

สารบัญ

	หน้า
สารจากประธานกรรมการบริษัท	2-2
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	3-134
1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	3-52
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	52-56
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	57-67
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)	68-129
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	130-134
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	135-173
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	135-139
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ	140-155
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	156-168
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	168-173
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	174-288
10. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	174-174
11. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	175-184
12. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	185-288
เอกสารแนบ	289-302
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบ สูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแล การทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงานกรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ	
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ บริษัท (compliance)	
เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	
เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัท ได้จัดทำ	
เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	

สารจากประธานกรรมการบริษัท

เรียน ผู้ถือหุ้น

ในปี 2564 การดำเนินธุรกิจภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่มีการแพร่ระบาดติดต่อกันเป็นเวลาถึง 2 ปีกว่า เป็นเรื่องยากลำบากมาก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มทรงตัวถึงเติบโตเล็กน้อย ผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประกอบกับหนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อและความเข้มงวดในการขายสินเชื่อของสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มซบเซาต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลาน้อยกว่า 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อน COVID-19 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวเร็วกว่า จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การผลิตวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนจากภาวะเศรษฐกิจโลกทยอยฟื้นตัว รวมถึงศักยภาพด้านการท่องเที่ยวของไทยในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ภายใต้ฐานวิถีชีวิตใหม่หลังวิกฤต COVID-19 ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมควรเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างยั่งยืน อาทิ การนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้งานมากขึ้น เน้นการวิเคราะห์ความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายเพื่อเสนอบริการที่ตอบโจทย์รายบุคคล และการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยด้านสุขภาพและอนามัยมากขึ้น

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีผลการดำเนินงานประจำปี 2564 เป็นขาดทุนสุทธิจำนวน (495.16) ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน (103.27) ล้านบาท ซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน (391.89) ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ จึงมีทรัพย์สินบางรายการที่ด้อยค่าประกอบกับบริษัทมีการขายสินค้าที่ด้อยค่าดังกล่าว จึงทำให้มีต้นทุนขายค่อนข้างสูง รวมทั้งปัญหาเรื่องคดีความของศาลแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองยังไม่บรรลุผล

หากบริษัทฯ สามารถเคลียร์ปัญหาต่างๆ ได้เรียบร้อย คณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมที่จะเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เนื่องจากบริษัทมีเงินเพิ่มทุนคงเหลือที่จะขยายธุรกิจ บริษัทฯ กลับมาเจริญเติบโต คณะกรรมการบริษัทฯ และพนักงานทุกท่านทุ่มเททุกกำลังที่จะทำให้บริษัทฯ กลับมาดำเนินธุรกิจแข็งแกร่ง เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น

นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี

ประธานกรรมการบริษัท

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ความเป็นมา

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

เมื่อเดือนมกราคม 2527 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท กฤษฎาตามหานคร จำกัด”

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

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

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

ปัจจุบันบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูง รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 81,058,570,872.50 บาทชำระเต็มมูลค่าแล้ว 42,662,405,722.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 85,324,811,444 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และ ที่อยู่อาศัยแนวสูง คือ คอนโดมิเนียมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัท ยังดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังต่อไปนี้

- 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 ในข้อกล่าวหาพร้อมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทมหาชนของจำเลยที่ 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 และให้เลื่อน

คดีไปนัดได้ส่วนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 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 โดยมีราคาเริ่มต้นที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินจำนวน 8,950.78 ล้านบาท โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรก ราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการปิดเศษตามประกาศดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้ เว้นแต่ที่ดินที่ติดข้อพิพาทบางแปลง ให้งดการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 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 ล้านบาทและผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

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

กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาดำที่ ถ.59/2561 บริษัท ฤทธตามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดียี่สิบทรัพย์สินขายทอดตลาดจำนวน 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 เคแอนดวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งใน

วันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง 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 เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่ง 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 ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารที่ยื่นโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด ผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาในวันที่ 23 เมษายน 2562 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านที่ 1 ได้ยื่นคำร้องขอคัดค้านคำร้องขออนุญาตอุทธรณ์ และใน

วันที่ 2 พฤษภาคม 2562 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้านที่ 2 ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ต่อมา ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนัญพิเศษ วันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ คดีเป็นอันยุติ

3. คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้บังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดวันนัดสืบพยานใน วันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 และในวันที่ 25 เมษายน 2562 ศาลได้นัดสืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาหรือคำสั่งในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ผลของคดี ศาลยกคำร้อง
- (ข) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัทและยื่นอุทธรณ์แก่ที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาว่าไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนของบทกำหนดค่าแห่งความเสียหาย ทั้งนี้ บริษัทได้ร้องขอต่อที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาให้พิจารณาหักมูลค่าค่าเสียหายจาก (1) เงินค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวยังไม่ได้แจ้งว่า ได้มีการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 13.17 ล้านหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 118.57 ล้านหน่วย ออกขายไปเมื่อใดและได้รับเงินจากการขายเป็นจำนวนเท่าใด และ (2) หักเงินที่บริษัท แกรนด์ คอมพิวเตอร์ แอนด์ คอมมูนิเคชั่น จำกัด (จำเลยที่ 22) ได้วางมัดจำค่าหุ้นของบริษัทแทนธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวไปเป็นค่าจองหุ้นสามัญจำนวน 197.62 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมใหญ่ศาลฎีกามีคำสั่งไม่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว
- (ค) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์กับ โกลเด้นและบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของโกลเด้นโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญาในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนโกลเด้น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการได้โนโฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด้นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ก่าไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ โกลเด้นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตามหากก่าไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด้นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป 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 บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบียดจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นเรื่องจริงที่เป็นโจทก์ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

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

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2561 ตามคดีดำ พ.240/2561 เรื่องขอให้ยกเลิกสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งปันผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทกับบริษัท โปรเกรสฯ บริษัทต่อสู้ว่าจำเลยทั้ง 3 ฝ่าย 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 จำเลยทั้งสามได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ โดยพิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 โอนหุ้นที่ถืออยู่ของบริษัท โกลเด็น 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 จำเลยทั้งสามไม่ประสงค์จะขึ้นฎีกา 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 เอคิวฯได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน 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 เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ปัจจุบันโจทก์พอใจตามคำพิพากษาจึงไม่ประสงค์ที่จะอุทธรณ์แล้ว ส่วนจำเลยและผู้ร้องขอได้มีการดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลและฝ่ายโจทก์ได้ยื่นแก้อุทธรณ์ต่อศาล ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาในชั้นอุทธรณ์ ศาลนัดฟังคำพิพากษาและ/หรือคำสั่งศาลอุทธรณ์วันที่ 17 มีนาคม 2565

- (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 ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้

ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว และบริษัทจ่ายชำระหนี้แล้วทั้งจำนวน

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 20,000 ล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาท ไปก่อน แล้วจึงให้บริษัทร้องขอเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด็นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

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

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

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

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

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

ส่วนคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 4 คน คดีหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 แดง ธ.2687/2550 เป็นทุนทรัพย์จำนวน 10,234,752,863.31 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 8,368,732,100 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 หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้นำทรัพย์สิน

จำนวนออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์อื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นคดีเป็นอันยุติแล้ว

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29 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 2564 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 แอปไพร์ซัล จำกัด ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีราคาประเมินจำนวน 11,600 ล้านบาท และมีมูลค่าบังคับขายสุทธิจำนวน 5,800 ล้านบาท (ในงบการเงินปี 2558 ราคาประเมินที่ดินหลักประกันและมูลค่าบังคับขายสุทธิ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2559 จำนวนเงิน 12,749 ล้านบาท และ 8,924 ล้านบาท ตามลำดับ)

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการได้นโยมจะไม่ใช้สิทธิไล่เบียดต่อบริษัทและผลการเจรจาใกล้เคียงกับธนาคาร

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

วันที่ 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 ถ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆ ที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด เนื่องจากคดียังไม่สิ้นสุด จึงทำให้บริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้

- (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 ศาลกำหนดนัดวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมายหรือนัดชี้สองสถาน ในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 และกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์วันที่ 22-23 มีนาคม 2565 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 24, 29-31 มีนาคม 2565

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วิสัยทัศน์

AQ Estate ไม่ได้มุ่งมั่นเพียงแค่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือสร้างอาคาร เรามุ่งมั่นวางแผนอนาคตให้แก่คุณ เราเชื่อในแนวคิดของการออกแบบที่ใช้งานได้ดีและจะไม่วันล้าสมัย เพราะเป้าหมายของเราคือสร้างสิ่งที่ยั่งยืนผ่านกาลเวลา เพื่อให้ลูกค้าของเราได้รับผลตอบแทนที่สูงที่สุดจากการลงทุน

พันธกิจ

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

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

1) การเปลี่ยนแปลงทุนเรือนหุ้นและการออกหลักทรัพย์

ปี 2560

❖ ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีมติอนุมัติดังนี้

- 1) อนุมัติลดทุนจดทะเบียนในส่วนที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 5,321,839,806.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,643,679,613 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- 2) อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ข้อ 1) โดยมีรายละเอียดดังนี้ ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 6,337,341,767.50 บาท แบ่งออกเป็น 12,674,683,535 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทหุ้นสามัญจำนวน 12,674,683,535 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
- 3) อนุมัติเลือกแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 2 คือการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 140,668,670,884 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยภายหลังการเพิ่มทุนแล้วบริษัทจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
 - อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่ ดังนี้ ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาทแบ่งออกเป็น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทโดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 294,012,025,303 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
 - อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯครั้งที่ 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 เนื่องจากหุ้นของบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำ

การซื้อขาย (SP) บริษัทต้องหาราคาลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทดำเนินการหาราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทจะนำราคา Book Building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง (1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทจะใช้ราคาที่ประเมินโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทได้แจ้งบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าเบื้องต้นเพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบราคาเบื้องต้น โดยราคาประเมินมูลค่าหุ้นราคา 0.05 บาท

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

❖ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดครั้งที่ 1 “(ครั้งที่1)” และตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2560 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดครั้งที่ 2 “(ครั้งที่2)” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติมอบหมายให้คณะกรรมการของบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นตามราคาตลาดนั้น เนื่องจาก:

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

เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ.2558 บริษัทจะต้องแจ้งราคาตลาดย้อนหลัง 7-15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนหรือราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่สนง.กสท. ให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่หุ้นไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจึงต้องอ้างอิงเกณฑ์ราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินคือ บริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี จำกัด ที่ได้ประเมินราคาไว้เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ได้เคยประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 โดยในครั้งนี้ทางบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินได้ปรับปรุงการประเมินมูลค่าให้สะท้อนสถานะปัจจุบันโดยอ้างอิงจากการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ซึ่งมูลค่าหุ้นที่ประเมินได้เท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น

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

ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดราคา 0.05 บาทต่อหุ้นเมื่อเทียบกับราคายุติธรรม 0.04 บาท จึงไม่ถือว่าเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่อง

หลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ดังนั้นหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจึงไม่มีการกำหนดระยะเวลาห้ามขายหุ้น (Silence Period)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท มีหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกบุคคลในวงจำกัด โดยพิจารณาจากนักลงทุนที่แสดงความจำนงในการเข้าลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ที่มีจำนวนหุ้นที่เสนอซื้อค่อนข้างมาก เพื่อให้บริษัท สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนในรูปแบบนี้ได้มากที่สุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect) (ครั้งที่ 1)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 34,140,000,000 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

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

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect) (ครั้งที่ 2)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 38,500,000,000 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

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

ราคาที่เสนอขายให้นักลงทุนเฉพาะเจาะจงราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประเมินวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ใช้งบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 (ราคาตลาดก่อนเพิ่มทุนเท่ากับ 0.05 บาท) Price Dilution 0% และ Control Dilution

72.933% สาเหตุที่ Price Dilution ไม่กระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิม เนื่องจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 7-15 ทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติจัดสรร ไม่สามารถหาได้เนื่องจากหุ้นของบริษัทไม่มีการซื้อขาย (SP) ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันหุ้นบริษัทไม่ได้ทำการซื้อขาย บริษัทจึงใช้ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อเทียบเคียงเป็นราคาตลาดแทนและเพื่อให้ข้อมูลการประเมินราคาเป็นปัจจุบัน วันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ใช้งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นงบการเงินที่เป็นปัจจุบันที่สุดประเมินราคาหุ้นที่ 0.04 บาท ทางคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรที่ราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินหลังสุด

(2) บริษัท มีความจำเป็นในการใช้เงิน บริษัทจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำรองไว้เพื่อให้เพียงพอต่อการชำระหนี้และดำเนินธุรกิจในอนาคต ซึ่งจำเป็นต้องใช้ค่อนข้างมาก เมื่อนักลงทุนจำนวน 15 รายสนใจที่จะลงทุน บริษัท จึงเห็นควรเสนอขายหุ้นดังกล่าวให้กับนักลงทุนดังกล่าว

(3) รายละเอียดการใช้เงิน และระยะเวลาการใช้เงินดังนี้

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

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) ราคาเสนอขายหุ้นให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติที่ราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 จำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งที่ 1 จำนวน 34,140,000,000 หุ้นจำนวนเงิน 1,707,000,000 บาท ชำระเงินภายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 และจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งที่ 2 จำนวน 38,500,000,000 หุ้นจำนวนเงิน 1,925,000,000 บาท ชำระเงินภายในวันที่ 19 กรกฎาคม 2560 ราคา

ที่เสนอขายเป็นราคายุติธรรมที่สูงกว่าราคายุติธรรมครั้งล่าสุดที่ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ในวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ราคาที่ 0.04 บาท โดยใช้ข้อมูลงบการเงินฉบับล่าสุดที่เผยแพร่ให้นักลงทุนทราบแล้ว

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

ในการนี้บริษัทต้องจ่ายค่านายหน้าเกี่ยวกับการออกหุ้นครั้งนี้ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง เป็นเงินรวม 62.61 ล้านบาท

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

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

ปี 2562 - 2563 ทุนเรือนหุ้นไม่มีรายการเคลื่อนไหว

ปี 2564

- ❖ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 มีมติอนุมัติดังนี้
 - (1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 104,343,606,929.50 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 147,006,012,651.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 42,662,405,722 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 208,687,213,859 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

- (2) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 38,396,165,150.50 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 42,662,405,722 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 81,058,570,872.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 76,792,330,301 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- (3) อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (AQ-W5) จำนวนไม่เกิน 42,662,405,722 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) โดยมีอัตราการจัดสรรเท่ากับ 2 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ
- (4) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 76,792,330,301 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ดังนี้
- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 34,129,924,579 หุ้น เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังนี้
 - เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 25,597,443,434 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
 - เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 8,532,481,145 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
 - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 42,662,405,722 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (AQ-W5)

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 อันดับของบริษัทฯมี 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 จักรเพชร	-	-	3,100,000,000	3.63%
7	นางพิเชษฐ เพ็ญทรัพย์ศิริบุญ	-	-	2,670,000,000	3.13%

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับ	จำนวนหุ้นก่อนการเพิ่มทุน	ร้อยละ	จำนวนหุ้นหลังการเพิ่มทุน	ร้อยละ
8	นางสาวฐานตรา สือวีระชัย	-	-	2,226,622,600	2.61%
9	นางสาวศุภลักษณ์ 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 ที่ไม่สามารถเผยแพร่ผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนได้เพราะต้องรักษาความลับดังต่อไปนี้

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

- 5) ผู้จัดการกองทุนและผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องมีประสบการณ์และความชำนาญด้านการลงทุนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ทั้งนี้บุคคลในวงจำกัดมิได้เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัทฯ หรือ เข้ามาดำรงตำแหน่ง กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทจึงไม่มี ผลต่อนโยบายการบริหารของบริษัทฯ และไม่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงาน

ปี 2561 - 2564

-ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น-

3) การพัฒนาที่สำคัญ

ปี 2562

- 11 มีนาคม 2562 วันที่ 17 ตุลาคม 2561 ได้มีการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ประกัน ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้
1. กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการ ยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้ วางเงินมัดจำ 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 กฤษ ตามหานคร จำกัด(มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดีนี้ที่ยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของบริษัทโกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ ร้องคือ บริษัท เคแอนด์วีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอ เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟัง คำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของ บริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้อง ขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำ พิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับ ทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มี อำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ ผลของคดีศาลยกคำร้อง

3. กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาด จากคดีนี้จำนวน 1,868-3- 97.72 ไร่ กรรมสิทธิ์ ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์ เอส จำกัด ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาท ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดีวีเอส ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่นเรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดีวีเอส โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ ดังนี้

3.1 คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่งได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาดซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วน และดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัท โกลเด้นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง

3.2 ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำยร้องโดยตลอดแล้ว กรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง

3.3 คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัท โกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562

ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้องชำระ คงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท

29 สิงหาคม 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 อนุมัติให้ฟ้องคดีแพ่งธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และกรรมการบริหารธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (บอร์ดใหญ่) ให้ดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียลพาร์ค จำกัด จำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปชำระเป็นค่าความเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองฯ หรือแก้ไขงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 ของธนาคารกรุงไทยฯ ให้นำเงินจำนวนดังกล่าวเป็นการชำระเงินต้นของ

บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค จำกัด ในคดีแพ่งดังกล่าว เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามระเบียบปฏิบัติของธนาคารฯ หรือเรียกเงินคืนจำนวน 3,898.70 ล้านบาทและหรือค่าความเสียหายอื่น ๆ โดยบริษัทให้ทนายส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ธนาคารกรุงไทยฯ ดำเนินการแก้ไขการลงบัญชีโดยนำเงินจำนวน 3,898.70 ล้านบาทไปชำระเงินต้นภายใน 15 วันนับจากที่ธนาคารฯ ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวก็ให้ดำเนินคดีตามที่ขออนุมัติจากคณะกรรมการ

13 กันยายน 2562 บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ธนา อะโลเนวิธอร์ธ 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) ได้รายงานความคืบหน้าการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาและการเมืองและคดีอื่นๆ ดังต่อไปนี้

คดีเกี่ยวกับขายที่ดินหลักประกัน

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

1. กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดมูลค่า 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) เป็นคดีแพ่งขอให้ธนาคารแก้ไขการเงินไตรมาส 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 หากจำเลยไม่แก้ไขการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 จำเลยจะต้องชำระค่าความเสียหายจำนวน 3,818.65 ล้านบาท นัดชี้ข้อกล่าวหาในวันที่ 27 เมษายน 2563 เนื่องจากปัญหาการแพร่ระบาดของโควิด-19 ศาลยกเลิกนัด

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 ศาลได้เลื่อนนัดชี้ข้อกล่าวหาออกไปวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 โดยจำเลยและโจทก์ไปที่ศาล ทนายของธนาคารกรุงไทย (จำเลย) ได้ขอเลื่อนคดีเนื่องจากธนาคารกรุงไทยได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาว่าไม่ได้อยู่ในฐานะรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหาว່างงานอัยการ

สามารถแก้ต่างเป็นทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์กำลังหาหรือในเรื่องแนวทางในการ ประนีประนอมชำระหนี้แก่จำเลยจึงไม่คัดค้านในการเลื่อนคดี โดยศาลได้นัดชี้สองสถานเป็นวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 และต่อมา **ศาลได้นัดชี้สองสถานเป็นวันที่ 14 มิถุนายน 2564**

- 1.2 ในวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 10 มกราคม 2563 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดีไปยังสำนักงานบังคับคดีแพ่งแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องแก่ธนาคารที่แห่งในบัญชีเงินฝากของบริษัท 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 ล้านส่วนที่เหลือ 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 เนื้อที่ดินคือน้ำที่ยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของบริษัทโกลเด็นฯ ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด็นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอน การขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาล พิพากษาว่าผู้ร้องเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับ อีกรทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำ พิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วน และ ได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็น บุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่ เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ **ผลของคดีศาลยกคำร้อง**
วันที่ 17 มิถุนายน 2562 บริษัท เค แอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด(ผู้ร้อง) ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลแพ่ง บัดนี้ บริษัท โกลเด็นทีเทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (จำเลยที่ 1) ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลแพ่งเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562 ในวันที่ 12 มีนาคม 2563 **ศาลอุทธรณ์ได้ยืนตามศาลชั้นต้น**
3. กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ถ.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้จำนวน 1,868-3- 97.72 ไร่กรรมสิทธิ์ ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำ จำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาท ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดิวีฯ ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่นเรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของ บริษัท เคแอนดิวีฯ โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้
 - 3.1 คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาดซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมใน อัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขาย

ทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย นัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 **ผลของคดีศาลยกคำร้องได้ยุติไปแล้ว**

3.2 ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์สินของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและการที่ผู้ประสงค์จะเข้าซื้อราคาต้องวางหลักประกันเข้าซื้อราคาทั้ง 3 คดีและเสนอราคาไปพร้อมกันทั้ง 3 คดีจึงขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เค แอนวิเอส อาร์เอส การ์ได้โน้มน้าว จำกัด (ผู้ร้อง) ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ **คดีเป็นอันยุติ**

3.3 คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนวิเอส อาร์เอส การ์ได้โน้มน้าว จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว ศาลได้สืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 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 เอคิว 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 พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(จำเลยร่วม) เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิว 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 พิพากษาให้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีฯ จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอคิว จำนวน 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยกำหนดค่าทนายความเป็นเงินจำนวน 30,000 บาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ของจำเลย

คดีอื่น ๆ

1. คดีของศาลแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ มย.2562 ระหว่างบริษัท วิทูร ธนากร 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

ทั้งนี้จำเลยดำเนินการโอนให้เสร็จสิ้นภายใน 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, หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) เลขที่ 2185 ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมาและโฉนดที่ดินเลขที่ 169326 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ ไว้กับโจทก์ ปัจจุบันได้เลยเวลาส่งมอบ บริษัทฯ ให้เจ้าหน้าที่พิทักษ์ทรัพย์และพนักงานที่ดินเพื่อนำยึด

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 เอคิ อาร์เบอร์ สวอนหลวง ร. 9-พัฒนาการ ปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าร้อยละ 83.92 ขณะนี้โครงการมีสินค้าอยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 49 แปลง เป็นที่ดินเปล่าจำนวน 24 แปลง)
3. คดีหมายเลขดำที่ 21/2551 คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 วันที่ 25 เมษายน 2551 บมจ.กฤษดาตามหาดนคร (ชื่อในขณะฟ้อง) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด(โกลเด็นฯ) จำเลย ฐานความผิดสัญญาเรียกเงินคืนจำนวน 654 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย วันที่ 31 กรกฎาคม 2552 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โกลเด็นฯ คืนเงินต้นจำนวน 654 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยนับจากวันฟ้อง บมจ.เอคิฯ ได้ทำหนังสือขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการนำยึดโฉนดที่ดิน 24 โฉนดตามคำพิพากษา ที่ดินดังกล่าวได้ขายทอดตลาดแล้ว ภายหลังการชำระหนี้ให้ธนาคารกรุงไทยฯ เรียบร้อยแล้ว มีเงินคงเหลือจึงจะเฉลี่ยหนี้เพื่อชำระเงินมัดจำ

คดีแพ่งระหว่างบจก.โกลเด็นฯและธนาคารกรุงไทย

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

ในคดีนี้ไม่มีผลกระทบต่อบมจ.เอคิ เอสเตท เนื่องจากบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค ไม่ได้เป็นบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมของบมจ.เอคิฯ

ปี 2564

25 กุมภาพันธ์ 2564 รายงานการลงทุนในตั๋วแลกเงิน (BE) และเงินให้กู้ยืม โดยมีรายละเอียดในการลงทุนดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ออกตั๋ว/สัญญาเงินกู้	เลขที่ตั๋ว	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	ยอดเงิน (บาท)
1	บจก.กรุงไทยแลนด์ ดีวิลอปเม้นท์	สัญญาเงินกู้		31 มี.ค. 64	6	412,144,693.51
2	บจก. เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ 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

โดยผลตอบแทนจากการฝากตั๋วแลกเงินและเงินให้กู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

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

* ทั้งนี้ บมจ.ไทยฟิลาเท็กซ์, บมจ.วินเทจ วิศวกรรม, และ บมจ.อีสต์โคสต์ เฟอริไนเทค ไม่มีภาระหนี้สินกับบริษัท

17 กันยายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมตีทรัพย์ชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2562 ("สัญญากู้ยืมเงิน") กับ KT Land และคู่สัญญาอื่น ๆ ซึ่งมีไม่ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดย KT Land ได้เสนอให้นำหุ้นสามัญจำนวน 646,368 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.60) ในบริษัท วินด์ เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง จำกัด ("WEH") โดยหุ้นดังกล่าวประกอบด้วย (1) หุ้นจำนวน 220,000 หุ้นของนายทศพร บัวทรัพย์ ("คุณทศพร") (หุ้นเลขที่ 52677950 ถึง 52897949) ได้นำมาจำนำไว้เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้เงินกู้ ภายได้สัญญากู้ยืมเงินให้แก่บริษัทฯ ตามสัญญาเงินกู้ยืมเงินให้แก่บริษัท และ (2) หุ้นจำนวน 426,368 หุ้นของ นางจริญา บัวทรัพย์ ("คุณจริญา") (หุ้นเลขที่ 56177950 ถึง 56604317 ซึ่งได้นำมาจำนำเพื่อค้ำประกันการ ชำระ

หนี้ของ บจก.แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้งฯ ภายใต้ตัวแลกเงินรวม 8 ฉบับ(ตัว B/E) มาตี
ทรัพย์สินชำระหนี้ตาม สัญญากู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ หุ้นที่จะนำมาตีทรัพย์สินดังกล่าวมีมูลค่า 484.18 บาทต่อหุ้น หรือมีจำนวนรวม
เท่ากับ 312,958,458.24 บาท ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินหุ้นใน WEH ณ วันที่ 30
พฤศจิกายน 2563 ที่ประเมินและได้ตรวจสอบสถานะกิจการ โดยบริษัท แคปปิตอล แอ็ด
แวนเทจ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่ปรึกษาทางการเงินของ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สาเหตุที่ใช้ราคาประเมิน
เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ใช้ราคาประเมินที่ต่ำสุด และบริษัทฯ เชื่อว่าราคา
ดังกล่าวไม่มีนัยสำคัญกับราคาในปัจจุบัน ภายหลังการโอนตราสารหุ้นวินด์ เอ็นเนอร์ยี่
โฮลดิ้งฯ (WEH) แล้วบริษัทฯ จะถือหุ้นสามัญในบริษัท วินด์ เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง จำกัด
(WEH) จำนวน 2,146,368 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 1.98 และ เมื่อวันที่ 20 กันยายน
2564 หุ้นที่นำมาตีทรัพย์สินดังกล่าวจำนวน 646,368 หุ้นได้โอนเป็นชื่อบริษัท เอคิว เอสเตท
จำกัด (มหาชน) เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้จากการตรวจสอบข้อมูลโดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ก่อนทำรายการ บริษัทฯ
รับทราบจากที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ว่าหุ้นที่นำมาตีทรัพย์สินชำระหนี้ อาจตกอยู่
ภายใต้คำสั่งคุ้มครองชั่วคราวของศาลกรุงเทพใต้ในคดีหมายเลขดำที่ 1031/2562 ซึ่งศาล
ได้มีคำสั่งห้ามมิให้ WEH จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นดังกล่าว อย่างไรก็ตามเนื่องด้วย
ข้อจำกัดในการเข้าถึง ข้อมูลหุ้น WEH บริษัทฯ จึงไม่สามารถยืนยันข้อเท็จจริงนี้ได้อย่าง
แน่ชัด

อนึ่ง ยอดหนี้ที่ค้างชำระตามสัญญากู้ยืมเงิน ณ วันที่ 17 กันยายน 2564 มีจำนวนเท่ากับ
466,886,542.11 บาท โดยแบ่งออกเป็นหนี้เงินต้นจำนวน 412,144,693.51 บาท และ
หนี้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปีจำนวน 54,741,848.60 บาท ในการนี้ บริษัทฯ
คาดว่าธุรกรรมตีทรัพย์สินชำระหนี้จะเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 30 กันยายน 2564 และคาด
ว่าหนี้ที่คงเหลือภายหลัง การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะมีจำนวนประมาณ
153,928,083.87 บาท โดย KT Land จะยังคงมีหน้าที่ในการชำระหนี้ที่คงเหลือ
ตลอดจนดอกเบี้ยสะสมใด ๆ ในหนี้ที่คงเหลือจนกว่าจะชำระจนเต็มจำนวน อย่างไรก็ตาม
KT Land อาจนำทรัพย์สินใด ๆ มาเสนอต่อ บริษัทฯ เพื่อชำระหนี้ที่คงเหลือด้วยการตี
ทรัพย์สินชำระหนี้ต่อไปได้ ทั้งนี้ เงินกู้ยืมตามสัญญาจะครบกำหนดชำระในวันที่ 30
กันยายน 2564 และต้องขอมติคณะกรรมการว่าจะมีการขยายระยะเวลาการชำระหนี้
ออกไปหรือไม่ โดยการชำระในส่วนที่เหลือนั้น จะต้องมี เงื่อนไขตามแต่ที่บริษัทฯ และ KT
Land จะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร และต้องขอมติจากคณะกรรมการต่อไป ณ
วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้ในส่วนที่เหลือด้วยเงินสด จำนวน
154,352,874.08 บาท

30 กันยายน 2564

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ได้มีมติอนุมัติดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามตัวแลกเงิน (BE) ของบจก. เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง พีทีอี (“บจก. เพลนเน็ตฯ”) โดยบจก. เพลนเน็ตฯ ได้เสนอให้นำหุ้นสามัญของบริษัท กรีนเอิร์ธพาวเวอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“GEP Thailand”) จำนวน 2,252,716 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของ GEP Thailand) มูลค่า 533.78 บาทต่อหุ้น หรือมีจำนวนรวมเท่ากับ 1,202,454,746.48 บาท มาตีทรัพย์สินชำระหนี้ตาม BE จำนวน 1,202,449,223.38 บาท โดยแบ่งออกเป็นหนี้เงินต้นจำนวน 1,072,160,010.50 บาท และหนี้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.50 ต่อปี จำนวน 130,289,212.88 บาท

ทั้งนี้ หุ้น GEP Thailand ที่จะนำมาตีทรัพย์สินชำระหนี้ดังกล่าวมีมูลค่า 533.78 บาทต่อหุ้น หรือมีจำนวนรวม เท่ากับ 1,202,454,746.48 บาท ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินหุ้น GEP Thailand ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2564 ที่ ประเมินโดยบริษัท โอโรอัน แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ภายหลังการโอนหุ้น GEP Thailand แล้วบริษัทฯ จะถือหุ้นสามัญ ใน GEP Thailand จำนวน 2,252,716 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของ GEP Thailand หนึ่ง ยอดหนี้ที่ค้างชำระตาม BE ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีจำนวนเท่ากับ 1,202,449,223.38 บาท

2. จำหน่ายที่ดิน คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 3 แปลง (117-0-88.5 ไร่) ราคาซื้อขาย 400,000,000 บาท

20 ตุลาคม 2564

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2564 อนุมัติให้บริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด (“ฟรีโซน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยขายให้กับ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) การขายหุ้นดังกล่าวจะเป็นผลให้ฟรีโซนสิ้นสภาพในการเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติให้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดของฟรีโซน จำนวน 1,824,998 หุ้น ในราคาหุ้นละประมาณ 54.79 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 100,000,000 บาท โดยการซื้อขายมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ ฟรีโซนจะต้องไม่มีภาระหนี้สินเงิน กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระค้างใด ๆ ทั้งนี้ เนื่องจากฟรีโซนมีภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระกับบริษัทฯ จำนวน 181,584,511.91 บาท (ซึ่งแบ่งเป็นเงินกู้ยืม 106,999,570.91 บาท ดอกเบี้ย 74,584,941 บาท) และฟรีโซนมีข้อจำกัดในการหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนอื่นๆ ฟรีโซนจึงมีความจำเป็นต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 181,500,000 บาท เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการขาย โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2564 วันที่ 13 สิงหาคม 2564 และที่ประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 ของ

ฟรีโซน เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2564 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 181,500,000 บาท และฟรีโซนได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้ววันที่ 20 กันยายน 2564 โดยภายหลังจากการเพิ่มทุน ฟรีโซนมีทุนจดทะเบียนจำนวน 182,500,000 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,825,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัท ถือหุ้นจำนวน 1,824,998 หุ้น โดยเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ฟรีโซนได้นำมาชำระหนี้สินให้กับบริษัท จนไม่มีหนี้สินอื่นใดกับบริษัท อีก

28 ตุลาคม 2564

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับคดีพิพาทกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ดังต่อไปนี้

ตามเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัทฯ (ในฐานะโจทก์) ได้ฟ้องธนาคารกรุงไทยฯ (ในฐานะจำเลย) เป็นคดีแพ่งต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้คดีหมายเลขดำที่ พ.2354/2562 เพื่อให้ธนาคารกรุงไทยฯ เปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 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 เนื่องจากเป็นกรรมการของจำเลยที่ 1 กระทำการแทนในนามจำเลยที่ 1 ทนายโจทก์รับเรื่องเพื่อเสนอผู้บริหารโจทก์โดยศาลได้นัดชี้สองสถานหรือวินิจฉัยชี้ขาดกฎหมายในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 ต่อมาทนายจำเลยได้ขอเลื่อนการวินิจฉัยชี้ขาดออกไปเนื่องจากธนาคารกรุงไทยฯ ได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักกรรมการกฤษฎีกาว่ามีได้อยู่ในฐานะรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหาว่าพนักงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็นทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์กำลังหาหรือเรื่องแนวทางในการประนีประนอมชำระหนี้ให้แก่จำเลยจึงไม่คัดค้านการเลื่อนคดีนัดชี้สองสถานเป็นวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 และต่อมาศาลได้เลื่อนการนัดชี้สองสถานไปเป็นวันที่ 14 มิถุนายน 2564 ปัจจุบันมีความคืบหน้าดังนี้

บริษัทฯ ได้ขอเลื่อนนัดการชี้สองสถานจากวันที่ 14 มิถุนายน 2564 เป็นวันที่ 13 กันยายน 2564 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการบริหาร อย่างไรก็ดีจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ณ ปัจจุบัน ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2564 ให้เลื่อนนัดการชี้สองสถานเป็นวันที่ 27 ตุลาคม 2564

ในวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ศาลนัดชี้สองสถานหรือฟังคำวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมาย โดยจำเลยทั้ง 13 ยื่นคำร้องให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมาย ศาลได้ตรวจดูคำฟ้องและคำให้การแล้ว เห็นว่ายังต้องอาศัยข้อเท็จจริงจากการสืบพยานในบางประเด็น จึงจะสามารถวินิจฉัยข้อกฎหมายได้เห็นควรให้ไปวินิจฉัยในคราวเดียวกันกับคำพิพากษา โดยกำหนดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 22-23 มีนาคม 2565 และกำหนดสืบพยานจำเลยวันที่ 24, 29 - 31 มีนาคม 2565

ปี 2565

- 28 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติรายการจำหน่ายไป ดังนี้
1. จำหน่ายที่ดิน รังสิต 1 แปลง (2-1-47.2 ไร่) ราคาซื้อขายเท่ากับ 105 ล้านบาท
 2. จำหน่ายที่ดิน พระราม 9 ซอย 6 ถนนจตุรทิศเนื้อที่ดินรวม 363.90 ตารางวา ราคาซื้อขาย เท่ากับ 90 ล้านบาท
- 3 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่บริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ซื้อ”) ในราคารวมทั้งสิ้น 500,000,000 บาท ดังนี้
1. ที่ดินจำนวน 2 แปลง (21 ไร่ 3 งาน 40 ตร.ว. (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) โฉนดที่ดิน เลขที่ 20888, 20889, 20890, 20891, 20892, 20893, 20894, 21278, 22315, 22316, 22323, 22324 และ น.ส. 3 ก. เลขที่ 557 รวม 21-3-40 ไร่) ซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ Flora Creek Chiangmai Hotel เลขที่ 90 หมู่ที่ 4 ถนนสาย หางดง-สะเมิง ตำบลบ้านปาง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
 2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 23 อาคาร และรวมถึง สิ่งพัฒนาควบคู่ จำนวน 2 รายการ (รั้วโครงการและ สะพานข้ามคลองแม่ท่าช้าง)
 3. ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารเลขที่ 20/2558, 23/2558 และ 24/2558 และ ใบรับรองการประกอบธุรกิจ โรงแรมเลขที่ 2/2559
 4. ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม Flora Creek อาทิ พนักงานที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Flora Creek (โดยพนักงานที่โอนไปจะต่ออายุงานกับทางผู้ซื้อ) จำนวน 61 ราย

1.1.3 การใช้เงินระดมทุน

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 2564		
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
6) ลงทุนในหุ้น GEP และ WEH (รับชำระหนี้จากลูกหนี้)	(1,484.30)	ล้านบาท
คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-0.00-	ล้านบาท

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2562 - ปี 2564 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)					
			ปี 2564	%	ปี 2563	%	ปี 2562	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	99.80	968.31	76.20	406.55	69.36	486.07	62.84
	อัลลาย เทคโนโลยีฯ	99.90						
	วิทูรธนากร	99.99						
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
	วิลล่า นครินทร์	99.99						
	อควาเรียส โฮเทลฯ	99.99						
รายได้จากกิจการโรงแรม	เอคิว วิลเลจ	99.94	67.12	5.28	98.52	16.81	131.41	16.99
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
	อควาเรียส โฮเทลฯ*	99.99						
	บ้านชิดธารา*	99.99						
	เดอะธนา อะโบลี รีสอร์ท**	99.82						
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่เกี่ยวข้อง	เอคิว พร็อพเพอร์ตี้	99.93	-		20.62	3.52	21.45	2.77
	ฟรีโซน แอสเซท***	99.98						
รวมรายได้จากการขายและบริการ	-	-	1,035.43	81.48	525.69	89.69	638.93	82.60
รายได้อื่น	เอคิว เอสเตท	-	235.30	18.52	60.42	10.31	134.57	17.40
รวมรายได้		-	1,270.73	100.00	586.11	100.00	773.5	100.00

หมายเหตุ * เปิดดำเนินการ กันยายน 2561

** ชื่อกิจการ กันยายน 2562

*** ขายกิจการ ตุลาคม 2564

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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

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

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

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

สำหรับงานด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้น ปัจจุบัน บริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละบริษัท เป็นผู้ดูแลงานด้านดังกล่าวของโครงการ เว้นแต่งานบริหารสโมสรและสระว่ายน้ำ จะเปิดให้บริษัทอื่นเช่าและบริหารงาน เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าในโครงการ อย่างไรก็ตาม วันที่ 6 มิถุนายน 2564 กระทรวงมหาดไทย

ได้ออกกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมกิจการ และ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 (รก.2545/46ก/17/17 มิถุนายน 2545) ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวมีผลให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีความสมบูรณ์มากขึ้น ทั้งนี้ พระราชบัญญัติดังกล่าวได้ระบุว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้จัดตั้ง "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปดูแลรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด หรือได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการใด ๆ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือ โอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ดังนั้นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายที่ออกมานี้จะช่วยลดภาระของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

อสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

โครงการ	เจ้าของโครงการ	ทำเล	ประเภทสินค้าที่มีในโครงการ
กฤษดาซีทีเลคแอนด์พาร์ค (โครงการ 30)	บริษัท	ถนนเทพารักษ์ กม.16ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	ที่ดินเปล่า จำนวน 578.5 ตารางวา
เอคิว เซติ (โครงการ 42 เฟส3)	อสังหาริมทรัพย์	ถนนพหลโยธิน-รังสิต ต.คลอง หนึ่ง อ.คลองหลวงปทุมธานี	บ้านแฝด 2 ชั้น 86 ยูนิต
การ์เด็น พระราม 9	วิทูรชนาการ	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	อาคารชุด 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร
เอคิว เวิลด์	วิทูร	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	ที่ดินเปล่า 449.10 ตารางวา
รังสิต บีช พาร์ค	บริษัท	ถนนพหลโยธิน รังสิต	ที่ดินเปล่าจำนวน 842.50 ตารางวา
เอคิว วิว้า	บริษัท	สวนสยาม 24	ทาว์นเฮาส์ 54 หลัง
โครงการภูริศาลา	บริษัท / อสังหาริมทรัพย์	อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต	บ้านเดี่ยว 19 แปลง
เอคิว เซติ - ชลบุรี - บายพาส	บริษัท	อำเภอเมือง จ.ชลบุรี	บ้านเดี่ยว 263 แปลง
เอคิว อาร์เบอร์	วิลล่านครินทร์	สวนหลวง ร9 -พัฒนาการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น 114 ยูนิต
โครงการ ซาซ่า รีสอร์ท แอนด์ เรสซิเดนซ์ เกาะสมุย	อควาเรียส	อาคารคาซ่า เบล่า โฮเต็ล 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 (ขาย ทรัพย์สินเมื่อปี 2565)
มาลีบู(Renovation in Progress)	อควาเรียส	ภูเก็ต	รีสอร์ท 32 ห้อง
เอลิก(ALIXE)	อควาเรียสโฮเทล /อสังหาริมทรัพย์	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 / ธารนทร์	ถนนสายกมลา-ป่าตอง (ทางหลวงหมายเลข 4233) ต.กมลา อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต	อาคารชุดพัก 4 ชั้น จำนวน 3 แปลง

ความคืบหน้าโครงการในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ปีที่เริ่ม	สถานะ	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สินค้าเพื่อขาย		มูลค่าล้านบาท 1	ยอดขายสะสม		ยอดขายปี 2564		มูลค่าเงินลงทุนในโครงการ (ล้านบาท) 4	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขายของสินค้าที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออณ. 31 ธค.64 (ล้านบาท)
					จำนวนหน่วย	พื้นที่ (ตารางวา)		มูลค่าล้านบาท 2	ร้อยละของมูลค่าสินค้าที่มีเพื่อขาย $3=(2/(1)*100$	จำนวนหน่วย	มูลค่าสินค้า (ล้านบาท)		เงินที่ลงทุนไปแล้ว (ล้านบาท) 5	ร้อยละของงานที่เสร็จ $(6)=(5)/(4)*100$	
กฤษดาออยล์พาร์ค (โครงการ 19)3	บริษัท	2536	ยังเปิดจำหน่าย	34	127	14,171	259.23	242.75	93.64%	-	-	147	147	100.00%	-
ชานนท์กอล์ฟวิวแอนด์สปอร์ตคลับ(ค.25)	บริษัท	2549	ยังเปิดจำหน่าย	17	58	5,926	155.58	151.03	97.08%	-	-	100.51	100.51	100.00%	-
กฤษดาซิตีเลคแอนด์พาร์ค (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	1	33,077	400.00	400	100.00%	1	400.00	413.59	413.59	100.00%	-
กฤษดา แกรนด์ พาร์ค (โครงการ 42)1. 2	อสังหาริมทรัพย์	2547	ปิดจำหน่าย	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	422.86	407.86	96.45%	18	66.00	389.82	386.82	99.23%	5.39
ภูริศลา 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	476.59	48.73%	24	85.88	835.17	559.12	66.95%	10.34
โครงการสวีสยาม	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	5.3-86	54	2,386	329.58	316.49	96.03%	7	34.58	247.1	247.1	100.00%	13.09
โครงการ ARBOR ถนนเฉลิมพระเกียรติ	วิลล่า	2558	ยังเปิดจำหน่าย	28-0-2	114	7,061	989.84	473.16	47.80%	5	52.20	1001.98	901.98	90.02%	-
AQ Welle	ธรรณ,อสังหาริมทรัพย์,วิเทศนการ	2559	ยังเปิดจำหน่าย	1/4/2016	32	1,637	796.4	706.40	88.70%	9	155.11	497.62	497.62	100.00%	-
The Kris Garden	วิเทศนการ	2556	ยังเปิดจำหน่าย	4	479	16,991	957.8	846.69	88.40%	4	10.28	829.63	828.05	99.81%	-
Estets Ratanathibet	อสังหาริมทรัพย์	2557	ปิดจำหน่าย	1.3.47	1	15,626	190.00	190	100.00%	1	190.00	518.93	518.93	100.00%	-
AQ ALIX	อสังหาริมทรัพย์ โยธาธิการ	2559	ยังเปิดจำหน่าย	2.62	67	1,909	225.93	220.86	97.76%	1	5.73	162.74	162.74	100.00%	-

(2) การตลาดและการแข่งขัน

(2.1) เศรษฐกิจโลก

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า เศรษฐกิจโลกในปี 2565 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งหลังของปี 2564 ตามการฟื้นตัวของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลักนำโดยสหรัฐฯ ยูโรโซน สหราชอาณาจักร ออสเตรเลีย และกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) ที่มีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับแนวโน้มความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนและการคิดค้นยาต้านไวรัสที่จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นมากขึ้น ส่งผลให้อุปสงค์ภายในประเทศและระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจกลับมาเป็นปกติมากขึ้นตามลำดับ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจหลักมีแนวโน้มชะลอตัวลงตามฐานการขยายตัวที่สูงในปีก่อน ประกอบกับการลดลงของแรงสนับสนุนจากมาตรการทางการคลังภายหลังหลายมาตรการสิ้นสุดลงในปี 2564 รวมทั้งข้อจำกัดจากสถานการณ์การแพร่ระบาดจากไวรัสสายพันธุ์ใหม่ que เริ่มกลับมารุนแรงอีกครั้งซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การฟื้นตัวของอุปสงค์และภาคบริการ เช่นเดียวกับเศรษฐกิจจีนที่มีแนวโน้มชะลอตัวตามแนวนโยบายการปฏิรูปโครงสร้างและเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ และปัญหาการชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานจากการปิดท่าเรือและการขาดแคลนวัตถุดิบที่อาจยังคงยืดเยื้อ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งแรกของปี ขณะที่คาดว่ากลุ่มประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา โดยเฉพาะในกลุ่มอาเซียนจะขยายตัวเร่งขึ้นในปี 2565 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลักที่มีแนวโน้มช่วยสนับสนุนกลุ่มเศรษฐกิจเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาที่เศรษฐกิจพึ่งพิงการส่งออกให้ฟื้นตัวตามการส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรม รวมทั้งแนวโน้มการเร่งขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศตามการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดและมาตรการเดินทางระหว่างประเทศที่คาดว่าจะมีมากขึ้นตามความคืบหน้าของการกระจายวัคซีน

ทั้งนี้ แนวโน้มเศรษฐกิจโลกในกรณีฐานตั้งอยู่บนเงื่อนไขและสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้ (1) ไม่มีการแพร่ระบาดอย่างรุนแรงเป็นวงกว้างและยืดเยื้อ รวมถึงการกลายพันธุ์ของไวรัสไปส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของวัคซีนให้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และนำไปสู่การแพร่ระบาดระลอกใหม่ที่รุนแรงโดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของผู้ป่วยที่มีอาการรุนแรงและผู้เสียชีวิต จนทำให้รัฐบาลประเทศต่าง ๆ ต้องบังคับใช้มาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวดและจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศที่เข้มงวดมากขึ้นอีกครั้ง (2) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อในประเทศเศรษฐกิจหลักยังอยู่ภายใต้ขีดความสามารถในการควบคุมดูแลโดยนโยบายการเงินที่ยังเอื้ออำนวยต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงในตลาดพันธบัตรของประเทศเศรษฐกิจหลักไม่นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่รุนแรง และ (3) การปฏิรูปโครงสร้างและเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของจีนไม่ส่งผลกระทบต่อแรงต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจจีน รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความผันผวนในตลาดเงินตลาดทุน ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าว ในกรณีฐานคาดว่าเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 4.8 และร้อยละ 6.5 ชะลอตัวจากร้อยละ 5.6 และร้อยละ 8.0 ในปี 2564 ตามลำดับ

(2.2) เศรษฐกิจไทย

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.2 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ จากการลดลงร้อยละ 6.1 ในปี 2563 อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 1.2 และบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศและภาคการผลิตตามสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ที่มีแนวโน้มคลี่คลายลงตามลำดับ (2) การฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ของภาคท่องเที่ยวระหว่างประเทศภายใต้นโยบายการเปิดประเทศของภาครัฐ (3) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการส่งออกสินค้า (4) การขับเคลื่อนจากการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ และ (5) ฐานการขยายตัวที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. จะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.3 และร้อยละ 4.2 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.0 ของ GDP

(2.3) สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

วิจัยกรุงศรี รายงานว่า ปี 2564 ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มทรงตัวถึงเติบโตเล็กน้อย ผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประกอบกับหนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อและความเข้มงวดในการขายสินเชื่อของสถาบันการเงิน

ปี 2565-2566 ตลาดที่อยู่อาศัยมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น ปัจจัยหนุนจาก (1) เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี (2) การเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ (3) มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ และ (4) ความต้องการที่อยู่อาศัยจากลูกค้าต่างชาติที่ทยอยเข้ามาลงทุน/ ทำงานในไทย

การเปิดขายโครงการใหม่ในช่วงปี 2564-2566 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.7% คาดว่าคอนโดมิเนียมจะมีสัดส่วนการเปิดโครงการใหม่ใกล้เคียงกับบ้านแนวราบ โดยบ้านแนวราบสัดส่วนจะทยอยเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง คาดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองลูกค้าในรูปแบบหลากหลายมากขึ้น อาทิ การพัฒนาโครงการรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) การพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับกระแสรักสุขภาพ/ คุณภาพชีวิตที่ดี (Wellness residence) และการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aged society) การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยพัฒนาบ้านอัจฉริยะ (Smart home) รวมถึงการขายที่อยู่อาศัยในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)

ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตลาดคิดเป็นสัดส่วน 8% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) (ปี 2563) มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ เนื่องจากกระตุ้นให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบจำนวนมาก เกิดการจ้างงานและรายได้เพิ่มขึ้น ทั้งยังเชื่อมโยงกับภาคธุรกิจอื่น อาทิ ก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง เครื่องใช้ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์/ การตกแต่ง และสถาบันการเงิน

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

ตลาดที่อยู่อาศัยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทปลูกสร้างเอง (Self-built housing) และที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการ (Housing project) ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีสัดส่วนเฉลี่ย 40% ของการขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งหมดทั่วประเทศ และมีมูลค่าตลาดสูงเฉลี่ย 4.8 แสนล้านบาทต่อปี สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดเคยได้รับความสนใจอย่างมากในปี 2555 เนื่องจากภาครัฐมีแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่จะกระจายไปสู่ภูมิภาคมากขึ้น ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงปลายปี 2554 ทำให้ผู้ประกอบการหันมาให้ความสำคัญกับตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด โดยเฉพาะจังหวัดหลักของภูมิภาค ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านแนวราบ เนื่องจากยังมีพื้นที่ว่างอยู่มาก ประกอบกับราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก อย่างไรก็ตาม ตลาดต่างจังหวัดยังเติบโตได้ค่อนข้างจำกัด เนื่องจากกำลังซื้อไม่แน่นอน ส่งผลต่อทิศทางการพัฒนาในแต่ละช่วงเวลา ผู้ประกอบการจึงกลับมาให้ความสำคัญกับตลาดในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นหลัก

ในปัจจุบัน ที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่า 80% เป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ (ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์) และบริษัทในเครือครองส่วนแบ่งตลาด 60-70% ทั้งด้านจำนวนยูนิตและมูลค่าตลาด (ข้อมูลปี 2563) เนื่องจากมีความสามารถในการบริหารต้นทุนได้ดีกว่าผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก เช่น มีการซื้อที่ดินสะสมไว้ต่อเนื่อง ทำให้ที่ดินรอการพัฒนา (Land bank) ในมือมีมากและมีต้นทุนการพัฒนาโครงการต่ำกว่า อีกทั้งสามารถพัฒนาที่ดินได้พร้อมกันหลายโครงการทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจทำให้ได้รับความเชื่อถือจากผู้ซื้อ

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

ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouses)

การเพิ่มขึ้นต่อเนื่องของราคาที่ดินทำให้ทาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการเพื่อทดแทนบ้านเดี่ยวซึ่งมีราคาสูง อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 2550 อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ขณะที่ความต้องการเติบโตช้ากว่า ส่งผลให้จำนวนยูนิตเหลือขายสะสมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อีกทั้งในระยะหลังทาวน์เฮ้าส์เริ่มได้รับความนิยมลดลงและต้องแข่งขันกับโครงการคอนโดมิเนียม (City condo) ซึ่งมีข้อได้เปรียบทั้งด้านราคาและทำเลที่สะดวกในการเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางเมืองโดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า ส่งผลให้อัตราการดูดซับของทาวน์เฮ้าส์ทรงตัวที่ระดับเฉลี่ย 34% (ลดลงจากระดับเฉลี่ย 56% ช่วงเฟื่องฟูของตลาดทาวน์เฮ้าส์ปี 2545-2549) ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา ผู้ประกอบการจึงหันมาพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์โดยเน้นกลุ่มลูกค้าระดับบนหรือระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นขึ้นไป ตั้งอยู่ในทำเลรอบเมืองชั้นในและไม่ไกลจากรถไฟฟ้า เช่น พระราม 3 สาธุประดิษฐ์ ยานนาวา ลาดพร้าว เป็นต้น ควบคู่กับการพัฒนาโครงการในทำเลตามซอยแยกย่อยต่างๆ ที่เชื่อมต่อการเดินทางโดยรถไฟฟ้าได้สะดวก เพื่อจับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่ราคาเฉลี่ย 2-3 ล้านบาท

คอนโดมิเนียม (Condominiums)

คอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมและมีโครงการเปิดใหม่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่องตั้งแต่ปี 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 ทั้งการปล่อยเช่าระยะยาวสัดส่วน 25-30% และเก็งกำไรสัดส่วน 10-15% นอกจากนี้ กฎหมายไทยยังกำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อและถือกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมได้แต่ต้องไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมดของอาคารชุดนั้น ส่งผลให้คอนโดมิเนียมมีอัตราดูดซับสูงกว่าบ้านแนวราบอย่างต่อเนื่อง โดยช่วงปี 2552-2562 อัตราดูดซับของคอนโดมิเนียมเฉลี่ยที่ 50% สูงกว่าบ้านเดี่ยวที่เฉลี่ย 25% และทาวน์เฮ้าส์ที่เฉลี่ย 34%

แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2564 - 2566

ปี 2564-2566 ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทยอยฟื้นตัว อานิสงส์จากกำลังซื้อที่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังกดดันการเติบโตของธุรกิจโดยเฉพาะโครงการแนวสูง จึงคาดว่าอัตราการขายจะอยู่ในระดับต่ำและอาจมีต้นทุนส่งเสริมการตลาดเพิ่มขึ้นมากเพื่อกระตุ้นยอดขาย ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังประคับประคองธุรกิจให้เติบโตต่อไปได้ ขณะที่รายกลาง-เล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง นอกจากนี้ ต้นทุนด้านต่างๆ มีแนวโน้มปรับสูงขึ้น อาทิ ราคาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูง ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มหาพันธมิตรเพื่อร่วมทุนหรือควบรวมกิจการ ทั้งกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศหรือกลุ่มทุนต่างชาติ เพื่อขยายฐานเงินทุนทำให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้ โครงสร้างของ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์จึงอาจเปลี่ยนไปเป็นตลาดที่มีผู้ประกอบการรายใหญ่เพิ่มขึ้น ด้านผู้ประกอบการรายย่อยที่มีฐานเงินทุนไม่แข็งแกร่งอาจมีปัญหาด้านสภาพคล่องทำให้ไม่สามารถแข่งขันได้

- ธุรกิจบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายได้ของผู้ประกอบการรายใหญ่จะเติบโตต่อเนื่องจากความสามารถในการปรับตัว และมีความได้เปรียบด้านต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า เนื่องจากสามารถระดมทุนเองผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ และตลาดตราสารหนี้ ส่วนผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กจะเผชิญภาวะยากลำบากมากกว่าและมีส่วนแบ่งตลาดลดลง โดยเฉพาะรายที่ไม่มีพันธมิตร/เครือข่ายจะแข่งขันได้ยาก บางรายอาจมีข้อจำกัดด้านเงินทุนและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน จึงอาจมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง
- ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายย่านใจกลางเมือง และแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพ ทั้งในด้านการบริหารโครงการ การตลาด และแหล่งเงินทุนหมุนเวียน อย่างไรก็ตาม การแข่งขันที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้นอาจเป็นข้อจำกัดในการทำกำไรของผู้ประกอบการ ขณะที่ผู้ประกอบการรายกลางและเล็กจะเน้นพัฒนาโครงการที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้นในย่านชานเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่รอบนอกและมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่าโดยเปรียบเทียบ อีกทั้งยังไม่เป็นที่นิยมเท่าที่ควรเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) ในทำเลเดียวกัน อัตราการทำกำไรจึงอยู่ในระดับต่ำหรือมีความเสี่ยงด้านผลประโยชน์มากกว่า

(2.4) สถานการณ์ในส่วนของการท่องเที่ยวและโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมปี 2564 มีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง แต่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565-2566 โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลานานอย่างน้อย 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อน COVID-19 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวเร็วกว่า จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การผลิตวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนจากภาวะเศรษฐกิจโลกทยอยฟื้นตัว รวมถึงศักยภาพด้านการท่องเที่ยวของไทยในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ภายใต้ฐานวิถีชีวิตใหม่หลังวิกฤต COVID-19 ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมควรเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างยั่งยืน อาทิ การนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้งานมากขึ้น เน้นการวิเคราะห์ความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายเพื่อเสนอบริการที่ตอบโจทย์รายบุคคล และการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยด้านสุขภาพและอนามัยมากขึ้น

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 ทั้งประเทศ

ประเทศไทยนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติ จากการมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยกรุงเทพฯ เป็นเมืองท่องเที่ยว

ที่ได้รับความนิยมสูง สะท้อนจากรางวัลที่ได้รับจากหน่วยงานต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง[1] ส่วนภาคใต้และภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่มีชื่อเสียง ขณะที่พื้นที่หลายจังหวัดในภาคเหนือเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ นอกจากนี้ไทยยังมีความได้เปรียบด้านค่าครองชีพและราคาห้องพักที่ถูกกว่า ทำให้การท่องเที่ยวในไทยมีความคุ้มค่าเงิน (Value for money) รวมถึงการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้นจากโครงสร้างพื้นฐานที่ทยอยพัฒนาเป็นลำดับ อีกทั้งสายการบินต้นทุนต่ำ (Low cost airlines) มีการเพิ่มจำนวนเที่ยวบินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ดัชนีขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยว (Travel & Tourism Competitiveness Index) ของ World Economic Forum ล่าสุดปี 2562 จัดให้ไทยอยู่อันดับ 31 จากทั้งหมด 140 ประเทศทั่วโลก (ปรับดีขึ้นจากอันดับ 34 ในปี 2560) และอันดับ 3 ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้รองจากสิงคโปร์และมาเลเซีย โดยเฉพาะด้านทรัพยากรธรรมชาติไทยมีอันดับที่ดีที่สุดเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

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 รายได้และกำลังซื้อที่ลดลงรุนแรงทำให้ความต้องการเดินทางซึ่งถือเป็นสินค้าฟุ่มเฟือยยังต้องใช้เวลานานในการฟื้นตัว

แนวโน้มธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมเผชิญภาวะชะงักงันต่อเนื่องในปี 2564 ผลจากวิกฤต COVID-19 ทำให้มีการเลิกจ้างแรงงานภาคท่องเที่ยวสูงเป็นประวัติการณ์ ผลจากการปิดกิจการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมจะทยอยฟื้นตัวได้ในปี 2565-2566 หลังวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย วิจัยกรุงศรีคาดว่าจะมีการใช้วัคซีนอย่างแพร่หลายช่วงครึ่งหลังปี 2564 ซึ่งจะหนุนความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวก่อน ปัจจุบันหนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ 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 ทำให้การปรับราคาค่าห้องพักทำได้ค่อนข้างยาก โดยเฉพาะพื้นที่ท่องเที่ยวหลักที่พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติ

(3) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

(3.1) ทรัพย์สินถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทรัพย์สินถาวรหลักของบริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)	5,639,546.88	-
	อาคารและอุปกรณ์ - กฤษดาซอย	184,828,159.68	-
	บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด	25,800,000.00	-
	บริษัท วิทูรณกร จำกัด	81,158,473.15	-
อาคารและส่วนปรับปรุง	บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)	2,940,141.22	-
	อาคารและอุปกรณ์ - กฤษดาซอย	104,471,176.95	-
	บริษัท เอควี วิลเลจ จำกัด	168,417,240.85	-
	บริษัท เอควี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,485,420.44	-
	บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด	154,133,626.81	-
	บริษัท วิทูรณกร จำกัด	107,001,231.11	-
	บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	2,524,824.80	-
	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	143,468,382.89	-
	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	129,991,693.08	-
	บริษัท เดอะ ธนา อะโลเนวิสิธ จำกัด	143,126,895.19	-
สโมสรสนามกีฬา	บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)	19,673,597.50	-
อุปกรณ์สำนักงานและอื่นๆ	บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)	25,608,193.10	-
	อาคารและอุปกรณ์ - กฤษดาซอย	1,700,051.96	-

ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
	บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	47,871,415.87	-
	บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	3,243,897.16	-
	บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	490,350.00	-
	บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3,270,000.00	-
	บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด	12,068,069.36	-
	บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด	2,425,723.97	-
	บริษัท วิทูรนากร จำกัด	28,649,390.38	-
	บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	72,329.81	-
	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	28,645,840.33	-
	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	31,067,129.12	-
	บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์รีสอร์ท จำกัด	12,672,062.86	-
	บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	1,023,943.33	-
งานระหว่างก่อสร้าง	บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	625,000.00	-
	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	3,301,878.38	-
รายการทางบัญชี	รายการระหว่างกัน	(22,534,004.15)	-
	ค่าเสื่อมราคา	(464,791,746.60)	-
	ค่าเผื่อการด้อยค่า	(4,179,456.31)	-
รวม		985,890,479.12	

(3.2) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)	9,078,945.71	-
	บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด		
	บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด		
	บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด		
	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด		
	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
	บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์รีสอร์ท จำกัด		
	ค่าเสื่อมราคาสะสม	(8,030,818.91)	
รวม		1,048,126.80	

(4) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

-ไม่มี-

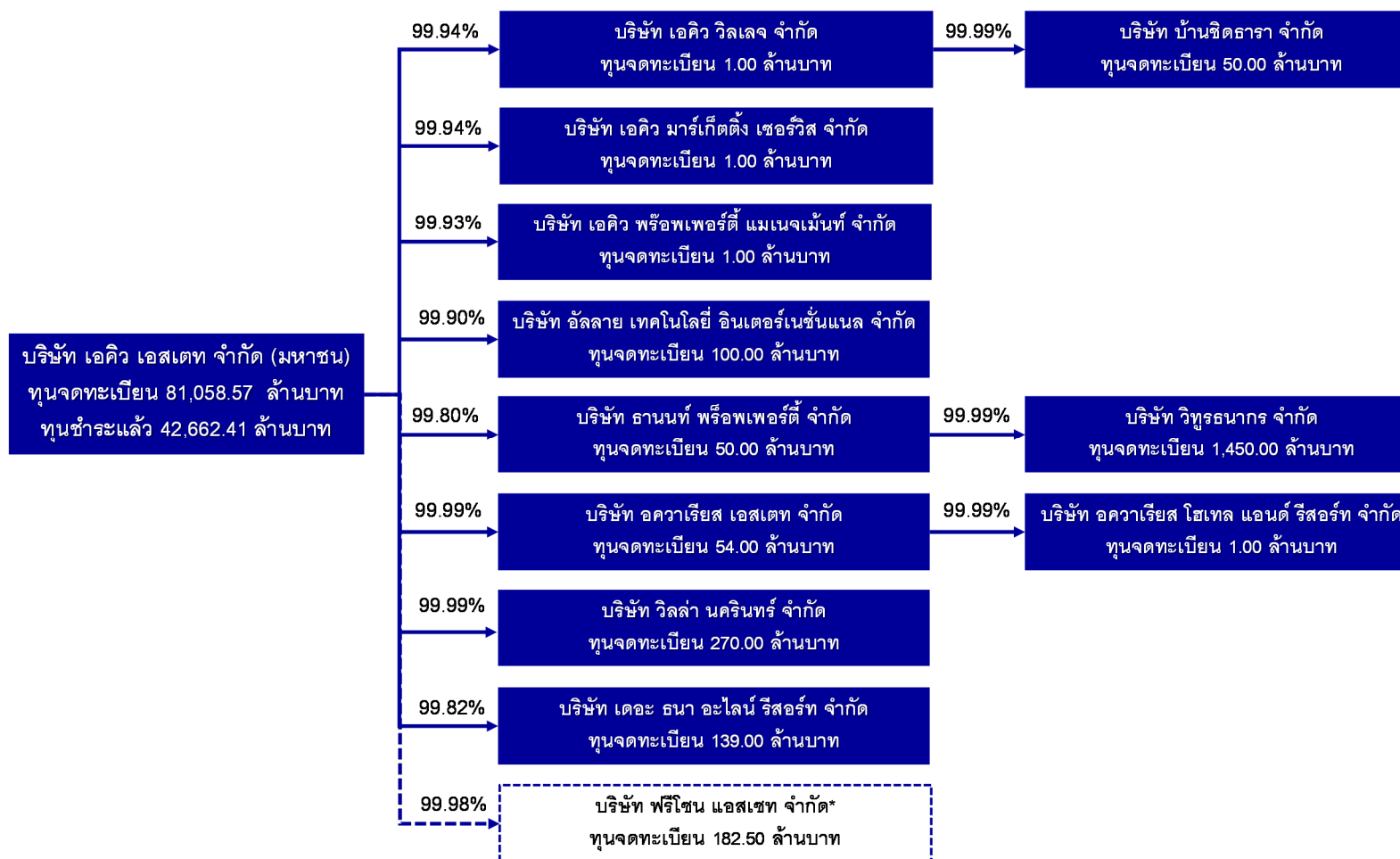
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

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

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



หมายเหตุ * บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด และสิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2564

รายชื่อบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

บริษัท	ประกอบธุรกิจ	สัดส่วน (%)	ทุนที่เรียกชำระ (ล้านบาท)	ความสัมพันธ์
บริษัท เอคว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสหกรณ์การและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	99.94	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	99.94	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท เอคว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	99.93	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ค้าส่งหาหมัตร์พย์	99.90	100.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหาหมัตร์พย์	99.80	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด*	ให้เช่าอสังหาหมัตร์พย์และให้บริการ	99.98	182.50	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื่อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาหมัตร์พย์	99.99	54.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าส่งหาหมัตร์พย์	99.99	270.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	ให้บริการโรงแรม	99.82	139.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท วิฑูรธนากร จำกัด	ค้าส่งหาหมัตร์พย์	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 ซื่อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาหมัตร์พย์	99.99	1.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)

หมายเหตุ * บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด และสิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2564

การแบ่งงานของบริษัทในกลุ่ม

- ธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาหมัตร์พย์และบริหารโครงการอสังหาหมัตร์พย์ บริษัทดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาหมัตร์พย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า, ขายคอนโดมิเนียม และรับบริหารโครงการอสังหาหมัตร์พย์ให้กับโครงการภายใต้เครื่องหมายการค้า “เอคว เอสเตท” สำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้น ลูกค้าอาจว่าจ้างผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านเอง ทั้งนี้

บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด (“เอคว มาร์เก็ตติ้ง”) เป็นผู้ดำเนินการบริหารการขายให้กับโครงการของบริษัทโดยคิดค่าบริหารงานขายร้อยละ 3 ของมูลค่าสัญญา

2. ธุรกิจค้าและพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สิน บริษัทใหญ่ “เอคว” บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“อัลลาย เทคโนโลยี”) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้”) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด (“อควาเรียส”) บริษัท วิฑูร ธนากร จำกัด (“วิฑูร”) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด (“วิลล่า”) และ บริษัท อควาเรียน โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (อควาเรียสโฮเทลฯ) ดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า, ขายคอนโดมิเนียมสำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้นบริษัทฯปลูกสร้างบ้านเอง โดยมี เอคว มาร์เก็ตติ้งเป็นผู้ดำเนินการบริหารการขาย โดยคิดค่าบริหารงานขายร้อยละ 3-5 จากมูลค่าสัญญา
3. ธุรกิจอื่น ธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัท ดำเนินการโดยบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้
 - 3.1 ธุรกิจรับบริหารการขายให้กับโครงการหมู่บ้านจัดสรร และ คอนโดมิเนียม ดำเนินการโดย บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด และบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด
 - 3.2 ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท ดำเนินการโดย บริษัท เอคว 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 เอคว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 3.4 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ดำเนินการโดย บริษัท วิฑูรธนากร จำกัด

ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ

ในปี 2564 การดำเนินธุรกิจตามสายการผลิตของบริษัทและบริษัทย่อยมีข้อจำกัดในการลงทุน เนื่องจากบริษัทมีภาระที่ต้องชดใช้ให้กับธนาคารกรุงไทย อย่างไรก็ตามบริษัทก็ยังคงดำเนินงานอย่างรอบคอบและมีข้อจำกัดในเรื่องการขายงานโดยมุ่งหวังสร้างรายได้ให้เพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็นสายการผลิตใหญ่ๆ ดังนี้

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

เนื่อง โดยราคาของโรงแรมถูกกว่าที่ลูกค้าต้องนอนพักรักษาตัวในโรงพยาบาล ผลตอบรับจากผู้เข้าพักเป็นที่น่าพอใจ

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

อย่างไรก็ตามในปี 2564 กิจกรรมโรงแรมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของของโควิด 19 โดยมีรายได้ลดลง แต่ยังคงมีต้นทุนในส่วนของการใช้จ่ายประจำ โดยมีรายได้กิจกรรมโรงแรมและบริการของบริษัทและบริษัทย่อย 67.12 ล้านบาท ลดลงจากงวดปี 2563 จำนวน (31.40) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (31.87) ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลานานอย่างน้อย 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อน COVID-19

1.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

1.3.3 ผู้ถือหุ้น

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	
		หุ้น	%
1	ZICO TRUST (S) LTD ATO WISDOM & VIRTUE FUND	16,513,367,000	19.35
2	นาย กฤษณ์ ศรีชวาลา	7,880,000,000	9.24
3	น.ส. กมาตยา ศรอนิยารักษ์	3,578,950,000	4.19
4	นาง พัลลภา พิพัฒน์วิไลกุล	3,000,000,000	3.52
5	นาย สุธิษณ์ทักษ์ อัจฉริยะสมบัติ	2,739,576,906	3.21
6	นายกองเอก สุวิทย์ พิพัฒน์วิไลกุล	2,130,245,500	2.50
7	นาย บดินทร์ รุ่งเรืองนาวรัตน์	1,800,000,000	2.11
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,005,802,892	1.18
9	นาย ศุภณัฐ วัฒนสินศักดิ์	764,936,600	0.90
10	นาย ภัทรณัฐ ญาณกรธนาพันธุ์	700,637,500	0.82
	รวม	40,113,516,398	47.01

หมายเหตุ ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1 เป็นนิติบุคคล หรือ NOMINEE ACCOUNT และเดิมแสดงเป็นหุ้นในนาม UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED (UOB) ภายหลังบริษัท เอคิวิ ได้มีจดหมายสอบถามไปที่ UOB เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นที่แท้จริง ได้รับการตอบกลับมาเป็น ZICO TRUST (S) LTD ATO WISDOM & VIRTUE FUND ซึ่งเอคิวิ ได้ตรวจสอบกับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) (TSD) แล้ว ไม่สามารถตรวจสอบและเปิดเผย Ultimate Shareholder ได้ ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1 ไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย การจัดการของบริษัทเอคิวิ เช่น ส่งผู้แทนมาเป็นกรรมการของบริษัท เอคิวิ เป็นต้น

(2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

-ไม่มี-

1.4 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ดังนี้

- ทุนจดทะเบียน 81,058,570,872.50 บาท แบ่งออกเป็น
หุ้นสามัญจำนวน 162,117,141,745 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- ทุนชำระแล้ว 42,662,405,722.00 บาท แบ่งออกเป็น
หุ้นสามัญจำนวน 85,324,811,444 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W4

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

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

1.5.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W5

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 5 (AQ-W5) จำนวน 42,660,889,866 หน่วย เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 และได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2565 ใบสำคัญแสดงสิทธินี้เป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 2 ปี 11 เดือน 21 วัน นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยกำหนดให้ใช้สิทธิได้ครั้งแรกในวันที่ 31 มีนาคม 2565, ครั้งต่อไปวันที่ 30 มิถุนายน 2565, วันที่ 30 กันยายน

2565, วันที่ 30 ธันวาคม 2565, วันที่ 31 มีนาคม 2566, วันที่ 30 มิถุนายน 2566, วันที่ 29 กันยายน 2566, วันที่ 29 ธันวาคม 2566, วันที่ 29 มีนาคม 2567, วันที่ 28 มิถุนายน 2567, วันที่ 30 กันยายน 2567 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายวันที่ 6 ธันวาคม 2567 ซึ่งอัตราการใช้สิทธิจะเท่ากับใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ในราคา 0.028 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตามอัตราและราคาการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ในกรณีที่มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขตามข้อกำหนดสิทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5 (AQ-W5) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 42,660,889,866 หน่วย

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายในการสำรองเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน และจะนำเงินส่วนที่เหลือจากการสำรองเงินทุนดังกล่าวมาพิจารณาในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น โดยข้อบังคับบริษัทระบุไว้ดังนี้

ข้อที่ 41 ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกเหนือจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมีขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผล

โดยมีข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังในปีที่ผ่านมา ดังนี้

เงินปันผลจากผลประกอบการประจำปี	2564	2563	2562	2561	2560
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.0058)	(0.0046)	(0.0022)	0.0009	(0.0036)
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-	-	-
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	-	-	-	-	-

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับบริษัท ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2539 จนถึงปัจจุบัน บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในการสอบทานให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อประเมินความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจทั้งปัจจุบันและภายนอก ตลอดจนวิเคราะห์ถึงสาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสี่ยง โดยมีการป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงหรือลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่รับได้ บริษัทได้จัดทำนโยบายและกำหนดแผนงาน เพื่อให้นำการบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติอย่างจริงจัง ตลอดจนมีการติดตามการบริหาร ความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆ ภายในองค์กร คณะกรรมการตรวจสอบได้เชิญตัวแทนจากฝ่ายต่างๆ ในองค์กรมานำเสนอการดำเนินงานการติดตามแนว

ทางการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้คณะกรรมการความเสี่ยง ได้รับฟังปัญหา ตลอดจนให้ข้อสังเกตหรือข้อเสนอแนะ ในการปฏิบัติงานต่อไป รวมทั้งได้มีการจัดอบรมให้ความรู้เรื่องแนวทางการบริหารความเสี่ยงขององค์กรยุคใหม่ โดยให้ผู้บริหารและพนักงานเข้าอบรม เพื่อให้มีความรู้และความเข้าใจมากขึ้น

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

(1) ความเสี่ยงจากการซื้อที่ดิน

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

(2) ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

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

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนการผลิต

ดัชนีค่าแรงงานสูงขึ้นตามนโยบายเพิ่มอัตราแรงงานขั้นต่ำ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของการพัฒนาโครงการของบริษัท อีกทั้งค่าก่อสร้างเพิ่มเติมระหว่างการก่อสร้างจากการออกแบบและการก่อสร้าง การเลือกวัสดุก่อสร้างราคาสูงจากทีมผู้ออกแบบ ล้วนส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงของต้นทุนการผลิต ดังนั้นทางบริษัทได้มีแผนการจัดการความเสี่ยงของต้นทุนการผลิตดังต่อไปนี้ การตรวจสอบแบบก่อสร้างและประเมินค่าใช้จ่ายในรายละเอียดอย่างละเอียดถี่ถ้วน การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างท้องถิ่นเพื่อที่สามารถเลือกสินค้าที่ราคาเหมาะสมได้ การตั้งงบประมาณล่วงหน้าสำหรับกรณีเกิดข้อผิดพลาดในอนาคต การจัดประกวดราคาเพื่อเปรียบเทียบราคาคุณภาพวัสดุ และกำหนดราคาส่งมอบวัสดุไว้ล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงการปรับขึ้นของราคาวัสดุ รวมทั้งหา

พันธมิตรทางการค้าเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่างๆ บริษัทมีหลักเกณฑ์เลือกผู้ผลิตและผู้ค้ารายใหญ่ โดยมีการเปรียบเทียบประเมินกำลังการผลิตและศักยภาพในการจัดหาวัตถุดิบในราคาที่เหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าผู้ค้าจะสามารถจัดหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งบริษัทที่มีงานในตรวจคุณภาพที่มีประสิทธิภาพ มีการวางมาตรฐานที่บริษัทกำหนดอย่างดี

(4) ความเสี่ยงของคุณภาพของงานและการส่งมอบงานไม่ตรงตามเวลาจากผู้รับเหมา

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

(5) ความเสี่ยงด้านการเงิน

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

(6) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้าง

ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้างเนื่องจากไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้อย่างแม่นยำ ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง และสภาพคล่องในการบริหารรายได้ชะลอตัว บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงด้านนี้โดยการจัดตั้งฝ่ายประสานงานและติดต่อผลอย่างต่อเนื่อง การตั้งงบประมาณเพื่อค่าดำเนินการไว้ล่วงหน้า และการจัดสรรบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในเรื่องการขออนุญาต

(7) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันเกี่ยวกับคดีความกับธนาคารกรุงไทย ซึ่งให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

(8) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

(9) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงานและหลักประกัน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายนที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

(10) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอคว เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิณฑ์ชำระ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

(1) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอนาคตอันใกล้

ในงวดบัญชีปี 2564 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (495.11) ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม ณ สิ้นปี 2564 เป็นจำนวน (7,416.06) ล้านบาท ทั้งนี้การที่บริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวนมากในช่วงที่ผ่านมาเนื่องมาจากการตั้งประมาณการค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องตามข้อกล่าวหาพร้อมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐกระทำผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกย่องทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบ ซึ่งทำให้บริษัทต้องชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จำนวน 10,004.47 ล้านบาทให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

อย่างไรก็ดีบริษัทวางแผนการระดมเงินทุนโดยการเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง และเพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมี

อยู่ รวมถึงลงทุนขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง

บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในส่วนที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งอนุมัติให้บริษัทจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 100,000 ล้านหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยบริษัท ได้มีการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 72,640 ล้านในราคาหุ้นละ 0.05 บาท เป็นเงินรวมจำนวน 3,632 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมรวมจำนวน 63.73 ล้านบาท เงินเพิ่มทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายของบริษัทมีจำนวน 3,568.27 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการใช้จ่ายเงินเพิ่มทุนดังนี้

เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน	3,568.27	ล้านบาท
หัก การใช้จ่ายเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
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
6) ลงทุนในหุ้น GEP และ WEH (รับชำระหนี้จากลูกหนี้)	(1,484.30)	ล้านบาท
คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	0.00	ล้านบาท

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

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

- พนักงาน : บริษัทได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงการจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เช่น การประกันสุขภาพ / สนับสนุนให้พนักงานมีกิจกรรมเพื่อพัฒนาทางด้านร่างกายโดยได้มีสถานที่ออกกำลังกายเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน
- ลูกค้า : บริษัทมีการซื้อสินค้าและบริการจากลูกค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อลูกค้า
- เจ้าหนี้ : บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไขการขอกู้ยืม
- ลูกค้า : บริษัทเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า รักษาความลับของลูกค้า และมีหน่วยงานหรือบุคคลที่ทำหน้าที่รับข้อร้องเรียนของลูกค้าเพื่อรับดำเนินการให้แก่ลูกค้าโดยเร็วที่สุดทั้งนี้ บริษัทได้พัฒนาโครงการให้มีความร่วมมือ นวัตกรรม และ ความปลอดภัยในโครงการ เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจในสวัสดิภาพของตนเอง
- คู่แข่ง : บริษัทประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี รักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน หลีกเลี่ยงวิธีการไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่ง
- ชุมชน : มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชน และสังคม

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทฯ ได้มีการจัดการไม่ให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชันโดยมีคณะกรรมการพิจารณาการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้การพิจารณามีความโปร่งใสและตรวจสอบได้

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

การพัฒนาห่วงโซ่คุณค่าเป็นยุทธศาสตร์สำคัญที่จะส่งผลสำเร็จให้กับธุรกิจ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับกระบวนการของห่วงโซ่คุณค่าทุกขั้นตอน เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นในผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและการเติบโตร่วมกันอย่างยั่งยืน

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กิจกรรมหลัก (Primary activities)

ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ				
การบริหารปัจจัยการผลิต	การปฏิบัติการ	การกระจายสินค้าและบริการ	การตลาด และการขาย	การบริการหลังการขาย
<ul style="list-style-type: none"> การออกแบบโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การสรรหาที่ดินโดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม การจัดซื้อจัดหาวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาโครงการและสาธารณูปโภคด้วยนวัตกรรม การคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อชุมชน การลดของเสียและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> สำนักงานขาย 	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดราคาอย่างเหมาะสม การสื่อสารและให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างครบถ้วน 	<ul style="list-style-type: none"> บริการหลังการขาย เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ การรับประกัน การบริหารโครงการ / นิติบุคคลประจำโครงการ

(1) การบริหารปัจจัยการผลิต หรือ โลจิสติกส์ขาเข้า (Inbound logistics)

- **การออกแบบโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม**

โครงการของบริษัทมีการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพสูงสุดของสินค้าและบริการ ตลอดจนกระบวนการผลิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

- **การสรรหาที่ดินโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม**

การเลือกซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม บริษัทเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสูงเหมาะกับการพัฒนาโครงการในราคาที่เหมาะสม โดยการเลือกอยู่ในทำเลที่ดี ในเมือง รวมทั้งย่านชุมชนต่างๆ บริษัทเน้นหนักในกรุงเทพฯ และปริมณฑล สำหรับบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งจะเลือกการคมนาคมที่เข้าถึงได้สะดวก และไม่ไกลจากแหล่งชุมชน โดยที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยถูกร้องเรียนเกี่ยวกับกรณีสร้างผลกระทบต่อด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

- **การจัดซื้อจัดหาวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพ**

บริษัทได้มีการขึ้นสัญญาจัดซื้อจัดหาวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพ โดยระบุวัสดุก่อสร้าง และกำหนดระยะเวลาก่อสร้างเสร็จ อีกทั้งบทลงโทษกรณีผู้รับเหมาผิดสัญญาเรื่องคุณภาพหรือเวลานอกเหนือจากนั้นทางบริษัทได้การหักค่างวดงานโดยเงินประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ส่งมอบเพื่อเกิดคุณภาพงานไม่ตรงตามมาตรฐานของบริษัท

(2) การปฏิบัติการ (Operations)

- **การพัฒนาโครงการและสาธารณูปโภคด้วยนวัตกรรม**

- ระบบรักษาความปลอดภัย เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
- ระบบเข้าออกด้วยคีย์การ์ด และระบบกล้องวงจรปิดรอบโครงการ
- สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย
- สนามเด็กเล่น พื้นที่สีเขียว ทะเลสาบไว้พักผ่อนหย่อนใจ
- ร้านสะดวกซื้อในโครงการ
- ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงห้างสรรพสินค้า / โรงพยาบาล / สถานศึกษา / สนามบิน / ทางด่วน / รถไฟฟ้า

- **การคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อชุมชน**

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยทั่วไป อาทิ

- กฎหมายผังเมือง, กฎหมายควบคุมอาคาร, กฎหมายความปลอดภัย
- มาตรฐานวิชาชีพ สถาปนิกและวิศวกร
- มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง

- การลดของเสียและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้าง
 - การจัดเก็บเศษวัสดุไปยังที่กองเก็บชั่วคราวภายในโครงการก่อนเลิกงานทุกวันเพื่อไม่ให้เกิดเป็นสิ่งที่ขวางกั้น และทำให้เกิดอันตรายในที่สุด
 - จัดการพื้นที่ภายในโครงการไว้เป็นสถานที่กองเก็บวัสดุอย่างเหมาะสมเพื่อป้องกันการลักขโมยเนื่องจากวัสดุบางชนิดสามารถนำไปขายต่อได้
 - คัดแยกเศษวัสดุแต่ละชนิดอย่างชัดเจน บางชนิดสามารถนำไปขายต่อเพื่อนำไปแปรรูปใหม่ เช่น เศษเหล็ก หรือบางชนิดสามารถนำไปใช้ซ้ำได้ในขณะที่ยังไม่แข็งตัว เช่น เศษคอนกรีต
 - ลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยการติดตั้งแผ่นกันฝุ่นและเสียงรอบบริเวณโครงการก่อสร้าง รวมถึงการติดตั้งราวกันตกป้องกันวัสดุตกหล่น

(3) การกระจายสินค้าและบริการ หรือ โลจิสติกส์ขาออก (Outbound logistics)

- สำนักงานขาย

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)

อาคาร เอควี สแควร์ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ (ถนนจตุรทิศ)

บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร, ไทย 10310

อีเมล: Info@aqestate.com สายด่วน: 1636

โทรศัพท์: 02 033 5555

โทรสาร: 02 033 5566

ติดตาม AQ Estate ช่องทางอื่นๆได้ที่

IG : www.instagram.com/aqestate

Facebook : <https://www.facebook.com/AQEstate>

Youtube : AQ Estate.TV

(4) การตลาดและการขาย (Marketing and Sales)

- การกำหนดราคาอย่างเหมาะสม

ปัจจัยที่บริษัทพิจารณาในการกำหนดราคาบ้าน

1. ขนาดและลักษณะของที่ดิน ที่ดินที่มีเนื้อที่เท่ากัน ในทำเลใกล้เคียงกันอาจมีราคาต่างกัน得多 เพราะลักษณะของที่ดินที่แตกต่างกัน เช่น ที่ดินมีลักษณะหน้ากว้าง เกือบเป็นจัตุรัส ก็มีแนวโน้มที่จะมีราคาประเมินสูงกว่าที่ดินที่หน้าแคบ มีลักษณะเป็นแนวลึก
2. สภาพของบ้านและที่ดิน สภาพของบ้านที่พร้อมใช้งาน พร้อมเข้าอยู่อาศัย ไม่มีส่วนชำรุด ต้องปรับปรุง หรืออยู่ในสภาพใหม่กว่าก็ย่อมมีราคาบ้านที่สูงกว่าบ้านที่สภาพเก่า เช่นเดียวกับลักษณะที่ดิน หากพร้อมใช้ ไม่ต้องปรับปรุงก็จะได้ราคาที่สูงกว่า

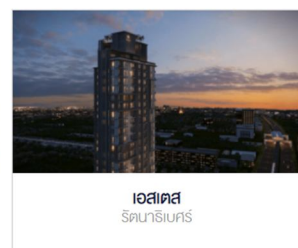
3. การคมนาคมเป็นอีกเรื่องสำคัญที่ส่งผลต่อราคาค่อนข้างมาก ไม่ว่าจะเป็นถนน การเข้า-ออก จากพื้นที่ หรือระบบขนส่งสาธารณะ บางพื้นที่ถ้าหากมีแผนก่อสร้างรถไฟฟ้าหรือขยายถนน ราคาก่อนและที่ดินเหล่านั้นก็จะสูงขึ้นตาม
4. ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ น้ำประปาและไฟฟ้า บ้านที่มีครบก็ย่อมมีราคาที่สูงกว่า เช่นเดียวกับการคมนาคม หากพื้นที่นั้นๆ มีแผนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้ดียิ่งขึ้น ราคาก็จะสูงขึ้นด้วย
5. สิ่งแวดล้อม ได้แก่ ชุมชน สวนสาธารณะ ธรรมชาติ สถานที่ราชการ ตลาด ห้างสรรพสินค้า และสถานที่/สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ คือ ปัจจัยที่ชีวิตคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ได้ หากบ้านอยู่ในทำเลที่ใกล้กับสถานที่สำคัญและสิ่งอำนวยความสะดวก ราคาก่อนก็จะสูงกว่าบ้านที่อยู่ในบริเวณที่ไม่มีอะไร
6. ทำเลและความนิยม ทำเลเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อราคาก่อน แต่หากไปก่อนนั้น คือ ความนิยม หากบ้านหรือที่ดินในบริเวณหนึ่งได้รับความนิยมสูง เป็นที่ต้องการของคนจำนวนมาก ราคาก่อนก็จะปรับตัวสูงขึ้นตามความต้องการหรืออุปสงค์ (Demand)
7. ประโยชน์ใช้สอย บ้านและที่ดินหากมีลักษณะ พื้นที่ หรือสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ใช้สอยได้มากกว่าจะถูกนำมาพิจารณาเป็นมูลค่าด้วย เช่น มีลานจอดรถ มีสวน มีสระน้ำ เป็นต้น

ราคาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

บ้านเดี่ยว



คอนโดมิเนียม



ทาวน์โฮม



• การสื่อสารและให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างครบถ้วน

บริษัทใช้เครื่องมือสำหรับพูดคุยกับผู้เยี่ยมชมเว็บไซต์ โดยเฉพาะการเสนอขายสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้าผ่านทางเว็บไซต์ มักจะมีกรณีที่ลูกค้ามีคำถามหรือข้อสงสัยก่อนซื้อ

- Support ลูกค้าหรือผู้เข้าชมเว็บไซต์ให้สามารถพูดคุยและขอความช่วยเหลือจากทีมงานได้โดยตรงผ่านเว็บไซต์
- บริษัทสามารถมอนิเตอร์ผู้เข้าชมเว็บไซต์ ว่ากำลังอยู่ที่หน้าใดในเว็บไซต์ของคุณ พร้อมทั้งติดตามดูความเคลื่อนไหวของทีมในการสนทนากับลูกค้า เพื่อให้สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง
- Knowledge Base สามารถสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าด้วยการสร้างหน้า Knowledge Base ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่มีประโยชน์ ที่บริษัทรวบรวมและเขียนขึ้นมา หรือจะเป็นหน้ารวมคำถามที่พบบ่อย ก็จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าไปอีกชั้น

(5) การบริการหลังการขาย (Customer services)

• บริการหลังการขาย เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ การรับประกัน

การตรวจรับบ้าน คือการตรวจสอบรายละเอียดรายการแก้ไข เป็นครั้งสุดท้ายก่อนที่จะลูกค้าจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และเซ็นรับมอบ โดยบริษัทยินดีให้ลูกค้าหรือตัวแทนเข้าดำเนินการตรวจสอบและเก็บข้อมูลเพื่อนำเสนอให้ทางโครงการเก็บซ่อมแก้ไขปรับปรุงบ้านลูกค้าอยู่ในสภาพสมบูรณ์ที่สุด

• การบริหารโครงการ / นิติบุคคลประจำโครงการ

นิติบุคคลมีหน้าที่หลักในการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของที่อยู่อาศัย รวมทั้งการอำนวยความสะดวกในหลาย ๆ ด้านให้กับลูกค้า สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลคอนโด ในช่วงแรกเจ้าของโครงการจะเป็นคนจัดหาบริษัท เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และสรรหาคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป ซึ่งมาจากตัวแทนของลูกค้าบ้าน

ในขณะที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะจัดตั้งขึ้นได้จากมติของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีไม่น้อยกว่าครึ่ง โดยจะเป็นการแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้บริษัทนิติบุคคลรับโอนทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินสาธารณูปโภคจาก “ผู้จัดสรร” หรือเจ้าของโครงการมาบริหารจัดการได้ แต่ก็ต้องอยู่ภายใต้การบริหารงานของคณะกรรมการนิติบุคคลเช่นเดียวกันกับนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลเป็นองค์กรที่จะบริหารจัดการให้ลูกค้าได้อยู่อาศัยอย่างมีความสุข หน้าที่หลักจึงเกี่ยวข้องโดยตรงในด้านการรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การดูแลรักษาความสะอาดอย่างการเก็บกวาดขยะตามตารางเวลา ตรวจสอบไฟฟ้าและความสว่างตามจุดต่าง ๆ ฯลฯ

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดแนวทางการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย โดยมุ่งเน้นส่งเสริมการมีส่วนร่วมอย่างสร้างสรรค์ของผู้มีส่วนได้เสีย ทุกฝ่ายผ่านกิจกรรมและช่องทางการสื่อสารต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อรับฟังความต้องการ ความคิดเห็น และข้อเสนอแนะต่าง ๆ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดกลยุทธ์ทิศทาง แผนการดำเนินงาน และแนวทางในการพัฒนาธุรกิจให้เกิดความยั่งยืน รวมถึงป้องกันความเสี่ยงหรือผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจอีกด้วย

ตารางการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียบนห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร		
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> ผลประโยชน์ของของบริษัท เป้าหมายและวิสัยทัศน์ของบริษัท ความโปร่งใสในการประกอบธุรกิจ การดำเนินงานที่รับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม การให้ข้อมูลด้านธุรกิจของ AQ อย่างโปร่งใส 	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทันเวลา ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นโดยวัน เวลา และสถานที่ประชุม ไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน การดำเนินการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น เปิดโอกาสให้แก่นักวิเคราะห์จากทุกสถาบันได้เข้าพบปะเพื่อตรวจสอบข้อสงสัยหรือขอรายละเอียดเพิ่มเติม
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> ค่าตอบแทน สิทธิประโยชน์และสวัสดิการ ความมั่นคงในอาชีพ โอกาสก้าวหน้าในสายงาน ความปลอดภัยในการทำงานและอาชีวอนามัย การส่งเสริมการเรียนรู้และพัฒนาศักยภาพ การเคารพสิทธิมนุษยชน 	<ul style="list-style-type: none"> จัดระบบการให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่พนักงาน ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ จัดให้มีระบบการบริหารบุคลากร ในเรื่องการจัดตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลการลงโทษพนักงาน ต้องกระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสมของพนักงาน ไม่เลือกปฏิบัติจากความแตกต่างด้านเชื้อชาติ ศาสนา เพศ สถานภาพสมรส หรือความไร้สมรรถภาพทางร่างกาย ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถของพนักงาน โดยให้โอกาสพนักงานอย่างทั่วถึง และสม่ำเสมอ รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานความรู้ทางวิชาชีพของพนักงาน ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด เปิดโอกาสและช่องทางให้พนักงานสามารถแจ้งเรื่องการทำผิดกฎหมายขององค์กรต่อคณะกรรมการบริษัทได้

ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร		
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> คุณภาพของผลิตภัณฑ์และบริการ ความชัดเจนของนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ความโปร่งใสในการประกอบธุรกิจ การรับผิดชอบต่อการใช้งานของลูกค้า การสร้างความร่วมมือและเครือข่ายเพื่อสร้างคุณค่าสู่สังคม การประกอบการค้าที่ยืดหยุ่นและตรงตามความต้องการของสภาวะตลาด 	<ul style="list-style-type: none"> เปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริงโดยคำนึงถึงประโยชน์สำหรับลูกค้า ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด ให้การรับประกันสินค้าและบริการ ภายใต้เงื่อนไขในเวลาอันเหมาะสม หาทางลดต้นทุนการผลิต โดยรักษามาตรฐานคุณภาพสินค้าและบริการ เพื่อสามารถเพิ่มประโยชน์ให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง การนำเสนอสินค้าหรือบริการจะต้องไม่ทำให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ราคา ปริมาณ หรือเงื่อนไขใด ๆ ของสินค้าหรือบริการนั้น ๆ จัดระบบเพื่อให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนได้ และดำเนินการอย่างดีที่สุดเพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว การประเมินผลความพึงพอใจของลูกค้า
คู่ค้า และ/หรือ เจ้าหนี้	<ul style="list-style-type: none"> การชำระหนี้ตามกำหนด ความยืดหยุ่นและความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ วิสัยทัศน์ของผู้บริหารและแนวทางการดำเนินธุรกิจ แนวทางปฏิบัติสำหรับคู่ค้า กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่สะดวก รวดเร็ว ถูกต้อง โปร่งใส เป็นธรรม และไม่เลือกปฏิบัติ การรักษาามาตรฐานด้านคุณภาพ การส่งมอบ บริการและความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจของคู่ค้า การร่วมมือกันระหว่างบริษัทและคู่ค้าในการบริหารจัดการความเสี่ยงตลอดทั้งห่วงโซ่อุปทาน 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามข้อตกลง และเงื่อนไขทางการค้าต่าง ๆ ที่มีต่อคู่ค้า และ/หรือ เจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด ไม่เรียก หรือไม่รับ หรือไม่จ่ายผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับคู่ค้า และ/หรือ เจ้าหนี้ กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดได้ ต้องรีบแจ้งให้คู่ค้า และ/หรือเจ้าหนี้ทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญห รายงานฐานะและข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง และตรงเวลาให้แก่เจ้าหนี้อย่างสม่ำเสมอ แลกเปลี่ยนความรู้ ร่วมกันพัฒนาสินค้าและบริการ และสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีต่อกัน
คู่แข่งทางการค้า	<ul style="list-style-type: none"> การแข่งขันอย่างยุติธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ประพฤติปฏิบัติ ภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดีและเป็นธรรม ไม่แสวงหาข้อมูลเป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสม เช่น การจ่ายสินจ้างให้แก่พนักงานของคู่แข่ง ไม่พยายามทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย โดยปราศจากซึ่งมูลความจริง
สังคมส่วนรวม	<ul style="list-style-type: none"> การสร้างงานและส่งเสริมอาชีพ ให้แก่ชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> ไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อทรัพยากรธรรมชาติและสภาพแวดล้อม

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ การพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน ▪ การส่งเสริมคุณภาพชีวิต-สุขอนามัยที่ดีให้กับชุมชน ▪ การส่งเสริมด้านการศึกษาให้กับชุมชน ▪ การส่งเสริมด้านสิ่งแวดล้อมและดูแลเรื่องสภาพแวดล้อมในชุมชน ▪ การกำจัดขยะที่เป็นอันตรายและไม่เป็นอันตราย 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ และที่มีส่วนสร้างสรรค์สังคมอย่างสม่ำเสมอ ▪ สร้างจิตสำนึกของความรับผิดชอบต่อสังคมให้เกิดขึ้นในหมู่พนักงานทุกระดับในองค์กรอย่างต่อเนื่อง และจริงจัง ▪ ควบคุมให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกฎระเบียบที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแล ▪ ไม่กระทำการช่วยเหลือหรือสนับสนุน หรือยอมเป็นเครื่องมือที่จะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบต่าง ๆ ▪ ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานกำกับดูแล และรายงานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการฝ่าฝืน หรือการไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ต่อหน่วยงานนั้น ▪ ไม่กระทำ หรือเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการให้สินบน หรือการซื้อของขวัญรับไหว หรือใช้อำนาจหน้าที่ของตน เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ▪ นโยบายการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน
หน่วยงานของรัฐ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ การบริหารและจัดการด้านภาษีอย่างโปร่งใส ▪ การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ▪ การดูแลสวัสดิภาพและความปลอดภัยด้านแรงงาน ▪ การเคารพสิทธิมนุษยชน 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปฏิบัติตามกฎหมายของทางราชการอย่างเคร่งครัด ▪ ให้ความร่วมมือกับทางราชการ ▪ ไม่ร่วมมือกับบุคคลที่จะปฏิบัติฝ่าฝืนกฎระเบียบของทางราชการ

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ ชุมชน สังคม และ สิ่งแวดล้อมโดยรวม รวมทั้งมุ่งมั่นปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

1) การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่ได้จัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มี ประเด็นเกี่ยวกับการละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญหรือกรณีที่ถูกกล่าวหาว่าเป็น ผู้สร้างผลกระทบด้านลบต่อประเด็นสิ่งแวดล้อม ที่อาจกระทบต่อการประกอบธุรกิจ ภาพลักษณ์ ชื่อเสียง และ สันติภาพของบริษัท

2) การรณรงค์และอบรมให้ความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมกับพนักงาน

บริษัทมีการจัดกิจกรรมเพื่อรณรงค์และอบรมให้ความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมกับพนักงาน และการศึกษาดูงาน เกี่ยวกับการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนตั้งแต่การจ้างงานจนถึงการดูแลพนักงานและบุคลากร เพื่อให้พนักงาน และบุคลากรทุกคนเกิดความรู้สึกผูกพันเป็นครอบครัวเดียวกับองค์กร โดยบริษัทมีการดำเนินงานด้านพนักงานที่ สำคัญ ดังนี้

1) นโยบายพัฒนาบุคลากร

บริษัท มีนโยบายด้านการสรรหา พัฒนา และรักษามูลค่าของบุคลากรของบริษัท เพราะตระหนักว่าบุคลากรเป็นสิ่ง ที่ สำคัญในการให้บริษัท บรรลุเป้าหมายและความสำเร็จได้ บริษัทจึงได้มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยการ จัดฝึกอบรม/สัมมนา ทั้งภายในและภายนอก โดยวิทยากรที่ทรงคุณวุฒิ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างจิตสำนึกและ การฝึกอบรมในเรื่องการทำงานเป็นทีม การให้บริการที่ดี การรักษาสภาพ และการพัฒนาระบบงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างขวัญและกำลังใจ และความภูมิใจในการปฏิบัติงานให้กับพนักงาน ด้วย การกำหนดผลตอบแทนและความก้าวหน้าในองค์กร บนพื้นฐานความรู้ความสามารถ และความเป็นธรรม รวมทั้ง การจัดให้มีระบบสวัสดิการที่เหมาะสม ตลอดจนพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของพนักงานให้ดีขึ้น

2) นโยบายด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights) และหลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (The United Nations Guiding

Principles on Business and Human Rights: “UNGPs”) โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติด้านแรงงานและการเคารพสิทธิมนุษยชนอย่างเป็นธรรม เท่าเทียม และไม่เลือกปฏิบัติ ทั้งในด้านการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน โดยไม่แบ่งแยกความแตกต่างทางเพศ อายุ สถาบันการศึกษา เชื้อชาติ และศาสนา รวมทั้งสนับสนุนการจ้างงานแก่กลุ่มผู้ด้อยโอกาส ได้แก่ ผู้พิการ ผู้สูงอายุ ผู้พื้นโทษ เพื่อสร้างโอกาส สร้างอาชีพ และรายได้ที่มั่นคง และเป็นส่วนหนึ่งของการบรรลุเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ของประเทศและโลก บริษัทปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนตั้งแต่การจ้างงานจนถึงการดูแลพนักงานและบุคลากร เพื่อให้พนักงานและบุคลากรทุกคนเกิดความรู้สึกผูกพันเป็นครอบครัวเดียวกับองค์กร

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

1) Work From Home

เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ในประเทศมีความเสี่ยง บริษัทฯ ได้ให้พนักงานปฏิบัติงานโดยให้พนักงานทำงานที่บ้าน หรือ แบ่งการทำงานเป็นช่วงเวลาเพื่อลดความเสี่ยงในการที่จะควบคุมการแพร่ระบาด และไม่ได้มีการเลิกจ้างหรือลดค่าจ้างแต่อย่างใด

2) ชุมชนและสังคม

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจสร้างผลกระทบเชิงลบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชน รอบสถานประกอบการ ในปี 2564 ไม่พบข้อร้องเรียนจากชุมชนในประเด็นด้านสังคมหรือสิ่งแวดล้อม

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

4.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.1.1 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	วันที่ 31 ธ.ค.	วันที่ 31 ธ.ค.	วันที่ 31 ธ.ค.	วันที่ 31 ธ.ค.	วันที่ 31 ธ.ค.	วันที่ 31 ธ.ค.
	2564	2563	2562	2564	2563	2562
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	100,337	111,157	36,459	6,175	19,873	4,250
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	179,770	256,440	177,359	627,568	874,397	1,175,632
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	412,145	412,145	1,413,371	1,806,119	1,833,254
สินค้าคงเหลือ	1,005,553	1,679,755	1,962,172	484,862	1,001,967	1,092,793
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	53,750	-	-	32,182
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	310,000	1,072,160	1,072,160	310,000	1,072,160	1,072,160
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	395,000	-	-	247,000	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	115,060	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,990,660	3,646,717	3,714,045	3,088,976	4,774,516	5,210,271
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	7,661	35,473	125,480
เงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกัน	57,010	72,041	94,382	13,819	50,264	50,471
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	2,102,454	900,000	900,000	2,102,454	900,000	900,000
เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน	312,959	-	-	312,959	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	3,089	3,229	59,319	539	508	1,160
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	2,426	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,271	8,454	128,053	259,288	264,793	270,440
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	985,890	1,059,019	1,215,508	13,997	22,235	25,189
สินทรัพย์สิทธิการใช้	147,678	225,932	-	5,252	8,641	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1,048	1,067	15,360	46	61	25
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	353	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	357,476	790,977	733,537	43,093	35,991	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,976,875	3,060,719	3,148,938	2,759,108	1,317,966	1,372,765
รวมสินทรัพย์	5,967,535	6,707,436	6,862,983	5,848,084	6,092,482	6,583,036

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564

(หน่วย: พันบาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินหมุนเวียน

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	วันที่ 31 ธ.ค.	วันที่ 31 ธ.ค.	วันที่ 31 ธ.ค.	วันที่ 31 ธ.ค.	วันที่ 31 ธ.ค.	วันที่ 31 ธ.ค.
	2564	2563	2562	2564	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	2,961	2,994	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	144,047	344,435	271,014	186,673	180,845	230,874
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	35,200	17,823	17,001	21,093	1,073	1,053
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18,136	59,760	-	3,688	3,456	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	990	990	990	-	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	425	1,209	-	425	786
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,033,085	3,036,602	2,995,152	2,986,835	2,986,584	2,986,792
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	25,482	25,482	-	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,256,940	3,488,478	3,288,360	3,198,289	3,172,383	3,219,505

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินระยะยาว	11,572	23,418	33,058	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	45,690	48,124	-	2,055	5,608	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	3,670	2,972	2,485	2,611	434	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5,666	5,988	6,292	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5,440	4,730	4,370	3,503	3,150	3,195
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	46,168	46,168	48,971	46,168	46,168	46,168
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	118,206	131,400	95,176	54,337	55,360	49,363
รวมหนี้สิน	3,375,146	3,619,878	3,383,536	3,252,626	3,227,743	3,268,868

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564

(หน่วย: พันบาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนเรือนหุ้น

- ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญ 294,012.03 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท

หุ้นสามัญ 162,117.14 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท

- ทุนที่ออกและชำระแล้ว

หุ้นสามัญ 85,324.81 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท

ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

ส่วนเกินทุนจากการลดทุน

ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย

ขาดทุนสะสม

ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	วันที่ 31 ธ.ค. 2564	วันที่ 31 ธ.ค. 2563	วันที่ 31 ธ.ค. 2562	วันที่ 31 ธ.ค. 2564	วันที่ 31 ธ.ค. 2563	วันที่ 31 ธ.ค. 2562
ทุนเรือนหุ้น						
- ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 294,012.03 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		147,006,013	147,006,013		147,006,013	147,006,013
หุ้นสามัญ 162,117.14 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	81,058,571			81,058,571		
- 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	(7,416,064)	(6,920,952)	(6,529,191)	(7,460,936)	(7,191,655)	(6,742,226)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ	2,592,391	3,087,503	3,479,264	2,595,458	2,864,739	3,314,168
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2)	55	183	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	2,592,389	3,087,558	3,479,447	2,595,458	2,864,739	3,314,168
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,967,535	6,707,436	6,862,983	5,848,084	6,092,482	6,583,036

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2562	2564	2563	2562
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	968,306	406,552	486,066	500,481	134,545	111,793
รายได้จากกิจการโรงแรม	67,124	98,522	131,411	-	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	-	20,618	21,451	-	-	-
รวมรายได้	1,035,430	525,692	638,928	500,481	134,545	111,793
ต้นทุน						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,173,252)	(341,828)	(371,891)	(531,642)	(111,603)	(85,883)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(157,517)	(192,727)	(199,772)	-	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	-	(9,382)	(10,666)	-	-	-
รวมต้นทุน	(1,330,769)	(543,937)	(582,329)	(531,642)	(111,603)	(85,883)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	(295,339)	(18,245)	56,599	(31,161)	22,942	25,910
รายได้อื่น	235,300	60,415	134,574	293,409	328,204	278,301
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย	(60,039)	42,170	191,173	262,248	351,146	304,211
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(52,429)	(43,168)	(42,025)	(34,426)	(16,136)	(16,886)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(365,675)	(379,434)	(334,447)	(496,386)	(783,699)	(541,951)
รวมค่าใช้จ่าย	(418,104)	(422,602)	(376,472)	(530,812)	(799,835)	(558,837)
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(478,143)	(380,432)	(185,299)	(268,564)	(448,689)	(254,626)
ต้นทุนทางการเงิน	(10,357)	(11,408)	(1,331)	(717)	(740)	(20)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(488,500)	(391,840)	(186,630)	(269,281)	(449,429)	(254,646)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(6,661)	(49)	260	-	-	-
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(495,161)	(391,889)	(186,370)	(269,281)	(449,429)	(254,646)

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	(หน่วย: ล้านบาท)					
	2564	2563	2562	2564	2563	2562
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	-	(2,114)	-	-	(1,494)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	(2,114)	-	-	(1,494)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	-	(2,114)	-	-	(1,494)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(495,161)	(391,889)	(188,484)	(269,281)	(449,429)	(256,140)
การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(495,112)	(391,761)	(186,342)	(269,281)	(449,429)	(254,646)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(49)	(128)	(28)	-	-	-
	(495,161)	(391,889)	(186,370)	(269,281)	(449,429)	(254,646)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(495,112)	(391,761)	(188,456)	(269,281)	(449,429)	(256,140)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(49)	(128)	(28)	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(495,161)	(391,889)	(188,484)	(269,281)	(449,429)	(256,140)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่						
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)	(0.0058)	(0.0046)	(0.0022)	(0.0032)	(0.0053)	(0.0030)
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	85,324,811	85,324,811	85,324,811	85,324,811	85,324,811	85,324,811

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม									
	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น									
	ส่วนต่ำกว่าทุน					ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวม	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มี	รวม
	ทุน ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการเพิ่ม สัดส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย	ขาดทุนสะสม	ขาดทุนจากการวัด	รวม			
						มูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงาน	องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น			
ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ										
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,920,952)	-	-	3,087,503	55	3,087,558
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(495,112)	-	-	(495,112)	(49)	(495,161)
ลดลงจากการหมดอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(7,416,064)	-	-	2,592,391	(2)	2,592,389

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น		
					ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ
					ขาดทุนจากการ วัดมูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงาน	รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(7,191,655)	-	-	2,864,739
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(269,281)	-	-	(269,281)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(7,460,936)	-	-	2,595,458

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2562	2564	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(495,161)	(391,889)	(186,370)	(269,281)	(449,429)	(254,646)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ (จ่าย)						
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	6,661	49	(260)	-	-	-
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	10,357	11,408	1,331	717	740	20
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(157,330)	(12,032)	(95,036)	(256,606)	(125,645)	(217,462)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	30,919	(110,529)	(8,388)	20,045	12,435	(4,107)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง	140	3,973	(45,784)	(31)	593	156
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	755,036	306,645	306,301	566,428	97,103	74,627
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ทางการเงิน (เพิ่มขึ้น)	(310,000)	-	-	(310,000)	-	-
การปรับปรุงด้วยเงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกันลดลง	15,031	22,341	-	36,445	207	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	193,716	(25,498)	(2,401)	1,201	(1,201)	912
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(197,239)	96,630	(159,774)	78,802	(44,148)	(164,030)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	698	487	-	2,177	434	-
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	88,192	95,752	86,037	10,863	12,119	11,622
การปรับปรุงด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			13			-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11,229)	(4,263)	(485)	251	(481)	(1,465)
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	11,011	8,348	8,887	199,515	353,279	348,698
การปรับปรุงด้วยสำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	9,315	45,713	287	-	274	251
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	-	8,036	-	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	710	785	1,984	353	380	1,296
การปรับปรุงด้วยรายได้อื่น	(3,385)	(2,753)	(1,395)	(127)	(115)	(379)
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	5,023	8,668	5,254	384	60	17
การปรับปรุงด้วย (โอนกลับ) ค่าเผื่อผลขาดทุนของสินค้าคงเหลือ	(80,834)	(24,431)	3,028	(49,323)	(6,277)	(9,311)
การปรับปรุงด้วย (โอนกลับ) ค่าเผื่อผลขาดทุนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(14,293)	90,007	-
การปรับปรุงด้วยผล (กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	(5,644)	793	34,878	(6,489)	(17)	-
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	244,300	22,237	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสิทธิการเช่า	-	5,148	-	-	-	-
เงินสดจ่ายจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(425)	(1,209)	(741)	(425)	(786)	(685)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย	-	25,114	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(4,578)	-	-	131,605	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์สิทธิการใช้	67,200	-	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8,730)	-	-	-	-	-
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	163,754	81,487	(44,598)	142,211	(60,468)	(214,486)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน						
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(12,155)	(8,090)	(8,180)	(8,303)	(2,608)	(2,324)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	151,599	73,397	(52,778)	133,908	(63,076)	(216,810)

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2562	2564	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินสดจ่ายเงินมัดจำซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย	(395,000)	-	-	(247,000)	-	-
เงินสดจ่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	(5,266)	-	-	(5,266)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(90,500)	-	-	(90,500)
เงินสดจ่ายเงินเพิ่มทุนในหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	-	-	-	(181,500)	-	-
เงินสดรับจากการขายหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	92,000	-	-	25,000	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	12,981	17	-	12,981	17	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	(3,463)	(1,175)	(13,477)	(206)	(90)	(586)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(233)	(254)	(180)	-	(73)	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	(927,441)	(432,962)	(341,460)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	154,131	-	76,513	1,079,668	486,864	599,264
ดอกเบี้ยรับ	1,688	29,035	47,683	74,909	28,633	49,061
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(137,896)	27,623	14,773	(163,589)	82,389	210,513
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(2,961)	(33)	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	20,000	-	-	20,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว	(14,489)	(8,635)	(3,622)	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	(101)	-	-	-
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่า	(15,504)	(9,202)	(4,871)	(3,321)	(2,968)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(6,776)	(8,452)	(1,292)	(696)	(722)	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(19,730)	(26,322)	(9,886)	15,983	(3,690)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(6,027)	74,698	(47,891)	(13,698)	15,623	(6,297)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	111,157	36,459	84,088	19,873	4,250	10,547
เงินสดลดลงจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	(4,793)	-	262	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	100,337	111,157	36,459	6,175	19,873	4,250

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด

รายการที่ไม่กระทบเงินสด

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งโอนจัดประเภทและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 0.90 ล้านบาท เนื่องจากเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เป็นให้เช่า
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้รับชำระหนี้เงินให้กู้ยืมระยะสั้น จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ได้ชำระหนี้โดยการตีราคาหลักทรัพย์ ด้วยหุ้นสามัญของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 312.96 ล้านบาท ซึ่งบริษัทนำมาหักดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 54.95 ล้านบาท และเงินต้นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวน 258.01 ล้านบาท (หมายเหตุ 9)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้รับชำระหนี้เงินตามตั๋วสัญญาใช้เงิน จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ได้ชำระหนี้โดยการตีราคาหลักทรัพย์ ด้วยหุ้นสามัญของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 1,202,454 ล้านบาท ซึ่งบริษัทนำมาหักดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 17.45 ล้านบาท และเงินต้นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวน 1,072,160 ล้านบาท (หมายเหตุ 16)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยเงินบางส่วนที่ขายได้ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเป็นเงิน 67 ล้านบาท

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย :

				(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2562
เงินสด	1,140	1,407	1,235	77	239	218
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	39,509	45,686	22,557	1,420	1,147	837
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	7,481	3,815	5,494	4,678	517	3,195
เงินฝากธนาคาร - ประจํา	34,207	42,279	7,173	-	-	-
เช็คเงินฝากระหว่างทาง	-	17,970	-	-	17,970	-
ตัวสัญญาใช้เงิน	18,000	-	-	-	-	-
รวม	100,337	111,157	36,459	6,175	19,873	4,250

4.1.2 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.61	1.06	1.13
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.09	0.23	0.52
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.04	0.02	(0.01)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.75	2.42	4.30
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	76.84	150.83	84.88
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.99	0.30	0.28
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	368.69	1,216.67	1,303.57
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	5.45	1.75	1.78
ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)	66.97	208.57	205.06
Cash Cycle	(วัน)	378.56	1,158.92	1,183.40
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	(28.52)	(3.47)	9.33
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(46.18)	(72.37)	(28.85)
อัตรากำไรอื่น	(%)	18.52	10.31	17.32
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	N/A	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(38.97)	(66.86)	(23.99)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(17.44)	(11.94)	(5.22)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(7.81)	(5.79)	(2.67)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(39.80)	(26.04)	(8.40)
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.20	0.09	0.11
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.30	1.16	0.97
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	N/A	9.64	N/A
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.38	51.36	N/A
อัตรากำไรจ่ายปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

4.2 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.2.1 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 ยกยอทวิทย์ในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบ โดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลัดการะหนึ่งธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบุริมสิทธิของจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ก 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 ดังนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำการงดการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวตามคำสั่งของศาลฎีกา ทั้งนี้ การที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีนั้น สืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ 3 ได้ยื่นคำร้องของดการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบโดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดีไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งด

การบังคับคดี ไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้การบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัดวันที่ 8 มีนาคม 2561 และเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวดังนี้ นัดที่ 1 วันที่ 6 มิถุนายน 2561 นัดที่ 2 วันที่ 27 มิถุนายน 2561 นัดที่ 3 วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และนัดที่ 4 วันที่ 8 สิงหาคม 2561 โดยมีราคาเริ่มต้นที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน จำนวน 8,950.78 ล้านบาท โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรกราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้ง เจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการปรับเศษตามประกาศดังกล่าว 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 ล้านบาทและผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลาระงับเงินออกไปเป็นวันที่ 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 กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด็นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดียี่สิบทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด็นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนคิวเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด็นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มี

ฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย 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 ทนายโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้านกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยื่นตามบัญชีส่วนเฉลี่ยทรัพย์ 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) ต่อมาทนายโจทก์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

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

1. คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด้นฯ เป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้องของผู้ร้อง คดีได้ยุติแล้ว
2. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำยกร่างโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง 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 ต่อมา

หน้า 82

รศตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกอร์สได้อोनหุ้นของโกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี่ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นโจทก์ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาลเพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

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

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

สัญญาที่มีเงื่อนไข 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 เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) กับพวกรวม 3 คน ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาฎีกาครั้งที่ 2 ไปแล้ว โดยอนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 3 กันยายน 2563 จำเลยทั้งสามไม่ประสงค์จะขึ้นฎีกา คดีเป็นอันยุติ

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561 ตามคดีดำ พ.4393/2561 บริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด(มหาชน) ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (จำเลยร่วม) เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิวิฯได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน เป็นทุนทรัพย์จำนวน 74,999,995 บาท โดยเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 จำเลยร่วมได้ยื่นคำร้องขอเลื่อนคดีอ้างว่าบริษัท โกลเด้นฯ ได้ถูกธนาคารกรุงไทย ฟ้องเป็นคดีล้มละลาย โดยศาลล้มละลายจะพิจารณาในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งจึงเห็นควรให้รอผลการพิจารณาจากคดีของศาลล้มละลายเสียก่อนจึงเลื่อนคดีออกไปนัดฟังผลในวันที่ 17 กันยายน 2562 และเมื่อธนาคารกรุงไทยได้ถอนฟ้องบริษัท โกลเด้นฯ จึงทำให้อำนาจคดีนี้ต้องดำเนินต่อไป และคดีนี้ศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 ได้พิพากษาให้จำเลยคือบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด(มหาชน) 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ปัจจุบันโจทก์พอใจตามคำพิพากษาจึงไม่ประสงค์ที่จะอุทธรณ์แล้ว ส่วนจำเลยและผู้ร้องขอได้มีการดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลและฝ่ายโจทก์ได้ยื่นแก้อุทธรณ์ต่อศาล ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาในชั้นอุทธรณ์ ศาลนัดฟังคำพิพากษาและ/หรือคำสั่งศาลอุทธรณ์วันที่ 17 มีนาคม 2565

- (ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ผิดนัดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ภาระกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิดนัดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาตัดสินพิพากษา จนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินทุกแห่งที่กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ได้รับสินเชื่อได้หยุดการให้เบิกใช้วงเงินสินเชื่อทุกประเภทชั่วคราว และบริษัทจ่ายชำระหนี้แล้วทั้งจำนวน

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

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมรับทราบเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำนงของธนาคารในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด็นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 20,000 ล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาท ไปก่อนแล้วจึงให้บริษัทพร้อมสอเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักงานอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท โกลเด็นฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความและบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

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

ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของธนาคารเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคารรับทราบว่าบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว บริษัทเชื่อว่าจะ

สามารถระดมทุนในเบื้องต้นได้เพียงพอที่จะชำระหนี้แก่ธนาคาร และหรือร่วมกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ได้ โดยในขั้นนี้ ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท อีกทั้งยังกำหนดนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญดังนี้

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

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

ส่วนคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 4 คน คดีหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 แดง ธ.2687/2550 เป็นทุนทรัพย์จำนวน 10,234,752,863.31 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 8,368,732,100 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 จำกัด นำมาชำระเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออกโดยให้หักดอกเบี้ยก่อนหากเหลือให้หักเงินต้นต่อไป ให้ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้นำทรัพย์สินของออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นคดีเป็นอันยุติแล้ว

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29 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 2564 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 แอปไพร์ซัล จำกัด ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีราคาประเมินจำนวน 11,600 ล้านบาท และมีมูลค่าบังคับขายสุทธิจำนวน 5,800 ล้านบาท (ในงบการเงินปี 2558 ราคาประเมินที่ดินหลักประกันและมูลค่าบังคับขายสุทธิ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2559 จำนวนเงิน 12,749 ล้านบาท และ 8,924 ล้านบาท ตามลำดับ)

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไล่เบียดบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

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

จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น และผู้ประมุขได้ชำระเงินทั้งจำนวนแล้ว

วันที่ 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 ถ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็น การปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆ ที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด เนื่องจากคดียังไม่สิ้นสุด จึงทำให้บริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้

- (จ) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ 1 กับพวกรวม 13 คน เป็นคดีแพ่งขอให้ธนาคารฯ เปลี่ยนแปลงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 โดยให้นำเงิน 3,898,704,840 บาท บันทึกลงเป็นเงินชำระค่าเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขดำที่ อม.3/2555 คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ชำระค่าเสียหายจำนวนดังกล่าว โดยศาลได้นัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 จำเลยทั้งหมดได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทมีความเห็นว่าศาลน่าจะมีแนวโน้มในการพิจารณาและพิพากษาตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับลงวันที่ 10 สิงหาคม 2560 ศาลกำหนดนัดวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมายหรือนัดชี้สองสถาน ในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 และกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์วันที่ 22-23 มีนาคม 2565 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 24, 29-31 มีนาคม 2565

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 2564		
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
6) ลงทุนในหุ้น GEP และ WEH (รับชำระหนี้จากลูกหนี้)	(1,484.30)	ล้านบาท
คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-0.00-	ล้านบาท

2) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

2.1) สภาพเศรษฐกิจปี 2564

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า ปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.2 ของ GDP

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2564 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ และการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวในเกณฑ์สูงและเร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคีรัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาไฟฟ้า ก๊าซ ๔ กลับมาขยายตัว สาขาการขนส่งและการขายปลีก การซ่อมฯ ขยายตัวต่อเนื่อง สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงชะลอตัว ส่วนสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร และสาขา การก่อสร้างลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2564 ร้อยละ 1.8 (QoQ_SA) รวมทั้งปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563

2.2) ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า ปี 2564 ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มทรงตัวถึงเติบโตเล็กน้อย ผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประกอบกับหนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อและความเข้มงวดในการขายสินเชื่อของสถาบันการเงิน ปี 2565-2566 ตลาดที่อยู่อาศัยมีทิศทางปรับดีขึ้น ปัจจัยหนุนจาก (1) เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 3.0-

4.0% ต่อปี (2) การเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ (3) มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ และ (4) ความต้องการที่อยู่อาศัยจากลูกค้าต่างชาติที่ทยอยเข้ามาลงทุน/ ทำงานในไทย

การเปิดขายโครงการใหม่ในช่วงปี 2564-2566 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.7% คาดว่าคอนโดมิเนียมจะมีสัดส่วนการเปิดโครงการใหม่ใกล้เคียงกับบ้านแนวราบ โดยบ้านแนวราบสัดส่วนจะทยอยเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง คาดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองลูกค้าในรูปแบบหลากหลายมากขึ้น อาทิ การพัฒนาโครงการรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) การพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับกระแสรักสุขภาพ/ คุณภาพชีวิตที่ดี (Wellness residence) และการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aged society) การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยพัฒนาบ้านอัจฉริยะ (Smart home) รวมถึงการขายที่อยู่อาศัยในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)

2.3) ธุรกิจโรงแรม

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานว่า สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ลดลงร้อยละ 4.9 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 19.0 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของ การท่องเที่ยวในประเทศและการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยในไตรมาสนี้มีรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 0.084 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 91.5 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการคลี่คลายลงของสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศ การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของภาครัฐ ความสำเร็จในการกระจายวัคซีนอย่างทั่วถึงและครอบคลุมในทุกจังหวัด และ การดำเนินมาตรการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมีจำนวน 342,024 คน เพิ่มขึ้นจากฐานต่ำ อย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นผลจากการดำเนินนโยบายเปิดประเทศแบบไม่กักตัวและไม่จำกัดพื้นที่ (Test & Go) การกระจายวัคซีน และการผ่อนคลายมาตรการเดินทาง ของหลายประเทศ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 26.25 สูงกว่าร้อยละ 5.46 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 32.49 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

รวมทั้งปี 2564 สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารลดลงร้อยละ 14.4 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 37.5 ในปี 2563 โดยกิจกรรมการบริการที่พักแรมลดลงร้อยละ 30.9 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 50.7 ในปี 2563 และกิจกรรมการบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มลดลงร้อยละ 8.3 ปรับตัวดีขึ้น เมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 27.1 ในปี 2563

วิจัยกรุงศรี รายงานว่า ธุรกิจโรงแรมปี 2564 มีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง แต่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565-2566 โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลาน้อย 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อน COVID-19 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวเร็วกว่า จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การผลิตวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนจากภาวะเศรษฐกิจโลกทยอยฟื้นตัว รวมถึงศักยภาพด้านการท่องเที่ยวของไทยในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ภายใต้ฐานวิถีชีวิตใหม่หลังวิกฤต COVID-19 ผู้ประกอบการธุรกิจ

ท่องเที่ยวและโรงแรมควรเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างยั่งยืน อาทิ การนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้งานมากขึ้น เน้นการวิเคราะห์ความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายเพื่อเสนอบริการที่ตอบโจทย์รายบุคคล และการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยด้านสุขภาพและอนามัยมากขึ้น

3) ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย C หลักทรัพย์ AQ

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย C หลักทรัพย์ AQ เนื่องจากส่วนของผู้อถือหุ้น < 50% ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินดังต่อไปนี้

- งบการเงิน ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564
- งบการเงิน ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564
- งบการเงิน ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564
- งบการเงินประจำปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

โดยล่าสุดบริษัทได้จัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลกับผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) ในการที่หลักทรัพย์ของบริษัทถูกขึ้นเครื่องหมาย “C” จากการที่บริษัทมีส่วนของผู้อถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินประจำปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยจัดประชุมเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2565 เวลา 10.00 น. ณ อาคารเอคิเวสเทท 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 ซึ่งราคาของที่ดินที่ขายทอดตลาดคณะกรรมการกำหนดราคาขายอยู่ที่ ราคา 8,914.07 ล้านบาทซึ่งสูงกว่าจำนวนเงินที่บริษัทต้องชดใช้ โดยเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 เป็นนัดแรกในการขายทอดตลาด มีผู้ประมูลที่ดินหลักประกันได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาทโดยผู้ประมูลได้วางเงินมัดตามระเบียบที่สำนักงานบังคับคดีจำนวน 448.50 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และในวันที่ 24 มกราคม 2562 ผู้ประมูลซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,819 ล้านบาท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ประมูลกลุ่มที่ 1 ในส่วนทรัพย์สินที่ประมูลกลุ่มที่ 1 และ 2 เป็นกรรมสิทธิ์ ของบริษัท โกลเด้นท์ฯ ส่วนที่ดินกลุ่มที่ 3 เป็นกรรมสิทธิ์ ของบจก.เคแอนดิวี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม ซึ่งบจก.โกลเด้นท์ฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ได้นำที่ดินมาวางค้ำประกันภาระหนี้ให้กับบจก.โกลเด้นท์ฯ โดยบจก.เคแอนดิวี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม ได้ยื่นเรื่องคำร้องเพิกถอนการขายทรัพย์สิน โดยอ้างว่าเป็นการขาย ไม่ชอบด้วยกฎหมายมี 4 คดี โดยดังกล่าวศาลได้ยกคำร้อง และมี 1 คดีที่ผู้ร้องยื่นอุทธรณ์และศาลไม่รับคำอุทธรณ์คดีเป็นอันยุติ

ขณะนี้ผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ชำระเงินค่าที่ดินทั้งหมดเรียบร้อยแล้วส่วนเงินจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ประมูลซื้อได้นำเงินไปวางที่กองบังคับคดีและในวันที่ 15 กันยายน 2563 ธนาคารกรุงไทยได้รับชำระเงินค่าที่ดิน ส่วนที่เหลือเรียบร้อยแล้ว โดยธนาคารกรุงไทยได้ใช้คำพิพากษาศาลแพ่งไปขอรับชำระหนี้ทั้งหมด และ ธนาคารกรุงไทยได้บันทึกบัญชีเป็นดอกเบี้ยรับทั้งจำนวนจึงเป็นเหตุให้บริษัทเอควียยื่นฟ้องธนาคารกรุงไทยและ ผู้บริหารของธนาคารกรุงไทยฯ เนื่องจากธนาคารกรุงไทยฯผิดข้อตกลง ในกรณีที่บริษัทเอควียชนะการฟ้องในคดีนี้ ค่าของภาระหนี้สินที่ตั้งไว้จะถูกโอนล้างผลขาดทุนสะสมจึงทำให้ผลขาดทุนคงเหลือ 4,358.42 ล้านบาท ทำให้ ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน 5,650.04 ล้านบาท เมื่อเทียบกับส่วนของทุนที่จดทะเบียนและเรียกชำระแล้วหักส่วน ต่ำ กว่ามูลค่าหุ้นมีจำนวนสุทธิ 9,902.86 ล้านบาท ได้อัตราส่วนร้อยละ 57.05 เกินกว่า 50 % ตามเกณฑ์ ดังนั้น บริษัทฯสามารถที่จะแก้ไขเครื่องหมาย C ได้สำเร็จ

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด(มหาชน) (โจทก์) ได้ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (จำเลย) ในคดีแพ่งขอให้ธนาคารกรุงไทยฯเปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 โดยให้นำ เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันจำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปบันทึกเป็นค่าความเสียหายใน คดี ของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง โดยศาลได้นัดกำหนดแนวทางการดำเนินคดี หรือ สืบพยานโจทก์ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 ฝ่ายจำเลยทั้งหมดขออนุญาตขยายคำให้การถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 และในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 จำเลยทั้ง 13 คน ได้ยื่นขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การ ออกไปอีก 30 วัน ศาลอนุญาตให้เลื่อนไปนัดชี้สองสถานในวันที่ 27 เมษายน 2563 และด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโค วิด-19 ส่งผลให้ศาลยกเลิกนัดและนัดใหม่เป็นนัดชี้สองสถานในวันที่ 30 กันยายน 2563 และในวันที่ 30 กันยายน 2563 ทนายจำเลยทั้งสิบสามขอให้ทนายโจทก์ถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ถึง 13 เนื่องจาก เป็นกรรมการของจำเลยที่ 1 กระทำการแทนในนามจำเลยที่ 1 ทนายโจทก์รับเรื่องเพื่อเสนอผู้บริหารโจทก์ โดย ได้นัดชี้สองสถานหรือวินิจฉัย ขาดกฎหมายในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 ในวันที่ทนายจำเลยได้ขอเลื่อนการ วินิจฉัยชี้ขาดออกไปเนื่องจาก ธนาคารกรุงไทยฯได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักงานกรรมการกฤษฎีกาว่ามิได้อยู่ในฐานะ รัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหาว่ พนักงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็นทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์ กำลังหาหรือเรื่องแนวทางใน การประนีประนอมชำระหนี้ให้แก่จำเลยจึงไม่คัดค้านการเลื่อนคดีนัดชี้สองสถานวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 ในวันที่ ศาลได้เลื่อนการนัดชี้สองสถานไปเป็นวันที่ 14 มิถุนายน 2560 นั้น ในวันที่ 13 กันยายน 2564 ศาลได้ยกเลิกนัด และได้เลื่อนนัดชี้สองสถานเป็นวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ในวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ศาลได้กำหนดวันสืบพยานโจทก์ ในวันที่ 22-23 มีนาคม 2565 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 24 , 29-31 มีนาคม 2565

คณะกรรมการเห็นควรให้รอผลของคดีแพ่งดังกล่าวข้างต้น เมื่อมีความคืบหน้าในคดีดังกล่าวบริษัทฯ จะ รายงานความคืบหน้าให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนรับทราบผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2564 บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี อย่างไรก็ตามนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับการ จัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

5) ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต

นางสาวกรรณิการ์ วิภาณูรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต สำหรับงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้นจากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงความเห็นดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกต

- (1) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คนและบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยักยอกทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อ โดยมีขอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดิน ปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่งและเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทมหาชนของจำเลยที่ 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. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของ ศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

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

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์สินการขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์สินจาก

การขายทอดตลาดมูลค่า 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 คดีสาขาค่าที่ ถ.59/2561 บริษัท ฤทธตามหากร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่อง เงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคือนิติบุคคลที่ขายทอดตลาดจำนวน 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 โดยอ้างว่า การขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้ว และศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้อง จึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้ เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้อง ไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจ ยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดี ศาลยกคำร้อง โดยศาลอุทธรณ์ได้ยื่นตามศาลชั้นต้นโดยได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงาน บังคับคดีที่ให้งดจ่ายเงิน เป็นคดีสาขาค่าที่ ขช.245/2560 สาขาแดงที่ ขช. 38/2561 โดยศาลนัดไต่สวนคำ ร้องในวันที่ 14 กันยายน 2563 ทนายโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้านกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยื่นตามบัญชี ส่วนเฉลี่ยทรัพย์ เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2563 โดยศาลได้นัดไต่สวนคำร้องวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และได้ยื่นคำ คัดค้านคำร้องของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 เมื่อถึงวันนัดไต่สวนคำร้อง วันที่ 14 กันยายน 2563 ศาลมีคำสั่งยกคำร้องของโจทก์และยกเลิกวันนัดไต่สวนในวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และมีคำสั่งในเจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่บุคคลตามบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นต่อไป(หมายถึงจ่ายเงินให้ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามบัญชีรับ-จ่าย) ต่อมาทนายโจทก์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้น เมื่อ วันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ถ.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3-97.72ไร่กรรมสิทธิ์ ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงิน จำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ร้องคัดค้านทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาล คัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้ กำนันดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของบุคคลธรรมดาที่

ไม่เกี่ยวข้องกับรายหนึ่งในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด็นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้องของผู้ร้องคดีได้ยุติศาลล้มละลายกลาง

2. คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์สินของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำเรื่องโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง 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 ต่อมาศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์ วันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ คดีเป็นอันยุติ
3. คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์วีเอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด็นฯ)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 ทางธนาคารกรุงไทยแจ้งว่าบริษัทยังคงมีภาระหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวคงค้างอยู่กับธนาคารกรุงไทย อีกเป็นเงินจำนวน 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 ธ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด

6) การดำเนินการที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขและข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับคดีพิพาทกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ดังต่อไปนี้

ตามที่เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัทฯ (ในฐานะโจทก์) ได้ฟ้องธนาคารกรุงไทยฯ (ในฐานะจำเลย) เป็นคดีแพ่งต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้คดีหมายเลขดำที่ พ.2354/2562 เพื่อให้ธนาคารกรุงไทยฯ เปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 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 เนื่องจากเป็นกรรมการของจำเลยที่ 1 กระทำการแทนในนามจำเลยที่ 1 ทนายโจทก์รับเรื่องเพื่อเสนอผู้บริหารโจทก์โดยศาลได้นัดชี้สองสถานหรือวินิจฉัยชี้ขาดกฎหมายในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 ต่อมาทนายจำเลยได้ขอเลื่อนการวินิจฉัยชี้ขาดออกไปเนื่องจากธนาคารกรุงไทยฯ ได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักงานการกฤษฎีกาว่ามีได้อยู่ในฐานะรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหาว่าพนักงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็นทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์กำลังหารือเรื่องแนวทางในการประนีประนอมชำระหนี้ให้แก่จำเลยจึงไม่คัดค้านการเลื่อนคดีนัดชี้สองสถานเป็นวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 และต่อมาศาลได้เลื่อนการนัดชี้สองสถานไปเป็นวันที่ 14 มิถุนายน 2564 ปัจจุบันมีความคืบหน้าดังนี้

บริษัทฯ ได้ขอเลื่อนนัดการชี้สองสถานจากวันที่ 14 มิถุนายน 2564 เป็นวันที่ 13 กันยายน 2564 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการบริหาร อย่างไรก็ดีจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ณ ปัจจุบัน ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2564 ให้เลื่อนนัดการชี้สองสถานเป็นวันที่ 27 ตุลาคม 2564

ในวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ศาลนัดชี้สองสถานหรือฟังคำวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมาย โดยจำเลยทั้ง 13 ยื่นคำร้องให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมาย ศาลได้ตรวจดูคำฟ้องและคำให้การแล้ว เห็นว่ายังต้องอาศัยข้อเท็จจริงจากการสืบพยานในบางประเด็น จึงจะสามารถวินิจฉัยข้อกฎหมายได้เห็นควรให้ไปวินิจฉัยในคราวเดียวกันกับคำพิพากษา โดยกำหนดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 22-23 มีนาคม 2565 และกำหนดสืบพยานจำเลยวันที่ 24, 29 - 31 มีนาคม 2565

4.2.2 ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ขาดทุนสุทธิจำนวน (495.16) ล้านบาท ซึ่งในปี 2563 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน (391.89) ล้านบาท มีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน (103.27) ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 โดยมีสาเหตุดังนี้

รายได้

หน่วย : พันบาท	2564	เปลี่ยนแปลง %	2563	เปลี่ยนแปลง %	2562
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	968,306	138.18	406,552	(16.36)	486,066
รายได้จากกิจการโรงแรม	67,124	(31.87)	98,522	(25.03)	131,411
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	20,618	(3.88)	21,451
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,035,430	96.97	525,692	(17.72)	638,928
รายได้อื่น	235,300	289.47	60,415	(55.11)	134,574
รวมรายได้	1,270,730	116.81	586,107	(24.23)	773,502

1) รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการของบริษัทและบริษัทย่อย ปี 2564 มีจำนวน 1,035.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 มีจำนวน 525.69 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 509.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.97 โดยมีสาเหตุดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 มีจำนวน 968.31 ล้านบาท ในงวดปี 2553 มีจำนวน 406.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 561.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 138.18 โดยมีสาเหตุหลักคือการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเพิ่มขึ้น
- รายได้กิจการโรงแรมและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2564 มีจำนวน 67.12 ล้านบาท ในงวดปี 2563 มีจำนวน 98.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน (31.40) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (31.87) สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด - 19 มีผลกระทบกับกิจการโรงแรมในปี 2564 ส่วนปี 2563 มีรายได้สูงกว่าปี 2564 เนื่องจากรัฐบาลได้ผ่อนคลายมาตรการ

2) รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2564 มีจำนวน 235.30 ล้านบาท ในงวดปี 2563 มีจำนวน 60.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 174.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 289.47 มีสาเหตุหลักคือในปี 2564 เกิดจากการบันทึกดอกเบี้ยรับส่วนที่ได้รับชำระ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	15,903	14,901	13,600	17,200
ดอกเบี้ยรับ	157,330	12,032	256,606	125,645
รายได้หนี้สงสัยจะสูญที่ได้รับคืน	-	-	-	169,616
รายได้ค่าเช่า	3,786	3,608	13,775	13,830
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	10,149	10,950	-	-
อื่น ๆ	48,132	18,924	9,428	1,913
รวม	235,300	60,415	293,409	328,204

ค่าใช้จ่าย

หน่วย : พันบาท	2564	เปลี่ยนแปลง %	2563	เปลี่ยนแปลง %	2562
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,173,252)	243.23	(341,828)	(8.08)	(371,891)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(157,517)	(18.27)	(192,727)	(3.53)	(199,772)
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	(9,382)	(12.04)	(10,666)
รวมต้นทุนขายและบริการ	(1,330,769)	144.65	(543,937)	(6.59)	(582,329)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(52,429)	21.45	(43,168)	2.72	(42,025)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(365,675)	(3.63)	(379,434)	13.45	(334,447)
ต้นทุนทางการเงิน	(10,357)	(9.21)	(11,408)	757.10	(1,331)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(6,661)	13,493.88	(49)	(118.85)	260
รวมค่าใช้จ่าย	(1,765,891)	80.56	(977,996)	1.89	(959,872)

3) ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ปี 2564 มีจำนวน 1,330.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 786.83 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 144.65 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีต้นทุนขายและบริการ 543.94 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมียอดขายบางรายการเป็นสินค้าที่ด้อยค่า จึงทำให้มีต้นทุนที่สูง ประกอบกับในปี 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยครบกำหนดเวลาในการประเมินราคาทรัพย์สินและทรัพย์สินดังกล่าวมีด้อยค่า

4) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 52.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 9.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 21.45% เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขายในภาวะเศรษฐกิจซบเซา

5) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 365.68 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (13.76) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (3.63)% เนื่องจากค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีมีจำนวนลดลง

6) ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน 10.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (1.05) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (9.21)% จากหนี้สินที่ลดลง

5) รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 6.66 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน 6.61 ล้านบาท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ภาษีเงินได้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)		ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	(28.52)	(3.47)	9.33
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(46.18)	(72.37)	(28.85)
อัตรากำไรอื่น	(%)	18.52	10.31	17.32
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	N/A	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(38.97)	(66.86)	(23.99)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(17.44)	(11.94)	(5.22)

อัตรากำไรขั้นต้น (28.52)% ลดลงจากปี 2563 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้น (3.47)% โดยมีสาเหตุมาจากการขายสินค้าที่ด้อยค่า จึงทำให้ไม่สามารถขายสินค้าในราคาสูงได้ ประกอบกับในปี 2564 บริษัทฯ และ บริษัทย่อย ควบคุมกำหนดเวลาในการประเมินราคาทรัพย์สินและทรัพย์สินดังกล่าวมีด้อยค่า รวมทั้งธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 โดยรายได้ลดลงแต่มีต้นทุนในส่วนของการใช้จ่ายประจำ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นลดลงค่อนข้างมาก

อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ (46.18)% เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (72.37)% โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานใกล้เคียงกับปีก่อน ในขณะที่มีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก จำนวน 509.74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.97

อัตรากำไรอื่น 18.52% เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งมีอัตรากำไรอื่น 10.31% เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 174.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 289.47 จากการบันทึกดอกเบี้ยรับส่วนที่ได้รับชำระ

อัตรากำไรสุทธิเท่ากับ (38.97)% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยเป็นผลมาจากในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก จำนวน 509.74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.97 จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิดีขึ้นกว่าปีก่อน และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ (17.44)% ลดลงจากปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

4.2.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

1) การบริหารลูกหนี้

ในปี 2564 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 179.77 ล้านบาท ลดลง (76.67) ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น (29.90)% ประกอบด้วยลูกหนี้การค้า – สุทธิ จำนวน 8.75 ล้านบาท และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ จำนวน 171.02 ล้านบาท และมีลูกหนี้การค้าค้างชำระเกินกำหนดมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป จำนวน 1.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (3.16) ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
บริษัทอื่น – สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	8,750	3,588	-	-
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	171,020	252,852	17,192	53,307
รวม	179,770	256,440	17,192	53,307
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ				
(หมายเหตุ 6)				
- ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	-	-	243,217	243,217
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	-	-	367,159	577,873
รวม	-	-	610,376	821,090
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	179,770	256,440	627, 568	874,397

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	29	29	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	4,558	2,930	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,189	1,220	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2,063	1,565	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	1,203	4,358	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	9,042	10,102	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(292)	(6,514)	-	-
สุทธิ	8,750	3,588	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้อื่น	9,885	57,704	217	319
ลูกหนี้สรรพากร	30,439	31,212	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	19,696	23,005	18,986	19,671
ดอกเบี้ยค้างรับ	445	29,999	397	29,996
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,120	3,846	1,684	2,148
เงินมัดจำค่าที่ดิน(หมายเหตุ 8.1)	102,300	90,500	-	-
อื่นๆ	16,338	17,954	6,299	2,541
รวม	182,223	254,220	27,583	54,675
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(11,203)	(1,368)	(10,391)	(1,368)
สุทธิ	171,020	252,852	17,192	53,307
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	610,376	821,090
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- สุทธิ	179,770	256,440	627,568	874,397

เงินมัดจำค่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาวางเงินมัดจำที่ดินเปล่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน รายหนึ่งจำนวน 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 รายหนึ่ง 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 นับแต่วันทำสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็ค หรือโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย พร้อมกับทำสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง (อนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 102.30 ล้านบาท และมีภาระผูกพันตามสัญญาดังกล่าวจำนวน 5.70 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัททำหนังสือขอขยายระยะเวลาการชำระราคาในสัญญาจะซื้อจะขาย งวดที่ 2 ไปอีก 6 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม 2564 และ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 บริษัททำหนังสือขอขยายระยะเวลาการชำระราคาในสัญญาจะซื้อจะขาย งวดที่ 2 ไปอีก 3 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ปัจจุบันบริษัทย่อยยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 บริษัทย่อยได้รับหนังสือแจ้งเรื่องขอให้ชำระดอกเบี้ยจากผู้ขายที่ดิน โดยระบุว่า ทางบริษัทได้เลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปทำให้ผู้ขายที่ดินได้รับความเสียหายอันเกิดจากการระงับดอกเบี้ย จึงขอให้ทางบริษัท อัดลด เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัดช่วยรับภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 7.68 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้จ่ายชำระดอกเบี้ยแล้วเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564 ทั้งจำนวน

การจัดการความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้า หรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่บริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ได้แก่

- ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อซึ่งเกิดจากลูกหนี้การค้ามีไม่มาก เนื่องจากบริษัทมีลูกหนี้ที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกัน และอยู่ในภูมิภาคต่างๆ
- สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หลังจากหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

2) สินค้าคงเหลือ และการเสื่อมสภาพหรือล้าสมัย

ในปี 2564 บริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวน 1,005.55 ล้านบาท ลดลง (674.20) ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น (40.14)% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

การตีราคาสินค้าคงเหลือ

- สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

- สิ้นค้าคงเหลือในธุรกิจบริการ ตีราคาในราคาทุน (วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- ต้นทุนสิ้นค้าคงเหลือของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- ต้นทุนของธุรกิจบริการประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน
- มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย
- กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า
- กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<u>สิ้นค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>				
ราคาทุน	1,096,731	1,849,166	453,275	1,019,703
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสิ้นค้าคงเหลือ	(196,072)	(265,506)	(23,113)	(63,736)
สุทธิ	900,659	1,583,660	430,162	955,967
สิ้นค้าคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม	11,994	14,595	-	-
รวม	912,653	1,598,255	430,162	955,967
<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	(87,686)	(99,086)	(85,079)	(93,779)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	92,900	81,500	54,700	46,000
รวมสิ้นค้าคงเหลือทั้งสิ้น	1,005,553	1,679,755	484,862	1,001,967

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท ไปวางค้าประกันคดียุติความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,583,660	955,967
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	68,323	14,535
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	1	1
ซื้อระหว่างปี	-	-
ขายที่ดินเปล่าระหว่างปี*	(491,480)	(491,480)
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(329,279)	(89,484)
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	51,773	27,790
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	17,661	12,833
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	900,659	430,162

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	265,506	63,736
บวก ตั้งสำรองเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	7,813	-
หักโอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(77,247)	(40,623)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	196,072	23,113

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 196.07 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 23.11 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์ ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน พบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ซึ่งกลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือในงบการเงินแล้ว

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 26.2 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 26.2)	280,540	265,515	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง				
กัน (หมายเหตุ 26.2)	101,644	-	101,644	-
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	5,019	5,019	5,019	5,019
รวม	387,203	270,534	106,663	5,019

*การขายที่ดินเปล่าระหว่างปี

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ลงวันที่ 30 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติขายสินค้าคงเหลือ (ที่ดินเปล่าภายในโครงการ) รวมทั้งสิ้น 3 โฉนด เนื้อที่ 46,888.50 ตารางวา ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าขายดังนี้

ราคาขายสุทธิ	ราคาทุน	ราคาประเมินลงวันที่ 22 มีนาคม 2564
380.02 ล้านบาท	491.48 ล้านบาท	293.05 ล้านบาท

(สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย 19.98 ล้านบาท)

บริษัทรับรู้ผลขาดทุนทั้งสิ้น 88.88 ล้านบาท (ทั้งนี้บริษัทเคยตั้งสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าสินค้าคงเหลือในงบการเงินอยู่แล้วจำนวน 22.58 ล้านบาท)

เงื่อนไขการชำระเงินเป็น ดังนี้	การรับชำระ
1. ชำระเงินในวันทำสัญญาจำนวน 5 ล้านบาท	ได้รับแล้ว
2. ชำระเงินในวันโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 45 ล้านบาท (โอนกรรมสิทธิ์ แล้วเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564)	ได้รับแล้ว
3. ชำระเป็นต้นสัญญาใช้เงิน 2 ฉบับ เป็นเงินจำนวน 350 ล้านบาท โดยแบ่งชำระดังนี้	
3.1 ต้นสัญญาใช้เงินจำนวน 150 ล้านบาท ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 อัตราดอกเบี้ย 1% ต่อปี	รับชำระบางส่วนเป็นเงิน 40 ล้านบาทเมื่อวันที่ 15 และ 20 ธันวาคม 2564 ส่วนที่เหลือยังไม่ครบกำหนด*
3.2 ต้นสัญญาใช้เงินจำนวน 200 ล้านบาท ครบกำหนดวันที่ 22 สิงหาคม 2565 อัตราดอกเบี้ย 1% ต่อปี	ยังไม่ครบกำหนด*

*แสดงภายใต้สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 11)

ซึ่งผู้ซื้อได้นำหลักประกันใบหุ้นของบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 350 ล้านบาท ตลอดจนระยะเวลาตัวสัญญาใช้เงินตามข้อ 3.1 และหลักประกันใบหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 200 ล้านบาท ตลอดจนระยะเวลาตัวสัญญาใช้เงินตามข้อ 3.2

ทั้งนี้บริษัทได้ออกรวมสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค่านายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ค่านายหน้ามีอัตราร้อยละ 2.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกัน และค่าธรรมเนียมตัวแทนมีอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกันแต่ไม่เกินจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับชำระค่าตอบแทนดังกล่าวเมื่อการขายที่ดินสำเร็จเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทนโดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน เดือนละ 1.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4 เดือน ตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน 2559 รวมเป็นเงิน 6 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมรายเดือนทั้งหมดนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมตัวแทนดังกล่าว ปัจจุบันคดีความ (คดีดำ พ.4393/2561) อยู่ระหว่างการพิจารณาในชั้นอุทธรณ์

3) สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ในปี 2564 บริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 310 ล้านบาท ลดลง (762.16) ล้านบาท คิดเป็นลดลง (71.09)% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ตัวแลกเปลี่ยน
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,072,160
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด (หมายเหตุ 10)	310,000
ลดลงระหว่างงวด (หมายเหตุ 16)	(1,072,160)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	310,000

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงิน สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	310	-
จำนวน (ฉบับ)	2	-
ครบกำหนดอายุ	28 กุมภาพันธ์ 2565 และ 22 สิงหาคม 2565	-
อัตราดอกเบี้ย	1%	-
ภาระผูกพัน	ไม่มี	-

4) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: ล้านบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2564	2563	2564	2563
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	100	99.90	99.90	100,315	100,315
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้					
จำกัด	25	99.80	99.80	23,612	23,612
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1	99.93	99.93	1,000	1,000
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส					
จำกัด	1	99.94	99.94	1,000	1,000
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	1	99.94	99.94	999	999
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด*	1	99.98	99.98	-	42,105
บริษัท อควาเรียส เอสเตท					
จำกัด	54	99.99	99.99	480,998	480,998
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	270	99.99	99.99	170,232	170,232
บริษัท เดอะ ธนา อะไหล่					
รีสอร์ท จำกัด	139	99.82	99.82	125,480	125,480
รวม				903,636	945,741
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนเงินลงทุน					
ในบริษัทย่อย				(895,975)	(910,268)
สุทธิ				7,661	35,473

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 ชื่อ และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อหุ้นทุนในบริษัทร้อยละ 15 โดยคิดเป็นมูลค่า

จำนวนเงิน 81.00 ล้านบาท ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในอความเรียสเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 85 เป็นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557

การมีอำนาจควบคุมทั้งหมดในบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด จำนวน 2.70 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินประมาณ 170 ล้านบาท ราคาประมาณหุ้นละ 62.96 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเริ่มแรก 124.06 ล้านบาท และมูลค่าของผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่บริษัท ตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุน (Cost of Goods Sold) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ในการคำนวณผลตอบแทนนี้จะคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ 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: ล้านบาท)

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

บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด

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

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 : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อยที่ซื้อ	(262)
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	125,218

จากการทดสอบด้วยค่าความนิยม การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีกลุ่มบริษัทจึงรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงินรวมจำนวน 8.04 ล้านบาททั้งจำนวน

บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด) ขยายหุ้นเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,815,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 181,500,000 บาทให้แก่บริษัท เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายให้เกิดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้บริษัทย่อย

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2564 มีมติให้บริษัทขยายหุ้นทั้งหมดของบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 100 ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ โดยขายให้กับ บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งขยายหุ้นดังกล่าวจะเป็นผลให้บริษัทย่อยดังกล่าวสิ้นสภาพในการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดของบริษัทย่อยจำนวน 1,824,998 หุ้น ในราคาหุ้นละประมาณ 54.79 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 100,000,000 บาท โดยการซื้อขายมีเงื่อนไขว่าที่สำคัญคือ บริษัทย่อย

ดังกล่าวจะต้องไม่มีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระคงค้างใด ๆ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวมีภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระกับบริษัท จำนวน 181,584,511.91 บาท (ซึ่งแบ่งเป็นเงินกู้ยืม 106,999,570.91 บาท ดอกเบี้ย 74,584,941 บาท) และบริษัทย่อยดังกล่าวมีข้อจำกัดในการหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนอื่นๆ บริษัทย่อยดังกล่าวจึงมีความจำเป็นต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 181,500,000 บาท เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการขาย โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 วันที่ 13 สิงหาคม 2564 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าวครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 181,500,000 บาท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้ววันที่ 20 กันยายน 2564 โดยภายหลังจากการเพิ่มทุน บริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนจำนวน 182,500,000 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,825,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัท ถือหุ้นจำนวน 1,824,998 หุ้น โดยเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำมาชำระหนี้สินให้กับบริษัท จนไม่มีหนี้สินอื่นใดกับบริษัทอีก

สรุปข้อมูลสำคัญดังนี้

1. มูลค่าสิ่งตอบแทนจำนวน 100 ล้านบาท
2. เงื่อนไขการชำระเงิน โดยชำระเป็นเงินสดจำนวน 50 ล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงิน 2 ฉบับ ทุละ 25 ล้านบาท ฉบับที่ 1 ครบกำหนดวันที่ 17 พฤษภาคม 2564 จำนวน 25 ล้านบาท และฉบับที่ 2 ครบกำหนดภายในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 จำนวน 25 ล้านบาท
3. เกณฑ์การกำหนดราคาสิ่งตอบแทน เป็นราคาซื้อขายที่ตกลงกันตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่มีการต่อรองกันเพิ่มเติม

ตามสัญญาซื้อขายหุ้นเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 บริษัทตกลงขายหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวในราคา 100 ล้านบาท ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารจำนวน 14 อาคาร (ก่อนพิจารณาทำสัญญาขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 ระบุหน้าที่ของผู้โอนจะชำระค่าเสียโอกาสของผู้เช่าระหว่างการรื้อถอนและก่อสร้างอาคารใหม่ไม่เกินจำนวน 8 ล้านบาท ซึ่งผู้บริหารของบริษัทได้เจรจากับผู้เช่าโดยบริษัทยอมจ่ายชดเชยค่าความเสียหายดังกล่าวจำนวน 8 ล้านบาท (ตามที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 รับทราบ) ปัจจุบันบริษัทได้จ่ายชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว บริษัทได้รับชำระเงินค่าขายหุ้นสามัญครบทั้งจำนวนแล้วและจดทะเบียนโอนหุ้นเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 ทำให้บริษัทดังกล่าวสิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อย

รายละเอียดการจำหน่ายบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(สุทธิ 92,000	92,000
จากค่าเสียโอกาสให้ผู้เช่า)		
หัก: สินทรัพย์สุทธิ/ราคาทุน	(87,422)	(223,605)
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,578	(131,605)

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด* วันที่ 29 ตุลาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,793
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	116,613
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	656
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(4,929)
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(29,746)
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(8)
สินทรัพย์สุทธิหลังหักส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	87,422
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	
(สุทธิจากค่าเสียโอกาสให้ผู้เช่า)	92,000
จำนวนเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,578

5) ส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น

ในปี 2564 บริษัทมีส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น (ไม่รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น, สินค้าคงเหลือ, สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น และเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ตามงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)	2564	เปลี่ยนแปลง %	2563	เปลี่ยนแปลง %	2562
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	100,337	(9.73)	111,157	204.88	36,459
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	412,145	-	412,145
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	-	-	53,750
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	395,000	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	115,060	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	57,010	(20.86)	72,041	(23.67)	94,382
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	2,102,454	133.61	900,000	-	900,000
เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน	312,959	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	3,089	(4.34)	3,229	(94.56)	59,319
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	2,426
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,271	9.66	8,454	(93.40)	128,053
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	985,890	(6.91)	1,059,019	(12.87)	1,215,508
สินทรัพย์สิทธิการใช้	147,678	(34.64)	225,932	-	-

(หน่วย: พันบาท)	2564	เปลี่ยนแปลง %	2563	เปลี่ยนแปลง %	2562
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1,048	(1.78)	1,067	(93.05)	15,360
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	353
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	357,476	(54.81)	790,977	7.83	733,537

สินทรัพย์หมุนเวียน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 100.34 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (10.82) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (9.73)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	1,140	1,407	77	239
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	39,509	45,686	1,420	1,147
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	7,481	3,815	4,678	517
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	34,207	42,279	-	-
เช็คเงินฝากระหว่างทาง	-	17,970	-	17,970
ตัวสัญญาใช้เงิน*	18,000	-	-	-
รวม	100,337	111,157	6,175	19,873

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงิน สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	18	-
จำนวน (ฉบับ)	1	-
ครบกำหนดอายุ	12 มกราคม 2565	-
อัตราดอกเบี้ย	10%	-
ภาระผูกพัน	ไม่มี	-

* ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท ครั้งที่ 29/2564 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจำนวน 50 ล้านบาท ระยะเวลา 3 เดือน วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงิน 12 ตุลาคม 2564 ครบกำหนดวันที่

12 มกราคม 2565 โดยมีหุ้นสามัญของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง จำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็น 100 ล้านบาท วางเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยดังกล่าว ได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินบางส่วนจำนวน 32 ล้านบาท คงเหลือจำนวน 18 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 บริษัทย่อยดังกล่าวได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินคงเหลือทั้งจำนวนและคืนหลักประกันตามสัญญาหลักประกันให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่งแล้ว

● สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 395 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินมัดจำค่าที่ดิน	850,109	850,109	850,109	850,109
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	(850,109)	(850,109)	(850,109)	(850,109)
รวม	-	-	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อหุ้นสามัญ	395,000	-	247,000	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	395,000	-	247,000	-

(1) เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายซึ่งประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายแต่ละบริษัทเป็นจำนวนไม่เกิน ร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมายแต่ละบริษัท ราคาที่จะซื้อขายประมาณ 2,000 ถึง 3,000 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 บริษัทได้วางเงินมัดจำ จำนวน 47 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 17/2564 วันที่ 1 มิถุนายน 2564) ต่อมาเมื่อวันที่ 23 และ 29 กันยายน 2564 บริษัทได้วางเงินมัดจำเพิ่มจำนวน 90 ล้านบาท และ 110 ล้านบาท ตามลำดับ (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2564 วันที่ 13 สิงหาคม 2564) ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างศึกษาข้อมูลเพื่อการตัดสินใจลงทุน

(2) เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 บริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด) ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการเข้าศึกษาเพื่อการลงทุนในบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในตลาดหลักทรัพย์กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทดังกล่าวได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคล ภายใต้การกำกับของกระทรวงการคลัง ซึ่งธุรกิจดังกล่าวอาจช่วยส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยบริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด) มีความประสงค์จะเข้า

ทำรายการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทดังกล่าว จำนวนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว ราคาที่ซื้อขายประมาณ 100 ถึง 400 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2564 บริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด) ได้วางเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ จำนวน 20 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 29/2564 วันที่ 11 ตุลาคม 2564) ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทดังกล่าว มีวัตถุประสงค์ที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้นของบริษัทดังกล่าว หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และบริษัทย่อยได้รับข้อเสนอจากผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว แจ้งว่ามีการได้มาซึ่งสิทธิการเข้าเพิ่มเติม และให้สิทธิบริษัทย่อยในการเข้าลงทุนโดยจ่ายเงินมัดจำเพิ่มเติม (บริษัทดังกล่าวรับโอนกรรมสิทธิการเข้ามาจากบุคคลธรรมดาคนหนึ่งซึ่งเป็นเครือญาติกับกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย) อันเป็นผลจากการได้มาซึ่งสิทธิการเข้าดังกล่าวอีกจำนวน 140 ล้านบาท

และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2564 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 มีมติอนุมัติให้วางเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ข้างต้นรวมจำนวน 160 ล้านบาท บริษัทย่อยได้ชำระเงินมัดจำครบถ้วนแล้ว (ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 11 มกราคม 2565) และผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวได้นำหุ้นหลักประกัน (หุ้นสามัญในบริษัทดังกล่าวซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหุ้น) จำนวน 474,999 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.99 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว อนึ่ง บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงขยายระยะเวลาการเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์กับบริษัทดังกล่าวภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565 หรือวันที่อื่นใดที่ได้ตกลงกัน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

- **เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน 57.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (15.03) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (20.86)% โดยเป็นเงินฝากประจำที่ใช้เป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

- **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น**

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น 2,102.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,202.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 133.61% จากการทำธุรกรรมตีทรัพย์ชำระหนี้ตามตัวแลกเงิน (BE) ของ บจก. เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง พีทีอี (“บจก. เพลนเน็ตฯ”) โดยบจก. เพลนเน็ตฯ ได้เสนอให้นำหุ้นสามัญของบริษัท กรีนเอร์ธพาวเวอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“GEP Thailand”) จำนวน 2,252,716 หุ้น คิดเป็น ร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของ GEP Thailand) มูลค่า 533.78 บาทต่อหุ้น หรือมีจำนวนรวมเท่ากับ 1,202,454,746.48 บาท มาตีทรัพย์ชำระหนี้ตาม BE จำนวน 1,202,449,223.38 บาท โดยแบ่งออกเป็นหนี้เงินต้นจำนวน 1,072,160,010.50 บาท และหนี้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.50 ต่อปี จำนวน 130,289,212.88 บาท รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

● เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน 312.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน จากการเข้าทำธุรกรรมตีทรัพย์สินชำระหนี้บริษัท กรุงไทย แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 บริษัท กรุงไทย แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้แก่บริษัท โดยนำหุ้นของบุคคลธรรมดาสองท่านที่ถือในบริษัทแห่งหนึ่งมาชำระหนี้ตามมูลค่าหุ้นตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 312,958,458.24 บาท (ตราสารการโอนหุ้นแล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564) คิดเป็นจำนวนหุ้นรวมกัน 646,368 หุ้น มูลค่าของหุ้นตามสัญญาหุ้นละ 484.18 บาท และบริษัทดังกล่าวได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวนเงิน 154.35 ล้านบาท แก่บริษัททั้งจำนวน ตามสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้ดังกล่าว กำหนดเอาวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ได้แก่

- 1) ส่งมอบสำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการ และ/หรือรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของลูกหนี้ (ซึ่งได้ลงนามรับรองความถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจของลูกหนี้) ซึ่งมีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ตามที่ข้อบังคับและระเบียบที่เกี่ยวข้องของลูกหนี้กำหนด และ
- 2) ส่งมอบตราสารการโอนหุ้นซึ่งบุคคลอื่นอันมีกรรมสิทธิ์ในหุ้นดังกล่าวและบุคคลอื่นอันมีกรรมสิทธิ์ในหุ้นดังกล่าวอีกคนหนึ่ง ได้ลงนามในฐานะผู้โอนเพื่อโอนหุ้นตามสัญญาให้แก่เจ้าหนี้หรือบุคคลที่เจ้าหนี้กำหนด โดยลูกหนี้ตกลงว่าจะดำเนินการติดหรือชำระค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นดังกล่าวให้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งลูกหนี้ได้ดำเนินการธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ในวันที่ 20 กันยายน 2564

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้ดังกล่าว มีเงื่อนไขการซื้อคืนหรือขายคืนที่ลูกหนี้หรือบริษัทอาจสามารถใช้สิทธิ ได้ภายในหนึ่งปี นับจากวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ในราคาซื้อขายต่อหุ้นเท่ากับมูลค่าของหุ้นตามสัญญา

บริษัทบันทึกหุ้นที่ได้รับมาดังกล่าวเป็น “เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

● ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น 3.09 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (0.14) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (4.34)% ซึ่งเป็นรายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 9.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 9.66% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง – โครง				
การกฤษฎาอาศัย	-	-	259,288	264,793
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า –				
บางกอกฟรีเทรดโซน	-	-	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง -				
โครงการการเดินรถไฟ				
พระราม 9	9,271	8,454	-	-
รวม	9,271	8,454	259,288	264,793

● ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 985.89 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (73.13) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (6.91)% ประกอบด้วย ที่ดิน 287.73 ล้านบาท, อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร 585.14 ล้านบาท, สโมสรสนามกีฬาและอื่น ๆ 7.64 ล้านบาท, เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ 13.25 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้าง 92.12 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

● สินทรัพย์สิทธิการใช้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ 147.68 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (78.25) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (34.64)% โดยเป็นผลมาจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ มีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	145,365	221,909	-	-
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	2,939	4,618
ยานพาหนะ	2,313	4,023	2,313	4,023
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	147,678	225,932	5,252	8,641
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่หมุนเวียน	18,136	59,760	3,688	3,456
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	45,690	48,124	2,055	5,608
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	63,826	107,884	5,743	9,064

● **สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น**

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น 1.05 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์และสิทธิการเช่า

● **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 357.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (433.50) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (54.81)% ประกอบด้วยที่ดิน ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีเงินได้รอขอลคืน

- (1) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดินที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่จังหวัดภูเก็ต แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 295.57 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2564 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 369.10 ล้านบาท
- (2) เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2564 บริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโครงการระหว่างก่อสร้างที่ชะลอการก่อสร้าง ให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในราคารวมทั้งสิ้น 190 ล้านบาท อนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2564 วันที่ 9 กรกฎาคม 2564 โครงการดังกล่าวมีมูลค่าทางบัญชีจำนวน 434.30 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเผือมูลค่าสินค้านำลดลงจำนวน 106.64 ล้านบาท) บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการขายโครงการดังกล่าวในระหว่างปี 2564 จำนวน 244.30 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินตามสัญญาครบถ้วน และดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินแล้ว

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)		ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(7.81)	(5.79)	(2.67)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(39.80)	(26.04)	(8.40)
อัตรากาารหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.20	0.09	0.11

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ (7.81)% และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (39.80)% ลดลงจากปี 2563 โดยมีสาเหตุมาจากในปี 2564 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน (495.16) ล้านบาท ซึ่งเป็นผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จากการขายสินค้าที่ด้อยค่า จึงทำให้ไม่สามารถขายสินค้าในราคาสูงได้ ประกอบกับในปี 2564 บริษัทฯ และ บริษัทย่อย ควบคุมกำหนดเวลาในการประเมินราคาทรัพย์สินและทรัพย์สินดังกล่าวมีด้อยค่ารวมทั้งธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 โดยรายได้ลดลงแต่มีต้นทุนในส่วน of ค่าใช้จ่ายประจำ ส่งผลให้กำไรสุทธิของบริษัทลดลงค่อนข้างมาก

อัตรากาารหมุนของสินทรัพย์ 0.20 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เนื่องจากรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนค่อนข้างมาก

4.2.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2564 โครงสร้างเงินทุนของบริษัทมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน โดยมีรายละเอียดของแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุนในปี 2564 ดังนี้

หน่วย : พันบาท	2564	เปลี่ยนแปลง %	2563	เปลี่ยนแปลง %	2562
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	151,599	106.55	73,397	(239.07)	(52,778)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(137,896)	(599.21)	27,623	86.98	14,773
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(19,730)	(25.04)	(26,322)	166.26	(9,886)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(6,027)	(108.07)	74,698	(255.98)	(47,891)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	111,157	204.88	36,459	(56.64)	84,088
เงินสดลดลงจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	(4,793)	-	-	-	262
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	100,337	(9.73)	111,157	204.88	36,459

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 151.60 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 73.40 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงจากการปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ, สินทรัพย์ทางการเงิน และค่าเผื่อผลขาดทุนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (137.90) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 27.62 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในการจ่ายเงินมัดจำซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (395) ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างศึกษาข้อมูลเพื่อการตัดสินใจลงทุน, ซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (3.46) ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (0.23) ล้านบาท
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (19.73) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (26.32) ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 กลุ่มบริษัทได้รับเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว 20 ล้านบาท ในขณะที่มีรายจ่าย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (2.96) ล้านบาท, จ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว (14.49) ล้านบาท, จ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่า (15.50) ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่าย (6.78) ล้านบาท

2) รายจ่ายลงทุน

ในปี 2564 บริษัทมีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน (398.69) ล้านบาท โดยเป็นการใช้ไปในการจ่ายเงินมัดจำซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (395) ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างศึกษาข้อมูลเพื่อการตัดสินใจลงทุน, ซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (3.46) ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (0.23) ล้านบาท

เงินมัดจำซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย

(2.1) เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายซึ่งประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายแต่ละบริษัทเป็นจำนวนไม่เกิน ร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมายแต่ละบริษัท ราคาที่จะซื้อขายประมาณ 2,000 ถึง 3,000 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 บริษัทได้วางเงินมัดจำ จำนวน 47 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 17/2564 วันที่ 1 มิถุนายน 2564) ต่อมาเมื่อวันที่ 23 และ 29 กันยายน 2564 บริษัทได้วางเงินมัดจำเพิ่มจำนวน 90 ล้านบาท และ 110 ล้านบาท ตามลำดับ (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2564 วันที่ 13 สิงหาคม 2564) ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างศึกษาข้อมูลเพื่อการตัดสินใจลงทุน

(2.2) เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการเข้าศึกษาเพื่อการลงทุนในบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในตลาดหลักทรัพย์กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทดังกล่าวได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคล ภายใต้การกำกับของกระทรวงการคลัง ซึ่งธุรกิจดังกล่าวอาจช่วยส่งเสริมธุรกิจสินเชื่อสหกรณ์ของบริษัท โดยบริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด) มีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทดังกล่าว จำนวนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว ราคาที่ซื้อขายประมาณ 100 ถึง 400 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2564 บริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด) ได้วางเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ จำนวน 20 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 29/2564 วันที่ 11 ตุลาคม 2564) ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทดังกล่าว มีวัตถุประสงค์ที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้นของบริษัทดังกล่าว หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และบริษัทย่อยได้รับข้อเสนอจากผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว แจ้งว่ามีรายได้มาซึ่งสิทธิการเข้าเพิ่มเติม และให้สิทธิบริษัทย่อยในการเข้าลงทุนโดยจ่ายเงินมัดจำเพิ่มเติม (บริษัทดังกล่าวรับโอนกรรมสิทธิการเข้ามาจากบุคคลธรรมดารายหนึ่งซึ่งเป็นเครือญาติกับกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย) อันเป็นผลจากการได้มาซึ่งสิทธิการเข้าดังกล่าวอีกจำนวน 140 ล้านบาท

และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2564 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 มีมติอนุมัติให้วางเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ข้างต้นรวมจำนวน 160 ล้านบาท บริษัทย่อยได้ชำระเงินมัดจำครบถ้วนแล้ว (ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 11 มกราคม 2565) และผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวได้นำหุ้นหลักประกัน (หุ้นสามัญในบริษัทดังกล่าวซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหุ้น) จำนวน 474,999 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.99 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว อนึ่ง บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงขยายระยะเวลาการเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์กับบริษัทดังกล่าวภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565 หรือวันที่อื่นใดที่ได้ตกลงกัน

3) ความเพียงพอของสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.61	1.06	1.13
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.09	0.23	0.52
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.04	0.02	(0.01)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.75	2.42	4.30
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	76.84	150.83	84.88
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.99	0.30	0.28
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	368.69	1,216.67	1,303.57
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	5.45	1.75	1.78
ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)	66.97	208.57	205.06
Cash Cycle	(วัน)	378.56	1,158.92	1,183.40

อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.61 เท่า ลดลงจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่ประกอบไปด้วย เงินสด ลูกหนี้ และสินค้าคงเหลือน้อยกว่าหนี้สินระยะสั้น รวมทั้งมีความคล่องตัวในการชำระหนี้ระยะสั้นลดลงจากปีก่อน

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.09 เท่า ลดลงจากปีก่อน สะท้อนให้เห็นสภาพคล่องที่แท้จริงว่าบริษัทมีสินทรัพย์ที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสด (เงินสด, เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น) น้อยกว่าหนี้สินระยะสั้น อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด 0.04 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ 0.02 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมากขึ้นกว่าปีก่อน แต่ยังคงไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินระยะสั้นของบริษัท

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 4.75 เท่า โดยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 76.84 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเก็บเงินจากการขายเชื่อได้เร็วขึ้นกว่าปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.99 เท่า โดยมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 368.69 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถขายสินค้าได้เร็วขึ้นกว่าปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการสูงขึ้นมาก ในขณะที่สินค้าคงเหลือลดลงจากการขายสินค้าที่ด้อยค่า

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ 5.45 เท่า และมีระยะเวลารับชำระหนี้ 66.97 วัน สันลงจากปี 2563 ที่มีระยะเวลารับชำระหนี้ 208.57 วัน เนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการสูงขึ้นมาก ในขณะที่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง

วงจรเงินสดของบริษัทมีระยะเวลาน้อยลงเป็น 378.56 วัน เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการขายสินค้าที่ด้อยค่าในระหว่างปี จึงเป็นผลทำให้รายได้และต้นทุนจากการขายและบริการสูงขึ้น ในขณะที่ลูกหนี้การค้า สินค้าคงเหลือ และเจ้าหนี้การค้าลดลง

4) ความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมในปี 2564 เท่ากับ 3,375.15 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีขนาดหนี้สิน เท่ากับ 3,619.88 ล้านบาท หรือลดลง (244.73) ล้านบาท คิดเป็น (6.76)% โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่เกิดขึ้นจาก ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 3,033.09 ล้านบาท

ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวและรับรู้ในงบ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริง ขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่า ความเสียหายชดใช้แก่ธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,635.74 ล้านบาท และบริษัทได้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็น เพื่อการขายที่ดินหลักประกันของคดีความดังกล่าวในปี 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.68 ล้านบาท

เงินจ่ายล่วงหน้าคดีความ

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 1 ตุลาคม 2562 สำนักงานบังคับคดีแพ่งได้ออกหนังสืออายัดสิทธิเรียกร้องแก่ ธนาคารสี่แห่งในบัญชีเงินฝากของบริษัทจำนวน 9 บัญชี เป็นเงินรวม 69.40 ล้านบาท ตามที่ศาลฎีกาแผนก คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดี ณ วันที่ 8 กรกฎาคม 2563 ธนาคารบางแห่งได้ส่ง เงินอายัดในบัญชีดังกล่าวแล้วจำนวน 2.60 ล้านบาท

ปัจจุบันโครงสร้างเงินทุนของบริษัทมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และชำระหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งจากการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัท สามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข และมีความสามารถในการชำระหนี้เพียงพอ

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)		ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.30	1.16	0.97
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	N/A	9.64	N/A
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.38	51.36	N/A
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่าง ต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท เท่ากับ 1.30 เท่า และ 1.17 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 1.25 เท่า และ 1.13 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) เท่ากับ 0.38 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานน้อยกว่าภาระผูกพัน เช่น การจ่ายชำระหนี้สิน, รวบรวมลงทุนซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 151.60 ล้านบาท ในขณะที่มีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน (398.69) ล้านบาท บริษัทมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันลดลงจากปีที่ผ่านมา

4.2.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37 ของงบการเงินประจำปี 2564 ดังนี้

(1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 58.09 ล้านบาท และ 72.85 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 32.86 ล้านบาท และ 47.62 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางการเงินตามปกติตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท

(2) ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

(2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.06 ล้านบาท และ 13.17 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัททยอยทางอ้อมได้ค้ำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลังจำนวนประมาณ 0.33 ล้านบาท ให้แก่บริษัททยอยทางอ้อม

(2.2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีจำนวน 1 คดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากที่ปรึกษางานการตลาดแห่งหนึ่งกล่าวหาว่าผิดสัญญาว่าจ้าง เรียกเงินค่าจ้าง และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 0.89 ล้านบาท ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระคืนแก่โจทก์ คดีเป็นอันเสร็จสิ้นกระบวนการพิจารณา

- (2.3) ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง ฟ้องทรัพย์สินส่วนกลางขอให้โอนกรรมสิทธิ์ ส่วนกลาง และเรียกค่าเสียหาย โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายเป็นเงิน 66.37 ล้านบาท ศาลนัดไกล่เกลี่ย/ให้การสืบพยาน วันที่ 14 สิงหาคม 2563 ในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ฝ่ายโจทก์และจำเลยทั้งสองเจรจากันในเบื้องต้นมีแนวโน้มตกลงกันได้ศาลจึงเลื่อนไปนัดไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 23 กันยายน 2563 และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท เห็นคดีดังกล่าวมีแนวโน้มตกลงกันได้จึงเลื่อนไปไกล่เกลี่ยต่ออีกครั้ง ในวันที่ 6 กรกฎาคม 2564 ความเห็นของทนายความมีประเด็นยื่นคำให้การต่อสู้คดี แต่การที่จะชนะหรือแพ้ก็เป็นดุลพินิจของศาล หากแพ้คดีจำเลยทั้งสองก็ต้องร่วมจ่ายเงินตามฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตามการประนีประนอมก็จะเป็นทางออกที่ดีที่สุด เมื่อคู่ความทั้งโจทก์และจำเลยทั้งสองสามารถประนีประนอมยอมความกันได้ โดยจำเลยที่ 1 ซึ่งในความเป็นจริงแล้วตามกฎหมายก็เป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 จะต้องดำเนินการโอนที่ดินและมีหน้าที่ต่างๆตามกม.จัดสรรฯ เมื่อมีการไกล่เกลี่ยกันโดยจำเลยที่ 1 จะชำระเงินให้แก่โจทก์เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 10,000,000 บาท ก็เป็นทางออกที่ดี ซึ่งแนวทางนี้ก็จะประนีประนอมกับจำเลยที่ 2 เพราะจะมีการถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ออกจากสารบบความ จำเลยที่ 1 ตกลงที่จะชำระ ผ่อนชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 6 งวด งวดละเดือน เดือนละ 1,500,000 บาท ส่วนงวดที่ 6 (งวดสุดท้าย) 2,500,000 บาท เริ่มชำระงวดที่ 1 ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2564 งวดต่อไปชำระทุกสิ้นเดือน จนกว่าจะครบ ส่วนการโอนที่ดินจำนวน 28 แปลงอยู่ระหว่างการโอนที่ดินและจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่โจทก์ คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในเดือนสิงหาคม 2564 นี้ หากจำเลยที่ 1 ปฏิบัติได้ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว โจทก์จะดำเนินการถอนฟ้องจำเลยทั้งสองออกจากสารบบความต่อไป จึงให้นัดพร้อมเพื่อสอบถามวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 เมื่อถึงวันนัดดังกล่าวทนายโจทก์ทนายจำเลยทั้งสองมาศาล คู่ความสามารถตกลงกันได้โดยจำเลยที่ 1 ยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขการชำระหนี้ที่ให้ไว้ ศาลจึงได้เลื่อนคดีออกไปนัดพร้อมเพื่อพิจารณาการปฏิบัติการชำระหนี้หรือกำหนดวันสืบพยาน ในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565 เมื่อถึงวันนัดดังกล่าวจำเลยที่ 1 ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้แล้วเสร็จโจทก์จึงไม่ประสงค์ที่จะดำเนินคดีกับจำเลยทั้งสองอีกต่อไป จึงได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้อง ฉบับลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565 และศาลมีคำสั่งอนุญาตให้โจทก์ถอนฟ้องให้จำหน่ายคดีออกเสียจากสารบบความค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ คดีเป็นอันยุติแล้ว อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และรับรู้เป็นประมาณการหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินไว้แล้ว
- (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 โจทก์ฟ้องบริษัทย่อยผิดสัญญา รับสภาพหนี้ โดย ณ วันฟ้อง บริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ไม่ทราบเรื่องเพราะอยู่ในขั้นตอนการเตรียมสัญญาซื้อขายบริษัทย่อยดังกล่าวและสัญญาซื้อขายจัดทำวันที่ 2 กันยายน 2562 ซึ่งกรรมการบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด ชุดเดิม ได้แต่งตั้งทนายผู้

คดีและศาลได้พิพากษาวันที่ 8 เมษายน 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำตัดสินของศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564 บริษัทย่อยได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาแล้ว เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2564 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำตัดสินของศาลชั้นต้น ต่อมาศาลฎีกาได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565 ไม่อนุญาตให้บริษัทยื่นฎีกา ดังนั้นคดีนี้จึงถือเป็นที่สุด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และรับรู้เป็นประมาณการหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินไว้แล้ว

(3) ภาระผูกพัน

(3.1) กลุ่มบริษัทเอคิวเอสเตทได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้าย่อยบางส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

(3.2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 231.64 ล้านบาท และ 742.32 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 113.25 ล้านบาท และ 120.35 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 65.54 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 166.10 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 512.31 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 230.01 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดจำนวน 22.50 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 90.75 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 22.50 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 97.85 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 494.15 ล้านบาท และ 1,743.98 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 256.30 ล้านบาท และ 327.07 ล้านบาท ตามลำดับ

4.2.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

1) แนวโน้มสภาพเศรษฐกิจปี 2565

เศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากฐานการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำในปี 2564 โดยมีแรงขับเคลื่อนจากการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ แม้จะเผชิญกับการแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอมิครอน แต่มีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อระบบสาธารณสุขอย่างจำกัดในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 และส่งผลให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดได้ตามลำดับ นอกจากนี้เศรษฐกิจยังจะได้รับแรงสนับสนุนสำคัญจากการฟื้นตัวของภาคบริการโดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวอันเนื่องมาจากการผ่อนคลายมาตรการเพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้าตามการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ให้ขยายตัวได้ต่ำกว่าที่คาดไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัส แรงกดดัน ด้านเงินเฟ้อจากการเพิ่มขึ้นของ

ราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก รวมทั้งข้อจำกัดจากเงื่อนไขด้านฐานะทางการเงินของ ภาคครัวเรือนและธุรกิจ ความยืดหยุ่นของปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลกท่ามกลางแรงกดดันของอัตราเงินเฟ้อและปัญหาความขัดแย้งในเชิงภูมิรัฐศาสตร์

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออก และแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. จะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ และการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

2) ธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปี 2564 ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มทรงตัวถึงเติบโตเล็กน้อย ผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประกอบกับหนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อและความเข้มงวดในการขายสินเชื่อของสถาบันการเงิน ปี 2565-2566 ตลาดที่อยู่อาศัยมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น ปัจจัยหนุนจาก (1) เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี (2) การเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ (3) มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ และ (4) ความต้องการที่อยู่อาศัยจากลูกค้าต่างชาติที่ทยอยเข้ามาลงทุน/ ทำงานในไทย

การเปิดขายโครงการใหม่ในช่วงปี 2564-2566 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.7% คาดว่าคอนโดมิเนียมจะมีสัดส่วนการเปิดโครงการใหม่ใกล้เคียงกับบ้านแนวราบ โดยบ้านแนวราบสัดส่วนจะทยอยเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง คาดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองลูกค้าในรูปแบบหลากหลายมากขึ้น อาทิ การพัฒนาโครงการรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) การพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับกระแสรักสุขภาพ/ คุณภาพชีวิตที่ดี (Wellness residence) และการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aged society) การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยพัฒนาบ้านอัจฉริยะ (Smart home) รวมถึงการขายที่อยู่อาศัยในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)

ปี 2564-2566 ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทยอยฟื้นตัว อานิสงส์จากกำลังซื้อที่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังกดดันการเติบโตของธุรกิจโดยเฉพาะโครงการแนวสูง จึงคาดว่าอัตราการขายจะอยู่ในระดับต่ำและอาจมีต้นทุนส่งเสริมการตลาดเพิ่มขึ้นมากเพื่อกระตุ้นยอดขาย ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังประคับประคองธุรกิจให้เติบโตต่อไปได้ ขณะที่รายกลาง-เล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง นอกจากนี้ ต้นทุนด้านต่างๆ มีแนวโน้มปรับสูงขึ้น อาทิ ราคาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูง ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มหาพันธมิตรเพื่อร่วมทุนหรือควบรวมกิจการ ทั้งกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศหรือกลุ่มทุนต่างชาติ เพื่อขยายฐานเงินทุนทำให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้ โครงสร้างของ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์จึงอาจเปลี่ยนไปเป็นตลาดที่มีผู้ประกอบการรายใหญ่เพิ่มขึ้น ด้านผู้ประกอบการรายย่อยที่มีฐานเงินทุนไม่แข็งแกร่งอาจมีปัญหาด้านสภาพคล่องทำให้ไม่สามารถแข่งขันได้

- ธุรกิจบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายได้ของผู้ประกอบการรายใหญ่จะเติบโตต่อเนื่อง จากความสามารถในการปรับตัว และมีความได้เปรียบด้านต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า เนื่องจากสามารถระดมทุนเองผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ และตลาดตราสารหนี้ ส่วนผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กจะเผชิญภาวะยากลำบากมากกว่าและมีส่วนแบ่งตลาดลดลง โดยเฉพาะรายที่ไม่มีพันธมิตร/ เครือข่ายจะแข่งขันได้ยาก บางรายอาจมีข้อจำกัดด้านเงินทุนและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน จึงอาจมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง
- ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายย่านใจกลางเมือง และแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพ ทั้งในด้านการบริหารโครงการ การตลาด และแหล่งเงินทุนหมุนเวียน อย่างไรก็ตาม การแข่งขันที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้นอาจเป็นข้อจำกัดในการทำกำไรของผู้ประกอบการ ขณะที่ผู้ประกอบการรายกลางและเล็กจะเน้นพัฒนาโครงการที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้นในย่านชานเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่รอบนอกและมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่าโดยเปรียบเทียบ อีกทั้งยังไม่เป็นที่นิยมเท่าที่ควรเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) ในทำเลเดียวกัน อัตราการทำกำไรจึงอยู่ในระดับต่ำหรือมีความเสี่ยงด้านผลประโยชน์มากกว่า

3) ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมปี 2564 มีแนวโน้มชะงักต่อเนื่อง แต่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565-2566 โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลานานอย่างน้อย 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อน COVID-19 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวเร็วกว่า จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การผลิตวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนจากภาวะเศรษฐกิจโลกทยอยฟื้นตัว รวมถึงศักยภาพด้านการท่องเที่ยวของไทยในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ภายใต้ฐานวิถีชีวิตใหม่หลังวิกฤต COVID-19 ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมควรเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างยั่งยืน อาทิ การนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้งานมากขึ้น เน้นการวิเคราะห์ความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายเพื่อเสนอบริการที่ตอบโจทย์รายบุคคล และการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยด้านสุขภาพและอนามัยมากขึ้น

ธุรกิจโรงแรมเผชิญภาวะชะงักต่อเนื่องในปี 2564 ผลจากวิกฤต COVID-19 ทำให้มีการเลิกจ้างแรงงานภาคท่องเที่ยวสูงเป็นประวัติการณ์ ผลจากการปิดกิจการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมจะทยอยฟื้นตัวได้ในปี 2565-2566 หลังวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย วิจัยกรุงศรีคาดว่าจะมีการใช้วัคซีนอย่างแพร่หลายช่วงครึ่งหลังปี 2564 ซึ่งจะหนุนความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวก่อน ปัจจัยหนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติค่อยๆ ฟื้นตัว เนื่องจากประเทศต่างๆ มีแนวโน้มจะ

ส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศเป็นลำดับแรก ด้านผู้ประกอบการ รายใหญ่ยังมีศักยภาพในการลงทุนต่อเนื่อง แต่อาจล่าช้ากว่าแผนเดิม ขณะที่ผู้ประกอบการ SMEs ยังเผชิญกับการแข่งขันรุนแรงและมีโอกาสสูงที่จะปิดกิจการ

- โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต) ยังคงซบเซาจากการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 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 ทำให้การปรับราคาค่าห้องพักทำได้ค่อนข้างยาก โดยเฉพาะพื้นที่ท่องเที่ยวหลักที่พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติ

ที่มา : วิจัยกรุงศรี

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: AQ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูง รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000471
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์ 02-033-5555 โทรสาร 02-033-5566
เว็บไซต์	: www.aqestate.com
ทุนจดทะเบียน	: 81,058,570,872.50 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 อินเทอร์เน็ต จำกัด**
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ประเภทธุรกิจ : ค้าส่งหัตถกรรม
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 100,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น : 99.90%
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (5) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ประเภทธุรกิจ : ค้าส่งหัตถกรรม
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 อควาเรียส เอสเตท จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนนิมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ให้เช่า ขาย ซ่อม บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 54,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 54,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
- (7) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนนิมคลองบางกะปิ 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)
- (8) **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)

- (9) **ชื่อบริษัท** : บริษัท วิฑูรธนากร จำกัด
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
 ประเภทธุรกิจ : ค้าอสังหาริมทรัพย์
 หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
 โทรสาร 02-033-5566
 ทุนจดทะเบียน : 1,450,000,000 บาท
 ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,450,000,000 บาท
 สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
 สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)
- (10) **ชื่อบริษัท** : บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาและให้บริการสันนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท
 หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
 โทรสาร 02-033-5566
 ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท
 ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 50,000,000 บาท
 สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
 สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด)
- (11) **ชื่อบริษัท** : บริษัท อควาเรียส ไฮเทล 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

ผู้สอบบัญชี : 1. น.ส.กรรณิการวิภาณรัตน์ ทะเบียน 7305 และ/หรือ
2. นายจิโรจ ศิริโรจน์ ทะเบียน 5113 และ/หรือ
3. นางสาวนงลักษณ์พัฒน์บัณฑิต ทะเบียน 4713 และ/หรือ
4. นางสุนา เสนีวงศ์ ณ อยุธยา ทะเบียน 5897 และ/หรือ
5. นายโกมินทร์ลิ้นปรางชญา ทะเบียน 3675 และ/หรือ
6. นายมงคล เหล่าวรพงศ์ ทะเบียน 4722 และ/หรือ
7. นางสาว กชมน ชื่นห้วน ทะเบียน 11536
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/>

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

นอกจากข้อพิพาทกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่บริษัทหรือบริษัทย่อยเป็นคู่ความหรือคู่กรณีซึ่งอาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

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

1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

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

- บริษัทมีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าเพียงพอและทันเวลาตลอดจนบริษัทได้ online อยู่ใน Web Site บริษัท ซึ่งหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวจะแจ้งรายละเอียด อันประกอบด้วย วันที่ เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม ข้อเท็จจริงและเหตุผล ตลอดจนข้อมูลที่สำคัญเพื่อประกอบการพิจารณาการตัดสินใจ พร้อมด้วยความเห็นคณะกรรมการในแต่ละวาระ รวมไปถึงการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

- ให้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน และทันต่อเหตุการณ์ โดยบางเรื่องแม้ว่าตามกฎหมายจะไม่ได้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดให้เปิดเผย แต่หากบริษัทเห็นว่าเรื่องใดมีความจำเป็นที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบก็จะเปิดเผยข้อมูลนั้นผ่านทาง Web Site ของบริษัท และผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ในปี 2564 บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในวันที่ 30 เมษายน 2564 ซึ่งกรรมการเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน โดยบริษัทได้พิจารณาเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นโดยวิธีผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และมีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 โดยวิธีผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ กรรมการของบริษัทเข้าร่วมประชุม 7 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 100 ของกรรมการบริษัทในการประชุมฯ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ส่งคำถามเข้ามาผ่านระบบได้และคณะกรรมการบริษัท ได้ตอบคำถามของผู้ถือหุ้นครบถ้วน
- ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยบริษัทได้ส่งลิงค์ให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมและสามารถส่งคำถามเข้ามาในระบบได้
- การประชุมฯ ดำเนินการตามวาระที่ได้แจ้งตามหนังสือเชิญประชุมฯ ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นและไม่มีวาระอื่น ๆ เพิ่มในการประชุมฯ
- ประธานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างการประชุม ประธานได้เปิดโอกาสผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอย่างเต็มที่
- ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งกรรมการทุกท่าน จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย

2) สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

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

■ พนักงาน

บริษัทถือเสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ และมุ่งมั่นที่จะให้พนักงานทุกคนมีความภูมิใจ และเชื่อมั่นในองค์กรและมีสวัสดิการเพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพที่ดีโดยบริษัทจัดให้มีห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำให้พนักงานได้ผ่อนคลายจากการที่ต้องทำงานหนักมาทั้งวัน ตลอดจนการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม จัดให้มีสวัสดิการพนักงานค่ารักษาพยาบาลประกันสุขภาพ ตรวจสอบสุขภาพประจำปี และจัด

กิจกรรมการให้พนักงานได้สร้างความสัมพันธ์อันดีด้วยกิจกรรมต่างๆ เช่นระหว่างเดือนมีกิจกรรมที่พนักงานทุกท่านต้องมีส่วนร่วม กิจกรรมการท่องเที่ยวประจำปี นอกจากนี้บริษัทสนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ โดยมีหลักสูตรฝึกอบรม ลูกค้า บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ซึ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างมืออาชีพ ตลอดจนบริษัทจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นและพึงพอใจสูงสุด

▪ ลูกค้า

บริษัทปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตโดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญา จรรยาบรรณบริษัท และคำมั่นที่ให้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด

▪ ผู้บริหาร

บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของผู้บริหารซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จได้ จึงได้จัดโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสมในธุรกิจประเภทเดียวกัน

▪ คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของลูกค้าของคู่แข่งด้วยวิธีฉ้อฉล และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ ในปีที่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

▪ เจ้านาย

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับเจ้านายและลูกค้าทุกประเภทอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่ได้ตกลงร่วมกันและตามที่กฎหมายกำหนด

▪ ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ คุณและให้ความสนใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมโดยรวม รวมทั้งมุ่งมั่นปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

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

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาการนำหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 หรือ Corporate Governance Code (CG Code) ที่ออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. มาปรับใช้โดยได้พิจารณาและตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ในฐานะผู้นำขององค์กร (governing board) โดยกรรมการทั้งหมดได้พิจารณาหลักปฏิบัติดังกล่าวโดยละเอียดรอบคอบและเข้าใจถึงประโยชน์และความสำคัญของการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code ซึ่งเน้นการบูรณาการประเด็นทางสังคม สิ่งแวดล้อม และการกำกับดูแลกิจการ เพื่อนำไปใช้สร้างคุณค่าให้แก่กิจการเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทได้มีการพิจารณาผลการประเมินตนเองในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีประจำปี 2564 และได้มีการทบทวนนโยบายและการดำเนินการต่างๆ ด้านการกำกับดูแลกิจการกับหลัก CG Code รวมถึงได้ทบทวนเรื่องที่ยังไม่ปฏิบัติและได้พิจารณาและกำหนดแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมเพียงพอ และสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจและวัฒนธรรมองค์กร โดยมีกรณีที่สำคัญ ดังนี้

CG Code ที่ยังไม่ได้ปฏิบัติ	ความเห็น
องค์ประกอบคณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง	คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติ ความสามารถ และประสบการณ์ที่หลากหลาย โดยประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 7 ท่าน (42.86%) รวมถึงประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งถือว่าเป็นสัดส่วนที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการอิสระแล้ว
การแต่งตั้งที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	<p>คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลายวิชาชีพ ให้ปฏิบัติหน้าที่โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> สรรหาบุคคลเพื่อทดแทนกรรมการและผู้บริหารในกรณีที่ครบวาระ ลาออกหรือกรณีอื่นๆ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาด

CG Code ที่ยังไม่ได้ปฏิบัติ	ความเห็น
	<p>หลักทรัพย์ พ.ศ. 2535</p> <ul style="list-style-type: none"> พิจารณาคำตอบแทนกรรมการ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมกับการทำหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัท และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ <p>ซึ่งที่ผ่านมาคณะกรรมการสรรหาสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดี จึงถือได้ว่าบริษัทมีกระบวนการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนกรรมการที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพแล้ว</p>
การกำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติงานด้านแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร	<p>จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท บริษัทจึงยังไม่ได้มีการกำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติงานด้านแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

7.1.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

1) คณะกรรมการบริษัท

1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ
2. นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ	กรรมการ
3. นายชำนาญ วังตาล	กรรมการ
4. นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการ
5. นายเอ สัจเดวี	กรรมการอิสระ
6. นายเอกชัย ติวตานนท์	กรรมการอิสระ
7. นายสุภชัย สถิตยวิมล	กรรมการอิสระ

2) คณะกรรมการตรวจสอบ

1. นายเอ สัจเดวี	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายเอกชัย ติวตานนท์	กรรมการตรวจสอบ
3. นายสุภชัย สถิตยวิมล	กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้น มีบทบาทหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทโดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เพื่อการสร้างมูลค่าให้แก่กิจการ รวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุน ภายใต้ความเชี่ยวชาญและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 7 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน กรรมการภายนอกที่ไม่เป็นพนักงานของบริษัทจำนวน 1 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 42.86 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

วงเงินอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีวงเงินอำนาจการอนุมัติเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายชำนาญ วังตาล หรือ นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล หรือ นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

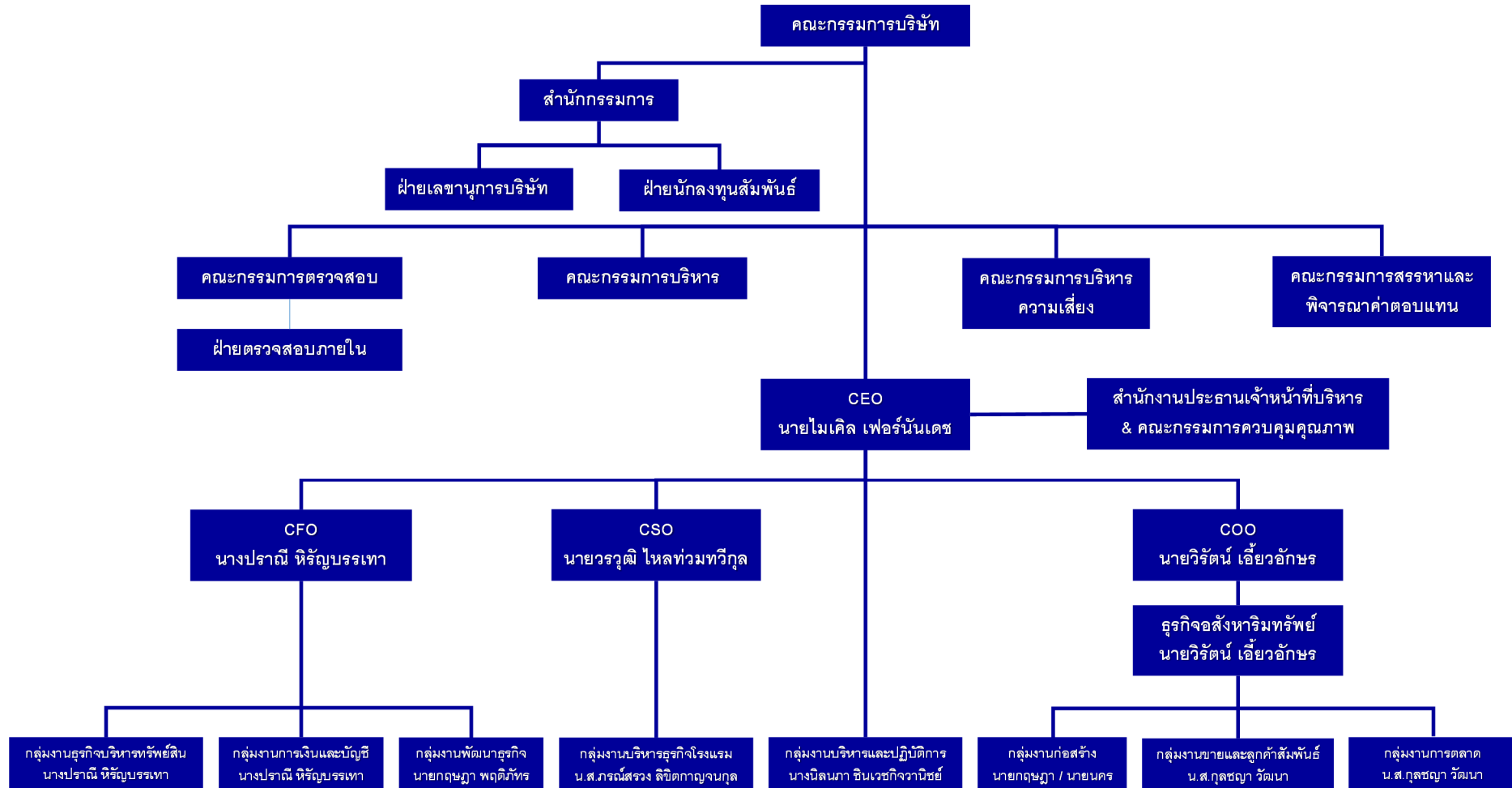
7.1.2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้บริหารบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-
2. นายวิรัตน์ เขียวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	-
3. นางปราณี หิรัญบรรเทา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ และผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	-
4. นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการบริหาร	-
5. นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหาร	-

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารปรากฏตามเอกสารแนบ 1

โครงสร้างการบริหารจัดการ
บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

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

1) คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	-
2.	นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เพอร์นันเดซ	กรรมการ	-
3.	นายชำนาญ วังตาล	กรรมการ	-
4.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการ	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
5.	นายเอ สัจเดวี	กรรมการอิสระ	-
6.	นายเอกชัย ติวตานนท์	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 17 ก.ย. 2564
7.	นายสุภชัย สถิตยวิมล	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 15 พ.ย. 2564
8.	นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการ	ลาออก 23 ก.พ. 2564
9.	นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ	กรรมการอิสระ	ลาออก 13 ส.ค. 2564
10.	น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ	ลาออก 10 พ.ย. 2564
11.	ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	กรรมการ	ไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นเมื่อการประชุมฯ 30 เมษายน 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 7 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน กรรมการภายนอกที่ไม่เป็นพนักงานของบริษัทจำนวน 1 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 42.86 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

โดยมีนายอภิรัฐ อินทรชู เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ บันทึกรายงานการประชุม และจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ผู้ถือหุ้นได้ถูกต้องครบถ้วน

องค์ประกอบในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งกรรมการ กรรมการบริษัท มาจากการเลือกตั้งโดยผู้ถือหุ้น โดยถือว่าหนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง

การพ้นจากตำแหน่ง ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งกรรมการผู้อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดหนึ่งในสามต้องออกจากตำแหน่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดคนหนึ่งออกจากตำแหน่งก่อนถึงวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีหุ้นนับรวมได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียง

จำนวนกรรมการ ให้บริษัทฯ มีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน ไม่เกินกว่า 11 คน ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. กำกับดูแลและจัดการให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย ภายใต้วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท กำกับ ควบคุม และดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจให้แก่กิจการและให้แก่ผู้ถือหุ้น

3. จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายใน 4 เดือน นับจากวันปิดบัญชีสิ้นปีของบริษัท และจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อมีความจำเป็น

4. จัดประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส และในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกรรมการทั้งหมด การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเอาเสียงข้างมากเป็นมติ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานของที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

5. มีอำนาจมอบหมายให้กรรมการคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นกระทำการตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรแทนคณะกรรมการได้ และภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร และคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน หรือเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นได้ตามความเหมาะสม

6. พิจารณากำหนดรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตลอดจนการตั้งคณะอนุกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสมในการดำเนินการของบริษัท

7. พิจารณานุมัติงบประมาณในการลงทุน และในการดำเนินการของบริษัทประจำปี รวมทั้งดูแลการใช้ทรัพยากรของบริษัท

8. จัดให้มีการรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไปที่สำคัญต่อผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และเพียงพอ รวมทั้งยืนยันการตรวจสอบรับรองข้อมูลที่รายงาน

9. กำหนดหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง

“ข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับวิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีฐานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง”

10. พิจารณานุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราวตามที่เห็นสมควรภายใต้ บทบัญญัติของกฎหมาย

11. ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการเข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่าง เดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายเอ สัจเดว์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	-
2.	นายเอกชัย ดิฐตานนท์	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 17 ก.ย. 2564
3.	นายสุภชัย สถิตยวิมล	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 15 พ.ย. 2564
4.	นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ	กรรมการตรวจสอบ	ลาออก 13 ส.ค. 2564
5.	น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการตรวจสอบ	ลาออก 10 พ.ย. 2564

โดยมีนายเอกชัย ดิฐตานนท์ เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีเพียงพอที่จะ สามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) 2551 จำนวน 1 ท่าน และนางปราณี หิรัญบรรเทา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน และผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ดูแลกิจกรรมของ คณะกรรมการตรวจสอบ บันทึกรายงานการประชุม และจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิผล และ พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับตรวจสอบภายใน

3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พระราชบัญญัติการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. สอบทานให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยง (Risk management) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล
5. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว 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 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
 - 7.8 รายการอื่นที่เห็นว่า ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้บริษัทแจ้งมติเปลี่ยนแปลงหน้าที่และจัดทำรายชื่อและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และนำเสนอต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยวิธีการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการรายงานโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

9. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบหากพบ หรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการ หรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายใน เวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

หากคณะกรรมการของบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์

7.3.2 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	แต่งตั้ง 21 ก.พ. 2563
2.	นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
3.	นายวรวิทย์ ไหลทวมทวิกุล	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
4.	นางสาวกุลชญา วัฒนนา	กรรมการบริหาร	ลาออก 23 ก.พ. 2564
5.	ดร.สุทัศน์ จันกิงทอง	กรรมการบริหาร	ไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นเมื่อการประชุมฯ 30 เมษายน 2564

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- ทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการประจำตามปกติของบริษัทฯให้เป็นไปตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการกำหนด แผนการธุรกิจ ทิศทางกลยุทธ์ ภายใต้กรอบของกฎหมายและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด
- ดำเนินกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายรวมถึงการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯได้ให้ไว้ ซึ่งจะมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ
- พิจารณาเพื่อนำเสนอเรื่องที่อยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนให้คณะกรรมการพิจารณา

ขอบเขตอำนาจหน้าที่กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจ เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน ภายใต้กรอบของกฎหมายและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯกำหนด
- พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีฝ่ายบริหารจัดทำ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน

3. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้รับมอบอำนาจในการกระทำการใดๆ ที่ปฏิบัติไปตามปกติธุรกิจได้
4. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารต้องนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในการพัฒนาโครงการใดๆ ที่ไม่อยู่ในนโยบายประจำปีของบริษัท
5. มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของกิจการต่อบุคคลภายนอกในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเป็นประโยชน์ต่อกิจการ
6. อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของกิจการ
7. พิจารณาอนุมัติในแผนการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน และพิจารณาอนุมัติคำขอจากฝ่ายงานต่างๆ ที่เกินอำนาจสั่งการของฝ่ายงานนั้นๆ
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทในแต่ละคราว
9. พิจารณาการดำเนินการเกี่ยวข้องกับรายการระหว่างกัน ตามนิยามของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
10. พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท และการเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้นให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท ในกรณีที่มีการดำเนินการใดที่มี หรืออาจจะมีผลประโยชน์หรือส่วนได้ส่วนเสียของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่มีอำนาจอนุมัติการดำเนินการดังกล่าว โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการทำรายการใดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามความหมายที่กำหนดตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การทำรายการดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและ/หรือปฏิบัติการอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้นๆ ด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจำนวน 2 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายเอ สัจเดวี	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	-
2.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวิกุล	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
3.	น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ลาออก 23 ก.พ. 2564

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
4.	ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก ผู้ถือหุ้นเมื่อการประชุมฯ 30 เมษายน 2564

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน 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

การกำหนดคำตอบแทน

- (1) จัดทำหลักเกณฑ์และนโยบายในการกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
- (2) กำหนดคำตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินของคณะกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล โดยการกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ ผลงาน และเปรียบเทียบกับบริษัทในธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติ
- (3) รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ให้คำชี้แจง ตอบคำถามกับคำตอบแทนของกรรมการบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) รายงานนโยบาย หลักการ/เหตุผลของการกำหนดคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และรายงานประจำปี ของบริษัทฯ
- (5) ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดคำตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

โดยฝ่ายบริหาร และหน่วยงานต่างๆ จะต้องรายงานหรือนำเสนอข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน ให้บรรลุตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย

7.3.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	-
2.	นายเอ สัจเดว์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-
3.	นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-

7.3.5 คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง

คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างมีอำนาจอนุมัติในการจัดซื้อจัดจ้าง คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างแบ่งดังนี้

- คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ล้านบาท ประกอบด้วย

ประธาน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
คณะกรรมการ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจ จัดตั้ง

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ

- คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 10 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คณะกรรมการ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจและโครงการ
	จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริหารรับทราบ

- คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 20 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คณะกรรมการ	กรรมการบริหารบริษัท
	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านกิจการพิเศษ
	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจโครงการ
	จัดตั้ง

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

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

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

การดำเนินการกิจการของบริษัทที่มีได้กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการผู้จัดการ ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นรายการต่อไป

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้บริหารบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-
2. นายวิรัตน์ เอี่ยวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	-
3. นางปภาณี หิรัญบรรเทา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ และผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	-
4. นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการบริหาร	-
5. นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหาร	-

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารปรากฏตามเอกสารแนบ 1

7.4.1 ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการบริหาร

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2564 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือนและโบนัส ให้กับผู้บริหารและกรรมการบริหารจำนวน 5 ราย รวมทั้งสิ้น 18,872,065.00 บาท ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	บาท
เงินเดือน	15,376,000.00
โบนัส	-
ค่าตอบแทนโครงการพิเศษ	180,000.00
ค่าเบี้ยประชุมฯ	-
ค่ารับรอง	760,000.00
ค่าที่ปรึกษา (ผู้บริหารภายใน)	2,556,065.00
รวม	18,872,065.00

2) ค่าตอบแทนอื่น

- เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5% ของเงินเดือน โดยในปี 2564 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหารจำนวน 16,650 บาท และ 340,000 บาท ตามลำดับ

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

1) จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน รวมทั้งสิ้น 313 คน โดยในปี 2564 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 207.09 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น โดยจำนวนนี้ได้รวมส่วนที่บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัท รวม 83.78 ล้านบาท

สายงานหลัก	จำนวนพนักงาน (คน)	
	บริษัท	บริษัทย่อย
พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	87	221
พนักงานบริหาร (คน)	5	-
รวม	92	221
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	123.31	83.78

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

2) นโยบายพัฒนาบุคลากร

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

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างขวัญและกำลังใจ และความภูมิใจในการปฏิบัติงานให้กับพนักงาน ด้วยการกำหนดผลตอบแทนและความก้าวหน้าในองค์กร บนพื้นฐานความรู้ความสามารถ และความเป็นธรรม รวมทั้งการจัดให้มีระบบสวัสดิการที่เหมาะสม ตลอดจนพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของพนักงานให้ดีขึ้น

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 ผู้ควบคุมและดูแลในการทำบัญชี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 มีมติแต่งตั้งนางปราณี หิรัญบรรเทา ให้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมทั้งได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมและดูแลการทำบัญชีของบริษัทฯ จนถึงปัจจุบัน โดยคุณสมบัติของผู้ควบคุมและดูแลในการทำบัญชีปรากฏตามเอกสารแนบ 1

7.6.2 เลขานุการบริษัท

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

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

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

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

นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่อื่นตามที่บริษัท (หรือคณะกรรมการบริษัท) มอบหมาย

7.6.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้มีมติแต่งตั้งได้มีมติแต่งตั้งนางสาวพุกษา เหล่าพิชิต ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เนื่องจากมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท และเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน รวมทั้งมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่า มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ

ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

7.6.4 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และทั่วถึง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเลขานุการบริษัททำหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์ติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยนักลงทุนสามารถติดต่อสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ โดยการติดต่อ คุณสรยุทธ แก้วเวียงชัย เบอร์โทรศัพท์ 02 0035519 Email Address: sarunrot@aqestate.com

7.6.5 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชีประจำปี 2564 โดยแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยมีรายชื่อดังนี้

ผู้สอบบัญชีของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย มีผู้สอบบัญชีมีดังนี้

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| 1. น.ส.กรรณิการ์ วิทยานรัตน์ | ทะเบียน 7305 และ/หรือ |
| 2. นายจิโรจ ศิริโรจจน์ | ทะเบียน 5113 และ/หรือ |
| 3. นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต | ทะเบียน 4713 และ/หรือ |
| 4. นางสุนา เสนีวงศ์ ณ อยุธยา | ทะเบียน 5897 และ/หรือ |
| 5. นายโกมินทร์ ลีนปราชาญา | ทะเบียน 3675 และ/หรือ |
| 6. นายมงคล เหล่าวรพงศ์ | ทะเบียน 4722 และ/หรือ |
| 7. นางสาว กชมน ชื่นห้วน | ทะเบียน 11536 |

ผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยทั้ง 12 บริษัท มีดังนี้

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. นายเจษฎา หังสพฤษ | ทะเบียน 3759 และ/หรือ |
| 2. นายวรพล วัชรกุลพงศ์ | ทะเบียน 11181 และ/หรือ |
| 3. นายพจน์ อัครสันติชัย | ทะเบียน 4891 และ/หรือ |
| 4. นายวิเชียร ปรุ้งพานิช | ทะเบียน 5851 และ/หรือ |

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| 5. นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล | ทะเบียน 12794 และ/หรือ |
| 6. นางสาวกัญจน์วาท ศักดิ์ศรีบวร | ทะเบียน 13273 และ/หรือ |
| 7. นายสมชาย เลิศยงยุทธ์ | ทะเบียน 13314 และ/หรือ |
| 8. นางสาวบงกชรัฐ สรวมศิริ | ทะเบียน 13512 และ/หรือ |
| 9. นายธนาทิตย์ รักษ์เสถียรภาพ | ทะเบียน 13646 |

หรือผู้สอบบัญชีที่ บริษัท กรินทรออดิท จำกัด มอบหมาย โดยกำหนดค่าสอบบัญชีบริษัทและบริษัทย่อยจำนวน 13 บริษัท จำนวน 6,475,000 บาท (AUDIT FEE) และค่าใช้จ่ายต่างๆ (NON-AUDIT FEE) ที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินโดยตรงจะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริง ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)			
	รายไตรมาส	รวม	งบประมาณปี	รวม
งบการเงินรวม	250,000.00	750,000.00	300,000.00	1,050,000.00
บมจ. เอคิว เอสเตท	270,000.00	810,000.00	900,000.00	1,710,000.00
บจก. เอคิว วิลเลจ	40,000.00	120,000.00	290,000.00	410,000.00
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	220,000.00	313,000.00
บจก. ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	30,000.00	90,000.00	210,000.00	300,000.00
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	70,000.00	100,000.00
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	35,000.00	105,000.00	140,000.00	245,000.00
บจก. เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท	45,000.00	135,000.00	350,000.00	485,000.00
รวม		2,871,000.00	3,605,000.00	6,476,000.00

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ในปี 2564 บริษัทจ่ายค่าบริการอื่น (non-audit fee) ซึ่งประกอบด้วย ค่าพาหนะ ค่าเครื่องใช้สำนักงานให้แก่ผู้สอบบัญชีรวมจำนวนทั้งสิ้น 118,922 บาท

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ในปี 2557 โดยคัดเลือกจากคุณสมบัติตามกฎหมายก.ล.ต. และพิจารณาจากประวัติการทำงานและคุณสมบัติที่จะสามารถพัฒนาให้ธุรกิจของบริษัท เจริญและเติบโต โดยจะต้องมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี ในส่วนกรรมการตรวจสอบจะต้องมีคุณสมบัติเบื้องต้นดังนี้

นियามกรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เข้มกว่าข้อกำหนดขั้นต่ำของก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้
กรรมการอิสระ หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระในการแสดงความเห็น โดยมีคุณสมบัติในวาระการดำรงตำแหน่ง ดังนี้

1. เป็นกรรมการซึ่งอาจถือหุ้นของบริษัทได้แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 1 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด (ตามกฎหมายก.ล.ต. แต่เข้มขึ้นกว่าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)
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 ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนน

เสี่ยงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานกรรมการเป็นผู้ออกเสียงที่ขาด

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการจะเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายกำหนด เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าว จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน

ที่ประชุมผู้ถือหุ้น อาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทฯ ไม่ได้กำหนดจำนวนครั้งสูงสุดของกรรมการที่ถูกแต่งตั้งให้กลับเข้ามาเป็นกรรมการใหม่ รวมถึงคุณสมบัติในเรื่องของอายุ แต่บริษัทฯ จะคำนึงถึงเวลา ความรู้ ประโยชน์ ที่จะอุทิศให้กับบริษัทฯ รวมทั้งความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่เป็นสำคัญ

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

(1) การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 11 ครั้ง, การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุม			หมายเหตุ
		การประชุมคณะกรรมการ (การเข้าประชุม/สิทธิในการประชุม)	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (การเข้าประชุม/สิทธิในการประชุม)	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (การเข้าประชุม/สิทธิในการประชุม)	
นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	9	1/1	1/1	-
นายไมเคิล เพอร์นันเดซ	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	10	1/1	1/1	-
นายชำนาญ วังตาล	กรรมการ	11	1/1	1/1	-
นายวรวุฒิ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการ	10	1/1	1/1	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
นายเอ สัจเดร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	11	1/1	1/1	-
นายเอกชัย ติวตานนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	6	-	1/1	แต่งตั้ง 17 ก.ย. 2564
นายสุกชัย สถิตยวิมล	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	1	-	-	แต่งตั้ง 15 พ.ย. 2564
นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการ	-	-	-	ลาออก 23 ก.พ. 2564
นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	3	1/1	-	ลาออก 13 ส.ค. 2564
น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	7	1/1	1/1	ลาออก 10 พ.ย. 2564
ดร.สุทัศน์ จันทอง	กรรมการ	1	1/1	-	ไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น เมื่อการประชุมฯ 30 เมษายน 2564

(2) ค่าตอบแทนกรรมการ

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 อนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามมติคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประจำปี 2564 จำนวน 3,500,000 บาท

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยค่าตอบแทนประจำ และค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)			หมายเหตุ
		ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนประจำ	รวม	
1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการ	-	840,000.00	840,000.00	-
2. นายไมเคิล เพอร์รินันเดช	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-	-
3. นายชำนาญ วังตาล	กรรมการ	-	-	-	-
4. นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการ	-	-	-	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
5. นายเอ สัจเจริญ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	60,000.00	600,000.00	660,000.00	-
6. นายเอกชัย ตีวุฒานนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	24,000.00	91,666.67	115,666.67	แต่งตั้ง 17 ก.ย. 2564
7. นายสุภชัย สถิตยวิมล	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	6,000.00	38,333.33	44,333.33	แต่งตั้ง 15 พ.ย. 2564
8. นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการ	-	-	-	ลาออก 23 ก.พ. 2564
9. นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิ์ประไพ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	24,000.00	185,000.00	209,000.00	ลาออก 13 ส.ค. 2564
10. น.ส.ประภัศร มงคลมะไฟ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	54,000.00	257,500.00	311,500.00	ลาออก 10 พ.ย. 2564
11. ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	กรรมการ	-	-	-	ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก ผู้ถือหุ้นเมื่อการประชุมฯ 30 เมษายน 2564
รวม		168,000.00	2,012,500.00	2,180,500.00	

2) ค่าตอบแทนอื่น

ในปี 2564 บริษัทไม่ได้จ่ายค่าตอบแทนอื่นให้แก่กรรมการ

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท ดังนี้

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

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการได้ดูแลอย่างรอบคอบเมื่อเกิดรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

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

(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ที่มีสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อบริษัท ถ้าเป็นข้อมูลทางการดำเนินงานให้ผ่านความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการโดยมีการประชุมคณะกรรมการจัดการของบริษัท แต่ถ้าข้อมูลใดที่มีผลกระทบต่อผู้ลงทุนต้องผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท นโยบายและวิธีการ

ติดตามดูแลในการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนนั้น บริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ดูแลและพิจารณาตัดสินความผิด ในกรณีที่มีการกระทำความผิด และ/หรือ ผู้บริหารมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว และมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้พิจารณาความผิด ในกรณีที่พนักงานมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว

(3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

1. นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน

คำว่า “การทุจริตคอร์รัปชัน” หรือ “คอร์รัปชัน” หมายถึง การให้ ขอให้ หรือรับว่าจะให้ หรือการกระทำการในรูปแบบใดๆ เช่น การเสนอ ให้สัญญา มอบให้ ให้คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด (“สินบน”) เป็นต้น แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้หรือจูงใจให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นกระทำการหรือการปฏิบัติหน้าที่ที่ไม่ชอบ รวมทั้งการเรียก รับหรือยอมจะรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบ เพื่อกระทำการหรือละเว้นการกระทำหรือการปฏิบัติหน้าที่อย่างหนึ่งอย่างใด ไม่ว่าการนั้นจะชอบหรือไม่ชอบก็ตาม เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ขนบธรรมเนียมประเพณีของท้องถิ่น หรือจารีตทางการค้าให้กระทำได้

2. ขอบเขตการบังคับใช้และความสอดคล้องกับกฎหมาย

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

3. นโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน

3.1 วัตถุประสงค์

บริษัทกำหนดนโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันนี้ขึ้น เพื่อแสดงถึงทิศทางและกรอบการดำเนินการของบริษัทเกี่ยวกับการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ตามหลักการและแนวปฏิบัติที่ดี อันเป็นที่ยอมรับว่าเหมาะสมสำหรับการปรับใช้ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ และการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทสนับสนุนให้บริษัทลูกที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจของบริษัทนํานโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันนี้ไปปรับใช้โดยอนุโลมให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของแต่ละบริษัท

บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง ยึดถือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้ในการดำเนินธุรกิจเพื่อส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรที่มีการบริหารจัดการที่ดีมีประสิทธิภาพ และมีจรรยาบรรณและจริยธรรมในการประกอบธุรกิจ

3.2 นโยบายการต่อต้านและป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน

- (1) บริษัทห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทกระทำการทุจริตหรือคอร์รัปชัน
- (2) บริษัทส่งเสริมค่านิยมเกี่ยวกับความซื่อสัตย์สุจริต และการมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่
- (3) บริษัทสนับสนุนการส่งเสริมให้ผู้ที่เกี่ยวข้องของบริษัทมีความเข้าใจ ตระหนักรู้ และให้ความร่วมมือ ในการอันใดที่จะเป็นประโยชน์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- (4) บริษัทมุ่งหมายที่จะเป็นองค์กรที่โปร่งใสและปราศจากคอร์รัปชัน รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน
- (5) บริษัทกำหนดแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) บริษัทจะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม มีกระบวนการในการลงโทษพนักงานที่ทุจริตคอร์รัปชัน หรือ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน 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 ให้ความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย มีระยะเวลาการสอบสวนอย่างเหมาะสม มีการรักษา ความลับ รวมถึงมีการคุ้มครองผู้ร้องเรียนไม่ให้ถูกกลั่นแกล้ง

นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการอย่างเหมาะสมในการลงโทษผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การลงโทษดังกล่าวรวมถึงการเลิกจ้างงาน ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติในการพิจารณาหรือลงโทษทางวินัยพนักงานของบริษัท

5. ช่องทางในการติดต่อระหว่างบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

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

(4) การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

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

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

(1) การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การประชุม		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
นายเอ สัจเดร์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	5	5	-
นายเอกชัย ติวตานนท์	กรรมการตรวจสอบ	1	1	แต่งตั้ง 17 ก.ย. 2564
นายสุภชัย สถิตยวิมล	กรรมการตรวจสอบ	-	1	แต่งตั้ง 15 พ.ย. 2564
นายสิทธิเวทย์ จิวสิทธิประไพ	กรรมการตรวจสอบ	3	3	ลาออก 13 ส.ค. 2564
น.ส.ประภัสสร มงคลมะไฟ	กรรมการตรวจสอบ	3	3	ลาออก 10 พ.ย. 2564

(2) การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 5 ครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ โดยเป็นการปฏิบัติหน้าที่อย่างอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลและได้รับความร่วมมือจากบริษัทเป็นอย่างดี โดยสอดคล้องตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การประชุมแต่ละคราวได้เชิญผู้จัดการฝ่ายเข้าร่วมหารือตามวาระที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร และผู้ตรวจ

สอบภายใน 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 กำหนดราคาสินค้าที่เป็นธรรมและไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมที่จะทำให้เกิต้น้ำเสีย อากาศเป็นพิษ เพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ ด้วยการปลูกต้นไม้ นานาพรรณ เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับผู้อยู่อาศัย จัดให้มีสโมสร สถานที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และอื่นๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีสันทนาการที่ดีทำให้มีสุขภาพสมบูรณ์และมีความสุขกับการใช้ชีวิต ทั้งนี้บริษัทยังมีความรับผิดชอบต่อชุมชนและ สังคมภายในโครงการโดยสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนด้วย

ทั้งนี้คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคนยังต้องมีจรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ทักษะและความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ จัดการดูแลไม่ให้อิทธิพลใดๆ ของบริษัทเสื่อมค่าหรือสูญหาย 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 ซึ่งระบบนี้มีการจัดแบ่งฟังก์ชันในการทำงานที่สามารถสอบย้อนความถูกต้องกันได้ทั้งในหน่วยงานเดียวกันและระหว่างหน่วยงาน ดังนั้นในการปฏิบัติงานจึงไม่สามารถทำงานเพียงคนเดียวได้ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในการปฏิบัติงานได้ เช่น ระบบการจ่ายเงินไม่สามารถจ่ายเงินเข้าได้ รวมทั้งเช็คทุกฉบับเป็นเช็คที่สั่งจ่าย โดย ระบุผู้รับ และมี A/C PAYEE ONLY ด้วย นอกจากนี้บริษัทยังมีตั้งงบประมาณประจำปีเพื่อใช้ในการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยใช้ระบบ Oracle เข้ามาควบคุมการใช้งบประมาณ ทำให้แต่ละหน่วยงานไม่สามารถใช้งบประมาณเกินได้ เมื่อหน่วยงานใดต้องการใช้งบประมาณเพิ่มเติมต้องทำเรื่องขออนุมัติและอธิบายเหตุผลที่ต้องการใช้ นอกจากนี้ทางฝ่ายสารสนเทศยังได้นำระบบการจัดเก็บเอกสาร Alfresco มาใช้เพื่อเป็นช่องทางในการสื่อสารภายในองค์กร 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 2564

ในรอบปีที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบพอใจกับผลการตรวจของผู้สอบบัญชี ที่ได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ความสามารถในวิชาชีพและได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และทำหน้าที่ได้โดยอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลข่าวสารทั้งจากกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมมีส่วนผลักดันให้องค์การมีระบบการบริหารการจัดการที่ดี เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสในการทำงาน ตรวจสอบได้ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 คณะกรรมการบริหาร

(1) การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2564 บริษัทฯได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารจำนวน 37 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการบริหาร ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การประชุม		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เพอร์นันเดซ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	37	37	แต่งตั้ง 21 ก.พ. 2563
นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหาร	37	37	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการบริหาร	37	37	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
นางสาวกุลชญา วัฒนา	กรรมการบริหาร	-	-	ลาออก 23 ก.พ. 2564
ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	กรรมการบริหาร	-	-	ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก ผู้ถือหุ้นเมื่อการประชุมฯ 30 เมษายน 2564

(2) การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารและตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยในรอบปี 2564 คณะกรรมการบริหารได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้น 37 ครั้ง โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- ทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการประจำตามปกติของบริษัทฯให้เป็นไปตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการกำหนด แผนการ ธุรกิจ ทิศทาง กลยุทธ์ ภายใต้กรอบของกฎหมายและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด
- ดำเนินกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายรวมถึงการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ไว้ ซึ่งจะมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ
- พิจารณาเพื่อนำเสนอเรื่องที่ยื่นนอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนให้คณะกรรมการพิจารณา

8.3.2 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

(1) การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2564 บริษัทฯได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจำนวน 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การประชุม		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
นายเอ สัจเดวี	กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	3	3	-
นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	3	3	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
น.ส.กุลชญา วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	-	-	ลาออก 23 ก.พ. 2564
ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง	ประธานกรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน	-	-	ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก ผู้ถือหุ้นเมื่อการประชุมฯ 30 เมษายน 2564

(2) การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ โดยในรอบปี 2564 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- (1) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน ทำหน้าที่ในการสรรหาบุคคลเพื่อทดแทนกรรมการและผู้บริหาร ในกรณีที่ครบวาระ ลาออกหรือกรณีอื่นๆ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตาม

พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ ดังนี้

- พิจารณาการครบวาระของกรรมการ และให้ความเห็นชอบการเสนอชื่อผู้ที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการใหม่
- (2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมกับการทำหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ ดังนี้
 - พิจารณาให้ความเห็นชอบการกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการ ประจำปี 2564

8.3.3 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

(1) การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การประชุม		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	1	1	-
นายเอ สัจเดว์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	1	1	-
นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง	1	1	-

(2) การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการ บริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบ และ ผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบ ต่อประสิทธิภาพในระบบ การควบคุมภายใน ต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯมีการทบทวนนโยบายต่าง ๆ และมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานและประเมินผลระบบการควบคุมภายในให้มีความโปร่งใส ที่จะช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ และการบริหารทรัพย์สินของบริษัทฯอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในฝ่ายตรวจสอบภายในได้สอบทานระบบการควบคุมภายในของแต่ละหน่วยงานของบริษัทฯที่วางไว้มีความถูกต้องเพียงพอ ถ้าเกิดการปฏิบัติหน้าที่บกพร่องที่มีสาระสำคัญจะทำรายงานถึงคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทฯให้พิจารณาสั่งการแก้ไข นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และ

พนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้เข้าไปมีส่วนรวมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท บริษัท ถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดอย่างร้ายแรง และหากพบว่าบุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

1) การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัท ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด ดังนั้นประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการจึงเป็นบุคคลคนละคนกัน โดยทั้งสองตำแหน่งต้องผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมที่สุดนอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังเป็นผู้กำหนดแผนบริหารงานในด้านต่างๆ และมอบหมายอำนาจหน้าที่ให้ดำเนินงานภายใต้กรอบนโยบายต่างๆ ที่กำหนดไว้ และรับผิดชอบผลการดำเนินงานโดยรวม ควบคุมค่าใช้จ่ายและงบลงทุนตามขอบเขตที่คณะกรรมการอนุมัติในแผนงานประจำปี ดำเนินการตามนโยบายด้านบุคคล แก้ปัญหาหรือข้อขัดแย้งที่มีผลกระทบต่อองค์กร ตลอดจนการควบคุมภายในด้านการบันทึกบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน ออกจากกันเพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ บริษัทมีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน การทำรายการเกี่ยวโยงของบริษัทจดทะเบียน การทำธุรกรรมของบริษัทกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวจะพิจารณาเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามหลักการที่ทางคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์กำหนด และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอเพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริหาร ในการประชุม มีเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีครบถ้วน และถูกจัดเก็บอย่างเป็นหมวดหมู่ และจัดขึ้นตามนโยบายบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับธุรกิจ ตลอดจนบริษัทฯ ได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการควบคุมระบบงานภายในทั้งหมด ซึ่งฝ่ายตรวจสอบสามารถสอบทานทุกรายการได้

3) การติดตามและประเมินผล

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

4) การบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีการกำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรที่ชัดเจนครอบคลุมสิ่งที่องค์กรต้องการบรรลุวัตถุประสงค์ระดับกิจกรรมเกี่ยวข้องกับระบบการทำงานที่สำคัญขององค์กร และสอดคล้องเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์และแผนยุทธศาสตร์ขององค์กร ผู้บริหารการระบุความเสี่ยงในระดับองค์กร และครอบคลุมในระดับกิจกรรมที่สำคัญ

5) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างทัดเทียมกันและได้กำหนดให้มีขั้นตอนการประชุมผู้ถือหุ้นและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2564 บริษัทฯได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 2 ครั้ง คือการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามสาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 14 วันทำการ โดยแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบและมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯได้เปิดโอกาสให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทฯได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯมาได้ทางเว็บไซต์ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

9.1.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 โดยมีกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเอกสารหลักฐานจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบคือ (1) การควบคุมภายในองค์กร (2) การประเมินความเสี่ยง (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และ (5) ระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ นางสาวกรรณิการ์ วิภาณูรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2564 แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต ในรายงานการสอบบัญชี ดังนี้

ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้นจากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่น่าพอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

9.1.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินระบบควบคุมภายในในเรื่องข้างต้น กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติมจากคณะกรรมการบริษัท

9.1.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีมติแต่งตั้งได้มีมติแต่งตั้งนางสาวพุกษา เหล่าพิชิต ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัททดแทนนางสาวเกษิณี ตัญญูไพบูลย์ เนื่องจากมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท และเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน รวมทั้งมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่า มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ

ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

9.2 รายการระหว่างกัน

9.2.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

9.2.2 มาตรการการทำรายการระหว่างกัน

ตามนโยบายของบริษัท ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องมีการเสนอแก่ที่ประชุมกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา โดยต้องมีการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ที่มีส่วนได้เสียหรือมีส่วนได้เสียในการดำเนินการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้น ๆ

9.2.3 นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

ทั้งนี้ หากมีการทำรายการระหว่างกันเกิดขึ้น บริษัทจะมีการกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ แล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

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

ทั้งนี้ เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีโครงสร้างที่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหลายรายการนั้นทางบริษัทจึงได้จัดทำแผนจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์และมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชนดังกล่าวขึ้นซึ่งแผนดังกล่าวเข้ารับการพิจารณาเห็นชอบโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แผนดังกล่าวได้รับเสียงอนุมัติมากกว่า 3 ใน 4 ของคะแนนเสียงผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมทั้งหมด

ในปี 2564 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด

ส่วนที่ 3

งบการเงิน

10. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท เอคิว 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 มีความเห็นว่าการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ งบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(นายชำนาญ วัชิตา)

กรรมการ

(นายวรวิทย์ ไหลท้วมทวิกุล)

กรรมการ

(นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ)

กรรมการ

11. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ตามที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2 บริษัทประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ของบริษัทในปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทซึ่งมีผลทำให้การจัดทำประมาณการรายได้ของโครงการนี้จากสภาพตลาดในปัจจุบันจึงไม่สามารถทำได้ถูกต้องและเหมาะสม ดังนั้นจากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในมูลค่าประมาณการหนี้สินดังกล่าวว่าเหมาะสมหรือไม่

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับงวดปัจจุบันข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องที่กำลังกล่าวไว้ในเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และการพิจารณาความเพียงพอค่าเผื่อมูลค่าลดลง

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทต้องพิจารณาการแสดงผลมูลค่าของสินค้าคงเหลือโดยการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้าคงเหลืออย่างเหมาะสม ตามที่เปิดเผยนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบเนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธิก่อนค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 1,289 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.60 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติที่สามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะการแข่งขันทางการตลาด

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง การทดสอบการบันทึกต้นทุนที่เพิ่มขึ้นว่าควรบันทึกเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือ โดยการตรวจสอบหลักฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ในการพิจารณา การวิเคราะห์ในรายละเอียดสำหรับรายการขายในระหว่างงวดและภายหลังวันที่ในงบการเงินเปรียบเทียบกับราคาทุนของต้นทุนโครงการแต่ละโครงการ และสอบทานการประมาณการมูลค่าที่ได้รับคืนซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าได้ประเมินการพิจารณาการตั้งค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือแสดงผลมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และเหมาะสมแล้ว

การด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ความเสี่ยง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 กลุ่มบริษัทมีการทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธิก่อนค่าเผื่อการด้อยค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 1,550 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.98 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประเมินของผู้บริหารมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติที่สามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจและภาวะตลาดในอนาคต

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึงการใช้ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อช่วยในการประเมินข้อสมมติ ข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับสมมติฐานซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการทดสอบการด้อยค่าที่อ่อนไหวมากที่สุด และมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญที่สุดต่อการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมายหรือภาระหนี้สินอื่น ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25 ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการประมาณการหนี้สินตามกฎหมายหรือหนี้สินอื่นที่อาจเกิดขึ้นเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 3,033 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.86 ของหนี้สินรวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามมูลค่าบัญชีขายของหลักประกัน

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง ทดสอบการประมาณการค่าเสียหายจากคดีความตามคำพิพากษาของศาล ทดสอบการเพิ่มขึ้นของการบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินหลักประกันได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน โดยการตรวจสอบเอกสารหลักฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการประมาณการค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขายที่ดินหลักประกัน โดยประมาณการจากราคามูลค่าบัญชีขายของที่ดินหลักประกัน ซึ่งการประมาณราคามูลค่าบัญชีขายของที่ดินหลักประกันจัดทำโดยผู้บริหาร โดยใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่าบัญชีขาย ข้าพเจ้าได้ประเมินการพิจารณาการตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้องได้อย่างน่าเชื่อถือ และเหมาะสมแล้ว

การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ความเสี่ยง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 บริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 2,102 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.23 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

- เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว
- เปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม และข้อสมมติและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของบริษัท ใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น
- ทำความเข้าใจและประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ใช้ในการประเมิน รวมถึงสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่า
- ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินอิสระ
- ตรวจสอบความถูกต้องของการบันทึกบัญชี
- ตรวจสอบหลักฐานการรับโอนหุ้นสามัญ เช่น สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ตราสารการโอนหุ้น
- การประเมินความเหมาะสมและความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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 ทั้งนี้ข้อสรุปของข้าพเจ้ามิได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงความเห็นดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกต

- (1) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คนและบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยักยอกทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อ โดยมีข้อหาโดยจำเลยที่ 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. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของ ศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

ในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระรายหนึ่ง เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขาย กับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงิน 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงิน ประมาณ 5,800 ล้านบาทอ้างอิงข้อมูลผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัทได้บันทึกหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองหักด้วยประมาณการมูลค่าหลักประกันที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ดังกล่าวข้างต้น 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 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 กฤษดาพานนคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด็นฯ) จำเลย เรื่อง เงินมัดจำที่ดินเนื้อที่ดินคดียี่สิบที่ยึดทรัพย์สิน

ขายทอดตลาดจำนวน 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 เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด็นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่า การขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับ

ลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้ว และศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้อง จึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการ บังคับคดีทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วน และได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาล

พิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงาน พัทธทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจ ยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง โดยศาลอุทธรณ์ ได้ยื่นตามศาลชั้นต้นโดยได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้งดจ่ายเงิน เป็นคดี สาขาดำที่ ขช.245/2560 สาขาแดงที่ ขช. 38/2561 โดยศาลนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 14 กันยายน 2563 นายโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้านกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยื่นตามบัญชีส่วนเฉลี่ยทรัพย์ เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2563 โดยศาลได้นัดไต่สวนคำร้องวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และได้ยื่นคำคัดค้านคำร้องของ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2563 เมื่อถึงวันนัดไต่สวนคำร้องวันที่ 14 กันยายน 2563 ศาลมีคำสั่งยกคำร้องของโจทก์และยกเลิกวันนัดไต่สวนในวันที่ 12 ตุลาคม 2563 และมีคำสั่งในเจ้า พนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่บุคคลตามบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นต่อไป(หมายถึงจ่ายเงินให้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามบัญชีรับ-จ่าย) ต่อมานายโจทก์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3-97.72ไร่กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงิน จำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ร้องคัดค้านทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาล คัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพัทธทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้ กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของบุคคลธรรมดา ที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่งในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มา ยื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็น คำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด็นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัด ฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้องของผู้ร้องคดีได้ยุติศาลล้มละลายกลาง
2. คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำ ร้องและเอกสารทำนองโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขาย ทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เค แอนด์ วิ เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด ผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาในวันที่ 23 เมษายน 2562 เจ้าพนักงาน

พิทักษ์ทรัพย์ 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) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้บังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัท โกลเด้นฯ)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 ทางธนาคารกรุงไทยแจ้งว่าบริษัทยังคงมีภาระหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวคงค้างอยู่กับธนาคารกรุงไทย อีกเป็นเงินจำนวน 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 ถ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไข ข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียในการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์
- หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือนางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์

(นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7305

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

12. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2564	วันที่ 31 ธันวาคม 2563	วันที่ 31 ธันวาคม 2564	วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	100,337	111,157	6,175
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	179,770	256,440	627,568
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	9	-	412,145	1,413,371
สินค้าคงเหลือ	10	1,005,553	1,679,755	484,862
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	310,000	1,072,160	310,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	395,000	-	247,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	13	-	115,060	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,990,660	3,646,717	3,088,976
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	7,661
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	15	57,010	72,041	13,819
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	16	2,102,454	900,000	2,102,454
เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน	9	312,959	-	312,959
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		3,089	3,229	539
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	17	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18	9,271	8,454	259,288
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	19	985,890	1,059,019	13,997
สินทรัพย์สิทธิการใช้	20	147,678	225,932	5,252
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	21	1,048	1,067	46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23	357,476	790,977	43,093
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,976,875	3,060,719	2,759,108
รวมสินทรัพย์		5,967,535	6,707,436	5,848,084

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
		2564	2563	2564	2563
หมายเหตุ					
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		-	2,961	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24	144,047	344,435	186,673	180,845
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1, 26	35,200	17,823	21,093	1,073
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27	18,136	59,760	3,688	3,456
เงินกู้ยืมระยะสั้น		990	990	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	28	-	425	-	425
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	1, 25	3,033,085	3,036,602	2,986,835	2,986,584
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน		25,482	25,482	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,256,940	3,488,478	3,198,289	3,172,383
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินระยะยาว	1, 26	11,572	23,418	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	27	45,690	48,124	2,055	5,608
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		3,670	2,972	2,611	434
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	5,666	5,988	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	28	5,440	4,730	3,503	3,150
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	14.2	46,168	46,168	46,168	46,168
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		118,206	131,400	54,337	55,360
รวมหนี้สิน		3,375,146	3,619,878	3,252,626	3,227,743

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2564	วันที่ 31 ธันวาคม 2563	วันที่ 31 ธันวาคม 2564	วันที่ 31 ธันวาคม 2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	29			
- ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 294,012.03 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		147,006,013		147,006,013
หุ้นสามัญ 162,117.14 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	81,058,571		81,058,571	
- 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	(7,416,064)	(6,920,952)	(7,460,936)	(7,191,655)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ	2,592,391	3,087,503	2,595,458	2,864,739
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2)	55	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	2,592,389	3,087,558	2,595,458	2,864,739
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,967,535	6,707,436	5,848,084	6,092,482

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	968,306	406,552	500,481	134,545
รายได้จากกิจการโรงแรม	67,124	98,522	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	-	20,618	-	-
รวมรายได้	1,035,430	525,692	500,481	134,545
ต้นทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,173,252)	(341,828)	(531,642)	(111,603)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(157,517)	(192,727)	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	-	(9,382)	-	-
รวมต้นทุน	(1,330,769)	(543,937)	(531,642)	(111,603)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	(295,339)	(18,245)	(31,161)	22,942
รายได้อื่น	235,300	60,415	293,409	328,204
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย	(60,039)	42,170	262,248	351,146
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(52,429)	(43,168)	(34,426)	(16,136)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(365,675)	(379,434)	(496,386)	(783,699)
รวมค่าใช้จ่าย	(418,104)	(422,602)	(530,812)	(799,835)
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(478,143)	(380,432)	(268,564)	(448,689)
ต้นทุนทางการเงิน	(10,357)	(11,408)	(717)	(740)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(488,500)	(391,840)	(269,281)	(449,429)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(6,661)	(49)	-	-
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(495,161)	(391,889)	(269,281)	(449,429)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(495,161)	(391,889)	(269,281)	(449,429)
การแบ่งปันขาดทุนสำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(495,112)	(391,761)	(269,281)	(449,429)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(49)	(128)	-	-
	(495,161)	(391,889)	(269,281)	(449,429)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(495,112)	(391,761)	(269,281)	(449,429)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(49)	(128)	-	-
	(495,161)	(391,889)	(269,281)	(449,429)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(495,161)	(391,889)	(269,281)	(449,429)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)	(0.0058)	(0.0046)	(0.0032)	(0.0053)
จำนวนหุ้นถ่วงถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	85,324,811	85,324,811	85,324,811	85,324,811

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนต่ำกว่าทุน				รวม		ส่วนได้เสีย	รวม
	ทุน ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	จากการเพิ่ม สัดส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย	ขาดทุนสะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(6,920,952)	3,087,503	55	3,087,558
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(495,112)	(495,112)	(49)	(495,161)
ลดลงจากการหมดอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(7,416,064)	2,592,391	(2)	2,592,389

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย: พันบาท)				รวมส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนที่ออก	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า)	ส่วนเกินทุน	ขาดทุนสะสม	
	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	จากการลดทุน		
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(7,191,655)	2,864,739
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(269,281)	(269,281)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(7,460,936)	2,595,458

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(495,161)	(391,889)	(269,281)	(449,429)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	6,661	49	-	-
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	10,357	11,408	717	740
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(157,330)	(12,032)	(256,606)	(125,645)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	30,919	(110,529)	20,045	12,435
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง	140	3,973	(31)	593
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	755,036	306,645	566,428	97,103
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ทางการเงิน (เพิ่มขึ้น)	(310,000)	-	(310,000)	-
การปรับปรุงด้วยเงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกันลดลง	15,031	22,341	36,445	207
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	193,716	(25,498)	1,201	(1,201)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(197,239)	96,630	78,802	(44,148)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	698	487	2,177	434
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	88,192	95,752	10,863	12,119
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11,229)	(4,263)	251	(481)
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	11,011	8,348	199,515	353,279
การปรับปรุงด้วยสำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	9,315	45,713	-	274
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	710	785	353	380
การปรับปรุงด้วยรายได้อื่น	(3,385)	(2,753)	(127)	(115)
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	5,023	8,668	384	60
การปรับปรุงด้วย (โอนกลับ) ค่าเผื่อผลขาดทุนของสินค้าคงเหลือ	(80,834)	(24,431)	(49,323)	(6,277)
การปรับปรุงด้วย (โอนกลับ) ค่าเผื่อผลขาดทุนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(14,293)	90,007
การปรับปรุงด้วยผล (กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	(5,644)	793	(6,489)	(17)
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	244,300	22,237	-	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสิทธิการเช่า	-	5,148	-	-
เงินสดจ่ายจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(425)	(1,209)	(425)	(786)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย	-	25,114	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(4,578)	-	131,605	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์สิทธิการใช้	67,200	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8,730)	-	-	-
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	163,754	81,487	142,211	(60,468)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน				
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(12,155)	(8,090)	(8,303)	(2,608)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	151,599	73,397	133,908	(63,076)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเงินมัดจำซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย	(395,000)	-	(247,000)	-
เงินสดจ่ายเงินเพิ่มทุนในหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	-	-	(181,500)	-
เงินสดรับจากการขายหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	92,000	-	25,000	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	12,981	17	12,981	17
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	(3,463)	(1,175)	(206)	(90)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(233)	(254)	-	(73)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	(927,441)	(432,962)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	154,131	-	1,079,668	486,864
ดอกเบี้ยรับ	1,688	29,035	74,909	28,633
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(137,896)	27,623	(163,589)	82,389
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(2,961)	(33)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	20,000	-	20,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้ระยะยาว	(14,489)	(8,635)	-	-
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้ซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่า	(15,504)	(9,202)	(3,321)	(2,968)
ดอกเบี้ยจ่าย	(6,776)	(8,452)	(696)	(722)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(19,730)	(26,322)	15,983	(3,690)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(6,027)	74,698	(13,698)	15,623
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	111,157	36,459	19,873	4,250
เงินสดลดลงจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	(4,793)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	100,337	111,157	6,175	19,873

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

รายการที่ไม่กระทบเงินสด

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งโอนจัดประเภทและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 0.90 ล้านบาท เนื่องจากเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เป็นให้เช่า
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้รับชำระหนี้เงินให้กู้ยืมระยะสั้น จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ได้ชำระหนี้โดยการตีราคาหลักทรัพย์ ด้วยหุ้นสามัญของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 312.96 ล้านบาท ซึ่งบริษัทนำมาหักดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 54.95 ล้านบาท และเงินต้นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวน 258.01 ล้านบาท(หมายเหตุ 9)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้รับชำระหนี้เงินตามตั๋วสัญญาใช้เงิน จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ได้ชำระหนี้โดยการตีราคาหลักทรัพย์ ด้วยหุ้นสามัญของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 1,202,454 ล้านบาท ซึ่งบริษัทนำมาหักดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 17.45 ล้านบาท และเงินต้นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวน 1,072,160 ล้านบาท(หมายเหตุ 16)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยเงินบางส่วนที่ขายได้ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเป็นเงิน 67 ล้านบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย :

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินสด	1,140	1,407	77	239
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	39,509	45,686	1,420	1,147
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	7,481	3,815	4,678	517
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	34,207	42,279	-	-
เช็คเงินฝากระหว่างทาง	-	17,970	-	17,970
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	18,000	-	-	-
รวม	100,337	111,157	6,175	19,873

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอคว 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 ยักยอกทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริมสิทธิของจำเลยที่ 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 ได้ยื่นคำร้องขอการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบโดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดีไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้งดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาบบลลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัดวันที่ 8 มีนาคม 2561 และเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 กรมบังคับคดีได้กำหนด

วันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวดังนี้ วันที่ 6 มิถุนายน 2561 วันที่ 27 มิถุนายน 2561 วันที่ 3 วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และวันที่ 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 ให้ยกเลิกคำสั่งงดการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้ เว้นแต่ที่ดินที่ติดข้อพิพาทบางแปลง ให้งดการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีนี้รวม 4 นัด ดังนี้ วันที่ 1 ในวันที่ 17 ตุลาคม 2561 วันที่ 2 ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2561 วันที่ 3 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 และวันที่ 4 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561 และ เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาทและผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลารายเงินออกไปเป็นวันที่ 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 กฤษดาพานคร 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 กรรมสิทธิ์ ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวงเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ส่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัท โกลเด็นซ์ เป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้องของผู้ร้อง คดีได้ยุติแล้ว
2. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด็นซ์ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารท้ายร้องโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง 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 ต่อมาศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนัญพิเศษ วันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ คดีเป็นอันยุติ
3. คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด็นซ์)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 บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรรมสรรพากรแทนโกลเด็น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการเดินโฮมและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด็นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป กำไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่นธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในส่วนนี้ โกลเด็นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด็นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว 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 เนื่องจากการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นโจทก์ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

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

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2561 ตามคดีดำ พ.240/2561 เรื่องขอให้ยกเลิกสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งปันผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทกับบริษัท โปรเกรสฯ บริษัทต่อสู้ว่าจำเลยทั้ง 3 ฝ่าย 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 โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค 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 คน ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาฎีกาครั้งที่ 2 ไปแล้ว โดยอนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 3 กันยายน 2563 จำเลยทั้งสามไม่ประสงค์จะยื่นฎีกา คดีเป็นอันยุติ

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561 ตามคดีดำ พ.4393/2561 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด(มหาชน) ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (จำเลยรวม) เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอควีฯได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน เป็นทุนทรัพย์จำนวน 74,999,995 บาท โดยเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 จำเลยรวมได้ยื่นคำร้องขอเลื่อนคดีอ้างว่าบริษัท โกลเด้นฯได้ถูกธนาคารกรุงไทย ฟ้องเป็นคดีล้มละลาย โดยศาลล้มละลายจะพิจารณาในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งจึงเห็นควรให้รอผลการพิจารณาจากคดีของศาลล้มละลายเสียก่อน จึงเลื่อนคดีออกไปนัดฟังผลในวันที่ 17 กันยายน 2562 และเมื่อธนาคารกรุงไทยได้ถอนฟ้องบริษัท โกลเด้นฯ จึงทำให้คดีนี้ต้องดำเนินต่อไป และคดีนี้ศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 ได้พิพากษาให้จำเลยคือบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด(มหาชน) 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ปัจจุบันโจทก์พอใจตามคำพิพากษาจึงไม่ประสงค์ที่จะอุทธรณ์แล้ว ส่วนจำเลยและผู้ร้องขอได้มีการดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลและฝ่ายโจทก์ได้ยื่นแก้อุทธรณ์ต่อศาล ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาในชั้นอุทธรณ์ ศาลนัดฟังคำพิพากษาและ/หรือคำสั่งศาลอุทธรณ์วันที่ 17 มีนาคม 2565

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

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

ต่อมาตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 15/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมรับทราบว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำนงของธนาคารในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด้นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 20,000 ล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาท ไปก่อนแล้วจึงให้บริษัท ร้องขอเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบว่า หากบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา ปัจจุบันบริษัท

ไกลเดินฯ ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

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

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

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

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

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 อัยการสูงสุดได้ยื่นคำขอยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการ ต่อศาลฎีกา เพื่อศาลได้โปรดออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการยึดและอายัดทรัพย์สินของจำเลย โดยโจทก์ได้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลย พบว่าจำเลยที่ 19 (บริษัท ไกลเดิน เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ซึ่งศาลได้พิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบเป็นเงินจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 97 แปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทนายของโจทก์ได้ชี้แจงว่า การดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดีจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน กำหนดวันขายทอดตลาด สดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการ

พิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์สินหลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนของคุณีแฟง ซึ่งถือว่าธนาคารกรุงไทยได้รับการชำระหนี้บางส่วนไปแล้ว

ส่วนคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 4 คน คดีหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 แดง ธ.2687/2550 เป็นทุนทรัพย์จำนวน 10,234,752,863.31 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 8,368,732,100 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้แล้วเสร็จแก่โจทก์ และเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ศาลพิพากษาในคดีแพ่งให้บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ชำระ 8,409,601,319.09 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้น จำนวน 8,368,732,100 บาท นับแต่ วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 จนกว่าชำระเสร็จสิ้นให้นำเงินที่บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัดนำมาชำระเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออกโดยให้หักดอกเบี้ยก่อน หากเหลือให้หักเงินต้นต่อไป ให้ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้นำทรัพย์สินของออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์สินของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นคดีเป็นอันยุติแล้ว

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29 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 2564 ดังนี้

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

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

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไล่เบียดบริษัทและผลการเจรจาใกล้เคียงกับธนาคาร

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

วันที่ 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 ธ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทยดำเนินการใดๆ ที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด เนื่องจากคดียังไม่สิ้นสุด จึงทำให้บริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้

(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 ศาลกำหนดนัดวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมาย หรือนัดชี้สองสถาน ในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 และกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์วันที่ 22-23 มีนาคม 2565 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 24, 29-31 มีนาคม 2565

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการนำเสนองบการเงิน

2.1 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของบริษัทไปถือปฏิบัติ กิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุ 3

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.3 เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงินรวม

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

งบการเงินรวม ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ดังนี้

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)	
			31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
			2564	2563
บริษัทย่อย				
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสันตนา การและให้บริการโรงแรม และรีสอร์ท	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	ทางตรง	99.93	99.93
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ค้าส่งหาจิมทรัพย์	ทางตรง	99.90	99.90
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหาจิมทรัพย์	ทางตรง	99.80	99.80
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด*	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และ ให้บริการ	ทางตรง	-	99.98
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซื่อ บริการและ ดำเนินงานด้าน อสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าส่งหาจิมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	ให้บริการโรงแรม	ทางตรง	99.82	99.82
บริษัท วิฑูรธนากร จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	ค้าส่งหาจิมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด)	พัฒนาและให้บริการสันตนา การและให้บริการโรงแรม และรีสอร์ท	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)	ให้เช่า ขาย ซื่อ บริการและ ดำเนินงานด้าน อสังหาริมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99

รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

*ขายเงินลงทุนและสิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2564 (หมายเหตุ 14.4)

2.4 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาทหรือล้านบาท ยกเว้นแต่ที่ระบุไว้อย่างอื่น

3. การใช้ดุลพินิจและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินนี้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ดุลพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชี และการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติฐาน และความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงินซึ่งประกอบด้วย หมายเหตุประกอบงบการเงิน ดังต่อไปนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14	การรวมธุรกิจ
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18,19	ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และการใช้ประโยชน์ของขาดทุนทางภาษี
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25	ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28	ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34	การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

5.1 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทอาจเลือกวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เพื่อเป็นการขจัดหรือลดความไม่สอดคล้องของการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญ (บางครั้งเรียกว่าการไม่จับคู่ทางบัญชี)

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสียหายด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักลบของเครดิตมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า 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 เอคว เอสเตท ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและ เคลื่อนไหวช้า

กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

5.4 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินรอการพัฒนาได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนา ซึ่งรวมต้นทุนของที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท จะพิจารณำบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า หากมีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชี

5.5 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

กลุ่มสินทรัพย์ (หนี้สิน) ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทสินทรัพย์(หนี้สิน)ที่ถือไว้เพื่อขาย

กลุ่มสินทรัพย์ (หนี้สิน) ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทสินทรัพย์(หนี้สิน)ที่ถือไว้เพื่อขาย เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากที่มูลค่าที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขายมากกว่ามาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป โดยสินทรัพย์ (หนี้สิน) ดังกล่าวต้องมีไว้พร้อมขายในสภาพปัจจุบัน และการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก

กลุ่มสินทรัพย์ (หนี้สิน) ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทสินทรัพย์(หนี้สิน)ที่ถือไว้เพื่อขาย แสดงด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

5.6 เงินลงทุนในหุ้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ถ้ามี)

5.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่สินทรัพย์ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเช่าเงื่อนไขเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งถือไว้เพื่อก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า เพื่อประโยชน์จากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือเพื่อทั้งสองประการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

5.8 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

5.9 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 จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.10 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่

ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าในค่าความนิยมได้ในอนาคต

5.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ชื้อมาแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแต่ละประเภท ยกเว้นในกรณีที่ไมอาจคาดระยะเวลาสิ้นสุดของประโยชน์ที่จะได้รับ ซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวจะไม่ถูกตัดจำหน่าย แต่จะได้รับการทดสอบว่าด้อยค่าหรือไม่ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

	ปี
ค่าลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์	5

5.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือไม่พร้อมใช้ จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขาย แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่นๆ ที่เคยรับรู้ในปีก่อน จะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีการด้อยค่า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ บริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

5.13 การประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงิน ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจการประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงิน เหมือนกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

5.14 ประเมินการหนี้สิน

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

5.15 ประเมินการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ก) ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันของผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน ค่าแรง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสด และเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีต และภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

ข) ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

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

- โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนไปอีกกิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้า

โครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้แก่กิจการ

- โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาวะผูกพันสุทธิของบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในปีก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตรา ณ วันที่รายงานของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาครบกำหนดชำระภาวะผูกพันของบริษัท และมีสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่าย การคำนวณนั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที

ค) ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

ภาวะผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในปีก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสด เพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ง) ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้าง หากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

5.16 การใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าวผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบการเงินนี้ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอการเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การใช้วิจารณ์ญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณ์ญาณในการเลือกนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วย

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

ข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วย

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

5.17 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ข) รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้านับ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับหรือคาดว่าจะได้รับตามราคาในใบกำกับสินค้า สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

ง) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้จะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้นและจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

จ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้ว ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อกิจการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

ฉ) รายได้ค่าบริหารโรงแรม

รายได้ค่าบริหารโรงแรมรับรู้เป็นรายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

ช) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ซ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ณ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.18 สัญญาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท รับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างตลอดช่วงเวลาที่ก่อสร้าง โดยใช้วิธีปัจจุบันนำเข้าในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน ขั้นความสำเร็จของงานนี้จะประเมินโดยวิศวกรโครงการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ควบคู่กับการพิจารณาด้านทุนงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้ ซึ่งต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้จะประมาณขึ้นโดยวิศวกรหรือผู้รับผิดชอบดูแลโครงการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ในกรณีที่มิใช่เหตุการณ์ชี้ให้เห็นว่าต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้สูงกว่ารายได้ทั้งหมดจากสัญญาก่อสร้าง กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

5.19 ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

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

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

5.20 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

รายจ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายจ่ายนั้น ส่วนรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนได้บันทึกรวมไว้ในบัญชีอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

5.21 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในการทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ย

5.22 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น โดยสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข คือ สินทรัพย์ที่จำเป็นต้องใช้ระยะเวลานานในการเตรียมสินทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายการรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

5.23 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้คำนวณจากผลกำไรสำหรับงวดโดยพิจารณาถึงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงถึงผลกระทบทางภาษีสุทธิของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท วัสดุมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะต้องใช้ในการงวดที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะต้องจ่ายชำระหนี้สิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสะท้อนให้เห็นถึงผลทางภาษีที่จะเกิดขึ้นตามลักษณะที่กลุ่มบริษัท เอควี

เอสเตท คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และจ่ายชำระราคาตามบัญชีของหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ว่ากำไรทางภาษีมีเพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตทได้ประเมินสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ใหม่ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ในอดีตเท่ากับจำนวนที่พบว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชื่อนั้น กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลงด้วยจำนวนที่พิจารณาแล้วเห็นว่าจะไม่น่าจะเป็นไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนอีกต่อไปที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

5.24 กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

5.25 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานทางธุรกิจแสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการของแต่ละส่วนงานทางธุรกิจซึ่งมีความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างกัน ส่วนงานทางภูมิศาสตร์แสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการภายใต้สภาพแวดล้อมเศรษฐกิจที่เฉพาะเจาะจงซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างของส่วนที่ดำเนินงานภายใต้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจอื่น

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานแสดงโดยแบ่งตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท

5.26 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้อีกฝ่ายโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

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

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

			(หน่วย:พันบาท)	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	นโยบาย			
	ความสัมพันธ์	การกำหนดราคา	2564	2563
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	บริษัทย่อยทางตรง และทางอ้อม	ตามสัญญา	13,600	17,200
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	บริษัทย่อยทางตรง	ตามสัญญา	12,000	12,000
รายได้ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง	ตามสัญญา	40	60
รายได้ค่าโทรศัพท์	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จ่ายจริง	209	235
รายได้ค่าไฟฟ้า	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จ่ายจริง	252	219
ดอกเบี้ยรับ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราร้อยละ MLR ต่อปี	50,328	114,001
ค่าบริหารการขาย	บริษัทย่อยทางตรง	ร้อยละ 3 ของยอดขาย	2,480	4,618
ค่าสาธารณูปโภค	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	1,644	1,951
ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง และทางอ้อม	ตามสัญญา	102	202

		(หน่วย:พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	นโยบาย		
		2564	2563
ค่าบริหารโครงการ	ความสัมพันธ		
(รวมอยู่ในต้นทุนโครงการ	บริษัทย่อยทางตรง		
อสังหาริมทรัพย์	การกำหนดราคา		
ที่มีไว้เพื่อขาย)	ราคาตามตกลงร่วมกัน	169	317
ค่าไฟฟ้า	บริษัทย่อยทางอ้อม	1,491	1,289
ค่าน้ำประปา	บริษัทย่อยทางอ้อม	120	126

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

		(หน่วย:พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความสัมพันธ์	2564	2563
ลูกหนี้การค้า – บริษัทย่อย			
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี			
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	177,179	177,179
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	66,038	66,038
รวม		243,217	243,217
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย – สุทธิ			
(แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)			
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	109,912	109,912
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	370,622	365,000
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	21,537	21,537
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี			
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	51,516	51,516
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้			
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	6,088	6,088
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด*	บริษัทย่อยทางตรง	-	24,274
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	504,357	469,629
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	117,025	108,154
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	2,296	1,189
รวม		1,183,353	1,157,299
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		(921,018)	(703,985)
สุทธิ		262,335	453,314

(หน่วย: ล้านบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ความสัมพันธ์					
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย – สุทธิ</u>					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	56,015	1,284	(11,770)	45,529
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	65,027	12,664	(8,987)	68,704
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	76,077	-	-	76,077
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	2,574	270	(2,731)	113
บริษัท วิภูธนากร จำกัด	บริษัทย่อย	856	1,332	(428)	1,760
ทางอ้อม					
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	28,248	5,136	(17,976)	15,408
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	บริษัทย่อย	375	214	-	589
ทางอ้อม					
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์					
รีสอร์ต จำกัด	บริษัทย่อย	2,573			
ทางอ้อม					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	7,067	2,861	(935)	8,993
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	422	219	(640)	1
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	8,368	3,088	(10,137)	1,319
รวม		247,602	27,734	(56,519)	218,817
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		(123,043)	(34,311)	43,361	(113,993)
สุทธิ		124,559	(6,577)	(13,158)	104,824

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31	
	ความสัมพันธ์	ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2564
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย –</u>					
<u>สุทธิ</u>					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	314,578	105,180	(94,020)	325,738
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	220,797	22,250	(45,350)	197,697
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	655,422	17,560	(2,300)	670,682
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	123,006	393,950	(427,446)	89,510
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์					
จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	127,710	12,337	(1,500)	138,547
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด*	บริษัทย่อยทางตรง	52,605	75,400	(128,005)	-
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,318,526	63,823	(203,015)	1,179,334
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	329,567	199,690	(23,900)	505,357
บริษัท เดอะ ธนา อะโวลูชั่น รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	32,174	37,251	-	69,425
รวม		3,174,385	927,441	(925,536)	3,176,290
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		(1,780,411)	(715,279)	732,771	(1,762,919)
สุทธิ		1,393,974	212,162	(192,765)	1,413,371

บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.25 ต่อปี ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ให้บริษัทย่อยใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างต่อเนื่อง

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า - ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย:พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563
ส่วนที่ค้างชำระไม่เกิน 1 ปี		622,871	519,473
ส่วนที่ค้างชำระมากกว่า 1 ปี		4,198,804	4,303,030
รวม		4,821,675	4,822,503
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		(2,797,930)	(2,607,439)
สุทธิ		2,023,745	2,215,064

บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับรายการดังกล่าวข้างต้นไว้ในบัญชีแล้ว ซึ่งจะพิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและจะบันทึกรายการ “หนี้สูญรับคืน” เมื่อสามารถเรียกเก็บหนี้ได้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ความสัมพันธ์		2564	2563
<u>เจ้าหนี้การค้า – บริษัทย่อย</u>			
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี			
อินเทอร์เน็ตชนแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	37,083	37,083
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – บริษัทย่อย</u>			
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	64,505	61,311
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	12,148	12,461
บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด*	บริษัทย่อยทางตรง	-	642
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	126	105
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตชนแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,795	1,795
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	240	240
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	3,272	729
รวม		82,086	77,283
<u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย – บริษัทย่อย</u>			
<u>(แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)</u>			
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	24,854	24,854
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัท			139,220
ย่อย		144,023	

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1		ณ วันที่ 31	
	มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2564
<u>หนี้สินตามสัญญาเช่า</u>				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,244	-	(1,907)	3,337
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(472)	-	(273)	(745)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ	4,772	-	(2,180)	2,592

	(หน่วย : พันบาท)
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หนี้สินสัญญาเช่าประกอบด้วย	
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	1,748
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	1,390
รวม	3,138

สัญญาสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

1. บริษัททำสัญญาเช่าพื้นที่ อาคาร เอคิว สแควร์ ชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 (สำนักงาน) ห้างสรรพสินค้า กับบริษัท วิทูรธนากร จำกัด พื้นที่เช่าจำนวน 1,588.82 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 อัตราค่าเช่าเดือนละ 158,882 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. บริษัททำสัญญาจ้างบริหารโครงการกับบริษัทย่อย 9 แห่ง จำนวน 9 ฉบับ เป็นเงิน 13.60 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) อายุสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
3. บริษัททำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งตกลงคิดค่าเช่าในอัตราเดือนละ 1 ล้านบาท รับชำระค่าเช่าทุกไตรมาส มีกำหนดระยะเวลา 3 ปีโดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทไม่มีภาระค้าประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อย

คำตอบแทนที่เป็นตัวแทนของผู้บริหารซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ประเภทของคำตอบแทน	2564	2563	2564	2563
เงินเดือนและผลตอบแทนอื่นๆ	18,329	26,200	18,329	26,200
เบี้ยประชุม	168	162	168	162
คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	18,497	26,362	18,497	26,362

*สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2564 (หมายเหตุ 14.4)

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย :

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	1,140	1,407	77	239
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	39,509	45,686	1,420	1,147
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	7,481	3,815	4,678	517
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	34,207	42,279	-	-
เช็คเงินฝากระหว่างทาง	-	17,970	-	17,970
ตัวสัญญาใช้เงิน*	18,000	-	-	-
รวม	100,337	111,157	6,175	19,873

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงิน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2564	2563
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	18	-
จำนวน (ฉบับ)	1	-
ครบกำหนดอายุ	12 มกราคม 2565	-
อัตราดอกเบี้ย	10%	-
ภาระผูกพัน	ไม่มี	-

* ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท ครั้งที่ 29/2564 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 มีมติอนุมัติให้บริษัท ย่อย (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจำนวน 50 ล้านบาท ระยะเวลา 3 เดือน วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงิน 12 ตุลาคม 2564 ครบกำหนดวันที่ 12 มกราคม 2565 โดยมีหุ้นสามัญของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง จำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็น 100 ล้านบาท วางเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยดังกล่าว ได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินบางส่วนจำนวน 32 ล้านบาท คงเหลือจำนวน 18 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 บริษัทย่อยดังกล่าวได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินคงเหลือทั้งจำนวนและคืนหลักประกันตามสัญญาหลักประกันให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งแล้ว

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
บริษัทอื่น – สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	8,750	3,588	-	-
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	171,020	252,852	17,192	53,307
รวม	179,770	256,440	17,192	53,307
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ				
(หมายเหตุ 6)				
- ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	-	-	243,217	243,217
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	-	-	367,159	577,873
รวม	-	-	610,376	821,090
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	179,770	256,440	627, 568	874,397

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	29	29	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระ หนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	4,558	2,930	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,189	1,220	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2,063	1,565	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	1,203	4,358	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	9,042	10,102	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(292)	(6,514)	-	-
สุทธิ	8,750	3,588	-	-

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น	9,885	57,704	217	319
ลูกหนี้สรรพากร	30,439	31,212	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	19,696	23,005	18,986	19,671
ดอกเบี้ยค้างรับ	445	29,999	397	29,996
ค่าใช้จ่ายยาล่วงหน้า	3,120	3,846	1,684	2,148
เงินมัดจำค่าที่ดิน(หมายเหตุ 8.1)	102,300	90,500	-	-
อื่นๆ	16,338	17,954	6,299	2,541
รวม	182,223	254,220	27,583	54,675
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(11,203)	(1,368)	(10,391)	(1,368)
สุทธิ	171,020	252,852	17,192	53,307
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน				
อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	610,376	821,090
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน				
อื่น - สุทธิ	179,770	256,440	627,568	874,397

8.1 เงินมัดจำค่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาวางเงินมัดจำที่ดินเปล่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน รายหนึ่งจำนวน 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 บริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินเปล่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน รายหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 108 ล้านบาท มีเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินโดยแบ่งเป็น 2 งวด มีรายละเอียดดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเป็นเงินจำนวน 6,000,000 บาท นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับนี้ ทั้งนี้การชำระเงินเพื่อเข้าทำการศึกษาข้อมูลเป็นเงิน 5,000,000 บาท ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาตามสัญญาจะซื้อขายฉบับนี้และรวมกับการชำระเงินงวดที่ 1 จำนวน 6,000,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 11,000,000 บาท

งวดที่ 2 ชำระราคาส่งที่เหลืออยู่ทั้งหมดเป็นเงินจำนวน 97,000,000 บาท ชำระภายใน 1 ปี นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับนี้ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็ค หรือโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย พร้อมทั้งทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง (อนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท

ย่อยจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 102.30 ล้านบาท และมีภาระผูกพันตามสัญญาดังกล่าวจำนวน 5.70 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัททำหนังสือขอขยายระยะเวลาการชำระราคาในสัญญาจะซื้อจะขาย งวดที่ 2 ไปอีก 6 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม 2564 และ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 บริษัททำหนังสือขอขยายระยะเวลาการชำระราคาในสัญญาจะซื้อจะขาย งวดที่ 2 ไปอีก 3 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ปัจจุบันบริษัทยอยยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินดังกล่าว

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 บริษัทยอยได้รับหนังสือแจ้งเรื่องขอให้ชำระดอกเบี้ยจากผู้ขายที่ดิน โดยระบุว่า ทางบริษัทได้เลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ออกไปทำให้ผู้ขายที่ดินได้รับความเสียหายอันเกิดจากการดอกเบี้ย จึงขอให้ทางบริษัท ออกลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต ชั่นแนล จำกัดช่วยรับภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 7.68 ล้านบาท และบริษัทยอยได้จ่ายชำระดอกเบี้ยแล้วเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564 ทั้งจำนวน

9. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	412,145	-	412,145
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	1,413,371	1,393,974
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	412,145	1,413,371	1,806,119

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	412,145	412,145
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(412,145)	(412,145)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-

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 กรุงไทย แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ได้นำเสนอทรัพย์สินเพื่อมาตีทรัพย์ชำระหนี้แทน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2564 วันที่ 14 พฤษภาคม 2564 มีมติอนุมัติข้อเสนอของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง ตามที่บริษัทได้ส่งหนังสือติดตามการชำระหนี้ถึงบริษัทดังกล่าว ลงวันที่ 22 มีนาคม 2564

และบริษัทได้รับจดหมายตอบกลับลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2564 รายละเอียดในจดหมายมีดังนี้ ข้อ 1 บริษัทดังกล่าวขอต่อสัญญากู้ยืมออกไปถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ข้อ 2 ขอนำหลักประกันมาตีทรัพย์สินชำระหนี้ และภาระหนี้คงเหลือเท่าไรบริษัทดังกล่าวจะหาทรัพย์สินมาชำระให้เต็มมูลค่าภาระหนี้จำนวน 412.14 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมด และเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 บริษัทมีหนังสือยอมรับข้อเสนอดังกล่าวไปยังบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง

เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564 บริษัทได้รับหนังสือตอบกลับจากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่งโดยทางบริษัทดังกล่าวรับทราบในการขยายระยะเวลาของสัญญาเงินให้กู้ยืมออกไปครบกำหนดวันที่ 30 กันยายน 2564 และให้นำหลักประกันหุ้นบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งหนึ่งจำนวน 646,368 หุ้น มาชำระโดยใช้ราคามูลค่าหุ้นที่นำมาชำระราคา 484.18 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคากรณีฐาน (Base case) มูลค่าที่ชำระจำนวน 312,958,458.24 บาท ภายหลังจากการรับชำระดอกเบี้ยและเงินต้นบางส่วน ภาระหนี้คงค้างจำนวนเท่าไรทาง บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่งจะหาหลักทรัพย์หรือเงินสดมาชำระให้เต็มจำนวน และขอให้บริษัทพิจารณามูลค่าหุ้นใหม่ ถ้าหลักประกันไม่อยู่ภายใต้คำสั่งศาลระงับการจ่ายเงินปันผล (ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 20/2564 เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 มีมติอนุมัติรับชำระหนี้ตามที่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเสนอมา)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมตีทรัพย์สินชำระหนี้และเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 บริษัทดังกล่าวได้ตกลงทำสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้แก่บริษัท โดยนำหุ้นของบุคคลธรรมดาสองท่านที่ถือในบริษัทแห่งหนึ่งมาชำระหนี้ตามมูลค่าหุ้นตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 312,958,458.24 บาท (ตราสารการโอนหุ้นแล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564) คิดเป็นจำนวนหุ้นรวมกัน 646,368 หุ้น มูลค่าของหุ้นตามสัญญาหุ้นละ 484.18 บาท และบริษัทดังกล่าวได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างรับจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวนเงิน 154.35 ล้านบาท แก่บริษัททั้งจำนวน ตามสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้ดังกล่าว กำหนดเอาวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ได้แก่

1) ส่งมอบสำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการ และ/หรือรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของลูกหนี้ (ซึ่งได้ลงนามรับรองความถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจของลูกหนี้) ซึ่งมีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ตามที่ข้อบังคับและระเบียบที่เกี่ยวข้องของลูกหนี้กำหนด และ

2) ส่งมอบตราสารการโอนหุ้นซึ่งบุคคลอื่นอันมีกรรมสิทธิ์ ในหุ้นดังกล่าวและบุคคลอื่นอันมีกรรมสิทธิ์ในหุ้นดังกล่าวอีกคนหนึ่ง ได้ลงนามในฐานะผู้โอนเพื่อโอนหุ้นตามสัญญาให้แก่เจ้าหนี้หรือบุคคลที่เจ้าหนี้กำหนด โดยลูกหนี้ตกลงว่าจะดำเนินการติดหรือชำระค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นดังกล่าวให้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งลูกหนี้ได้ดำเนินการธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ในวันที่ 20 กันยายน 2564

อย่างไรก็ตาม ภายใต้อนุญาตทรัพย์สินชำระหนี้ดังกล่าว มีเงื่อนไขการซื้อคืนหรือขายคืนที่ลูกหนี้หรือบริษัทอาจสามารถใช้สิทธิได้ภายในหนึ่งปี นับจากวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ในราคาซื้อขายต่อหุ้นเท่ากับมูลค่าของหุ้นตามสัญญา

บริษัทบันทึกหุ้นที่ได้รับมาดังกล่าวเป็น “เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

10. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย:

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>				
ราคาทุน	1,096,731	1,849,166	453,275	1,019,703
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้ำคงเหลือสุทธิ	(196,072)	(265,506)	(23,113)	(63,736)
	900,659	1,583,660	430,162	955,967
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม</u>				
	11,994	14,595	-	-
รวม	912,653	1,598,255	430,162	955,967
<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	(87,686)	(99,086)	(85,079)	(93,779)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	92,900	81,500	54,700	46,000
รวมสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น	1,005,553	1,679,755	484,862	1,001,967

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 5.02 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท ไปวางค้ำประกันคดีความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,583,660	955,967
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	68,323	14,535
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	1	1
ซื้อระหว่างปี	-	-
ขายที่ดินเปล่าระหว่างปี*	(491,480)	(491,480)
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(329,279)	(89,484)
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	51,773	27,790
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ	17,661	12,833
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	900,659	430,162

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	265,506	63,736
บวก ตั้งสำรองเพื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	7,813	-
หัก โอนกลับค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(77,247)	(40,623)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	196,072	23,113

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 196.07 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 23.11 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาสินทรัพย์ ทำการประเมินราคาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลกับตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน พบว่าบางโครงการมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ซึ่งกลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือในงบการเงินแล้ว

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 26.2 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 26.2)	280,540	265,515	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง				
กัน (หมายเหตุ 26.2)	101,644	-	101,644	-
ค้ำประกันคดีความที่ศาล	5,019	5,019	5,019	5,019
รวม	387,203	270,534	106,663	5,019

*การขายที่ดินเปล่าระหว่างปี

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ลงวันที่ 30 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติขายสินค้าคงเหลือ(ที่ดินเปล่าภายในโครงการ) รวมทั้งสิ้น 3 โฉนด เนื้อที่ 46,888.50 ตารางวา ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าขายดังนี้

ราคาขายสุทธิ	ราคาทุน	ราคาประเมินลงวันที่ 22 มีนาคม 2564
380.02 ล้านบาท	491.48 ล้านบาท	293.05 ล้านบาท

(สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย 19.98 ล้านบาท)

บริษัทได้รับผลตอบแทนทั้งสิ้น 88.88 ล้านบาท (ทั้งนี้บริษัทเคยตั้งสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าสินค้าคงเหลือในงบการเงินอยู่แล้วจำนวน 22.58 ล้านบาท)

เงื่อนไขการชำระเงินเป็น ดังนี้	การรับชำระ
1. ชำระเงินในวันทำสัญญาจำนวน 5 ล้านบาท	ได้รับแล้ว
2. ชำระเงินในวันโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 45 ล้านบาท (โอนกรรมสิทธิ์แล้วเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564)	ได้รับแล้ว
3. ชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน 2 ฉบับ เป็นเงินจำนวน 350 ล้านบาท โดยแบ่งชำระดังนี้	
3.1 ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 150 ล้านบาท ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 อัตราดอกเบี้ย 1% ต่อปี	รับชำระบางส่วนเป็นเงิน 40 ล้านบาทเมื่อวันที่ 15 และ 20 ธันวาคม 2564 ส่วนที่เหลือยังไม่ครบกำหนด*
3.2 ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 200 ล้านบาท ครบกำหนดวันที่ 22 สิงหาคม 2565 อัตราดอกเบี้ย 1% ต่อปี	ยังไม่ครบกำหนด*

*แสดงภายใต้สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 11)

ซึ่งผู้ซื้อได้นำหลักประกันใบหุ้นของบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 350 ล้านบาท ตลอดจนระยะเวลาตั๋วสัญญาใช้เงินตามข้อ 3.1 และหลักประกันใบหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 200 ล้านบาท ตลอดจนระยะเวลาตั๋วสัญญาใช้เงินตามข้อ 3.2

ทั้งนี้บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค่านายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทน กับ บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 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 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมรายเดือนทั้งหมดนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมตัวแทนดังกล่าว ปัจจุบันคดีความ (คดีดำ พ.4393/2561) อยู่ระหว่างการพิจารณาในชั้นอุทธรณ์

11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ ตัวแลกเปลี่ยน	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,072,160
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด (หมายเหตุ 10)	310,000
ลดลงระหว่างงวด (หมายเหตุ 16)	(1,072,160)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	310,000

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงิน สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	310	-
จำนวน (ฉบับ)	2	-
ครบกำหนดอายุ	28 กุมภาพันธ์ 2565 และ 22 สิงหาคม 2565	-
อัตราดอกเบี้ย	1%	-
ภาระผูกพัน	ไม่มี	-

12. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินมัดจำค่าที่ดิน	850,109	850,109	850,109	850,109
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	(850,109)	(850,109)	(850,109)	(850,109)
รวม	-	-	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อหุ้นสามัญ	395,000	-	247,000	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	395,000	-	247,000	-

- 12.1 เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายซึ่งประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายแต่ละบริษัทเป็นจำนวนไม่เกิน ร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมายแต่ละบริษัท ราคาที่จะซื้อขายประมาณ 2,000 ถึง 3,000 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 บริษัทได้วางเงินมัดจำ จำนวน 47 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 17/2564 วันที่ 1 มิถุนายน 2564) ต่อมาเมื่อวันที่ 23 และ 29 กันยายน 2564 บริษัทได้วางเงินมัดจำเพิ่มจำนวน 90 ล้านบาท และ 110 ล้านบาท ตามลำดับ (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2564 วันที่ 13 สิงหาคม 2564) ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างศึกษาข้อมูลเพื่อการตัดสินใจลงทุน
- 12.2 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 บริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด) ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการเข้าศึกษาเพื่อการลงทุนในบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในตลาดหลักทรัพย์กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทดังกล่าวได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคล ภายใต้การกำกับของกระทรวงการคลัง ซึ่งธุรกิจดังกล่าวอาจช่วยส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยบริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด) มีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทดังกล่าว จำนวนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว ราคาที่ซื้อขายประมาณ 100 ถึง 400 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2564 บริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด) ได้วางเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ จำนวน 20 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 29/2564 วันที่ 11 ตุลาคม 2564) ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทดังกล่าว มีวัตถุประสงค์ที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้นของบริษัทดังกล่าว หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และบริษัทย่อยได้รับข้อเสนอจากผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว แจ้งว่ามีการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติม และให้สิทธิบริษัทย่อยในการเข้าลงทุนโดยจ่ายเงินมัดจำเพิ่มเติม (บริษัทดังกล่าวรับโอนกรรมสิทธิการเช่ามาจากบุคคลธรรมดาคนหนึ่งซึ่งเป็นเครือญาติกับกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย) อันเป็นผลจากการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าดังกล่าวอีกจำนวน 140 ล้านบาท
- และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2564 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 มีมติอนุมัติให้วางเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ข้างต้นรวมจำนวน 160 ล้านบาท บริษัทย่อยได้ชำระเงินมัดจำครบถ้วนแล้ว (ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 11 มกราคม 2565) และผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวได้นำหุ้นหลักประกัน (หุ้นสามัญในบริษัทดังกล่าวซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหุ้น) จำนวน 474,999 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.99 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว อนึ่ง บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงขายระยะเวลาดำเนินการเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์กับบริษัทดังกล่าวภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565 หรือวันที่อื่นใดที่ได้ตกลงกัน
13. **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย**
- ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 มีมติอนุมัติการซื้อขายแบบสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร บริษัท ฟริโซน แอสเซท จำกัด(บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร จำนวน 14 อาคาร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 (บางส่วน) และโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 (บางส่วน) กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่งและการโอนสิทธิ์ ครั้งนี้ มีค่าตอบแทนสุทธิ 100 ล้านบาท และผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณการต้นทุนในการขายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน

13.10 ล้านบาท บริษัทย่อยได้รับเงินตามสัญญาจำนวน 75 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินคงเหลือหนึ่งฉบับ เป็นเงิน 25 ล้านบาท ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 (หมายเหตุ 8)

ในระหว่างปี 2563 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินและเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่สัญญาจะมีผลสมบูรณ์ดังนั้นบริษัทจึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงินรวม และวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย โดยมูลค่าที่ต่ำกว่าคือมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่งยังไม่สามารถรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัทย่อยได้ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้เรียกค่าตอบแทนจำนวนมากกว่าบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สำหรับการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่า ทางบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จึงได้แสดงความประสงค์ในการเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทย่อย ที่บริษัทถืออยู่แทนการรับโอนสิทธิการเช่า โดยกำหนดเงื่อนไขว่าบริษัทย่อยจะต้องไม่มีภาระหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระค้างใดๆ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2564 จึงมีมติอนุมัติการขายหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 1,824,998 หุ้น ราคาหุ้นละประมาณ 54.79 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 100 ล้านบาท โดยหักเงินที่ชำระมาแล้วจำนวน 75 ล้านบาท ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร คงเหลือที่บริษัทจะได้รับชำระจากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 25 ล้านบาท

กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)
	งบการเงินรวม
	31 ธันวาคม 2563
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	140,071
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	104
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(25,115)
รวม	115,060

รายการเคลื่อนไหวสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

	(หน่วย : พันบาท)
	งบการเงินรวม
	2564
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	115,060
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-
หัก สรรพค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-
โอนออก	(115,060)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: ล้านบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2564	2563	2564	2563
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					
เม้นท์ 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
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 อะโวลด์ รี					
สอร์ท จำกัด	139	99.82	99.82	125,480	125,480
รวม				903,636	945,741
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนเงินลงทุนใน					
บริษัทย่อย				(895,975)	(910,268)
สุทธิ				7,661	35,473

14.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)

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

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

การมีอำนาจควบคุมทั้งหมดในบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด จะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

14.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด จำนวน 2.70 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินประมาณ 170 ล้านบาท ราคาประมาณหุ้นละ 62.96 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเริ่มแรก 124.06 ล้านบาท และมูลค่าของผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่บริษัท ตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 80 ของเงินได้สุทธิหลังหักต้นทุน (Cost of Goods Sold) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ในการคำนวณผลตอบแทนนี้จะคำนวณต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ 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:พันบาท)
เงินสดจ่าย	119,786
สำรองค่าเสียหายจากภาวะค่าประกัน	4,278
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิม	46,168
รวมสิ่งตอบแทนที่โอนให้	170,232

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

			(หน่วย:พันบาท)
	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์	ปรับปรุงมูลค่าตาม ราคาจ่ายซื้อ	มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อ สินทรัพย์
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30,092	-	30,092
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	23,102	-	23,102
สินค้านคงเหลือ	424,000	(61,477)	362,523
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	695	-	695
ทรัพย์สินรอการขาย	30,000	-	30,000
เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัด	4,697	-	4,697
อุปกรณ์	13	-	13
สินทรัพย์รวม	512,599	(61,477)	451,122

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

14.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท เดอะ ธนา อะไหล่ 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: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

	(หน่วย: พันบาท)
ค่าความนิยม	8,036
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	125,480
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อยที่ซื้อมา	(262)
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	125,218

จากการทดสอบด้วยค่าความนิยม การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีกลุ่มบริษัทจึงรับรู้ขาดทุนจากการซื้อขายในงบการเงินรวมจำนวน 8.04 ล้านบาททั้งจำนวน

14.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด)*

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด) ขยายหุ้นเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,815,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 181,500,000 บาทให้แก่บริษัท เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายให้เกิดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้บริษัทย่อย

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2564 มีมติให้บริษัทขยายหุ้นทั้งหมดของบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 100 ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยขายให้กับ บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งขยายหุ้นดังกล่าวจะเป็นผลให้บริษัทย่อยดังกล่าวสิ้นสภาพในการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดของบริษัทย่อยจำนวน 1,824,998 หุ้น ในราคาหุ้นละประมาณ 54.79 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 100,000,000 บาท โดยการซื้อขายมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ บริษัทย่อยดังกล่าวจะต้องไม่มีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระค้างใด ๆ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวมีภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระกับบริษัท จำนวน 181,584,511.91 บาท (ซึ่งแบ่งเป็นเงินกู้ยืม 106,999,570.91 บาท ดอกเบี้ย 74,584,941 บาท) และบริษัทย่อยดังกล่าวมีข้อจำกัดในการหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนอื่นๆ บริษัทย่อยดังกล่าวจึงมีความจำเป็นต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 181,500,000 บาท เพื่อให้เป็นตามเงื่อนไขการขาย โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 วันที่ 13 สิงหาคม 2564 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าวครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 181,500,000 บาท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้ววันที่ 20 กันยายน 2564 โดยภายหลังจากการเพิ่มทุน บริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนจำนวน 182,500,000 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,825,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัท ถือหุ้นจำนวน 1,824,998 หุ้น โดยเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำมาชำระหนี้สินให้กับบริษัท จนไม่มีหนี้สินอื่นใดกับบริษัทอีก

สรุปข้อมูลสำคัญดังนี้

1. มูลค่าสิ่งตอบแทนจำนวน 100 ล้านบาท
2. เงื่อนไขการชำระหนี้ โดยชำระเป็นเงินสดจำนวน 50 ล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงิน 2 ฉบับ ทุละ 25 ล้านบาท ฉบับที่ 1 ครบกำหนดวันที่ 17 พฤษภาคม 2564 จำนวน 25 ล้านบาท และฉบับที่ 2 ครบกำหนดภายในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 จำนวน 25 ล้านบาท

3. เกณฑ์การกำหนดราคาส่งมอบแทน เป็นราคาซื้อขายที่ตกลงกันตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่มี การต่อรองกันเพิ่มเติม

ตามสัญญาซื้อขายหุ้นเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 บริษัทตกลงขายหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวในราคา 100 ล้านบาท ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารจำนวน 14 อาคาร (ก่อนพิจารณาทำสัญญาขายเงินลงทุน ในบริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 ระบุหน้าที่ของผู้โอนจะชำระค่าเสียโอกาสของผู้เช่าระหว่างการรื้อ ถอนและก่อสร้างอาคารใหม่ไม่เกินจำนวน 8 ล้านบาท ซึ่งผู้บริหารของบริษัทได้เจรจากับผู้เช่าโดยบริษัทยอมจ่าย ชดเชยค่าความเสียหายดังกล่าวจำนวน 8 ล้านบาท (ตามที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 รับทราบ) ปัจจุบันบริษัทได้จ่ายชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว บริษัทได้รับชำระเงินค่าขายหุ้นสามัญ ครบทั้งจำนวนแล้วและจดทะเบียนโอนหุ้นเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 ทำให้บริษัทดังกล่าวสิ้นสุดการเป็นบริษัท ย่อย

รายละเอียดการจำหน่ายบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	92,000	92,000
(สุทธิจากค่าเสียโอกาสให้ผู้เช่า)		
หัก: สินทรัพย์สุทธิ/ราคาทุน	(87,422)	(223,605)
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,578	(131,605)

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด* วันที่ 29 ตุลาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/	งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		4,793
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		10
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		116,613
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		656
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(4,929)
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี		(29,746)
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(8)
สินทรัพย์สุทธิหลังหักส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		87,422
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		
(สุทธิจากค่าเสียโอกาสให้ผู้เช่า)		92,000
จำนวนเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		4,578

15. เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้จำนวน 57.01 ล้านบาท และ 72.04 ล้านบาท ในงบการเงินรวมตามลำดับ และจำนวน 13.82 ล้านบาท และ 50.26 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ ใช้เป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

16. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ

สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		รับเงินปันผล	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร(ขาดทุน)

1).บริษัท วินด์ เอนเนอจี้							
โฮลดิ้ง จำกัด	1.38	1.38	1,088,373	1,088,373	900,000	900,000	-
2).บริษัท กรีนเอิร์ธ พาวเวอร์(ไทยแลนด์)							
จำกัด	10	-	2,252,716	-	1,202,455	-	-
สุทธิ					2,102,455	900,000	-

- เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2561 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่ง จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์ที่จะซื้อและรับโอนหุ้นสามัญไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน จำนวน 900 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวนแล้ว

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

ในปี 2563 บริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทดังกล่าวโดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow), การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity analysis) โดยเป็นการประเมินเพิ่มเติมจากประมาณการกระแสเงินสด ว่าจะสามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาซื้อขายไฟฟ้าไปได้ไม่มีกำหนด ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว ในส่วนระยะการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินที่คาดว่าจะสามารถต่ออายุไปได้ไม่มีกำหนด เพราะที่ดินเป็นที่ดินของรัฐบาลที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอนุญาตให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก) และพื้นที่ดังกล่าวราษฎรยังทำมาหากินอยู่ได้ การเรียกร้องจากราษฎรคงไม่เกิดขึ้น เนื่องจากบริษัทดังกล่าว ได้เข้าไปส่งเสริมผลผลิตของราษฎร บริหารชุมชนในเรื่องสาธารณูปโภค ทำให้หมู่บ้านมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และผู้บริหารของบริษัทคาดว่าจะมีความน่าจะเป็นของค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นอีกประมาณ 12% กระทบต่อราคา ในเรื่องขยายระยะเวลาคงสัญญาซื้อขายไฟฟ้าออกไปไม่มีกำหนด จึงพิจารณาจากราคาประเมินแบบใช้ อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate) 1% ซึ่งราคาประเมินมีจำนวน 1,027.46

ล้านบาท หักความน่าจะเป็นของค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิด 12% ทำให้ราคาประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวมีจำนวน 904.16 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2563 บริษัทดังกล่าวได้ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสองครั้งตามหนังสือแจ้งการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากบริษัทดังกล่าว ในอัตราหุ้นละ 1.4 บาท และ 10 บาท คิดเป็นเงินปันผลที่จะได้รับจำนวน 2.10 ล้านบาท และ 15 ล้านบาท และในระหว่างปี 2564 บริษัทดังกล่าวมีการประกาศจ่ายเงินปันผลสามครั้งตามหนังสือแจ้งการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลลงวันที่ 5 สิงหาคม 2564 โดยจ่ายวันที่ 9 เมษายน 2564 วันที่ 15 กรกฎาคม 2564 วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 และวันที่ 6 มกราคม 2565 ในอัตราหุ้นละ 1 บาท 17 บาท 1 บาท และ 11.5 บาท คิดเป็นเงินปันผลที่จะได้รับจำนวน 1.5 ล้านบาท 25.5 ล้านบาท 1.5 ล้านบาท และ 17.25 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้บันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายได้เงินปันผล เนื่องจากคดีความของผู้ถือหุ้นเดิม (ตามหมายเลขหุ้นที่บริษัทถือ) ยังไม่สิ้นสุด

เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2564 บริษัทออกหนังสือขอให้ซื้อคืนหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว ตามสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ขายหุ้น ตามสัญญาซื้อขายหุ้นข้างต้น บริษัทในฐานะผู้ซื้อหุ้นตกลงซื้อหุ้นตามสัญญารวมทั้งบรรดาสหสิทธิทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับหุ้นตามสัญญา (ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง สิทธิในการได้รับเงินปันผล และ/หรือเงินใดๆ ที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวพึงมีพึงได้ ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ หรือหลังจากนั้น) โดยปราศจากภาระติดพันใดๆ นับตั้งแต่เวลาที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตามข้อ 2.2 ของสัญญาซื้อขายหุ้น นอกจากนี้ คู่สัญญายังตกลงด้วยว่าในกรณีที่มีการรอนสิทธิใดๆ ในหุ้นตามสัญญา ท่านในฐานะผู้ขายตกลงที่จะซื้อหุ้นตามสัญญาคืนจากผู้ซื้อในราคาเท่ากับราคาซื้อขายหุ้น กล่าวคือ 900,000,000 บาท บวกด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี นับจากวันที่ผู้ขายได้รับชำระค่าตอบแทนตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ ตามข้อ 7.3 ของสัญญาซื้อขายหุ้น สืบเนื่องจาก เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ในคดีหมายเลขดำที่ พ. 1103/2562 ได้มีคำสั่งห้ามมิให้บริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง จำกัด จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงหุ้นตามสัญญาที่ท่านได้ขายให้แก่บริษัทด้วย ส่งผลให้บริษัทไม่ได้รับเงินปันผลตามสิทธิที่บริษัทพึงมีพึงได้ในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับหนังสือตอบกลับจากผู้ขายหุ้น

2) บริษัท กรีนเอิร์ธ พาวเวอร์(ไทยแลนด์) จำกัด (บริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำธุรกรรมสิทธิทรัพย์สินที่ชำระหนี้ตามตั๋วแลกเงินของ บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ได้เสนอให้นำหุ้นสามัญของ บริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2,252,716 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของ บริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ มูลค่า 533.78 บาทต่อหุ้น มูลค่ารวมจำนวน 1,202,454,746.48 บาท มาตีทรัพย์สินที่ชำระหนี้ตามตั๋วแลกเงิน จำนวน 1,202,449,223.38 บาท โดยแบ่งออกเป็นหนี้เงินต้นจำนวน 1,072,160,010.50 บาท และหนี้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.50 ต่อปี จำนวน 130,294,735.88 บาท (รวมส่วนของดอกเบี้ยที่หยุดรับรู้ตั้งแต่ปี 2563 จำนวน 112.84 ล้านบาท)

ทั้งนี้ มูลค่า 533.78 บาทต่อหุ้นดังกล่าวเป็นราคาที่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เสนอต่อบริษัทเพื่อขอตีทรัพย์สินที่ชำระหนี้ ซึ่งเป็นมูลค่าอยู่ในช่วงมูลค่า 271-597 บาทต่อหุ้น หรือมีจำนวนรวมเท่ากับ 609,436,080 - 1,344,090,213 บาท ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินหุ้นบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2564 ที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) แห่งหนึ่ง ภายหลังการโอนหุ้นบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจะถือหุ้นสามัญในบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าว จำนวน 2,252,716 หุ้นหรือคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าราคาหุ้นที่เสนอโดยบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่งเป็นราคาที่อยู่ในช่วงมูลค่า 271 - 597 บาทต่อหุ้นตามที่ปรึกษาทางการเงินที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) แห่งหนึ่งได้ทำการวิเคราะห์ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเหมาะสมจึงอนุมัติให้เข้าทำรายการ

หนึ่ง ยอดหนี้ที่ค้างชำระตามตั๋วแลกเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีจำนวนเท่ากับ 1,202,449,223.38 บาท โดยแบ่งออกเป็นหนี้เงินต้นจำนวน 1,072,160,010.50 บาท และหนี้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.50 ต่อปี จำนวน 130,289,212.88 บาท (รวมส่วนของดอกเบี้ยที่หยุดรับรู้ตั้งแต่ปี 2563 จำนวน 112.84 ล้านบาท) ทั้งนี้ ภายได้ผลสำเร็จเงื่อนไขบังคับที่สำคัญ คือ

1. บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง จะต้องได้รับโอนหุ้นบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2,252,716 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้วจากบริษัทอันมีกรรมสิทธิ์ ในหุ้นดังกล่าว เพื่อนำมาตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามตั๋วแลกเงิน ทั้งนี้ บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และบริษัทอันมีกรรมสิทธิ์ ในหุ้นดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นบุคคลคนเดียวกัน บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ทำข้อตกลงกับบริษัทอันมีกรรมสิทธิ์ ในหุ้นดังกล่าว เพื่อนำหุ้นที่บริษัทอันมีกรรมสิทธิ์ ในหุ้นดังกล่าวถืออยู่ในบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์นำมาตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามตั๋วแลกเงิน ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง และ

2. การโอนหุ้นต้องได้รับความยินยอม การผ่อนผัน หรือการอนุมัติจากคู่สัญญา หรือบุคคลภายนอกภายใต้เอกสารสัญญาสำคัญใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ตามสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 บริษัทในฐานะ เจ้าหนี้ และบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในฐานะ ลูกหนี้ ได้เข้าทำสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้ โดยวันที่ทำสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้ลูกหนี้ยืนยันแก่เจ้าหนี้ว่าหนี้ของลูกหนี้ตามตั๋วแลกเงินมีจำนวนเท่ากับหนี้ที่ค้างชำระ

- หนี้ที่ค้างชำระประกอบด้วย จำนวนหนี้ที่ยังคงค้างชำระภายใต้ตั๋วแลกเงิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เงินต้น และดอกเบี้ยสะสมที่คำนวณถึงวันที่ถูกระงับชำระสมบูรณ์ ดังนี้

เงินต้น	1,072,160,010.50 บาท
ดอกเบี้ยสะสมที่คำนวณถึงวันที่ถูกระงับชำระสมบูรณ์	145,426,799.35 บาท
รวมหนี้สินที่ค้างชำระ	1,217,586,809.85 บาท

ลำดับของการชำระหนี้ให้นำมูลค่าของหุ้นตามสัญญาชำระหนี้ที่ค้างชำระในลำดับของการชำระหนี้ ดังนี้

ลำดับ	หนี้ที่ค้างชำระ	จำนวนหนี้	จำนวนของมูลค่าหุ้นตามสัญญาที่นำมาชำระหนี้
หนึ่ง	เงินต้นของหนี้ที่ค้างชำระตามตัวแลกเงินที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	1,072,160,010.50 บาท	1,072,160,010.50 บาท
สอง	ดอกเบี้ยสะสมของหนี้ที่ค้างชำระตามตัวแลกเงินที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	145,426,799.35 บาท	130,294,735.98 บาท
รวม		1,217,586,809.85 บาท	1,202,454,746.48 บาท

- หนี้ที่คงเหลือ ณ วันที่การเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ผลต่างระหว่างหนี้ที่ค้างชำระและมูลค่าของหุ้นตามสัญญาที่นำมาชำระหนี้ตามหนี้สินคงเหลือ จะมีจำนวนเท่ากับ 15,132,063.37 บาท ซึ่งจะยังคงค้างชำระและสามารถเรียกเก็บดอกเบี้ยได้ตามตัวแลกเงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงเดิมที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี

ซึ่งถึงกำหนดชำระแล้ว และลูกหนี้มีหน้าที่ในการชำระหนี้ที่ค้างชำระภายใต้ตัวแลกเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาสัญญาตีทรัพย์ชำระหนี้

การชำระหนี้ที่ค้างชำระ

ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ และเมื่อคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนจนครบถ้วน เจ้าหนี้และลูกหนี้ตกลงว่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระ ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์

1. ลูกหนี้จะชำระหนี้ที่ค้างชำระด้วยการดำเนินการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นตามสัญญา รวมทั้งบรรดาสหสิทธิ์ทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับหุ้นตามสัญญา โดยปราศจากภาระติดพันใดๆ เว้นแต่ตามสัญญาจำนำหุ้น ให้แก่เจ้าหนี้หรือบุคคลที่เจ้าหนี้กำหนดเพื่อการตีทรัพย์ชำระหนี้
2. ทันทีที่มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขในข้อ 1 และในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ลูกหนี้มีหน้าที่ส่งมอบเอกสารให้แก่เจ้าหนี้ครบถ้วน ให้ถือว่าลูกหนี้ได้ชำระหนี้ที่ค้างชำระให้แก่เจ้าหนี้ และให้ถือว่าลูกหนี้ได้รับการปลดปล่อยและไม่มีความผิดในการชำระหนี้ที่ค้างชำระในจำนวนหนี้ที่เท่ากับมูลค่าของหุ้นตามสัญญา

มูลค่าของหุ้นตามสัญญา

1. เว้นแต่เจ้าหนี้และลูกหนี้จะตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร เจ้าหนี้และลูกหนี้ตกลงว่าหุ้นตามสัญญามีมูลค่าเป็นจำนวนเท่ากับ 533.78 บาทต่อหุ้น หรือจำนวนรวมเท่ากับ 1,202,454,746.48 บาท
2. ลูกหนี้ตกลงว่าจะชำระภาษีอากรใดๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมภายใต้สัญญาตีทรัพย์ชำระหนี้

การเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ภายใต้บังคับของเงื่อนไขบังคับก่อน เมื่อคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขบังคับก่อนจนครบถ้วน และ/หรือได้รับการผ่อนผันโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว ให้การเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์เกิดขึ้นในวันที่ 30 ธันวาคม 2564 ณ สำนักงานของลูกหนี้ หรือ ณ วันเวลาหรือสถานที่อื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งหลายจะได้ตกลงกัน (“วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์”) อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์จะต้องเกิดขึ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในวันทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ลูกหนี้มีหน้าที่ส่งมอบเอกสารต่อไปนี้ให้แก่เจ้าหนี้

1. ส่งมอบสำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของลูกหนี้ (ซึ่งได้ลงนามรับรองความถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจของลูกหนี้) มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาที่ทรัพย์สินนี้ ทั้งนี้ตามที่ข้อบังคับและระเบียบที่เกี่ยวข้องของลูกหนี้กำหนด
2. ส่งมอบสำเนาตราสารการโอนหุ้น ซึ่งได้ลงนามรับรองความถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจของลูกหนี้ ซึ่งบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง ได้ลงนามในฐานะผู้โอน และลูกหนี้ลงนามในฐานะผู้รับโอนเพื่อโอนหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงหุ้นตามสัญญาให้แก่ลูกหนี้ โดยลูกหนี้ตกลงว่าจะดำเนินการติดหรือชำระค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นดังกล่าวให้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด
3. ส่งมอบตราสารการโอนหุ้น ซึ่งลูกหนี้ ได้ลงนามในฐานะผู้โอนเพื่อโอนหุ้นตามสัญญาที่ทรัพย์สินนี้ให้แก่เจ้าหนี้หรือบุคคลที่เจ้าหนี้กำหนด โดยลูกหนี้ตกลงว่าจะดำเนินการติดหรือชำระค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นดังกล่าวให้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด
4. ส่งมอบสำเนาสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งได้ลงนามรับรองความถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งแสดงว่าเจ้าหนี้หรือบุคคลที่เจ้าหนี้กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นตามสัญญาที่ทรัพย์สินนี้ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป
5. ส่งมอบหนังสือผ่อนผันการลงนามโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 3 แห่ง สำหรับการโอนหุ้นตามสัญญาที่ทรัพย์สินนี้มายังเจ้าหนี้ โดยหนังสือผ่อนผันต้องเป็นที่พึงพอใจแก่เจ้าหนี้
6. ส่งมอบสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ฉบับใหม่ ซึ่งลงนามโดย และ/หรือ มีผลผูกพันโดยผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์จำนวน 4 แห่ง
7. ส่งมอบสำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการ และ/หรือรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งได้ลงนามรับรองความถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์) เพื่อทราบการโอนหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ให้สอดคล้องกับสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ฉบับใหม่
8. สำเนาบังคับฉบับใหม่ของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ที่สอดคล้องกับสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ฉบับใหม่ ซึ่งจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว
9. สำเนารายชื่อผู้ถือหุ้น (แบบ บอจ.5) ฉบับใหม่ที่ระบุเจ้าหนี้หรือบุคคลที่เจ้าหนี้กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นตามสัญญา ซึ่งคัดจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ในกรณีที่การเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ไม่ได้เกิดขึ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลูกหนี้มีหน้าที่ต้องวางหลักประกันให้กับเจ้าหนี้เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ภายใต้ตัวแลกเงิน โดยมีมูลค่าหลักประกัน

ไม่ต่ำกว่า 3,000,000,000 บาท โดยต้องวางหลักประกันภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และรายละเอียดของหลักประกันต้องเป็นที่พึงพอใจแก่เจ้าหนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน

- การเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์จะเกิดขึ้นต่อเมื่อคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในจรรยาบรรณ และ/หรือได้รับการผ่อนผันโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนหรือในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ โดยคู่สัญญาที่มีหน้าที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดด้วยความสุจริตในการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จก่อนหรือภายในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์
- เว้นแต่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 และ ข้อ 7 ของเงื่อนไขบังคับก่อน เจ้าหนี้หรือลูกหนี้อาจจะทำหนังสือผ่อนผันก่อนหรือในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์เพื่อผ่อนผันเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด โดยมีเงื่อนไขหรือไม่ก็ตามให้แก่คู่สัญญาที่ขอผ่อนผัน
- ลูกหนี้และเจ้าหนี้ตกลงว่าจะแจ้งให้อีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วหากมีเหตุการณ์ใดๆที่จะหรืออาจจะทำให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ตนมีหน้าที่ปฏิบัติตามไม่เป็นผลสำเร็จก่อนหรือในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์
- หากไม่มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนจนครบถ้วน และ/หรือได้รับการผ่อนผันโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องก่อนหรือในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ เจ้าหนี้จะไม่ทำหน้าที่ในการดำเนินการใดๆ เพื่อการเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ภายใต้สัญญาที่ทรัพย์สินชำระหนี้ อย่างไรก็ตาม เจ้าหนี้อาจใช้สิทธิ กำหนดวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ขึ้นใหม่ ซึ่งต้องไม่เกินเจ็ดวันนับจากวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์เดิมตามที่คู่สัญญาตกลงกันหรืออาจดำเนินการเพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์เท่าที่อาจสามารถทำได้โดยไม่เสื่อมเสียสิทธิใดๆที่เจ้าหนี้พึงมีภายใต้สัญญาที่ทรัพย์สินชำระหนี้ หรืออาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาที่ทรัพย์สินชำระหนี้โดยไม่เสื่อมเสียสิทธิใดๆที่เจ้าหนี้พึงมีภายใต้สัญญาที่ทรัพย์สินชำระหนี้

การดำเนินการก่อนการเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์

ยกเว้นการจำหน่ายหุ้นตามสัญญาที่ทรัพย์สินชำระหนี้ ภายใต้สัญญาจำหน่ายหุ้น และเว้นแต่จะได้รับหนังสือยินยอมล่วงหน้าจาก เจ้าหนี้ นับแต่วันที่เข้าทำสัญญาที่ทรัพย์สินชำระหนี้ จนถึง วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ลูกหนี้ ตกลงว่าจะดำเนินการมิให้ บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง ขาย โอน หรือ ก่อให้เกิดภาระติดพันใดๆ ใน หุ้นตามสัญญา ให้แก่บุคคลอื่นใดนอกจาก เจ้าหนี้

การดำเนินการภายหลังการเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์

ภายในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ เจ้าหนี้มีหน้าที่ดำเนินการเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาจำหน่ายหุ้น เพื่อจำหน่ายหุ้นตามสัญญากับ บริษัทที่รับผิดชอบก่อสร้างโครงการหรือ ดำเนินการเข้าทำสัญญาจำหน่ายหุ้นฉบับใหม่ตามสัญญาที่ทรัพย์สินชำระหนี้กับบริษัทดังกล่าวภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์(ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการ) เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะประเมินมูลค่าของหุ้นตามสัญญาใหม่โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ว่าหุ้นตามสัญญา แบ่งออกเป็น โดยแบ่งออกเป็น หุ้นจำนวน 1,080,648 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นที่ตราไว้แล้ว และหุ้นจำนวน 1,172,068 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่ยังชำระมูลค่าหุ้นไม่เต็มมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยชำระแล้วในจำนวน 56.72 บาท มิใช่เป็นหุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมดตามการประเมินมูลค่าก่อนการตีทรัพย์สินชำระหนี้ (“การประเมินมูลค่าหลังการตีทรัพย์สินชำระหนี้”) โดยในกรณีที่ผลของการประเมินมูลค่าหลังการตีทรัพย์สินชำระหนี้ทำให้มูลค่าของหุ้นตามสัญญา มีมูลค่าน้อยกว่า 1,202,454,746.48 บาท ลูกหนี้จะดำเนินการชดเชยส่วนต่างดังกล่าว

ให้กับเจ้าหนี้โดยชำระเป็นเงินสด หรือ เป็นหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่นที่เจ้าหนี้เห็นชอบ โดยจะดำเนินการชำระส่วนต่างดังกล่าวให้กับเจ้าหนี้ภายใน 1 เดือนนับจากวันที่เจ้าหนี้แจ้งผลการประเมินมูลค่าหลังการตีทรัพย์สินชำระหนี้ ในกรณีที่ลูกหนี้ชำระส่วนต่างดังกล่าวล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ลูกหนี้จะต้องชำระดอกเบี้ยสำหรับส่วนต่างที่ชำระล่าช้าให้กับเจ้าหนี้ในอัตราร้อยละ 6.5 ต่อปี จนถึงวันที่ชำระส่วนต่างดังกล่าวครบถ้วน

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2564 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2564 มีมติอนุมัติยกหนี้ที่คงเหลือภายหลังการตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามที่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งขอให้บริษัทยกหนี้คงค้างจำนวน 15.13 ล้านบาท เนื่องด้วยเหตุแห่งความล่าช้าที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาราคาหุ้นของบริษัทแห่งหนึ่งที่ลูกหนี้นำมาตีทรัพย์สินชำระหนี้ซึ่งลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในประเทศพม่า โดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่ารายได้ในอนาคตเท่ากับปริมาณกำลังการผลิตไฟฟ้า ที่ตกลงกับคู่สัญญาในสัญญาซื้อขายไฟ เท่ากับอายุตามสัญญาบวกอายุที่คาดว่าจะต่อสัญญาไปได้อีก ผู้ประเมินราคาอิสระได้คำนึงถึงการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าในอนาคตในประเทศพม่า การพิจารณาความเสี่ยง(Risk Premium) การใช้อัตราคิดลด อัตราภาษีที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจำนวนเงินที่ต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้า บริษัทได้รับผลกำไรจากการตีทรัพย์สินชำระหนี้ดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2564 จำนวน 112.84 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)
งบการเงินรวม/งบเฉพาะกิจการ	
31 ธันวาคม 2564	
เงินต้น (หมายเหตุ 11)	1,072.16
ดอกเบี้ยค้างรับตามบัญชี	17.45
มูลค่าสินทรัพย์ที่นำมาตีทรัพย์สิน	1,202.45
กำไรจากการตีทรัพย์สินชำระหนี้	112.84

17. เงินให้กู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย:ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก	40,538	40,538
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(40,538)	(40,538)
สุทธิ	-	-

เงินกู้ยืมแก่บุคคลภายนอก

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

คดีระหว่างพนักงานอัยการสำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีพิเศษ 3 ร้องขอให้เพิกถอนทรัพย์สินที่มีเกี่ยวกับการได้มาโดยสุจริต โดยอ้างว่าบริษัทย่อย (บริษัท วิบุรณกร จำกัด) ได้จดจำนองที่ดินซึ่งรับจำนองจากบุคคลภายนอก โดยศาลนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 19 มีนาคม 2562 ศาลได้พิพากษาว่าที่ดินที่ติดจำนองกับบริษัทย่อยนั้นให้ตกเป็นของแผ่นดิน ขณะนี้อยู่ระหว่างฎีกา

คดีดำหมายเลข 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 โดยจำเลยทั้งสองรับว่าที่ดินทั้งหมดนั้นไม่ได้ติดภาระผูกพันใดๆหรือไม่ได้เกี่ยวข้องกับภาระทำความผิดแต่ประการใด 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 169326 ไว้กับโจทก์ หากจำเลยทั้งสองได้ดำเนินการโอนที่ดินตามข้อ 2. ให้แก่โจทก์ภายในระยะเวลาที่ระบุ (ภายใน 30 วัน) นับแต่วันนี้ โจทก์ก็มีหน้าที่ที่จะต้องโอน/ ปล่อยภาระจำนองที่ดินดังกล่าว ให้แก่จำเลยทั้งสองโดยจำเลยทั้งสองเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการโอนทั้งหมด โดยโจทก์โอน/ปล่อยภาระจำนองให้แก่จำเลยภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จำเลยโอนที่ดินแปลงสุดท้ายให้แก่โจทก์

ข้อ 3.1 สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 169326 จำเลยทั้งสองตกลงว่าจะให้โจทก์ดำเนินการโอน/ปล่อยภาระจำนองให้แก่จำเลยทั้งสอง 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 (โดยการชำระให้นำเอาราคาประเมินที่ดิน ณ วันโอนแปลงที่สามารถโอนให้แก่โจทก์ได้ และไม่ถูกยึดหรืออายัดแล้วแต่กรณี มาหักออกเงินจำนวน 32,863,561.64 บาท หากขาดอยู่เท่าใดจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องชำระเงินส่วนต่างดังกล่าว ให้แก่โจทก์จนครบถ้วน พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงินที่ค้างชำระนับตั้งแต่วันที่ผิดนัดชำระเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ หาก

จำเลยทั้งสองไม่ชำระหรือชำระไม่ครบ โจทก์สามารถบังคับคดีโดยยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยทั้งสองออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้จนเสร็จแก่โจทก์

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

คดีจึงได้ยุติไปเพราะทั้งสองฝ่ายได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ เนื่องจากจำเลยไม่ยอมปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ขณะนี้อยู่ระหว่างการบังคับคดีที่ดิน

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 จำเลยทั้งสองได้นำที่ดินบางแปลงที่จะต้องโอนให้แก่โจทก์กลับไปฝากขายกับบุคคลภายนอก โจทก์จึงได้มีการฟ้องเป็นคดีอาญาในความผิดฐานโกงเจ้าหนี้ เป็นคดีหมายเลขดำที่ อ.3883/2563 ศาลได้นัดไต่สวนมูลฟ้องวันที่ 22 มีนาคม 2564 เมื่อถึงวันดังกล่าวทนายโจทก์ได้ไต่สวนมูลฟ้อง และศาลมีคำสั่งประทับรับฟ้องโจทก์ โดยศาลกำหนดนัดสอบคำให้การใหม่ในวันที่ 13 ธันวาคม 2564 เมื่อถึงวันดังกล่าวผู้รับมอบอำนาจจำเลยทั้งสองมาศาลและอ้างเหตุว่าจำเลยทั้งสองมีนัดเจรจาตกลงกับผู้สนใจซื้อที่ดินของจำเลยทั้งสองที่จังหวัดนครราชสีมา และขณะนี้ได้ติดต่อเจรจากับโจทก์เพื่อชำระหนี้ให้แก่โจทก์ และจำเลยทั้งสองประสงค์ที่จะชำระหนี้ตามฟ้องให้แก่โจทก์ ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่าเพื่อให้โอกาสจำเลยทั้งสองหาเงินมาชำระหนี้ให้แก่โจทก์ จึงอนุญาตให้เลื่อนคดีไปนัดพร้อมเพื่อสอบคำให้การจำเลยทั้งสองและกำหนดวันนัดสืบพยานในวันที่ 19 เมษายน 2565

18. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง – โคร่ง				
การกฤษฎาซื้อขาย	-	-	259,288	264,793
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า –				
บางกอกฟรีเทรดโซน	-	-	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง -				
โครงการการเดินรถไฟ				
พระราม 9	9,271	8,454	-	-
รวม	9,271	8,454	259,288	264,793

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินในระหว่างปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินรวม	
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า – บางกอกฟรียเทรดโซน	
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	227,945
การปรับปรุงจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	28,330
เพิ่มขึ้น	-
(ลดลง)	(7,782)
โอนออกเป็นสินทรัพย์ถือไว้เพื่อขาย	(248,493)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-
โอนเข้าจากสินทรัพย์ถือไว้เพื่อขาย	248,493
ตัดจำหน่าย	(7,073)
จำหน่ายบริษัทย่อยระหว่างปี (หมายเหตุ 14.4)	(241,420)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	108,422
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี	(108,422)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-
โอนเข้าจากสินทรัพย์ถือไว้เพื่อขาย	108,422
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(8,730)
โอนเข้าจากสินทรัพย์ถือไว้เพื่อขาย	25,115
จำหน่ายบริษัทย่อยระหว่างปี	(124,807)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564	-

	(หน่วย:พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	รวม
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -			
โครงการอาร์เด็นอโคกพระรวม 9			
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	5,653	3,981	9,634
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,653	3,981	9,634
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-
โอนเข้า(โอนออก)	603	425	1,028
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	6,256	4,406	10,662
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	1,104	1,104
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	76	76
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	1,180	1,180
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	85	85
โอนเข้า(โอนออก)	-	126	126
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	1,391	1,391
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,653	2,801	8,454
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	6,256	3,015	9,271

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการในระหว่างปี 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	รวม
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -			
โครงการกฤษดาถนอย			
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	184,828	106,171	290,999
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	184,828	106,171	290,999
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	184,828	106,171	290,999
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	20,559	20,559
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	5,647	5,647
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	26,206	26,206
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	5,505	5,505
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	31,711	31,711
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	184,828	79,965	264,793
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	184,828	74,460	259,288

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่คิดค่าเสื่อมเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งาน อยู่คิดเป็นมูลค่าราคาทุนจำนวน 4.52 ล้านบาท และจำนวน 1.70 ล้านบาท ตามลำดับ

19. ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์

19.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย:

	(หน่วย:พันบาท)					
	งบการเงินรวม					
		อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
	ที่ดิน					
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	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
เพิ่มขึ้น	-	406	-	3,057	-	3,463
โอนเข้า (โอนออก)	(603)	(425)	-	2,469	-	1,441
จำหน่ายบริษัทย่อยระหว่างปี	-	-	-	(2,426)	-	(2,426)
จำหน่าย	(1,115)	(13,457)	(321)	(37,807)	(275)	(52,975)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	287,733	954,966	19,674	191,371	96,147	1,549,891
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	254,39	17,78	205,155	-	477,335
		6	4			
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	-	251,10	11,38	192,782	-	455,267
		4	1			
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี	-	47,878	976	19,720	-	68,574
โอนเข้า (โอนออก)	-	(122)	-	2,362	-	2,240
จำหน่ายบริษัทย่อยระหว่างปี	-	-	-	(2,393)	-	(2,393)
จำหน่าย	-	(7,736)	(321)	(37,581)	-	(45,638)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	291,12	12,03	174,890	-	478,050
		4	6			
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	78,700	-	3,475	3,927	86,102
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าระหว่างปี	-	-	-	(248)	97	(151)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	78,700	-	3,227	4,024	85,951
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	287,733	585,142	7,638	13,254	92,123	985,890
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	287,733	585,142	7,638	13,254	92,123	985,890

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	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
เพิ่มขึ้น	-	-	-	206	206
โอนเข้า	-	-	-	43	43
จำหน่าย	(1,115)	(12,427)	-	(8)	(13,550)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	5,639	2,941	19,674	25,608	53,862
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	538	976	440	1,954
โอนเข้า	-	-	-	43	43
จำหน่าย	-	(7,052)	-	(8)	(7,060)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	2,940	12,037	24,888	39,865
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	5,639	1	7,637	720	13,997
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	5,639	1	7,637	720	13,997

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ที่คิดค่าเสื่อมเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่คิดเป็นมูลค่าราคาทุนจำนวน 27.04 ล้านบาท และ 29.27 ล้านบาท (ของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีจำนวนเงินประมาณ 172.36 ล้านบาท และ 125.10 ล้านบาท ตามลำดับ)

19.2 สิทธิการเช่า – สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของสิทธิการเช่าที่แสดงในงบการเงินรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	269,352
เพิ่มขึ้น	-
ลดลง	-
โอนออกเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 20)	(269,352)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564	-
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	40,318
ลดลง	-
โอนออกเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 20)	(40,318)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564	-

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด) ได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่ง เพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม มูลค่าสิทธิการเช่ารวมภาษีมูลค่าเพิ่มมีจำนวนเงิน 28.90 ล้านบาท มีระยะเวลาเช่าประมาณ 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

20. สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงินมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	145,365	221,909	-	-
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	2,939	4,618
ยานพาหนะ	2,313	4,023	2,313	4,023
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	147,678	225,932	5,252	8,641
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่หมุนเวียน	18,136	59,760	3,688	3,456
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	45,690	48,124	2,055	5,608
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	63,826	107,884	5,743	9,064

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	225,932	8,641
เพิ่มขึ้น	1,192	-
ค่าเสื่อมราคา	(12,246)	(3,389)
สำรองค่าเผื่อด้วยค่าสิทธิการใช้	(67,200)	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	147,678	5,252

งบกำไรขาดทุนมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้		
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	10,536	1,679
ยานพาหนะ	1,710	1,710
รวมค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	12,246	3,389

ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี

สิทธิการเช่าเป็นสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ประมาณ 81 ไร่ที่เกาะล้าน จังหวัดชลบุรี ของบริษัทยอยทางอ้อม เพื่อพัฒนาทำธุรกิจ รีสอร์ท มีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี (สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2583) มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันซื้อธุรกิจ จำนวน 248 ล้านบาท ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ทโดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญารับโอนสิทธิหน้าหาดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องท่านหนึ่ง เพื่อจะได้มีพื้นที่หน้าหาดด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่ารับโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 ทางบริษัทต่างประเทศดังกล่าวขอชะลอการเซ็นสัญญาบริหารจัดการโรงแรมออกไปจนกว่าหุ้นของบริษัทจะสามารถทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย จึงทำให้แผนการพัฒนาคอนกรีตหยุดชะงัก ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 บริษัทต่างประเทศดังกล่าวได้ทำหนังสือแจ้งยกเลิกการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และยินดีคืนเงินมัดจำบางส่วนจำนวน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา บริษัทจึงได้ตั้งค่าเผื่อผลเสียหายจากการเรียกคืนไม่ได้แล้วจำนวน 2.04 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 79.40 ล้านบาทโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach on Profit Rent Method) ของการให้เช่าสิทธิการเช่าในราคาตลาดและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในการประเมินราคาดังกล่าวอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทถูกระงับการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง และความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 1(ก) โดยข้อมูลตลาดของที่ดินมีข้อจำกัดในการหาราคาตลาดที่ขนาดและสภาพที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งข้อจำกัดของราคาเช่าที่จะนำมาเทียบเคียงได้ ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้พิจารณาที่ร้อยละ 12 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23.3 ปี ควบคู่กับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 220.93 ล้านบาท

ทางบริษัทยอยทางอ้อมมีการต่อสัญญาขยายระยะเวลาก่อสร้างไปอีก 5 ปี โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ซึ่งปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการเจรจาเรื่องแบบก่อสร้าง เมืองพัทยาต้องการมูลค่าก่อสร้าง 280 ล้านบาท แต่เมืองพัทยาต้องขอแบบว่าจะรับได้หรือไม่ ถ้าเมืองพัทยาสั่งให้แก้ไข มูลค่าก่อสร้างเพิ่ม บริษัทยอยทางอ้อมต้องวางเงินประกันเพิ่ม และต้องเสียค่าธรรมเนียมพิเศษให้เมืองพัทยา เดิมจ่ายปีละ 400,000 บาท ในระยะเวลาก่อสร้าง 5 ปี พร้อมค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าก่อนยื่นเรื่อง บริษัทยอยทางอ้อมต้องจ่ายค่าเขียนแบบจำนวนทั้งหมด 12.3 ล้านบาท บริษัทพิจารณาแล้วว่าถ้าต้องยื่นเรื่องเพื่อขยายระยะเวลาก่อสร้างออกไปอีก 5 ปี บริษัทยอยทางอ้อมต้องจ่ายเงินทั้งหมดจำนวน 14.30 ล้านบาท และระยะเวลาเช่าจะเหลือ 14 ปี และการก่อสร้างที่ใช้เงินลงทุนจำนวนมาก รวมกับสถานการณ์ขณะนี้ไม่มีนักท่องเที่ยวจะทำให้บริษัทยอยทางอ้อมลงทุนไม่คุ้มกับเงินที่ลงทุนไป ที่ประชุมคณะกรรมการ

บริหารครั้งที่ 18/2564 วันที่ 17 มิถุนายน 2564 จึงมีมติอนุมัติไม่ขยายระยะเวลาก่อสร้างกับเมืองพัทยา ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 20/2564 เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 ที่ประชุมมอบหมายให้ทีมบริหารเจรจากับทางเมืองพัทยา เพื่อให้ทราบแนวทางที่ควรดำเนินการต่อไป ในระหว่างปีบริษัทอยู่พิจารณาตั้งค่าเผื่อจากการด้อยค่าสิทธิการเช่าในงบกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จจำนวน 67.20 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทอยู่ยทางอ้อมมีค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินจำนวน 220.93 ล้านบาท (จากเดิมเคยแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินไว้จำนวน 153.73 ล้านบาท)

21. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ค่าลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์	สิทธิการเช่า	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	8,962	14,274	23,236
เพิ่มขึ้น	254	-	254
ลดลง	(31)	-	(31)
โอนออกเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(14,274)	(14,274)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	9,185	-	9,185
เพิ่มขึ้น	233	-	233
ลดลง	(339)	-	(339)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	9,079	-	9,079
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	7,682	194	7,876
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	454	-	454
ลดลง	(18)	-	(18)
โอนออกเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(194)	(194)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	8,118	-	8,118
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	213	-	213
ลดลง	(300)	-	(300)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	8,031	-	8,031
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,067	-	1,067
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,048	-	1,048

	(หน่วย:พันบาท)
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ค่าลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์	
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	4,601
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	73
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	4,674
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	4,674
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	
และวันที่ 31 ธันวาคม 2563	4,613
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	15
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	4,628
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	61
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	46

22. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้ปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี	-	-	-	-
การปรับปรุงจากปีก่อน	(6,339)	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(322)	(49)		
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(6,661)	(49)	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีโดยใช้อัตราภาษีสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีทางบัญชี	(488,500)	(391,840)	(269,281)	(449,429)
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20	97,700	78,368	53,856	89,886
บวก (หัก) : ผลกระทบทางภาษีของ				
รายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี และค่าใช้จ่าย				
ที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	(106,309)	(82,450)	2,711	(32,904)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่รับรู้	1,948	4,033	(56,567)	(56,834)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(6,661)	(49)	-	-

รายละเอียดของสินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน			31 ธันวาคม 2564
	31 ธันวาคม 2563	กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	ส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปี	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัด บัญชี				
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(3,221)	255	-	(2,966)
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	(2,767)	67	-	(2,700)
รวม	(5,988)	322	-	(5,666)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวนเงิน 1,602.27 ล้านบาท และ 1,593.26 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 1,754.66 ล้านบาท และ 1,698.09 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้

23. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดิน	295,574	729,874	-	-
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	12,155	12,008	8,303	2,608
ภาษีเงินได้รอขอคืน	49,747	47,894	34,790	32,182
อื่นๆ	-	1,201	-	1,201
รวม	357,476	790,977	43,093	35,991

23.1 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดินที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่จังหวัดภูเก็ต แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 295.57 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2564 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 369.10 ล้านบาท

23.2 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2564 บริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโครงการระหว่างก่อสร้างที่ชะลอการก่อสร้าง ให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในราคารวมทั้งสิ้น 190 ล้านบาท อนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2564 วันที่ 9 กรกฎาคม 2564 โครงการดังกล่าวมีมูลค่าทางบัญชีจำนวน 434.30 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงจำนวน 106.64 ล้านบาท) บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการ

ขายโครงการดังกล่าวในระหว่างปี 2564 จำนวน 244.30 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินตามสัญญาครบถ้วน และดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินแล้ว

24. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
เจ้าหนี้การค้า – สุทธิ	12,878	30,520	622	776
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	131,169	313,915	42,028	40,849
รวมเจ้าหนี้การค้าและ				
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	144,047	344,435	42,650	41,625
เจ้าหนี้การค้า – สุทธิ				
เจ้าหนี้การค้า	11,576	16,309	182	63
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	1,302	14,211	440	713
รวมเจ้าหนี้การค้า – สุทธิ	12,878	30,520	622	776
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ				
เงินรับล่วงหน้า	19,297	153,906	2,454	2,788
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,064	16,977	3,115	2,310
เงินประกัน	34,661	59,880	14,178	15,723
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	44,322	41,364	16,544	14,365
รายได้รับล่วงหน้า	820	897	-	-
เจ้าหนี้อื่น	18,005	40,891	5,737	5,663
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	131,169	313,915	42,028	40,849
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน(หมายเหตุ 6)	-	-	144,023	139,220
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
สุทธิ	144,047	344,435	186,673	180,845

25. ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง

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

ชดใช้แก่ธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,635.74 ล้านบาท และบริษัทได้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อการขายที่ดินหลักประกันของคดีความดังกล่าวในปี 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.68 ล้านบาท

เงินจ่ายล่วงหน้าคดีความ

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

26. หนี้สินระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้				
(หมายเหตุ 26.1)	1,093	1,073	1,093	1,073
เงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 26.2)	45,679	40,168	20,000	-
รวม	46,772	41,241	21,093	1,073
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(1,093)	(1,073)	(1,093)	(1,073)
- เงินกู้ยืมระยะยาว	(34,107)	(16,750)	(20,000)	-
รวม	(35,200)	(17,823)	(21,093)	(1,073)
สุทธิ	11,572	23,418	-	-

26.1 หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,073	1,073
เพิ่มขึ้น	20	20
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,093	1,093

26.2 เงินกู้ยืมระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	40,168	-
เพิ่มขึ้น	20,000	20,000
จ่ายชำระคืน	(14,489)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	45,679	20,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR+0.25 ถึง MLR+0.75 ต่อปี บริษัทยอมีหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้โดยใช้สินค้ำคงเหลือ (หมายเหตุ 10), สิทธิการเช่าตามสัญญาพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 20 และ 19) และกรรมกรเดิมของบริษัทยอมี (บริษัท เดอะธนา อะโลน์ รีสอร์ท จำกัด) ค้ำประกัน เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 บริษัทมีการทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันวงเงิน 30 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้รับเงินกู้ยืมแล้วจำนวน 20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.20 บริษัทตกลงชำระเฉพาะดอกเบี้ยตามยอดคงเหลือของต้นเงินกู้เป็นรายเดือนให้แก่ผู้ให้กู้และตกลงผ่อนชำระหนี้ต้นเงินกู้ให้กับผู้ให้กู้เป็นครั้งๆ ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันทำสัญญา บริษัทใช้สินค้ำคงเหลือ (หมายเหตุ 10) เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2565 บริษัทได้รับเงินกู้ยืมเพิ่มจำนวน 10 ล้านบาท

27. หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
หนี้สินตามสัญญาเช่า	108,104	177,688	6,063	9,887
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	(44,278)	(69,804)	(320)	(823)
	63,826	107,884	5,743	9,064
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21,402	85,155	3,959	3,958
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	(3,266)	(25,395)	(271)	(502)
	18,136	59,760	3,688	3,456
สุทธิ	45,690	48,124	2,055	5,608

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 1			จำนวนบริษัท	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ย่อยระหว่างปี	ธันวาคม 2564
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	177,688	1,364	(21,580)	(49,368)	108,104
ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(69,804)	(172)	6,076	19,622	(44,278)
หนี้สินตามสัญญาเช่า -	107,884			(29,746)	63,826
สุทธิ		1,192	(15,504)		

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 31
	มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2564
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9,887	-	(3,824)	6,063
ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(823)	-	503	(320)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	9,064	-	(3,321)	5,743

28. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่				
1 มกราคม	5,155	5,579	3,575	3,981
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	572	634	258	275
ต้นทุนดอกเบี้ย	138	151	95	105
จ่ายชำระผลประโยชน์พนักงาน	(425)	(1,209)	(425)	(786)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,440	5,155	3,503	3,575

จำนวนที่รับรู้ในกำไร(ขาดทุน)สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	572	634	258	275
ต้นทุนดอกเบี้ย	138	151	95	105
รวม	710	785	353	380

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
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 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.47	2.47
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	4.45-4.55	4.45-4.55
อัตราการลาออก(ร้อยละต่อปี)	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน
เกษียณอายุ (ปี)	60	60

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง
	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50
อัตราคิดลด	(149)	156	(86)	89
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	226	(217)	139	(133)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(256)	271	(170)	179

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	-	-
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	4,372	2,879
เกินกว่า 5 ปี	4,620	2,352

29. ทุนเรือนหุ้น ส่วนต่อมูลค่าหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

29.1 ทุนจดทะเบียนและหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว

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

1.2) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติอนุมัติดังนี้

ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 2,160.22 ล้านบาท (16,320.44 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) เป็น 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท)

ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทจำนวน 3,549.63 ล้านบาท จากเดิม 8,109.55 ล้านบาท (16,219.10 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) เป็นทุนจดทะเบียน 11,659.18 ล้านบาท (23,318.36 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 7,099.26 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท

ค) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้

- จัดสรรแบบมอบอำนาจทั่วไป จำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
- จัดสรรเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 99.26 ล้านหุ้นมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (AQ-W2 จำนวน 25.77 ล้านหุ้น และ AQ-W3 จำนวน 73.48 ล้านหุ้น)
- จัดสรรจำนวนไม่เกิน 4,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนในคราวเดียวกันให้แก่พนักงานโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด แต่ราคาที่เสนอขายต้องไม่ต่ำกว่า 0.50 บาท ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาจัดสรร

- 1.3) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 8,614 หุ้น โดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,336,985,976.50 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 12,673,971,953 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)
- 1.4) เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2559 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 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
 - อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่ ดังนี้ ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 147,006,012,651.50 บาท แบ่งออกเป็น 294,012,025,303 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 294,012,025,303 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-
 - อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวนไม่เกิน 56,337,341,768 หน่วย
 - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 281,337,341,768 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ตามลำดับดังนี้
 1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 100,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายและจำนวนหุ้นที่จัดสรร โดยมีระยะเวลา 1 ปี ราคาเสนอขายจะต้องเป็น (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วัน ทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดไม่เกิน 10% ในขณะนี้หุ้นของบริษัทไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้ เนื่องจากหุ้นของบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย (SP) บริษัทต้องหาราคาลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทดำเนินการหาราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท

ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทฯ จะนำราคา Book Building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง (1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทฯ จะใช้ราคาที่ประเมินโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท 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 ซึ่งจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามข้อ 1 และไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนตามข้อ 3

- 1.6) 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 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”) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของ

หุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ในปัจจุบันยังคงถูกห้ามการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ

- (2) ไม่สามารถกำหนดราคาโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 8 (2) ของประกาศที่ ทจ. 72/2558 ได้ เนื่องจากไม่มีนักลงทุนสถาบันสนใจที่จะต้องการซื้อหุ้นออกใหม่ของบริษัทฯ ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินจากงบการเงินฉบับล่าสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 เท่ากับ 0.04 บาท จึงถือได้ว่าเป็นราคาแทนราคาตลาด เท่ากับ 0.04 บาท เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ.2558 บริษัทจะต้องแจ้งราคาตลาดย้อนหลัง 7-15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนหรือราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่สนง.ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่หุ้นไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น บริษัทจึงต้องอ้างอิงเกณฑ์ราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินคือ บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ได้ประเมินราคาไว้เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ได้เคยประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 โดยในครั้งนั้นทางบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินได้ปรับปรุงการประเมินมูลค่าให้สะท้อนสถานะปัจจุบันโดยอ้างอิงจากงบการเงิน 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 ("ก.ล.ต.") 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.) ราคาที่ขายหุ้นให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงจะเป็นราคา 0.05 บาทต่อหุ้น ซึ่งถือได้ว่าทางบริษัทได้จัดสรรหุ้นให้กับนักลงทุนในราคาแทนราคาตลาด ตามที่กำหนดไว้ใน ประกาศที่ ทจ. 72/2558 ซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มาตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 และไม่มีนักลงทุนสถาบันประสงค์ที่จะจองซื้อในกระบวนการ Book Build ซึ่งทางบริษัทได้แต่งตั้ง บล.คันทรี กรุ๊ป จำกัด

(มหาชน) เป็นผู้จัดการในการจัดจำหน่ายหุ้นที่เสนอขายนักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (Book Building) ดังนั้น ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานกสท .ให้ความเห็นชอบจึงถือได้ว่าเป็นราคาที่สูงกว่าราคาแทนราคาตลาด ดังนั้น บริษัทจัดสรรราคาขายหุ้นในราคา 0.05 บาท ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรในราคาสูงกว่าราคาตลาดซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect) (ครั้งที่ 1)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 34,140,000,000 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

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

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect) (ครั้งที่ 2)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 38,500,000,000 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

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

ราคาที่เสนอขายให้นักลงทุนเฉพาะเจาะจงราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคายุติธรรมที่ประเมินโดย บริษัท เอส 14 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 บริษัทจึงใช้ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อเทียบเคียงเป็นราคาตลาดแทนและเพื่อให้ข้อมูลการประเมินราคาเป็นปัจจุบันวันที่ 11 กรกฎาคม 2560 ประเมินโดยบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัดได้ใช้งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นงบการเงินที่เป็นปัจจุบันที่สุดประเมินราคา 0.04 บาททางคณะกรรมการบริษัทมีมติจัดสรรที่ราคา 0.05 บาทซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินล่าสุด

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.) ราคาเสนอขายหุ้นให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติที่ราคา 0.05

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

5.) เงื่อนไขหรือข้อตกลงอื่นใดที่สำคัญกับผู้ลงทุน โดยบริษัทขายหุ้นแก่ผู้ลงทุนและไม่มีการตกลงเงื่อนไขอื่นใด

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

ในการนี้บริษัทต้องจ่ายค่านายหน้าเกี่ยวกับการออกหุ้นครั้งนี้ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 4 แห่ง เป็นเงินรวม 62.61 ล้านบาท

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

1.7) ตามมติที่ประชุมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ผู้ถือหุ้นพิจารณาและมีมติอนุมัติดังนี้

ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทในส่วนของหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 104,343,606,929.50 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 147,006,012,651.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 42,662,405,722 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 208,687,213,859 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท มีรายละเอียดดังนี้

1.จำนวนหุ้นรอรับการแปลงสภาพ AQ-W5 56,327,213,859 หุ้น

2.เพิ่มทุนและไม่ได้จัดสรรตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558

2.1 จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิม 125,000,000,000 หุ้น

2.2 จัดสรรให้พนักงานเฉพาะเจาะจง 27,360,000,000 หุ้น

รวมทั้งสิ้น

208,687,213,859 หุ้น

ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 38,396,165,150.50 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 42,662,405,722 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 81,058,570,872.50 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 76,792,330,301 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ค) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้

- จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 76,792,330,301 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรอรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือ เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป และเพื่อรอรับการใช้อิทธิพลของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 5 (AQ-W5)

1.8) เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ที่ลดลงจำนวน 208,687,213,859 หุ้นโดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 42,662,405,722 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 85,324,811,444 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)

1.9) เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 76,792,330,301 หุ้น โดยมีทุนชำระแล้วของบริษัทจำนวนเงินทั้งสิ้น 42,662,405,722 บาท (แบ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 85,324,811,444 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)

29.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

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

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

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

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

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 2,624,626,283 หน่วย ได้ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นสามัญเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 3 โดยมีจำนวน 211,176,828 หน่วยโดยไม่คิดมูลค่า ทั้งนี้ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.60 บาท
- สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 7 หุ้นใหม่ต่อ 4 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีจำนวน 2,413,449,455 หน่วยโดยไม่คิดมูลค่า โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นในราคาหุ้นละ 0.60 บาท
- อัตราใหม่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1.028 หุ้นสามัญ (อัตรา 1: 1.028:1) ราคาใช้สิทธิ 0.584 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ

29.3) 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

29.4) ใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 2) มีผู้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1 รายจำนวน 9,384 หน่วย จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 1,030,890,116 หน่วย หุ้นสามัญที่ได้จากการใช้สิทธิจำนวน 8,614 หุ้น หุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิคงเหลือจำนวน 946,286,216 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้ง

ที่ 2 (AQ-W2) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพทั้งจำนวนข้างต้น ได้พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2558

29.5) 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

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

29.7) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 42,662,405,722 หน่วยนั้น บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่ 5) ที่จะซื้อหุ้นเพียงจำนวน 42,660,889,866 หน่วย เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 และได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 และเริ่มทำการซื้อ-ขายวันแรกวันที่ 14 มกราคม 2565 ใบสำคัญแสดงสิทธินั้นเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 2 ปี 11 เดือน 21 วัน และไม่มีราคาเสนอขาย โดยกำหนดวันใช้สิทธิครั้งแรกในวันที่ 31 มีนาคม 2565 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันที่ 6 ธันวาคม 2567

30. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	15,903	14,901	13,600	17,200
ดอกเบี้ยรับ	157,330	12,032	256,606	125,645
รายได้หนี้สงสัยจะสูญที่ได้รับคืน	-	-	-	169,616
รายได้ค่าเช่า	3,786	3,608	13,775	13,830
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	10,149	10,950	-	-
อื่น ๆ	48,132	18,924	9,428	1,913
รวม	235,300	60,415	293,409	328,204

31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ได้แก่

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(688,629)	(265,194)	(525,805)	(90,826)
ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	68,324	59,120	14,536	20,777
ค่าโฆษณาและบริการขาย	59,646	48,946	35,244	17,274
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	207,085	222,255	123,306	119,731
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่	44,246	45,605	10,246	10,614
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	88,192	95,752	10,864	12,119
หนี้สงสัยจะสูญ	1,987	8,712	190,491	612,902
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	117,312	-
ค่าที่ปรึกษาและบริการวิชาชีพ	15,687	15,024	10,580	10,003
ค่าความเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง	10,315	338	251	274
ผลขาดทุนจากการขายสินค้าคงเหลือ-ที่ดินเปล่า				
(หมายเหตุ 10)	88,883	-	88,883	-

32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

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

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับปี 2564 และ 2563 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมมีจำนวนเงินประมาณ 4.55 ล้านบาท และ 5.10 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะส่วนของบริษัท มีจำนวนเงินประมาณ 2.87 ล้านบาท และ 3.24 ล้านบาท ตามลำดับ)

33. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 คำนวณจากกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างงวด โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก แสดงการคำนวณดังนี้

	(หน่วย: พันหุ้น)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร(ขาดทุน)ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ชั้นพื้นฐาน)	(495,112)	(391,761)	(269,281)	(449,429)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกต้นปี	85,324,811	85,324,811	85,324,811	85,324,811
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายและเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นในระหว่างปี	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ชั้นพื้นฐาน)	85,324,811	85,324,811	85,324,811	85,324,811
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน(บาทต่อหุ้น)	(0.0058)	(0.0046)	(0.0032)	(0.0053)
มูลค่าหุ้น(บาทต่อหุ้น)	0.50	0.50	0.50	0.50

34. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

34.1 นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา บริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

34.2 ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้า หรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่บริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ได้แก่

- ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อซึ่งเกิดจากลูกหนี้การค้ามีไม่มาก เนื่องจากบริษัทมีลูกหนี้อยู่ในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกัน และอยู่ในภูมิภาคต่างๆ
- สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หลังจากหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

34.3 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราลอยตัว บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หากอัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงอาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินของบริษัท

34.4 ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

34.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบุคคลอื่น และดอกเบี้ยค้างรับ ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระหนี้ มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

สินทรัพย์ทางการเงิน

							10.00, 0.125-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18,000	-	-	73,716	8,621	100,337	0.250
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	310,000	-	-	-	-	310,000	1.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	179,770	179,770	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	57,010	-	57,010	0.375-0.500
รวม	328,000	-	-	130,726	188,391	647,117	

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	144,047	144,047	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20,000	-	-	15,200	-	35,200	5.50
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	11,572	-	11,572	5.50-6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	45,690	-	45,690	6.775
รวม	20,000	-	-	72,462	144,047	236,509	

(หน่วย:พันบาท)

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)

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,420	4,755	6,175	0.25
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	310,000	-	-	-	-	310,000	1.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	627,568	627,568	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	13,819	-	13,819	0.375-0.500
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	1,413,371	-	1,413,371	5.25
รวม	310,000	-	-	1,428,610	632,323	2,370,933	

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	186,673	186,673	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	20,000	-	1,093	-	21,093	9.4,3.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	2,055	-	2,055	6.775
รวม	-	20,000	-	3,148	186,673	209,821	

(หน่วย:พันบาท)

	2563						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,147	18,726	19,873	0.25
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,072,160	-	1,072,160	6.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	874,397	874,397	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	50,264	-	50,264	0.375-0.500
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	412,145	-	-	1,393,974	-	1,806,119	6.00
รวม	412,145	-	-	2,517,545	893,123	3,822,813	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	180,845	180,845	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	1,073	-	1,073	3.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	5,608	-	5,608	6.775
รวม	-	-	-	6,681	180,845	187,526	

35. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิณฑ์ชำระหนี้ มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบุคคลอื่น และดอกเบี้ยค้างรับ ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมได้ดังนี้

งบการเงินรวม/งบเฉพาะกิจการ						
พันบาท						
2564						
มูลค่าตาม บัญชี	มูลค่ายุติธรรม				รวม	
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
สินทรัพย์ทางการเงินที่ วัดมูลค่ายุติธรรม						
ผ่านกำไรขาดทุน						
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น						
(หมายเหตุ 16)	2,102,454	-	-	2,106,615	2,106,615	
รวม	2,102,454	-	-	2,106,615	2,106,615	

	งบการเงินรวม/งบเฉพาะกิจการ				
	พันบาท				
	2563				
	มูลค่าตาม บัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน					
สินทรัพย์ทางการเงินที่ วัดมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน					
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 16)	900,000	-	-	904,160	904,160
รวม	900,000	-	-	904,160	904,160

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) และข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล อัตราการเข้าพักหรืออัตรากำไรเช่า อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตรากำไรเติบโตระยะยาวของรายได้ เป็นต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ข้อมูลระดับ 3) ได้มีการประมาณขึ้นโดยใช้วิธีการและข้อสมมติดังต่อไปนี้

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
สินทรัพย์ทางการเงิน	
- เงินลงทุนในบริษัทอื่น	- บริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทดังกล่าวโดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow), การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity analysis) โดยเป็นการประเมินเพิ่มเติมจากประมาณการกระแสเงินสด

36. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ที่คณะกรรมการบริษัทได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ร่วมกันจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท มีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

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

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

คณะกรรมการบริษัทสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ในปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้

รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ตัดบัญชี	รวม
รายได้จากการขายและบริการ	767,342	205,464	67,124	-	(4,500)	1,035,430
ต้นทุนขายและบริการ	(729,606)	(448,643)	(167,350)	-	14,830	(1,330,769)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	37,736	(243,179)	(100,226)	-	10,330	(295,339)
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						15,903
ดอกเบี้ยรับ						157,330
รายได้อื่น						62,067
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย						(60,039)
ค่าใช้จ่ายในการขาย						(52,429)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(363,688)
หนี้สงสัยจะสูญ						(1,987)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						-
ต้นทุนทางการเงิน						(10,357)
กำไรก่อนภาษีเงินได้						(488,500)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						(6,661)
ขาดทุนสำหรับปี						(495,161)
หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

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)
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						(45,680)
ต้นทุนทางการเงิน						(11,408)
กำไรก่อนภาษีเงินได้						(391,840)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						(49)
ขาดทุนสำหรับปี						(391,889)
หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริการ	รายการ ที่ปันส่วน ไม่ได้	รวม
สินทรัพย์	7,284,523	369,196	1,414,788	122,106	229,186	9,419,799
รายการตัดบัญชี						3,452,264
รวม						5,967,535
หนี้สิน	5,378,162	279,161	3,832,750	34,675	841,524	10,366,272
รายการตัดบัญชี						6,991,126
รวม						3,375,146
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด จำหน่าย						88,192
รวม						88,192

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
รวม						95,752

37. อื่น ๆ

37.1 ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 58.09 ล้านบาท และ 72.85 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 32.86 ล้านบาท และ 47.62 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางการเงินตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท

37.2 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

37.2.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.06 ล้านบาท และ 13.17 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท กำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้ค้ำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.33 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม

37.2.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีจำนวน 1 คดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากที่ปรึกษางานการตลาดแห่งหนึ่งกล่าวหาว่าผิดสัญญาว่าจ้าง เรียกเงินค่าจ้าง และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 0.89 ล้านบาท ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระคืนแก่โจทก์ คดีเป็นอันเสร็จสิ้นกระบวนการพิจารณา

37.2.3 ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง ฟ้องทรัพย์สินส่วนกลาง ขอให้โอนกรรมสิทธิ์ ส่วนกลาง และเรียกค่าเสียหาย โดยโจทก์ได้ยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายเป็นเงิน 66.37 ล้านบาท ศาลนัดไกล่เกลี่ย/ให้การ/สืบพยาน วันที่ 14 สิงหาคม 2563 ในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ฝ่ายโจทก์และจำเลยทั้งสองเจรจากันในเบื้องต้นมีแนวโน้มตกลงกันได้ศาลจึงเลื่อนไปนัดไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 23 กันยายน 2563 และตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท เห็นคดีดังกล่าวมีแนวโน้มตกลงกันได้จึงเลื่อนไปไกล่เกลี่ยต่ออีกครั้ง ในวันที่ 6 กรกฎาคม 2564 ความเห็นของทนายความมีประเด็นยื่นคำให้การต่อสู้คดี แต่การที่จะชนะหรือแพ้ก็เป็นดุลพินิจของศาล หากแพ้คดีจำเลยทั้งสองก็ต้องร่วมจ่ายเงินตามฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตามการประนีประนอมก็จะเป็นทางออกที่ดีที่สุด เมื่อคู่ความทั้งโจทก์และจำเลยทั้งสองสามารถประนีประนอมยอมความกันได้ โดยจำเลยที่ 1 ซึ่งในความเป็นจริงแล้วตามกฎหมายก็เป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 จะต้องดำเนินการโอนที่ดิน ฯและมีหน้าที่ต่างๆตามกม.จัดสรรฯ เมื่อมีการไกล่เกลี่ยกัน โดยจำเลยที่ 1 จะชำระเงินให้แก่โจทก์เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 10,000,000 บาท ก็เป็นทางออกที่ดี ซึ่งแนวทางนี้ก็เป็นประโยชน์กับจำเลยที่ 2 เพราะจะมีการถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ออกจากสารบบความ จำเลยที่ 1 ตกลงที่จะชำระ ผ่อนชำระให้เสร็จ

สิ้นภายใน 6 งวด งวดละเดือน เดือนละ 1,500,000 บาท ส่วนงวดที่ 6 (งวดสุดท้าย) 2,500,000 บาท เริ่มชำระงวดที่ 1 ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2564 งวดต่อไปชำระทุกสิ้นเดือนจนกว่าจะครบ ส่วนการโอนที่ดินจำนวน 28 แปลงอยู่ระหว่างการโอนที่ดินและจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่โจทก์ คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในเดือนสิงหาคม 2564 นี้ หากจำเลยที่ 1 ปฏิบัติได้ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว โจทก์จะดำเนินการถอนฟ้องจำเลยทั้งสองออกจากสารบบความต่อไป จึงให้นัดพร้อมเพื่อสอบถามวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 เมื่อถึงวันนัดดังกล่าวทนายโจทก์ ทนายจำเลยทั้งสองมาศาล คู่ความสามารถตกลงกันได้โดยจำเลยที่ 1 ยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขการชำระหนี้ที่ให้ไว้ศาลจึงได้เลื่อนคดีออกไปนัดพร้อมเพื่อพิจารณาการปฏิบัติการชำระหนี้หรือกำหนดวันสืบพยาน ในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565 เมื่อถึงวันนัดดังกล่าวจำเลยที่ 1 ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้แล้วเสร็จโจทก์จึงไม่ประสงค์ที่จะดำเนินคดีกับจำเลยทั้งสองอีกต่อไป จึงได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้อง ฉบับลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565 และศาลมีคำสั่งอนุญาตให้โจทก์ถอนฟ้องให้จำหน่ายคดีออกเสียจากสารบบความค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ คดีเป็นอันยุติแล้ว อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และรับรู้เป็นประมาณการหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินไว้แล้ว

37.2.4 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 โจทก์ฟ้องบริษัทย่อยผิดสัญญารับสภาพหนี้ โดย ณ วันฟ้อง บริษัท เอคิเวสเทท จำกัด(มหาชน) ไม่ทราบเรื่องเพราะอยู่ในขั้นตอนการเตรียมสัญญาซื้อขายบริษัทย่อยดังกล่าว และสัญญาซื้อขายจัดทำวันที่ 2 กันยายน 2562 ซึ่งกรรมการบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด ชุดเดิม ได้แต่งตั้งนายสุคดีและศาลได้พิพากษาวันที่ 8 เมษายน 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำตัดสินของศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564 บริษัทย่อยได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาแล้ว เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2564 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำตัดสินของศาลชั้นต้น ต่อมาศาลฎีกาได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565 ไม่อนุญาตให้บริษัทยื่นฎีกา ดังนั้นคดีนี้จึงถือเป็นที่สุด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และรับรู้เป็นประมาณการหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินไว้แล้ว

37.3 ภาระผูกพัน

37.3.1 กลุ่มบริษัทเอคิเวสเททได้นำเงินฝากประจำธนาคารและสินค้าคงเหลือส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

37.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัท เอคิเวสเททมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 231.64 ล้านบาท และ 742.32 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 113.25 ล้านบาท

และ 120.35 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 65.54 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 166.10 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : งานสาธารณูปโภค และสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 512.31 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 230.01 ล้านบาท) และ เฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดจำนวน 22.50 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 90.75 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 22.50 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 97.85 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 494.15 ล้านบาท และ 1,743.98 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 256.30 ล้านบาท และ 327.07 ล้านบาท ตามลำดับ

38. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ต่อเนื่อง และรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เท่ากับ 1.30 เท่า และ 1.17 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 1.25 เท่า และ 1.13 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

39. การจัดประเภทบัญชีใหม่

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินงวดปี 2563 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภท รายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อ กำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขาธิการบริษัท

รายชื่อคุณวุฒิ และประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขาธิการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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 31 มกราคม 2562 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 3 ปี 3 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2565)	64	<ul style="list-style-type: none"> รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ศิลปศาสตรบัณฑิต บริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 2554 การอบรม / ศึกษาดูงาน <ul style="list-style-type: none"> อบรมหลักสูตร DAP 161/2562 ผู้แทนเข้าร่วมประชุมอธิบดีศาลากรอาเซียน ประเทศมาเลเซีย เป็นผู้แทนเข้าร่วมประชุม WCO Asia Pacific Regional Heads of Customs Administration ณ สาธารณรัฐพิจิ เป็นผู้แทนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมาการระบบฮาร์โมนไนส์ ประเทศเบลเยียม อบรมหลักสูตร Asean Border Leadership Exchange Programme (Singapore) ณ ประเทศสิงคโปร์ ศึกษาดูงาน Lessons from Europe Learning Program ณ กลุ่มประเทศสหภาพยุโรป ศึกษาดูงานการดำเนินงานของ Australian 	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/ ประวัตินิยม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		Customs and Border Protection Service (ACBPS) ณ ประเทศออสเตรเลีย ▪ ศึกษาคุณงานด้าน Law Enforcement ของ U.S Department of Homeland Security ณ ประเทศสหรัฐอเมริกา					
2. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอรินันเดซ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 21 กุมภาพันธ์ 2563 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 2 ปี 2 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2565)	53	▪ 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	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน เจ้าหน้าที่กลยุทธ์ 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. นาย ชำนาญ วัจตาล กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 3 ธันวาคม 2563 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 1 ปี 5 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2565)	69	▪ ปริญญาโท สาขาการเงินการธนาคาร ▪ Marshall University, USA ▪ ปริญญาตรี ชีววิทยา ▪ Saint Vincent College, USA <u>อบรม</u> ▪ Advanced Market Risk Management from ▪ FT New York Institute of Finance ▪ Targeted Selection Interviewer Program from ▪ Development Dimensions International ▪ Director Accreditation Program (DAP) ปี 2558 ▪ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)	ไม่มี	ไม่มี	3 ธ.ค.2563 – ปัจจุบัน 26 ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน 26 ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน 26 ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน 26 ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน 26 ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน 26 ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน 26 ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน 29 ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน พ.ย. 2560 - ปัจจุบัน ก.ย.2562-ปัจจุบัน 2562 – ปัจจุบัน 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ	บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ บจก. ธาณท์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. วิลล่า นครินทร์ บจก.วิทูร ธนากร บจก. บ้านชิดธารา บจก. อควาเรียส โอเทล แอนด์ รีสอร์ท บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. เดอะธนา อะโลน รีสอร์ท บมจ. เวล เกรด เอ็นจิเนียริง บมจ. เอส แอล เอ็ม คอร์ปอเรชั่น

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัตินับรวม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
					2557 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ	บมจ. สแกน อินเตอร์ จำกัด
					2557-2561	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ	บมจ. สแกน อินเตอร์ จำกัด
					26 ธ.ค. 2563 – ต.ค.2564	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการ	บจก. ฟรีโซน แอสเซท
4. นาย วรวุฒิ ไหลท่อมทวีกุล กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 1 มีนาคม 2564 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 1 ปี 1 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2565)	41	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (MBA), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วิทยาศาสตรบัณฑิตคอมพิวเตอร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p><u>อบรม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> SET 50 Index Options in Practices Thailand Securities Institute (TSI) Single License (Refreshment) Thailand Securities Institute (TSI) Investment in Mutual Fund Thailand Securities Institute (TSI) Derivatives License Thailand Securities Institute (TSI) Single License Thailand Securities Institute (TSI) MIP (DRG) Thailand Securities Institute (TSI) MIP (DRI) Thailand Securities Institute (TSI) Investment in Equity Thailand Securities Institute (TSI) Debt Instrument Analysis and Valuation Thailand Securities Institute (TSI) 	ไม่มี	ไม่มี	1 มีนาคม 2564 - ปัจจุบัน ก.ค. 2555 - ก.พ. 2563 ต.ค. 2560 - ก.พ. 2561 2560 - ปัจจุบัน 2554 – ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร รองประธานกรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท RHB Securities (Thailand) Public Co., Ltd. บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. เบค ซีส์ ทาร์ต (ไทยแลนด์) บจก. อีสเทิร์นควีซี (ประเทศไทย) บจก. วิทูรธนากร บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้งเซอร์วิส บจก. วิลล่า นครินทร์ บจก.เดอะธนา อะไลน์รีสอร์ท บจก. อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัตินิยม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
5. นายเอ สัจจ์เดวี กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 27 กันยายน 2561 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 3 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2565)	41	<ul style="list-style-type: none"> MBA สถาบันบริหารธุรกิจคิงคิง แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Bachelor of Commerce Monash University Melbourne, Australia Diploma of Science Monash University Melbourne, Australia 	ไม่มี	ไม่มี	27 ก.ย. 2561 – ปัจจุบัน 2561 - ปัจจุบัน 2560 - 2561 2553 – 2560	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้อำนวยการอาวุโส ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ. ฟู๊ด แคปปิตอล บริษัท พีโก้ คอปอเรชั่น จำกัด ธนาครา ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด(มหาชน)
6. นายเอกชัย ติวตานนท์ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 17 กันยายน 2564 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2565)	70	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตรมหาบัณฑิต (LLM) มหาวิทยาลัย โคโลมเบีย นิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์ ปริญญาตรี นิติศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับ1) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่127/2556 The Thai Institute of Directors หลักสูตร Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 36/2562 The Thai Institute of Directors หลักสูตร Board Nomination and Compensation Program รุ่นที่ 9/2563 The Thai Institute of Directors 	ไม่มี	ไม่มี	17 ก.ย. ถึง ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2563 – ปัจจุบัน 2563 – ปัจจุบัน 2549 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริษัทภิบาล กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทน กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ. ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ บมจ. ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ บมจ. ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ บมจ. สแกน อินเตอร์ บมจ. สแกน อินเตอร์ บริษัท บริหารสินทรัพย์สาทร จำกัด
7. นาย สุภชัย สถิตยวิมล กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 15 พฤศจิกายน 2564 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 6 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2565)	59	<ul style="list-style-type: none"> เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์เนติบัณฑิตไทย นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	ไม่มี	ไม่มี	15 พ.ย.64 ถึง ปัจจุบัน ปี 2544 –ปัจจุบัน ปี 2564 –ปัจจุบัน ปี 2564 –ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บริษัท อควา แอด จำกัด (มหาชน) บริษัท อควา แอด จำกัด (มหาชน) บริษัท บอร์ดเวย์ มีเดีย จำกัด

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัตินบรรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
8. นายวิรัตน์ เอียวอักษร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	69	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สาขาเศรษฐศาสตร์ การเกษตร), มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 	ไม่มี	ไม่มี	ต.ต.2556 – ปัจจุบัน 30 ม.ค. 60 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2556 – ปัจจุบัน 2556- ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน พค.54 -ปัจจุบัน ต.ค. 2557 – ปัจจุบัน ก.ย.2562-ปัจจุบัน พ.ค. 2554 – 9 ตค. 58 2556 - ก.ย. 58 พ.ค.54-ตค.56 พ.ค.54 - มีย.55 พ.ค.54 - มีย.55 ก.ย.54 ต.ค.2564	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ วิชาการกรรมการผู้จัดการ และ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เควี เอสเตท บจก. วิทูรณากกร บจก. เควี วิลเลจ บจก. บ้านชิดอาวรา บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท บจก. เควี พร็อพเพอร์ตี้ บจก. เควี มาร์เก็ตติ้งเซอร์วิส บจก. ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. วิลล่า นครินทร์ บจก.เดอะธนา อะโฌน์ รีสอร์ท บมจ.เควี เอสเตท บจก. วิทูรณากกร บมจ.เควี เอสเตท บมจ.เควี เอสเตท บจก.อัลลายเทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล บจก. ฟรีโซน แอสเซท
9. นางปราณี ธีรบุญบรรเทา ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ และ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	66	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย รามคำแหง บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	25,000 หุ้น คิดเป็น 0.00003%	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน 2549 - ปัจจุบัน 2548 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	บมจ.เควี เอสเตท บมจ.เควี เอสเตท บมจ.เควี เอสเตท
10. นายอภิรัฐ อินทรฐ เลขานุการบริษัท ปี 2556	53	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	ไม่มี	ไม่มี	2556 – ปัจจุบัน 2556 – ปัจจุบัน 2541 - 2556	เลขานุการบริษัท ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย นิติกรอาวุโส	บมจ.เควี เอสเตท บมจ.เควี เอสเตท บมจ.เควี เอสเตท

หมายเหตุ: นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย											บริษัทร่วม (ไม่มี)	บริษัทที่เกี่ยวข้อง (ไม่มี)
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1.	นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	X													
2.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ	I, II	I					I				I	I		
3.	นายชำนาญ วังตาล	I, II	I	I	I		I	I	I	I	I	I	I		
4.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	I, II	I	I	I	I		I	I	I	I	I	I		
5.	นายเอ สัจเดว์	I													
6.	นายเอกชัย ติวตานนท์	I													
7.	นาย สุภชัย สถิตยวิมล	I													
8.	นายวิรัตน์ เอียวอักษร	II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		
9.	นางปราณี หิรัญบรรเทา	II													

หมายเหตุ

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

(2) บริษัทที่เกี่ยวข้อง ให้นิยามถึง นิยามนิติบุคคลของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของประกาศนี้

รายชื่อบริษัทย่อย

- | | |
|---|--|
| 1) บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด | 7) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด |
| 2) บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด | 8) บริษัท เดอะ ธนา อะไหล่ ไรส์อาร์ท จำกัด |
| 3) บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด | 9) บริษัท วิทูรนากร จำกัด |
| 4) บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด | 10) บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด |
| 5) บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 11) บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ ไรส์อาร์ท จำกัด |
| 6) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด | |

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

กรรมการของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ	บริษัทย่อย										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1) นายวิรัตน์ เอียวอักษร	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2) นายชำนาญ วังตาล	/	/	/		/	/	/	/	/	/	/
3) นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวิกุล	/	/	/	/		/	/	/	/	/	/
4) นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ	/					/				/	/

หมายเหตุ / = กรรมการ

X = ประธานกรรมการ

// = กรรมการบริหาร

รายชื่อบริษัทย่อย

- | | |
|--|--|
| 1) บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด | 7) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด |
| 2) บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด | 8) บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด |
| 3) บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด | 9) บริษัท วิทูรธนากร จำกัด |
| 4) บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด | 10) บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด |
| 5) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 11) บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด |
| 6) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด | |

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

1) หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2562 ได้มีมติแต่งตั้งได้มีมติแต่งตั้งนางสาวพุกษา เหล่าพิชิต ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เนื่องจากมีคุณสมบัติเพียงพอและเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	หน่วยงาน
นางสาวพุกษา เหล่าพิชิต ตำแหน่ง ผู้จัดการ ฝ่ายตรวจสอบภายใน ปี 2562 ความสัมพันธ์ ระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี การถือหุ้นบริษัท : ไม่มี	33	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี คณะบัญชี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ การอบรม หลักสูตร Risk Based Audit แบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน หลักสูตร COSO ERM หลักสูตรการบริหารความเสี่ยง 	มี.ค.2561 - ปัจจุบัน ม.ค.2561- ก.พ.2562 ก.พ.2558 - ธ.ค.2560 พ.ศ.2556 – พ.ศ.2558 พ.ศ.2553 – พ.ศ.2555	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการ ผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในอาวุโส ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี 	<ul style="list-style-type: none"> บมจ.เอคิว เอสเตท บจก.ตรวจสอบภายในธรรมนิติ บจก.ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี บจก.ชันทาวเวอร์ บจก.กรีนทร์ ออดิท

หน้าที่และความรับผิดชอบ

- พิจารณานโยบายและสอบทานการจัดทำแผนการตรวจประจำปี (Audit Plan)
- ปรับปรุงระเบียบคำสั่งของบริษัทฯ ที่เกี่ยวกับ ระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ
- ปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทและสถานการณ์ปัจจุบัน
- ควบคุมดูแลและตรวจสอบให้แต่ละหน่วยงานปฏิบัติงานตามมาตรฐาน
- ตรวจสอบการปฏิบัติไม่ให้เกิดการทุจริต
- รวบรวมผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ

2) หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

-ไม่มี-

เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ในปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการประเมินราคาทรัพย์สิน ดังนี้

(1) บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	บริษัทประเมิน	ราคาประเมิน 2565 (บาท)
1) ห้องชุด เลขที่ 332 ซ.รัชดาภิเษก 17 ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม.	บริษัท	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปพร้าส์ จำกัด	24,000,000.00
2) ที่ดินเปล่า ต.บางแก้วและ ต.ขุนแก้ว อ.นครชัยศรี จ.นครปฐม	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	54,700,000.00
3) ที่ดินตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	บริษัท	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	15,726,000.00
4) ที่ดิน ถนนประชาชื่นร่วมใจแขวงทรายกองดินใต้ เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	บริษัท	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	4,044,000.00
5) ที่ดินเปล่า ถ.เทพารักษ์ ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	16,700,000.00
6) ห้องชุด ถนนเพชรเกษม บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 197-050 ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	บริษัท	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	12,256,350.00
7) ที่ดิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (รังสิต บีชพาร์ค)	บริษัท	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	16,139,000.00
8) ซอยเชิงทะเล 14 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	88,800,000.00
9) ที่ดินเปล่า ต.นาป่า บ้านสวน อ.ชลบุรี จ.ชลบุรี	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	268,800,000.00
10) ห้องชุด ต.กมลา อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	14,900,000.00
11) ห้องชุด ต.กมลา อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17,900,000.00
12) 90 หมู่ 4 ถนนทางดง-สะเมิง ตำบลบ้านปาง อำเภอทางดง จ.เชียงใหม่	บริษัท/ เอคิว วิลเลจ	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปพร้าส์ จำกัด	442,100,000.00
รวม			976,065,350.00

(2) บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	บริษัทประเมิน	ราคาประเมิน 2565 (บาท)
1) ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง ปทุมธานี	บจ.อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	132,500,000.00
2) ซอยเชิงทะเล 14 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต	บจ.อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	38,200,000.00
รวม			170,700,000.00

(3) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	บริษัทประเมิน	ราคาประเมิน 2565 (บาท)
1) ห้องชุดเลขที่ 6/148 ชั้น 5 อาคารชุดกมลอินทนิล อาคาร ซี2 ถนนสายป่าตอง-กมลา ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	บจ.ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	22,400,000.00

(4) บริษัท วิทูรณกร จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	บริษัทประเมิน	ราคาประเมิน 2565 (บาท)
1) เลขที่ 102 โครงการการเดินท์ อโศก-พระราม9 พระราม9 ซอย 6 ถนนจตุรทิศ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	บจ.วิทูรณกร	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ ซัล จำกัด	321,000,000.00
2) โครงการการเดินท์ อโศก-พระราม9 พระราม9 ซอย6 ถนนจตุรทิศ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	บจ.วิทูรณกร	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ ซัล จำกัด	87,000,000.00
3) โครงการเอคิว เวิลด์ พระราม9 ซอย6 ถนนจตุรทิศ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	บจ.วิทูรณกร	บริษัท นวมิตร แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด	54,700,000.00
4) โครงการเอคิว เวิลด์ พระราม9 ซอย6 ถนนจตุรทิศ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	บจ.วิทูรณกร (ที่ดินกรรมสิทธิ์ ร่วม)	บริษัท นวมิตร แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด	27,320,000.00
5) ซอยเชิงทะเล 14 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต	บจ.วิทูรณกร	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	12,600,000.00
รวม			502,620,000.00

(5) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	บริษัทประเมิน	ราคาประเมิน 2565 (บาท)
ซอยเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซอย 48 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 แขวง ดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร	บจ.วิลล่า นครินทร์	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	356,400,000.00

(6) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	บริษัทประเมิน	ราคาประเมิน 2565 (บาท)
1) ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 แปลง ติดถนนบ้านตรอกม่วง แยกจากถนนเทพกระษัตรี-ในยาง (ทางหลวงหมายเลข 4031) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 6+400 ตำบลสาคร อำเภอลำลูกเกด	บจ.อควาเรียส เอสเตท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	369,100,000.00

เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการทำกับดูละเลกิจการฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับ
เต็มที่บริษัทได้จัดทำ

-ไม่มี-

เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2564

บริษัทได้จัดโครงสร้างคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) อันประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้บริหาร และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน โดยมีนายเอ สัจเดร์ เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และมีสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 2 ท่าน คือ นายเอกชัย ติวตานนท์ และนายสุภชัย สติถยวิมล

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 5 ครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยเป็นการปฏิบัติหน้าที่อย่างอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลและได้รับความร่วมมือจากบริษัทเป็นอย่างดี โดยสอดคล้องตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การประชุมแต่ละคราวได้เชิญผู้จัดการฝ่ายเข้าร่วมหารือตามวาระที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร และผู้ตรวจสอบภายใน และผู้ตรวจสอบภายนอก ตามความเหมาะสม ทั้งนี้การประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี เป็นการประชุมอิสระจากผู้บริหารของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบช่วยสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบได้เป็นผลสำเร็จ พร้อมทั้งติดตามและสนับสนุนให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผลการปฏิบัติงานและการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบมีสาระ สรุปได้ดังนี้

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

นอกจากนี้บริษัทยังปลูกฝังให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัท ตระหนักถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจริยธรรมทางธุรกิจ อันได้แก่ การประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้า ทำตามสัญญาหรือข้อตกลงที่ได้เจรจากับลูกค้าไปแล้ว ผลิตสินค้าหรือให้บริการอย่างมีคุณภาพโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อลูกค้า กำหนดราคาสินค้าที่เป็นธรรมและไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมที่จะทำให้เกิดน้ำเสีย อากาศเป็นพิษ เพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการด้วยการปลูกต้นไม้ นานาพรรณ เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับผู้อยู่อาศัย จัดให้มีสโมสร สถานที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และอื่นๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีสันทนาการที่ดีทำให้มีสุขภาพสมบูรณ์และมีความสุขกับการใช้ชีวิต ทั้งนี้บริษัทยังมีความรับผิดชอบต่อชุมชนและ สังคมภายในโครงการโดยสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนด้วย

ทั้งนี้คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคนยังต้องมีจรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ทักษะและความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทเสื่อมค่าหรือสูญหาย ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองหรือผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่ รายงานสถานะและผลการ

ดำเนินงานของบริษัทให้ครบถ้วนตามความเป็นจริง รวมทั้งยังต้องมีจรรยาบรรณต่อลูกค้า โดยต้องให้ความสำคัญ กระทั่งเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสินค้าและบริการ 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 การระงับหยุด การสอบทานผลการดำเนินงาน” แต่ในบางครั้งการปฏิบัติงานอาจเกิดข้อผิดพลาดขึ้นได้ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากความผิดพลาดของคน (Human Error) เมื่อได้ตรวจพบแล้วผู้ปฏิบัติงานก็จะดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขโดยทันที กรณีที่พบข้อผิดพลาดที่ร้ายแรงผู้ปฏิบัติงานจะได้รับบทลงโทษสถานหนักตามมาตรการและกฎระเบียบของบริษัท ในปีที่ผ่านมามีพนักงานโครงการที่ไม่ได้ปฏิบัติงานตามกฎระเบียบจนทำให้เกิดข้อผิดพลาดอันเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ดังนั้นจึงลงโทษให้ออก รวมทั้งได้มีการออกหนังสือตักเตือนกับผู้จัดการโครงการด้วยในฐานะหัวหน้างาน
4. **ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)** บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาระบบอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ข้อมูลต่างๆ มีความถูกต้องและเป็นปัจจุบัน โดยในการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานได้ใช้ระบบ Oracle เข้ามาช่วยในการควบคุมงานที่รับผิดชอบ ซึ่งระบบนี้มีการจัดแบ่งฟังก์ชันในการทำงานที่สามารถสอบย้อนความถูกต้องกันได้ทั้งในหน่วยงานเดียวกันและระหว่างหน่วยงาน ดังนั้นในการปฏิบัติงานจึงไม่สามารถทำงานเพียงคนเดียวได้ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในการปฏิบัติงานได้ เช่น ระบบการจ่ายเงินไม่สามารถจ่ายเงินเข้าได้ รวมทั้งเช็คทุกฉบับเป็นเช็คที่ส่งจ่าย โดย ระบุผู้รับ และมี A/C PAYEE ONLY ด้วย นอกจากนี้บริษัทยังมีตั้งงบประมาณประจำปีเพื่อใช้ในการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยใช้ระบบ Oracle เข้ามาควบคุมการใช้งบประมาณ ทำให้แต่ละหน่วยงานไม่สามารถใช้งบประมาณเกินได้ เมื่อหน่วยงานใดต้องการใช้งบประมาณเพิ่มเติมต้อง

ทำเรื่องขออนุมัติและอธิบายเหตุผลที่ต้องการใช้ 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 2564**

ในรอบปีที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบพอใจกับผลการตรวจของผู้สอบบัญชี ที่ได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ความสามารถในวิชาชีพและได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และทำหน้าที่ได้โดยอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลข่าวสารทั้งจากกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมมีส่วนผลักดันให้องค์กรมีระบบการบริหารจัดการที่ดี เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสในการทำงาน ตรวจสอบได้ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

นายเอ สัจเดวี

ประธานคณะกรรมการการตรวจสอบ