5.12 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะบันทึกส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะ

จะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าในค่าความนิยมได้ในอนาคต

### 5.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ชื้อมาแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนแต่ละประเภท ยกเว้นในกรณีที่เมื่ออาจคาดระยะเวลาสิ้นสุดของประโยชน์ที่จะได้รับ ซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวจะไม่ถูกตัดจำหน่าย แต่จะได้รับการทดสอบว่าด้อยค่าหรือไม่ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

	ปี
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	5

### 5.14 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 (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการจ่ายตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

### 5.15 การประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงิน ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจการประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงิน เหมือนกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 5.16 ประเมินการหนี้สิน

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

## 5.17 ประเมินการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ของพนักงาน

### ก) ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันของผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน ค่าแรง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสด และเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีต และภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

### ข) ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน

บริษัทได้บันทึกผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานจากการตั้งโครงการสมทบเงิน (ภายใต้ข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530) และโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ (ภาระผูกพันเมื่อพนักงานเกษียณอายุตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541)

#### - โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนไปอีกกิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้แก่กิจการ

#### - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในปีก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตรา ณ วันที่รายงานของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาครบกำหนดชำระภาระผูกพันของบริษัท และมีสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่าย การคำนวณนั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที

ค) ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

ภาวะผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในปีก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสด เพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ง) ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้าง หากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

### 5.18 การใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าวผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบการเงินนี้ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอการเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

#### การใช้วิจารณ์ญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณ์ญาณในการเลือกนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วย

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

#### ข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วย

- ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
- การใช้ประโยชน์ของขาดทุนทางภาษี

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

## 5.19 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

### ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้า แสดงไว้เป็น “ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้” ในงบแสดงฐานะการเงิน

### ข) รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้านับรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับหรือคาดว่าจะได้รับตามราคาในใบกำกับสินค้า สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

### ค) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

### ง) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าน้ำห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้จะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้นและจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

### จ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้ เรียกชำระ” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อมีการมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อมีการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

ด) รายได้ค่าบริการโรงแรม

รายได้ค่าบริการโรงแรมรับรู้เป็นรายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

ข) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ช) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ฅ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

## 5.20 สัญญาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท รับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างตามวิธีอัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จ อัตราร้อยละของงานที่แล้วเสร็จนี้จะประเมินโดยวิศวกรโครงการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ควบคู่กับการพิจารณาต้นทุนงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้ ซึ่งต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้นี้ประมาณขึ้นโดยวิศวกรหรือผู้รับผิดชอบดูแลโครงการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ซึ่งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ในกรณีที่มีเหตุการณ์ชี้ให้เห็นว่าต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้สูงกว่ารายได้ทั้งหมดจากสัญญาก่อสร้าง กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะบันทึกผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

## 5.21 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

## 5.22 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

รายการในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายจ่ายนั้น ส่วนรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนได้บันทึกไว้ในบัญชีอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

## 5.23 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ย

## 5.24 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น โดยสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข คือ สินทรัพย์ที่จำเป็นต้องใช้ระยะเวลานานในการเตรียมสินทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายการรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

## 5.25 ภาษีเงินได้

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

กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ว่ากำไรทางภาษีมีเพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทได้ประเมินสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ใหม่ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ในอดีตเท่ากับจำนวนที่พบว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีนั้น กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงิน

ได้รับการตัดบัญชีลงด้วยจำนวนที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความน่าจะเป็นไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่  
อีกต่อไปที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิ  
ตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

#### 5.26 กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของ  
บริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

#### 5.27 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานทางธุรกิจแสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการของแต่ละส่วนงานทางธุรกิจซึ่งมีความเสี่ยงและ  
ผลตอบแทนที่แตกต่างกัน ส่วนงานทางภูมิศาสตร์แสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการภายใต้สภาพแวดล้อม  
เศรษฐกิจที่เฉพาะเจาะจงซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างของส่วนที่ดำเนินงานภายใต้  
สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจอื่น

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานแสดงโดยแบ่งตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท

#### 5.28 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน  
ให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่  
วัดมูลค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของ  
สินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาจากรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม  
ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหา  
ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิค  
การประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับ  
สินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่ง  
ออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่าง  
ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัด  
มูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. ผลกระทบของการนำมาตราฐานบัญชีใหม่มาใช้เป็นครั้งแรก

ผลกระทบของการนำมาตราฐานบัญชีใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต้องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นดังนี้

### สัญญาเช่า

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 กลุ่มบริษัทได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นปี 2563 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	177,359	(7,949)	169,410
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	59,319	(52,117)	7,202
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	128,053	28,330	156,383
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,215,508	(75,304)	1,140,204
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	237,060	237,060
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม	15,360	(14,080)	1,280
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	271,014	(943)	270,071
หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17,001	(203)	16,798
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	19,645	19,645
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	97,441	97,441

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	12,032	12,032
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	3,913	3,913
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	8,119	8,119

ในการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้เป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าววัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่นำมาคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ร้อยละ 6.775

สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวก่อนวันนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผย		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	234,319	9,374
(หัก) สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(1,076)	(244)
บวก สิทธิที่จะซื้อหรือขยายระยะเวลาที่ค่อนข้างแน่ที่จะมีการใช้สิทธิ	1,947	5,720
(หัก) สัญญาพิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(39,737)	(1,274)
(หัก) ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(78,570)	(1,544)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาปฏิบัติใช้	116,883	12,032
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	203	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	117,086	12,032

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ประกอบด้วย		
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	19,645	3,913
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	97,441	8,119
	117,086	12,032

สินทรัพย์สิทธิการใช้แบ่งตามประเภทสินทรัพย์ ได้ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 1	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 1
	ธันวาคม 2563	มกราคม 2563	ธันวาคม 2563	มกราคม 2563
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	221,909	231,326	-	-
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	4,618	6,298
ยานพาหนะ	4,023	5,734	4,023	5,734
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	225,932	237,060	8,641	12,032

## 7. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

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

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

			(หน่วย: พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
นโยบาย			2563	2562	2563	2562
ความสัมพันธ์	การกำหนดราคา					
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม	ปี 2563 ไตรมาสละ 4.15 ล้านบาท ปี 2562 ไตรมาสละ 4.95 ล้านบาท	-	-	17,200	19,800
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	บริษัทย่อยทางตรง	ปี 2563 ไตรมาสละ 3.00 ล้านบาท ปี 2562 ไตรมาสละ 3.00 ล้านบาท	-	-	12,000	12,000
รายได้ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆละ 5,000 บาท	-	-	60	60
รายได้ค่าโทรศัพท์	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	235	236
รายได้ค่าไฟฟ้า	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	219	181
ดอกเบี้ยรับ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราร้อยละ MLR ต่อปี	-	-	114,001	123,847
ค่าบริการการขาย	บริษัทย่อยทางตรง	ร้อยละ 3 ของยอดขาย	-	-	4,618	4,218
ค่าสาธารณูปโภค	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	1,951	1,790
ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม	ปี 2563 อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนละ 18,500 บาท ปี 2562 อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆละ 19,000 บาท	-	-	202	228
ค่าเช่าพื้นที่	บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม	อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนๆละ 0.16 ล้านบาท	-	-	-	1,907
ค่าบริการโครงการ (รวมอยู่ในต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย)	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	-	-	317	211
ค่าไฟฟ้า	บริษัทย่อยทางอ้อม	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	1,289	1,075
ค่าน้ำประปา	บริษัทย่อยทางอ้อม	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	-	-	126	165

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ความสัมพันธ์		2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า – บริษัทย่อย					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี	บริษัทย่อย				
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ทางตรง	-	-	177,179	177,179
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย				
ทางตรง		-	-	66,038	66,038
รวม		-	-	243,217	243,217
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย – สุทธิ					
(แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส	บริษัทย่อย				
จำกัด	ทางตรง	-	-	109,912	109,912
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย				
ทางตรง		-	-	365,000	348,883
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อย				
ทางตรง		-	-	21,537	21,537
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี	บริษัทย่อย				
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ทางตรง	-	-	51,516	51,516
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทย่อย				
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ทางตรง	-	-	6,088	6,088
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อย				
ทางตรง		-	-	24,274	24,274
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย				
ทางตรง		-	-	469,629	391,588
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อย				
ทางตรง		-	-	108,154	89,443
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท	บริษัทย่อย				
จำกัด	ทางตรง	-	-	1,189	56
รวม		-	-	1,157,299	1,043,297
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		-	-	(703,985)	(425,477)
สุทธิ		-	-	453,314	617,820



		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ลูกหนี้และเงินที่รอรับจากบริษัทย่อย – สุทธิ					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	57,116	4,076	(5,177)	56,015
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	61,168	12,671	(8,812)	65,027
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	86,231	856	(11,010)	76,077
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	3,852	642	(4,494)	-
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	5,029	236	(2,691)	2,574
บริษัท วิทูรนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	1,284	856	(1,284)	856
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	24,396	5,136	(1,284)	28,248
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	1,017	214	(856)	375
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์					
รีสอร์ต จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	5,457	678	(3,562)	2,573
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	9,630	2,912	(5,475)	7,067
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	423	(1)	422
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	10,292	2,970	(4,894)	8,368
รวม		265,472	31,670	(49,540)	247,602
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		(21,504)	(134,082)	32,543	(123,043)
สุทธิ		243,968	(102,412)	(16,997)	124,559

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ความสัมพันธ์					
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย – สุทธิ</u>					
บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	303,982	80,277	(69,680)	314,579
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	325,398	16,909	(121,510)	220,797
บริษัท เอคว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	643,461	15,662	(3,701)	655,422
<u>บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี</u>					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	141,116	180,238	(198,348)	123,006
<u>บริษัท เอคว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์</u>					
จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	120,692	12,726	(5,708)	127,710
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	110,162	110	(57,667)	52,605
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,285,934	61,742	(29,150)	1,318,526
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	289,302	41,365	(1,100)	329,567
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	8,241	23,933	-	32,174
รวม		3,228,288	432,962	(486,864)	3,174,386
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		(1,807,179)	(191,984)	218,752	(1,780,411)
สุทธิ		1,421,109	240,978	(268,112)	1,393,975

บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปีและร้อยละ MLR ต่อปี ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ให้บริษัทย่อยใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างต่อเนื่อง

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า - ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562
ส่วนที่ค้างชำระไม่เกิน 1 ปี		519,474	499,346
ส่วนที่ค้างชำระมากกว่า 1 ปี		4,303,030	4,280,928
รวม		4,822,504	4,780,274
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		(2,607,439)	(2,254,160)
สุทธิ		2,215,065	2,526,114

บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อขาดทุนและหนี้สงสัยจะสูญสำหรับรายการดังกล่าวข้างต้นไว้ในบัญชีแล้ว ซึ่งจะพิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้และจะบันทึกรายการ “หนี้สูญรับคืน” เมื่อสามารถเรียกเก็บหนี้ได้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความสัมพันธ์	2563	2562
<u>เจ้าหนี้การค้า – บริษัทย่อย</u>			
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี			
อินเทอร์เน็ตเซิร์ฟเวอร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	37,083	37,083
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทย่อย</u>			
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	61,311	60,350
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	12,461	13,644
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	642	-
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	105	76
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตเซิร์ฟเวอร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,795	1,795
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	7,887
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	240	240
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	729	-
รวม		77,283	83,992
<u>ดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย</u>			
<u>(แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)</u>			
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	24,854	24,854

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<u>หนี้สินตามสัญญาเช่า- บริษัทย่อย</u>				
บริษัท วิทูรณกร จำกัด				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,150	-	(1,906)	5,244
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(852)	-	380	(472)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ	6,298	-	(1,526)	4,772

	(หน่วย : พันบาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
หนี้สินสัญญาเช่าประกอบด้วย	
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	1,634
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	3,138
รวม	4,772

#### สัญญาสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

1. บริษัททำสัญญาเช่าพื้นที่ อาคาร เอคิว สแควร์ ชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 (สำนักงาน) ห้องสัมมนา กับบริษัท วิทูรธนกร จำกัด พื้นที่เช่าจำนวน 1,588.82 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 อัตราค่าเช่าเดือนละ 158,882 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. บริษัททำสัญญาจ้างบริหารโครงการกับบริษัทย่อย 11 แห่ง นวน 11 ฉบับ เป็นเงิน 16.60 ล้านบาท อายุสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
3. บริษัททำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งตกลงคิดค่าเช่าในอัตราเดือนละ 1 ล้านบาท รับชำระค่าเช่าทุกไตรมาสมีกำหนดระยะเวลา 3 ปีโดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทไม่มีภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อย  
คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ประเภทของคำตอบแทน	2563	2562	2563	2562
เงินเดือนและผลตอบแทนอื่นๆ	26,200	19,245	26,200	19,245
เบี้ยประชุม	162	204	162	204
คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	26,362	19,449	26,362	19,449

## 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	1,407	1,235	239	218
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	45,686	22,557	1,147	837
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	3,815	5,494	517	3,195
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	42,279	7,173	-	-
เช็คเงินฝากระหว่างทาง	17,970	-	17,970	-
รวม	111,157	36,459	19,873	4,250

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

## 9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
บริษัทอื่น - สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	3,588	11,154	-	-
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	252,852	166,205	53,308	70,627
รวม	256,440	177,359	53,308	70,627
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ				
(หมายเหตุ 7)				
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	243,217	243,217
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	-	577,872	861,788
รวม	-	-	821,089	1,105,005
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	256,440	177,359	874,397	1,175,632

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	29	-	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	2,930	3,210	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,220	808	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	1,565	1,533	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	4,358	5,831	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	10,102	11,382	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(6,514)	(228)	-	-
สุทธิ	3,588	11,154	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 14)	57,704	7,052	319	660
ลูกหนี้สรรพากร	31,212	34,342	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	23,005	42,857	19,671	20,158
ดอกเบี้ยค้างรับ	29,999	47,002	29,996	46,984
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,846	13,607	2,148	2,143
เงินมัดจำค่าที่ดิน(หมายเหตุ 9.1)	90,500	5,000	-	-
อื่นๆ	17,954	17,713	2,542	2,050
รวม	254,220	167,573	54,676	71,995
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(1,368)	(1,368)	(1,368)	(1,368)
สุทธิ	252,852	166,205	53,308	70,627
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 7)	-	-	821,089	1,105,005
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	256,440	177,359	874,397	1,175,632

### 9.1 เงินมัดจำค่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 บริษัทย่อยทำสัญญาวางเงินมัดจำที่ดินเปล่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวนเงิน 108 ล้านบาท มีเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินโดยแบ่งเป็น 2 งวด มีรายละเอียดดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเป็นเงินจำนวน 6,000,000 บาท นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ ทั้งนี้การชำระเงินเพื่อเข้าทำการศึกษาข้อมูลเป็นเงิน 5,000,000 บาท ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้และรวมกับการชำระเงินงวดที่ 1 จำนวน 6,000,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 11,000,000 บาท

งวดที่ 2 ชำระราคาส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดเป็นเงินจำนวน 97,000,000 บาท ชำระภายใน 1 ปี นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ โดยชำระเป็นเช็คเช็คหรือโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย พร้อมกับทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง (อนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 90.50 ล้านบาทและมีภาระผูกพันตามสัญญาดังกล่าวจำนวน 17.50 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัททำหนังสือขอขยายระยะเวลาการชำระราคาในสัญญาจะซื้อจะขาย งวดที่ 2 ไปอีก 6 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม 2564

### 10. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	412,145	412,145	412,145	412,145
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7 )	-	-	1,393,974	1,421,109
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	412,145	412,145	1,806,119	1,833,254



รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	412,145	412,145
เพิ่มขึ้น	-	-
ลดลง	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	412,145	412,145

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ชื่อ	ประเภทสัญญา	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	วันที่รับเงินหลังวันสิ้นงวด	จำนวนเงินรับเงินหลังวันสิ้นงวด
บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	เงินให้กู้ระยะสั้น	31 มี.ค.64	412,145	-	-
รวม			412,145		-

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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2561 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญาเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 จำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 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 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญาเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 มกราคม 2562 จำนวน 2 ฉบับ เป็นเงิน 445.15 ล้านบาท และ 14.86 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปีและ ร้อยละ 6 ต่อปี ตามลำดับ โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 วันที่ 25 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญาเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2563 วันที่ 24 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 30 กันยายน 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2563 วันที่ 24 กันยายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2563 วันที่ 23 ธันวาคม 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญากู้ยืมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1 ฉบับ เป็นเงิน 412.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี โดยขอขยายระยะเวลาชำระคืนในวันที่ 31 มีนาคม 2564 ในระหว่างนี้บริษัท กรุงไทยแลนด์ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ได้นำเสนอทรัพย์สินเพื่อมาตีทรัพย์สินชำระหนี้แทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 412.14 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมดังกล่าวจะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบการเงินดังกล่าวผ่านการตรวจสอบบริษัทดังกล่าวมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 100.53 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วนจึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

## 11. สินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย:

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>				
ราคาทุน	1,849,166	2,156,305	1,019,703	1,116,806
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ	(265,506)	(289,937)	(63,736)	(70,013)
สุทธิ	1,583,660	1,866,368	955,967	1,046,793

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินค้าคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและ				
เครื่องมือ	14,595	14,304	-	-
รวม	1,598,255	1,880,672	955,967	1,046,793
<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)	(99,086)	(93,779)	(93,779)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	81,500	81,500	46,000	46,000
รวมสินค้าคงเหลือทั้งสิ้น	1,679,755	1,962,172	1,001,967	1,092,793

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท ไปวางค้ำประกันคดีความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	1,866,368	1,046,793
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	53,366	15,024
ซื้อระหว่างปี	5,753	5,753
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(366,258)	(117,880)
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	24,431	6,277
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	1,583,660	955,967

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	289,937	70,013
หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(24,431)	(6,277)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	265,506	63,736

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้างเหลือจำนวน 265.51 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 63.74 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์ ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน พบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ซึ่งกลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าเผื่อมูลค่าสินค้างลดลงในงบการเงินแล้ว

กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 27.2 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 27.2)	265,515	268,881	-	-
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	-	-	-	-
รวม	265,515	268,881	-	-

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค่านายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัท ที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ค่านายหน้ามีอัตราร้อยละ 2.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกัน และค่าธรรมเนียมตัวแทนมีอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกันแต่ไม่เกินจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับชำระค่าตอบแทนดังกล่าวเมื่อการขายที่ดินสำเร็จเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทนโดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน เดือนละ 1.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายนถึงเดือนกันยายน 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) มาหักเป็นค่าผลงาน, ค่างานเพิ่มเติมการแล้วที่ตกลงกัน 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 ค่ารั้งถอน 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

นอกจากนี้คณะกรรมการมีมติให้คืนเงินจองให้แก่ลูกค้าที่ชอยยกเลิกสัญญาจองสำหรับโครงการดังกล่าวด้วย

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อยถูกฟ้องจากบริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับเหมาในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขอให้หยุดการก่อสร้าง หมายเลขคดีดำที่ พ.5671/2561 กรณีผิดสัญญาจ้างทำของ, เรียกค่าเสียหาย สืบเนื่องจากเมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ ศาลได้สอบถามคู่ความทั้งสองฝ่ายแล้ว คู่ความทั้งสองฝ่ายประสงค์ที่จะตกลงกัน โดยให้ศาลส่งสำนวนไปยังศูนย์ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทของศาลแพ่ง และได้นัดไกล่เกลี่ยวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเมื่อถึงวันนัดศาลได้ตรวจคำฟ้องและคำให้การแล้วกำหนดประเด็นข้อพิพาทดังนี้ 1.โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ 2.จำเลยผิดสัญญาหรือไม่ 3.โจทก์ขอบอกเลิกสัญญาโดยชอบหรือไม่ 4. จำเลยต้องรับผิดชอบต่อค่าเสียหายแก่โจทก์หรือไม่ เพียงใด และคู่ความได้ตกลงขอเลื่อนไปไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 26 สิงหาคม 2562 และไม่สามารถตกลงกันได้จึงมีการนัดสืบพยานโจทก์ วันที่ 24-26 มีนาคม 2563 สืบพยานจำเลยวันที่ 27 และ 31 มีนาคม 2563 และนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากปัญหาเรื่องโรคโควิด 19 ศาลยกเลิกนัดเดิมให้เลื่อนนัดใหม่เป็นนัดพร้อมวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ได้มีการนัดสืบพยานโจทก์วันที่ 18-20 พฤศจิกายน 2563 และสืบพยานจำเลยวันที่ 24 และ 27 พฤศจิกายน 2563 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2563 โจทก์และจำเลยสามารถตกลงกันได้ จึงขอให้ศาลออกนั่งพิจารณาก่อนวันนัดเพื่อทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลมีคำพิพากษาตามยอม

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 เนื่องจากปัญหาเรื่องโรคโควิด 19 ศาลยกเลิกนัดเดิมให้เลื่อนนัดใหม่เป็นนัดพร้อมวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 โดยวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ได้มีการนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 8,9 และ 11 ธันวาคม 2563 และสืบพยานจำเลยวันที่ 16-17 ธันวาคม 2563 คดีนี้โจทก์ถอนฟ้องจำเลยเนื่องจากตกลงกันได้และทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีหมายเลขดำ พ.5671/2561

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 และให้เลื่อนนัดชี้สองสถานออกไปเป็นวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ตกลงกันไม่ได้จึงได้มีการนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 28-30 เมษายน 2563 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 1 และ 5 พฤษภาคม 2563 และฟังคำพิพากษาในวันที่ 8 กรกฎาคม 2563 เนื่องจากปัญหาเรื่องโรคโควิด 19 ศาลยกเลิกนัดเดิมให้เลื่อนนัดใหม่เป็นนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยเป็นวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 และนัดพร้อมวันที่ 29 มิถุนายน 2563 โดยในวันที่ 29 มิถุนายน 2563 ได้มีการนัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 20-22 ตุลาคม 2563 และสืบพยานจำเลยวันที่ 29-30 ตุลาคม 2563 คดีนี้โจทก์ถอนฟ้องจำเลยเนื่องจากตกลงกันได้และทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีหมายเลขดำ พ. 5671/2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 อนุมัติให้ประนอมหนี้กับบริษัท แมคทริค จำกัด(มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 12,000,000 บาทโดยจ่ายเงินจำนวน 3,000,000 บาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2563 และที่เหลือจ่ายเดือนละ 1,000,000 บาท พร้อมทั้งส่งคืนหนังสือค้ำประกัน จำนวน 4 ฉบับ ให้กับบริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) ทางบริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) ต้องส่งมอบอุปกรณ์ก่อสร้างมูลค่าจำนวน 3,824,611.26 บาท ภายใน 60 วัน หลังจากการทำสัญญาประนอมหนี้ที่ศาล ซึ่งบริษัทย่อยทำสัญญาประนีประนอมยอมความเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2563 และหากบริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) ไม่ส่งมอบอุปกรณ์ก่อสร้างให้ครบตามมูลค่าดังกล่าว บริษัทจะทำการหักจากเงินที่บริษัทต้องจ่ายต่อไป เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563 บริษัทย่อยได้ส่งมอบเช็ควงวดแรกและส่งคืนต้นฉบับหนังสือค้ำประกันของธนาคารแห่งหนึ่งจำนวน 4 ฉบับแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวจำนวน 7 ล้านบาท

## 12. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)
งบการเงินรวม/	
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ตัวแลกเปลี่ยน	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,072,160
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,072,160

รายละเอียดตัวแลกเปลี่ยนคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

					(หน่วย : พันบาท)
งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ชื่อ	เลขที่ตัว	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	วันที่ได้รับเงิน หลังวันสิ้นสุดงวด	
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN025/2020	31 มี.ค 64	420,377	-	
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN026/2020	31 มี.ค 64	254,647	-	
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN027/2020	31 มี.ค 64	59,528	-	
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN028/2020	31 มี.ค 64	96,579	-	

(หน่วย : พันบาท)

## งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ

ชื่อ	เลขที่ตัว	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	วันที่ได้รับเงิน หลังวันสิ้นงวด
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN029/2020	31 มี.ค 64	85,675	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN030/2020	31 มี.ค 64	75,296	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN031/2020	31 มี.ค 64	69,762	-
บริษัท แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิฟตี้ แอลทีดี จำกัด	PLN032/2020	31 มี.ค 64	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 บริษัทได้มีการต่อระยะเวลาดำเนินการนี้จำนวน 1,600 ล้านบาท ออกไปอีกจนถึงสิ้นเดือนพฤศจิกายน 2560 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 14/2560) และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาดำเนินการนี้บางส่วน 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 ไชยลิส จำกัด ในการบริหารกองทุนส่วนบุคคลและขอรับหลักทรัพย์คืนซึ่งจะมีผลในวันที่ 22 มีนาคม 2561 บริษัทรับหลักทรัพย์ โดยเป็นยอดสุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายแล้ว คืนแล้วในวันที่ 28 มีนาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 19/2560 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2560 ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งลงทุนในตราสารหนี้ของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งรวมทั้งสิ้น 200.79 ล้านบาท (ไม่มีหลักประกัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 และบริษัทได้มีการต่อระยะเวลาดำเนินการนี้ไปอีกจนถึงวันที่ 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 6)



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

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

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

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

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

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

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2563 วันที่ 24 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2563 วันที่ 24 กันยายน 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2563 วันที่ 23 ธันวาคม 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่ออายุตัวแลกเงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 8 ฉบับ เป็นเงิน 1,072.16 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยได้ต่อระยะเวลาตัวไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ในระหว่างนี้ทางบริษัท แพลนเน็ต เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง ฟิฟตีอีแอลทีดี จำกัด ได้นำเสนอ เรื่องทรัพย์สินเพื่อมาตีชำระหนี้และที่ปรึกษาทางการเงินได้วิเคราะห์สถานะของบริษัทดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนในตัวแลกเงินของบริษัท แพลนเน็ต เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง ฟิฟตีอีแอลทีดี จำกัด จำนวน 1,072.16 ล้านบาท เงินลงทุนในตัวแลกเงินฉบับล่าสุดจะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนตามบทวิเคราะห์ตราสารหนี้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ของบริษัทดังกล่าว บริษัทเชื่อว่าทรัพย์สินของผู้มีอำนาจและผู้ถือหุ้นทอดสุดท้ายของบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 1,810.76 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตัวแลกเงินที่บริษัทดังกล่าวเป็นแก่บริษัท และผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินคืนได้ครบถ้วน จึงไม่ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

### 13. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินมัดจำค่าที่ดิน	850,109	850,109	850,109	850,109
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	(850,109)	(850,109)	(850,109)	(850,109)
เงินมัดจำค่าที่ดิน – สุทธิ	-	-	-	-

### 14. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 มีมติอนุมัติขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร บริษัทพีริโซน แอสเซท จำกัด(บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร จำนวน 14 อาคาร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 (บางส่วน) และโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 (บางส่วน) กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่งและการโอนสิทธิครั้งนี้ มีค่าตอบแทนสุทธิ 100 ล้านบาท และผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการต้นทุนในการขายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 13.10 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทย่อยได้รับเงินตามสัญญาจำนวน 50 ล้านบาท และได้รับตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 2 ฉบับ ฉบับละ 25 ล้านบาท ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2564 และวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 (หมายเหตุ 9)

ในระหว่างปี 2563 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินและเห็นว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่สัญญาจะมีผลสมบูรณ์ ดังนั้นบริษัทจึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงินรวม และวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย โดยมูลค่าที่ต่ำกว่าคือมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)
	งบการเงินรวม
	31 ธันวาคม 2563
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	140,071
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	103
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(28,160)
รวม	112,014

รายการเคลื่อนไหวสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

	(หน่วย : พันบาท)
	งบการเงินรวม
	31 ธันวาคม 2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-
โอนเข้าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	111,911
โอนเข้าจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	103
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	112,014
หัก ค่ารองค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(25,114)
สุทธิ	86,900

## 15. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย:พันบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2563	2562	2563	2562
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	100	99.90	99.90	100,315	100,315
บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้					
จำกัด	25	99.80	99.80	23,612	23,612
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
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 อะไอร์แลนด์					
รีสอร์ท จำกัด	139	99.82	99.82	125,480	125,480
รวม				945,741	945,741
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้าน					
เครดิต				(910,268)	(820,261)
สุทธิ				35,473	125,480

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

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

การมีอำนาจควบคุมทั้งหมดในบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### 15.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด จำนวน 2.70 ล้านบาท เป็นจำนวนเงินประมาณ 170 ล้านบาท ราคาประมาณหุ้นละ 62.96 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเริ่มแรก 124.06 ล้านบาท และมูลค่าของผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่บริษัท ตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุน (Cost of Goods Sold) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ในการคำนวณผลตอบแทนนี้จะคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่สิ้นสุดโครงการโดยสมบูรณ์โดยไม่เกิน 30 เดือน นับจากวันทำสัญญา ซึ่งครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2560 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาขยายเวลาออกไปอีกระยะหนึ่ง) โดยผู้บริหารของบริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 46.17 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินค่าหุ้นจำนวน 119.79 ล้านบาทแล้ว และบันทึกหนี้สินรวม จำนวน 50.44 ล้านบาท บริษัทดำเนินการจดทะเบียนการโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2557

บริษัทบันทึกถือเป็นการซื้อสินทรัพย์โดยสิ่งตอบแทนที่โอนให้ในการซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
เงินสดจ่าย	119,786
สำรองค่าเสียหายจากภาระค่าประกัน	4,278
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิม	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
สินค้าคงเหลือ	424,000	(61,477)	362,523
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	695	-	695
ทรัพย์สินรอการขาย	30,000	-	30,000
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัด	4,697	-	4,697
อุปกรณ์	13	-	13
สินทรัพย์รวม	512,599	(61,477)	451,122
<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

#### 15.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท เดอะ ธนา อะไหล่ รีเสิร์ช จำกัด)

เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2562 บริษัทได้ซื้อธุรกิจของบริษัท เดอะธนา อะไหล่ รีเสิร์ช จำกัด ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2562 จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.82 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท เดอะธนา อะไหล่ รีเสิร์ช จำกัด โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 125.48 ล้านบาท โดยบริษัททยอยจ่ายชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 จำนวน 63.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจำนวน 62.48 ล้านบาท บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินแก่ผู้ขายโดยมีอายุ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 3 มีนาคม 2563 และไม่มีดอกเบี้ย บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญครบถ้วนแล้ว

รายละเอียดของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการซื้อกิจการใหม่มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
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)
สินทรัพย์ที่ได้มา	117,655
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(211)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	117,444
ค่าความนิยม	8,036
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	125,480
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อยที่ซื้อมา	(262)
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	125,218

จากการทดสอบด้วยค่าค่าความนิยม การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีกลุ่มบริษัทจึงรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงินรวมจำนวน 8.04 ล้านบาททั้งจำนวน

## 16. เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้จำนวน 72.04 ล้านบาท และ 94.38 ล้านบาท ในงบการเงินรวมตามลำดับ และจำนวน 50.26 ล้านบาท และ 50.47 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร



## 17. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

	สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		รับเงินปันผล	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
<b>บริษัทย่อย</b>								
บริษัท วินด์ เอนเนอจี								
โฮลดิ้ง จำกัด	1.38	1.38	1,088,373	1,088,373	900,000	900,000	-	-
<b>สุทธิ</b>					900,000	900,000	-	-

เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2561 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่ง จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์ที่จะซื้อและรับโอนหุ้นสามัญไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่ารวมไม่เกินจำนวน 900 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวนแล้ว

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

ในปี 2563 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทดังกล่าวโดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด(Discounted Cash Flow), การวิเคราะห์ความไว(Sensitivity analysis) โดยเป็นการประเมินเพิ่มเติมจากประมาณการกระแสเงินสด ว่าจะสามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาซื้อขายไฟฟ้าไปได้ไม่มีกำหนด ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว ในส่วนระยะการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินที่คาดว่าจะสามารถต่ออายุไปได้ไม่มีกำหนด เพราะที่ดินเป็นที่ดินของรัฐบาลที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอนุญาตให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก) และพื้นที่ดังกล่าวราษฎรยังทำมาหากินอยู่ได้ การเรียกร้องจากราษฎรคงไม่เกิดขึ้น เนื่องจากบริษัทดังกล่าวได้เข้าไปส่งเสริมผลผลิตของราษฎร บริหารชุมชนในเรื่องสาธารณูปโภค ทำให้หมู่บ้านมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และผู้บริหารของบริษัทคาดว่ามีความน่าจะเป็นของค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้นอีกประมาณ 12% กระทั่งต่อราคา ในเรื่องขยายระยะเวลาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าออกไปไม่มีกำหนด จึงพิจารณาจากราคาประเมินแบบใช้ อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate) 1% ซึ่งราคาประเมินมีจำนวน 1,027.46 ล้านบาท หักความน่าจะเป็นของค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิด 12% ทำให้ราคาประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวมีจำนวน 904.16 ล้านบาท

## 18. เงินให้กู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก	30,000	30,000
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	10,538	10,538
รวม	40,538	40,538
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(40,538)	(38,112)
สุทธิ	-	2,426

### เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก

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

คดีระหว่างพนักงานอัยการสำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีพิเศษ 3 ร้องขอให้เพิกถอนทรัพย์สินที่มีเกี่ยวกับการได้มาโดยสุจริต โดยอ้างว่าบริษัทย่อย (บริษัท วิทูรธนากร จำกัด) ได้จดทะเบียนที่ดินซึ่งรับจำนองจากบุคคลภายนอก โดยศาลนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 19 มีนาคม 2562 ศาลได้พิพากษาว่าที่ดินที่ติดจำนองกับบริษัทย่อยนั้นให้ตกเป็นของแผ่นดิน คำพิพากษายู่อระหว่างการขอคัดถ่ายและบัดนี้ได้ยื่นคำฟ้องอุทธรณ์ต่อศาลเพ่ง(ศาลชั้นต้น)แล้ว อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

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

ข้อ 1 จำเลยทั้งสองยอมรับว่าเป็นหนี้โจทก์จำนวน 32,863,561.64 บาท

ข้อ 2 จำเลยทั้งสองตกลงที่จะโอนที่ดินซึ่งเป็นโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) จำนวนทั้งสิ้น 6 แปลง พื้นที่รวม 114 ไร่ 2 งาน 40 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ โดยจำเลยทั้งสองรับว่าที่ดินทั้งหมดนั้นไม่ได้ติดภาระผูกพันใดๆหรือไม่ได้เกี่ยวข้องกับภาระความผิดแต่ประการใด สำหรับการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้ง 6 แปลง ให้แก่โจทก์ดังกล่าวนั้นจำเลยทั้งสองตกลงเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีอากรอื่นใดแต่เพียงผู้เดียว และจะดำเนินการโอนให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2562

ข้อ 3 ตามคำฟ้องในคดีนี้ จำเลยทั้งสองได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินโดยจดทะเบียนจำนอง โฉนดเลขที่ 17056, 17078 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2185 และโฉนดที่ดินเลขที่ 169326ไว้กับโจทก์ หากจำเลยทั้งสองได้ดำเนินการโอนที่ดินตามข้อ 2. ให้แก่โจทก์ภายในระยะเวลาที่ระบุ (ภายใน 30 วัน) นับแต่นี้ โจทก์ก็มีหน้าที่ที่จะต้องโอน/ ปลอดภาระจำนองที่ดินดังกล่าว ให้แก่จำเลยทั้งสองโดยจำเลยทั้งสองเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการโอนทั้งหมด โดยโจทก์โอน/ปลอดภาระจำนองให้แก่จำเลยภายใน 30 วันนับแต่วันที่จำเลยโอนที่ดินแปลงสุดท้ายให้แก่โจทก์

ข้อ 3.1 สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 169326 จำเลยทั้งสองตกลงว่าจะให้โจทก์ดำเนินการโอน/ปลดภาระจำนองให้แก่จำเลยทั้งสอง เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2562 เพื่อเป็นหลักประกันหากปรากฏว่าในระยะเวลา 3 ปีดังกล่าวที่ดินตาม ข้อ 2. แปลงใดแปลงหนึ่งถูกหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานใด อันได้แก่ สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน(ปปง.), กรมสอบสวนคดีพิเศษ(กสพ.), ศาลหรือหน่วยงานอื่นๆทางภาครัฐและเอกชนเป็นต้น ยึด,อายัด หรือบังคับคดี หรือร้องขอให้ที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งตาม ข้อ 2. ตกเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินแล้ว, จำเลยทั้งสองตกลงชำระหนี้โดยโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 169326 ให้แก่โจทก์ทันที

ข้อ 3.2 แต่หากปรากฏว่าที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน ตามข้อ 2. ถูกยึดหรืออายัดจากหน่วยงานราชการ ก็ให้ถือว่าจำเลยทั้งสองผิดนัดในส่วนที่ค้างชำระทั้งหมด และจำเลยทั้งสองยินยอมให้โจทก์บังคับคดีในยอดหนี้ตามคำขอท้ายฟ้องเป็น จำนวนเงิน 32,863,531.64 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 30,000,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

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

คดีจึงได้ยุติไปเพราะทั้งสองฝ่ายได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการบังคับคดีเนื่องจากจำเลยไม่ยอมปฏิบัติตามสัญญาและอยู่ระหว่างการดำเนินการตั้งเรื่องบังคับคดี

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 จำเลยทั้งสองได้นำที่ดินบางแปลงที่จะต้องโอนให้แก่โจทก์กลับไปฝากขายกับบุคคลภายนอก โจทก์จึงได้มีการฟ้องเป็นคดีอาญาในความผิดฐานโกงเจ้าหนี้ เป็นคดีหมายเลขดำที่ อ.3883/2563 โดยศาลได้นัดไต่สวนมูลฟ้องวันที่ 22 มีนาคม 2564

## 19. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โครง				
การกฤษฎาอาศัย	-	-	264,793	270,440
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า				
- บางกอกฟ्रीเทรดโซน	-	119,523	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง -				
โครงการการร์เด็นอโคก				
พระรวม 9	8,454	8,530	-	-
รวม	8,454	128,053	264,793	270,440

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินรวม	
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า – บางกอกฟ्रीเทรดโซน	
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	234,808
เพิ่มขึ้น	-
(ลดลง)	(6,863)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	227,945
การปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	28,330
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-
ตัดจำหน่าย	(7,782)
โอนออกเป็นสินทรัพย์ถือไว้เพื่อขาย	(248,493)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	108,422
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	108,422
โอนออกเป็นสินทรัพย์ถือไว้เพื่อขาย	(108,422)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	119,523
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด) ได้ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารจำนวน 14 อาคารกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน พื้นที่รวม 20,243 ตารางเมตร ราคาซื้อขายสุทธิ 100 ล้านบาท เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 บริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำแล้วจำนวน 5 ล้านบาท ในบันทึกข้อตกลงระบุให้จัดทำสัญญาซื้อขายสิทธิเช่าช่วงและลงนามในสัญญาภายในวันที่ 15 กันยายน 2563

ในระหว่างปี 2563 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินและเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่สัญญาจะมีผลสมบูรณ์ ดังนั้นบริษัทจึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงินรวม และวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย โดยมูลค่าที่ต่ำกว่าคือมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย (หมายเหตุ 14)

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -				
โครงการอาร์เด็นอโศกพระราม 9				
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,653	3,981	-	9,634
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	5,653	3,981	-	9,634
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,653	3,981	-	9,634
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	1,028	-	1,028
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	76	-	76
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	1,104	-	1,104
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	76	-	76
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	1,180	-	1,180
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	5,653	2,877	-	8,530
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,653	2,801	-	8,454

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการในระหว่างปี 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -				
โครงการเกษดาตอย				
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	184,828	106,171	-	290,999
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	184,828	106,171	-	290,999
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	184,828	106,171	-	290,999
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	14,912	-	14,912
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	5,647	-	5,647
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	20,559	-	20,559
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	5,647	-	5,647
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	26,206	-	26,206
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	184,828	85,612	-	270,440
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	184,828	79,965	-	264,793

มูลค่าต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการของบริษัท ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 1.70 ล้านบาท และ 1.70 ล้านบาท

## 20. ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า

20.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย:

	(หน่วย:พันบาท)					
	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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)	(5,654)	(4,267)	-	(2)	(8,898)	(18,821)
จำหน่าย	-	(30,714)	-	(1,358)	-	(32,072)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	289,451	1,020,311	27,377	264,303	101,417	1,702,859
เพิ่มขึ้น	-	214	-	961	-	1,175
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	(2,426)	-	(2,426)
จำหน่าย	-	(52,083)	(7,382)	(36,760)	(4,995)	(101,220)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	289,451	968,442	19,995	226,078	96,422	1,600,388
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	229,324	16,783	175,735	-	421,842
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	43,207	1,001	29,593	-	73,801
โอนเข้า (โอนออก)	-	(5,657)	-	(49)	-	(5,706)
จำหน่าย	-	(12,478)	-	(124)	-	(12,602)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	254,396	17,784	205,155	-	477,335
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	48,634	979	26,697	-	76,310
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	(2,322)	-	(2,322)
จำหน่าย	-	(51,926)	(7,382)	(36,748)	-	(96,056)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	251,104	11,381	192,782	-	455,267
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	78,700	-	3,319	3,302	85,321
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าระหว่างปี	-	-	-	156	625	781
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	78,700	-	3,475	3,927	86,102
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	289,451	687,215	9,593	54,201	98,115	1,138,575
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	1,628	-	1,628
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	289,451	687,215	9,593	55,829	98,115	1,140,203
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	289,451	638,638	8,614	29,821	92,495	1,059,019
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	289,451	638,638	8,614	29,821	92,495	1,059,019



(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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
เพิ่มขึ้น	-	-	-	90	90
จำหน่าย	-	(51,926)	(7,382)	(36,236)	(95,544)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	6,754	15,368	19,674	25,367	67,163
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	983	979	1,082	3,044
จำหน่าย	-	(51,926)	(7,382)	(36,236)	(95,544)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	9,454	11,061	24,413	44,928
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>					
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	6,754	5,914	8,613	954	22,235
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	6,754	5,914	8,613	954	22,235

มูลค่าต้นทุนของอาคารและอุปกรณ์บางรายการของบริษัท ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 29.27 ล้านบาท และ 117.92 ล้านบาท ตามลำดับ (ของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีจำนวนเงินประมาณ 125.10 ล้านบาท และ 191.05 ล้านบาท ตามลำดับ)

## 20.2 สิทธิการเช่า – สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของสิทธิการเช่าที่แสดงในงบการเงินรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินรวม	
<u>ราคาทุน</u>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	298,242
เพิ่มขึ้น	-
ลดลง	(28,890)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	269,352
เพิ่มขึ้น	-
ลดลง	-
โอนออกเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21)	(269,352)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-
<u>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</u>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	50,206
ลดลง	(13,482)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,594
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	40,318
ลดลง	-
โอนออกเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21)	(40,318)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-
<u>ค่าเผื่อการด้อยค่า</u>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	153,730
ขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับปี	-
โอนออกเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21)	(153,730)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-
<u>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</u>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	75,304
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สิทธิการเช่าประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2563	2562
<b>สิทธิการเช่าบนที่ดิน</b>		
ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี	-	67,569
ข) สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ Alix Bangkok Hotel (เดิมชื่อโครงการซาซ่า รีทรีท โฮเทล)	-	7,735
รวม	-	75,304

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 ซึ่งบริษัทย่อยรับรู้ตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแล้ว

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้โอนสิทธิการเช่าบนที่ดินเข้าสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 75.30 ล้านบาท ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

สิทธิการเช่าเป็นสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ประมาณ 81 ไร่ที่เกาะล้าน จังหวัดชลบุรี ของบริษัทย่อยทางอ้อมเพื่อพัฒนาทำธุรกิจ รีสอร์ท มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ซื้อธุรกิจ จำนวน 248 ล้านบาท ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง เพื่อจะได้มีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ 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 ล้านบาทโดยใช้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาด และคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1(ก) โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 153.73 ล้านบาท

## 21. สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ วันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงินมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 1	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 1
	ธันวาคม 2563	มกราคม 2563	ธันวาคม 2563	มกราคม 2563
<b>สินทรัพย์สิทธิการใช้</b>				
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	221,909	231,326	-	-
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	4,618	6,298
ยานพาหนะ	4,023	5,734	4,023	5,734
<b>รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้</b>	<b>225,932</b>	<b>237,060</b>	<b>8,641</b>	<b>12,032</b>
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
ส่วนที่หมุนเวียน	31,600	19,645	3,456	3,913
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	48,124	97,441	5,608	8,119
<b>รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า</b>	<b>79,724</b>	<b>117,086</b>	<b>9,064</b>	<b>12,032</b>

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	149,450	-
รายการปรับปรุงจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 มาใช้ ณ 61 มกราคม 2563	87,610	12,032
ค่าเสื่อมราคา	(11,128)	(3,391)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	<b>225,932</b>	<b>8,641</b>

งบกำไรขาดทุนมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้</b>		
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	-
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	9,416	1,679
ยานพาหนะ	1,712	1,712
<b>รวมค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้</b>	<b>11,128</b>	<b>3,391</b>

## 22. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	สัญญาแฟรนไชส์	สิทธิการเช่า	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม 2562</b>	8,693	1,000	-	9,693
ได้มาจากการลงทุนในบริษัท				
ย้อย	84	-	14,274	14,358
เพิ่มขึ้น	180	-	-	180
ลดลง	-	(1,000)	-	(1,000)
โอนเข้า	5	-	-	5
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	8,962	-	14,274	23,236
เพิ่มขึ้น	254	-	-	254
ลดลง	(31)	-	-	(31)
โอนออกเป็นสินทรัพย์สิทธิ				
การใช้ (หมายเหตุ 21)	-	-	(14,274)	(14,274)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	9,185	-	-	9,185
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>				
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม 2562</b>	6,097	654	-	6,751
<b>ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี</b>	1,585	-	194	1,779
ลดลง	-	-	-	-
โอนเข้า	-	(654)	-	(654)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	7,682	-	194	7,876
<b>ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี</b>	454	-	-	454
ลดลง	(18)	-	-	(18)
โอนออกเป็นสินทรัพย์สิทธิ				
การใช้ (หมายเหตุ 21)	-	-	(194)	(194)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	8,118	-	-	8,118
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>				
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	1,280	-	14,080	15,360
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	1,067	-	-	1,067

	(หน่วย:พันบาท)
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	4,601
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	4,601
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	73
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	4,674
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	
และวันที่ 31 ธันวาคม 2562	4,576
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	37
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	4,613
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	25
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	61

### 23. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(49)	260	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(49)	260	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีโดยใช้อัตราภาษีสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีทางบัญชี	(380,432)	(186,630)	(448,689)	(254,646)
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20	76,086	37,326	89,738	50,929
บวก (หัก) : ผลกระทบทางภาษีของ				
รายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี และค่าใช้จ่าย				
ที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	(76,845)	(78,522)	(32,904)	5,471
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่รับรู้	710	41,456	(56,834)	(56,400)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(49)	260	-	-

รายละเอียดของสินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน			31 ธันวาคม 2563
	31 ธันวาคม 2562	กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	ส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปี	
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
- ขาดทุนสะสมทางภาษี	-	-	-	-
- ประมาณการหนี้สินจากการยกเลิกสัญญา	353	(353)	-	-
- ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	-	-	-	-
รวม	353	(353)	-	-
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,816)	2,816	-	-
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(3,476)	255	-	(3,221)
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(2,767)	-	(2,767)
รวม	(6,292)	304	-	(5,988)

#### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวนเงิน 1,593.26 ล้านบาท และ 1,597.30 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 1,698.09 ล้านบาท และ 1,640.86 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้

#### 24. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง(หมายเหตุ 24.1)	729,874	727,813	-	-
ภาษีผูกหัก ณ ที่จ่าย	3,918	5,724	-	-
อื่นๆ	1,201	-	1,201	-
รวม	734,993	733,537	1,201	-



#### 24.1 ที่ดิน อาคาร และโครงการระหว่างก่อสร้าง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดินที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่จังหวัดภูเก็ต แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 295.57 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2561 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 348.20 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทย่อย ได้แก่ โครงการระหว่างก่อสร้างที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่รัตนนิเบศร์ แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 434.30 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2563 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 434.30 ล้านบาท

#### 25. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้าบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
- เจ้าหนี้การค้า – สุทธิ	30,520	26,145	776	1,040
- เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	313,915	244,869	40,849	83,905
รวมเจ้าหนี้การค้าและ				
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	344,435	271,014	41,625	84,945
เจ้าหนี้การค้า	16,309	20,438	63	291
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	14,211	5,707	713	749
รวมเจ้าหนี้การค้า – สุทธิ	30,520	26,145	776	1,040
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ				
เงินรับล่วงหน้า	153,906	53,031	2,788	4,128
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,977	16,435	2,310	2,681
เงินประกัน	59,880	71,821	15,723	15,993
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	41,364	43,085	14,365	16,486
รายได้รับล่วงหน้า	897	2,554	-	70
เจ้าหนี้อื่น*	40,891	57,943	5,663	44,547
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	313,915	244,869	40,849	83,905
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน(หมายเหตุ 4)	-	-	139,220	145,929
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
สุทธิ	344,435	271,014	180,845	230,874

**\*เจ้าหนี้อื่น**

เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2563 บริษัท(ผู้ถือหุ้น)และบริษัทย่อย(ลูกหนี้)ได้ทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ โดยลูกหนี้ยอมรับว่า ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 ได้เป็นหนี้กับเจ้าหนี้ (บริษัทแห่งหนึ่งที่ไม่เกี่ยวข้องกัน) จำนวนเงิน 6.36 ล้านบาท และลูกหนี้และ/หรือผู้ถือหุ้นขอโอนทรัพย์สินที่ดินโฉนดเลขที่ 77113 จังหวัดนครปฐม เนื้อที่ 2 งาน 77 ไร่ ราคาโอนทรัพย์สินชำระหนี้ เป็นเงินทั้งสิ้น 9.28 ล้านบาท เมื่อนำมาหักชำระหนี้จำนวนเงิน 6.36 ล้านบาท ทรัพย์สินที่จะขายมีมูลค่าสูงกว่าภาระหนี้ ซึ่งเจ้าหนี้ยินยอมชำระเงินเพิ่มอีกจำนวน 2.92 ล้านบาท ให้กับลูกหนี้และ/หรือผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 8 กรกฎาคม 2563 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เจ้าหนี้ และบริษัทได้รับเงินจากเจ้าหนี้แล้ว

**26. 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 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.68 ล้านบาท

**เงินจ่ายล่วงหน้าคดีความ**

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 1 ตุลาคม 2562 สำนักงานบังคับคดีแพ่งได้ออกหนังสืออายัดสิทธิเรียกร้องแก่ธนาคารสี่แห่งในบัญชีเงินฝากของบริษัทจำนวน 9 บัญชี เป็นเงินรวม 69.40 ล้านบาท ตามที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดี ณ วันที่ 8 กรกฎาคม 2563 ธนาคารบางแห่งได้ส่งเงินอายัดในบัญชีดังกล่าวแล้วจำนวน 2.60 ล้านบาท

## 27. หนี้สินระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้				
(หมายเหตุ 27.1)	1,073	1,053	1,073	1,053
เงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 27.2)	40,168	48,803	-	-
รวม	41,241	49,856	1,073	1,053
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(1,073)	(1,053)	(1,073)	(1,053)
- เงินกู้ยืมระยะยาว	(16,750)	(15,948)	-	-
รวม	(17,823)	(17,001)	(1,073)	(1,053)
สุทธิ	23,418	33,058	-	-

### 27.1 หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,053	1,053
เพิ่มขึ้น	20	20
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,073	1,073

### 27.2 เงินกู้ยืมระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	48,803	-
ลดลง (จ่ายชำระคืน)	(8,635)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	40,168	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท มีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR+0.25% ถึง MLR+1% ต่อปี บริษัทย่อยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้โดยใช้สินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 7), สิทธิการเช่าตามสัญญาพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 20 และ 19) และกรรมกรเดิมของบริษัทย่อย (บริษัท เดอะธนา อะโลน์ รีสอร์ท จำกัด)

## 28. หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2563	31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2563
หนี้สินตามสัญญาเช่า	128,320	206,630	9,887	13,576
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(48,596)	(90,690)	(823)	(1,544)
	79,724	115,940	9,064	12,032
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	35,787	29,848	3,958	4,633
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(4,187)	(11,349)	(502)	(720)
	31,600	18,499	3,456	3,913
สุทธิ	48,124	97,441	5,608	8,119

## 29. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2561
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 1 มกราคม	5,579	2,222	3,981	1,876
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	634	977	275	446
ต้นทุนดอกเบี้ย	151	154	105	112
ต้นทุนบริการในอดีต	-	853	-	738
กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	2,114	-	1,494
จ่ายชำระผลประโยชน์พนักงาน	(1,209)	(741)	(786)	(685)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,155	5,579	3,575	3,981

จำนวนที่รับรู้ในกำไร(ขาดทุน)สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	634	977	275	446
ต้นทุนดอกเบี้ย	151	154	105	112
ต้นทุนบริการในอดีต	-	853	-	738
รวม	785	1,984	380	1,296

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.47 - 3.02	2.47 - 3.02
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	4.45-4.55	4.45-4.55
อัตราการลาออก(ร้อยละต่อปี)	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน
เกษียณอายุ (ปี)	60	60

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.47	2.47
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	4.45-4.55	4.45-4.55
อัตราการลาออก(ร้อยละต่อปี)	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน
เกษียณอายุ (ปี)	60	60

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อมูลพื้นฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.50	กรณีอัตราลดลง ร้อยละ 0.50	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.50	กรณีอัตราลดลง ร้อยละ 0.50
อัตราคิดลด	(152)	159	(93)	97
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	201	(192)	130	(125)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(231)	244	(160)	168

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อมูลพื้นฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อมูลพื้นฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคตก่อนคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	424	424
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	3,317	2,178
เกินกว่า 5 ปี	5,676	3,053

### 30. ทุนเรือนหุ้น ส่วนต่อมูลค่าหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

#### 30.1 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 ล้านบาท หักหนี้ 0.50 บาท) เป็นทุนจดทะเบียน 11,659.18 ล้านบาท (23,318.36 ล้านบาท หักหนี้ 0.50 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 7,099.26 ล้านบาท หักหนี้ 0.50 บาท
- ค) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้
- ☐ จัดสรรแบบมอบอำนาจทั่วไป จำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
  - ☐ จัดสรรเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 99.26 ล้านบาทมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (AQ-W2 จำนวน 25.77 ล้านบาท และ AQ-W3 จำนวน 73.48 ล้านบาท)
  - ☐ จัดสรรจำนวนไม่เกิน 4,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนในคราวเดียวกันให้แก่พนักงานโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด แต่ราคาเสนอขายต้องไม่ต่ำกว่า 0.50 บาท ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาจัดสรร
- 1.3) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 8,614 หุ้นโดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,336,985,976.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,673,971,953 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
- 1.4) เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2559 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 711,582 หุ้น โดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,337,341,767.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,674,683,535 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
- 1.5) ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีมติอนุมัติดังนี้
- 1.) อนุมัติลดทุนจดทะเบียนในส่วนที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 5,321,839,806.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,643,679,613 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
  - 2.) อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ข้อ 1) โดยมีรายละเอียดดังนี้ ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 6,337,341,767.50 บาท แบ่งออกเป็น 12,674,683,535 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท หุ้นสามัญจำนวน 12,674,683,535 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
  - 3.) อนุมัติเลือกแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 2 คือการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) โดยมีรายละเอียดดังนี้
    - ☐ อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 140,668,670,884 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยภายหลังการเพิ่มทุนแล้วบริษัทจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท



- ☐ อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่ ดังนี้ ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาทแบ่งออกเป็น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทโดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 294,012,025,303 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
- ☐ อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หน่วย
- ☐ อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ตามลำดับดังนี้
  1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 100,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายและจำนวนหุ้นที่จัดสรร โดยมีระยะเวลา 1 ปี ราคาเสนอขายจะต้องเป็น (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วัน ทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดไม่เกิน 10% ในขณะนั้นหุ้นของบริษัทไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้ เนื่องจากหุ้นของบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย (SP) บริษัทต้องหาราคาลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทดำเนินการหาราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building ) ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทฯ จะนำราคา Book Building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง (1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทจะให้ราคาที่เหมาะสมโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าเบื้องต้นเพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบราคาเบื้องต้น โดยราคาประเมินมูลค่าหุ้นราคา 0.05 บาท
  2. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 56,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4)
  3. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 125,000,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิม
  4. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering) ตามข้อ 3 และที่เหลือจากการจัดสรรให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 นำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละคนที่มีอยู่ อีกครั้งหนึ่ง โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัดส่วนในการจัดสรร ราคาเสนอขาย วันจองซื้อ วันกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน(Record date) เป็นต้น ทั้งนี้ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าอีกครั้ง อนึ่งราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมนั้นจะเป็นราคาที่คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนด ซึ่งจะเป็นราคาที่ไมสูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่

บุคคลในวงจำกัด (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) ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลังไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกินสิบห้าวันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8(1) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (“ประกาศที่ ทจ. 72/2558”) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ในปัจจุบันยังคงถูกห้ามการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
- (2) ไม่สามารถกำหนดราคาโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ใน 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 บริษัทฯจะต้องแจ้งราคาตลาดย้อนหลัง 7-15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนหรือราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่ส่ง.กลต. ให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่หุ้นไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯจึงต้องอ้างอิงเกณฑ์ราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินคือ บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ได้ประเมินราคาไว้เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ได้เคยประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 โดยในครั้งนีทางบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินได้ปรับปรุงการประเมินมูลค่าให้สะท้อนสถานะปัจจุบันโดยอ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ซึ่งมูลค่าหุ้นที่ประเมินได้เท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น

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

ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดราคา 0.05 บาทต่อหุ้นเมื่อเทียบกับราคายุติธรรม 0.04 บาท จึงไม่ถือว่าการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ ในเรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ.2558 ดังนั้นหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจึงไม่มีการกำหนดระยะเวลาห้ามขายหุ้น (Silence Period) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกบุคคลในวงจำกัด โดยพิจารณาจากนักลงทุนที่แสดงความจำนงในการเข้าลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ที่มีจำนวนหุ้นที่เสนอซื้อค่อนข้างมาก เพื่อให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนในรูปแบบนี้ได้มากที่สุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1.) ราคาที่ขายหุ้นให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงจะเป็นราคา 0.05 บาทต่อหุ้น ซึ่งถือได้ว่าทางบริษัทได้จัดสรรหุ้นให้กับนักลงทุนในราคาแทนราคาตลาด ตามที่กำหนดไว้ใน ประกาศที่ ทจ. 72/2558 ซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เนื่องจากหุ้นของบริษัทไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มาตั้งแต่วันที่ 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 ทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติจัดสรร ไม่สามารถหาได้เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ไม่มีการซื้อขาย

(SP) ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันหุ้นบริษัทไม่ได้ทำการซื้อขาย บริษัทจึงใช้ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อเทียบเคียงเป็นราคาตลาดแทนและเพื่อให้ข้อมูลการประเมินราคาเป็นปัจจุบัน วันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ใช้งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นงบการเงินที่เป็นปัจจุบันที่สุดประเมินราคาที่ 0.04 บาท ทางคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรที่ราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินหลังสุด

2.) บริษัทฯ มีความจำเป็นในการใช้เงิน บริษัทจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำรองไว้เพื่อให้เพียงพอต่อการชำระหนี้และดำเนินธุรกิจในอนาคต ซึ่งจำเป็นต้องใช้ค่อนข้างมาก เมื่อนักลงทุนจำนวน 15 รายสนใจที่จะลงทุน บริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอขายหุ้นดังกล่าวให้กับนักลงทุนดังกล่าว

3.) รายละเอียดการใช้เงิน และระยะเวลาการใช้เงินดังนี้

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

3.2 เพื่อพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัท

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

- 5.) เงื่อนไขหรือข้อตกลงอื่นใดที่สำคัญกับผู้ลงทุน โดยบริษัทฯ ขายหุ้นแก่ผู้ลงทุนและไม่มีการตกลงเงื่อนไขอื่นใด
- 6.) ในการออกและเสนอขายสำหรับหุ้นให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 100,000 ล้านหุ้น บริษัทฯ ได้จัดสรรในครั้งที่ 1 จำนวน 34,140 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่ 1 จำนวน 65,860 ล้านหุ้น และจัดสรรในครั้งที่ 2 จำนวน 38,500 ล้านหุ้น คงเหลือหุ้นจากการจัดสรรครั้งที่ 2 จำนวน 27,360 ล้านหุ้น ซึ่งหุ้นเพิ่มทุนที่จัดสรรแล้วในครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 รวม 72,640,000,000 หุ้น ถือเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2560
- ในการนี้บริษัทต้องจ่ายค่านายหน้าเกี่ยวกับการออกหุ้นครั้งนี้ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง เป็นเงินรวม 62.61 ล้านบาท
- ในวันที่ 6 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 14/2560 ได้มีมติคณะกรรมการยกเลิกจำนวนหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 27,360 ล้านหุ้นโดยนำไปจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิม และมีมติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะได้รับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (AQ-W4) ในวันที่ 24 ตุลาคม 2560

### 30.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

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

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2557 บริษัทฯ แก้ไขราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 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

- 1.2) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 2,624,626,283 หน่วยนั้น บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 3) ที่จะซื้อหุ้นเพียงจำนวน 2,624,546,758 หน่วย เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 และได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556 ใบสำคัญแสดงสิทธินั้นเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 3 ปี และไม่มีราคาเสนอขาย โดยกำหนดให้ใช้สิทธิ

ได้ทุกๆ 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

1.3) 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

1.4) 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

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

1.6) 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 โดย

ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (AQ-W4) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561

### 31. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	14,901	11,641	17,200	19,800
ดอกเบี้ยรับ	12,032	95,036	125,645	217,462
รายได้หนี้สงสัยจะสูญที่ได้รับคืน	-	-	169,616	24,807
รายได้ค่าเช่า	3,608	4,039	13,830	14,536
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	10,950	12,017	-	-
อื่น ๆ	18,924	11,841	1,913	1,696
รวม	60,415	134,574	328,204	278,301

### 32. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ได้แก่

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(265,194)	(304,873)	(90,826)	(65,316)
ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	59,120	67,018	20,777	20,567
ค่าโฆษณาและบริการขาย	48,946	52,140	17,274	18,594
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	222,255	215,658	119,731	109,423
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่	45,605	51,115	10,614	11,142
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	95,752	86,037	12,119	11,622
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	-	34,878	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	8,712	8,887	612,902	373,505
ค่าที่ปรึกษาและบริการวิชาชีพ	15,024	16,783	10,003	11,949
ค่าความเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง	338	1,906	274	926



### 33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

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

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับปี 2563 และ 2562 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมมีจำนวนเงินประมาณ 5.10 ล้านบาท และ 4.70 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะส่วนของบริษัท มีจำนวนเงินประมาณ 3.24 ล้านบาท และ 2.98 ล้านบาท ตามลำดับ)

### 34. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 คำนวณจากกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักแสดงการคำนวณดังนี้

	(หน่วย: พันหุ้น)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไร(ขาดทุน)ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	(391,761)	(186,342)	(449,429)	(254,646)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกต้นปี	85,324,811	85,324,811	85,324,811	85,324,811
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายและ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นในระหว่างปี	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	85,324,811	85,324,811	85,324,811	85,324,811
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน(บาทต่อหุ้น)	(0.0046)	(0.0022)	(0.0053)	(0.0030)
มูลค่าหุ้น(บาทต่อหุ้น)	0.50	0.50	0.50	0.50

### 35. การเปิดเผยเครื่องมือทางการเงิน

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

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ซึ่งชี้ให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทเอคิว เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	2563						
	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	87,965	23,192	111,157	0.125-0.250
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,072,160	-	1,072,160	6.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	256,440	256,440	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	412,145	-	-	-	-	412,145	5.50-6.00
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	72,041	-	72,041	0.375-0.500
รวม	412,145	-	-	1,232,166	279,632	1,923,943	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	344,435	344,435	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	17,823	-	17,823	3.00-6.775
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	23,418	-	23,418	6.775
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	48,124	-	48,124	6.775
รวม	-	-	-	89,365	344,435	433,800	

(หน่วย:พันบาท)

	2562						
	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	29,730	6,729	36,459	0.90-1.40
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	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	

(หน่วย:พันบาท)

### หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด

ชำระภายในหนึ่งปี

เงินกู้ยืมระยะยาว

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

รวม

2562						
งบการเงินรวม						
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
-	-	-	-	271,014	271,014	-
-	-	-	1,053	-	1,053	3.00
-	-	-	48,803	-	48,803	6.775
203	-	-	-	-	203	1.00-1.30
203	-	-	49,856	271,014	321,073	

(หน่วย:พันบาท)

### สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

รวม

### หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด

ชำระภายในหนึ่งปี

รวม

2563						
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
-	-	-	1,147	18,726	19,873	0.25
-	-	-	1,072,160	-	1,072,160	6.50
-	-	-	-	874,397	874,397	-
-	-	-	50,264	-	50,264	0.375-0.500
412,145	-	-	1,393,974	-	1,806,119	6.00
412,145	-	-	2,517,545	893,123	3,822,813	
-	-	-	-	180,845	180,845	-
-	-	-	1,073	-	1,073	3.00
-	-	-	1,073	180,845	181,918	

(หน่วย:พันบาท)

	2562						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	837	3,413	4,250	0.50
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	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
รวม	412,145	-	-	2,544,577	1,179,045	4,135,767	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	230,874	230,874	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	1,053	-	1,053	3.00
รวม	-	-	-	1,053	230,874	231,927	

### 36. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระหนี้ มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบุคคลอื่น และดอกเบี้ยค้างรับ ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมได้ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)				
งบการเงินรวม				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	900,000	900,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	8,454	8,454
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>908,454</b>	<b>908,454</b>

(หน่วย:พันบาท)				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	900,000	900,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	264,793	264,793
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,164,793</b>	<b>1,164,793</b>

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) และข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล อัตราการเข้าพักหรืออัตรากาเช่า อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตรากาเช่าเติบโตระยะยาวของรายได้ เป็นต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 37. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ที่คณะกรรมการบริษัทได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ร่วมกันจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท มีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

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

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

คณะกรรมการบริษัทสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ในปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายได้ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้

รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ตัดบัญชี	รวม
รายได้จากการขายและบริการ	383,351	23,201	98,522	20,618	-	525,692
ต้นทุนขายและบริการ	(319,714)	(15,807)	(201,789)	(9,382)	2,754	(543,938)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	63,637	7,394	(103,267)	11,236	2,754	(18,246)
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						14,898
ดอกเบี้ยรับ						12,033
รายได้อื่น						33,484
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย						42,169
ค่าใช้จ่ายในการขาย						(43,167)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(325,042)
หนี้สงสัยจะสูญ						(8,712)
ค่าความเสียหายจากคดียุติข้อพิพาท						(45,680)
ต้นทุนทางการเงิน						(11,408)
กำไรก่อนภาษีเงินได้						(391,840)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						(49)
ขาดทุนสำหรับปี						(391,889)

หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ



ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ตัดบัญชี	รวม
รายได้จากการขายและบริการ	419,890	66,176	136,063	21,451	(4,652)	638,928
ต้นทุนขายและบริการ	(329,114)	(46,656)	(220,462)	(10,666)	24,569	(582,329)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	90,776	19,520	(84,399)	10,785	19,917	56,599
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						11,641
ดอกเบี้ยรับ						95,036
รายได้อื่น						27,897
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย						191,173
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย						(42,025)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(323,654)
หนี้สงสัยจะสูญ						(8,887)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						(1,906)
ต้นทุนทางการเงิน						(1,331)
กำไรก่อนภาษีเงินได้						(186,630)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						260
ขาดทุนสำหรับปี						(186,370)
หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ที่ปันส่วน ไม่ได้	รวม
สินทรัพย์	7,482,138	439,240	2,074,691	139,487	222,675	10,358,231
รายการตัดบัญชี						(3,678,955)
รวม						6,679,276
หนี้สิน	5,269,892	333,891	3,858,973	232,422	800,869	10,496,047
รายการตัดบัญชี						(6,904,329)
รวม						3,591,718
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด จำหน่าย						95,752
ขาดทุนจากการตัดจำหน่าย ทรัพย์สิน						-
รวม						95,752

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

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

## 38. อื่น ๆ

### 38.1 ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงิน ในนามของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 72.85 ล้านบาท และ 95.01 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 47.62 ล้านบาท และ 47.62 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพัน ทางการปฏิบัติตามประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท

### 38.2 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

38.2.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูก เรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำ ของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.17 ล้านบาท และ 13.38 ล้าน บาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท กำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจ่ายชำระคืน เงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ใน บัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัท ย่อยทางอ้อมได้ค้ำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.33 ล้านบาท ให้แก่ บริษัทย่อยทางอ้อม

38.2.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีจำนวน 1 คดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูก เรียกร้องค่าเสียหาย จากที่ปรึกษางานการตลาดแห่งหนึ่งกล่าวหาว่าผิดสัญญาว่าจ้าง เรียกเงินค่าจ้าง และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 0.89 ล้านบาท ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินคืนแก่ โจทก์ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกานัดฟังคำสั่งวันที่ 3 มีนาคม 2564

38.2.3 ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง ฟ้องทรัพย์สิน ส่วนกลาง ขอให้โอนกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง และเรียกค่าเสียหาย โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหาย เป็นเงิน 66.37 ล้านบาท ศาลนัดไกล่เกลี่ย/ให้การ/สืบพยาน วันที่ 14 สิงหาคม 2563 ในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ฝ่ายโจทก์และจำเลยทั้งสองเจรจากันในเบื้องต้นมีแนวโน้มตกลงกันได้ศาลจึงเลื่อนไป นัดไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 23 กันยายน 2563 และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่ม บริษัท เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังไม่สามารถประมาณการค่าความเสียหายดังกล่าวได้ ดังนั้นจึงไม่ได้บันทึก หนี้สินไว้ในบัญชี ซึ่งคดีดังกล่าวมีแนวโน้มตกลงกันได้จึงเลื่อนไปไกล่เกลี่ยต่ออีกครั้ง ในวันที่ 27 เมษายน 2564

38.2.4 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2563 บริษัทย่อย (บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด) ได้รับหมายศาล คดี หมายเลขแดงที่ พ.61/2563 คดีหมายเลขดำที่ พ.163/2562 ให้บริษัทย่อยชำระเงิน 37,342,500 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่ 31 มกราคม 2561 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก่ โจทก์ แต่ดอกเบี้ยคำนวณถึงวันฟ้อง (วันที่ 5 กรกฎาคม 2562) ต้องไม่เกิน 7,980,041.10 บาท ให้ชำระ

ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำบังคับคดี สืบเนื่องด้วยคดีถูกฟ้องตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 คดีหมายเลขดำที่ พ.163/2562 โจทก์ฟ้องบริษัทย่อยผิดสัญญาสภาพหนี้ โดย ณ วันฟ้อง บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด(มหาชน) ไม่ทราบเรื่องเพราะอยู่ในขั้นตอนการเตรียมสัญญาซื้อขายบริษัทย่อยดังกล่าว และสัญญาซื้อขายจัดทำวันที่ 2 กันยายน 2562 ซึ่งกรรมการบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด ชุดเดิม ได้แต่งตั้งนายสุชาติและศาลได้พิพากษาวันที่ 8 เมษายน 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำตัดสินของศาลชั้นต้น บริษัทจะต้องยื่นคำร้องอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาภายในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 ปัจจุบันบริษัทได้ยื่นขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกาต่อศาล และศาลได้อนุญาตให้บริษัทยื่นฎีกาภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 อย่างไรก็ตามบริษัทยังได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และรับรู้เป็นประมาณการหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินไว้แล้ว

### 38.3 ภาระผูกพัน

38.3.1 กลุ่มบริษัทเอควเอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้าย่อยส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

38.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 742.32 ล้านบาท และ 759.29 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 120.35 ล้านบาท และ 125.95 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 512.31 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 230.01 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 512.55 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 246.74 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดจำนวน 22.50 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 97.85 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 23.99 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 101.96 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 1,743.98 ล้านบาท และ 1,771.33 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 327.07 ล้านบาท และ 330.77 ล้านบาท ตามลำดับ

### 39. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่อง และรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทเท่ากับ 1.16 เท่า และ 0.97 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 1.13 เท่า และ 0.99 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### 40. การจัดประเภทบัญชีใหม่

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินงวดปี 2562 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

#### 41. การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้แล้วเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564



A Q E S T A T E

**Blueprinting  
Your Future**