



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี
รายงานประจำปี 2565

แบบ 56-1 ONE REPORT

REAL ESTATE

AQ ARBOR



ศรีนครินทร์ - เฉลิมพระเกียรติ

บ้านเดี่ยว 3 ชั้น สดุดี สโตร์โมเดิร์นบนทำเลศักยภาพ ภายในมีความกว้างขวาง ด้วยฟังก์ชัน 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ และห้องเอนกประสงค์ รวมเนื้อที่กว่า 280 ตร.ม. มูลค่าต่อการใช้ชีวิต

PHUREESALA



หาดบางเทา - ภูเก็ต

โครงการพูลวิลล่าสุดหรู สโตร์โมเดิร์น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครันที่ตอบโจทย์ทุกครอบครัว ไม่ว่าจะเป็นห้องนั่งเล่น, ห้องครัวพร้อมอุปกรณ์, สระว่ายน้ำส่วนตัว

AQ SHADI



ชลบุรี - บายพาส

บ้านสโตร์โมเดิร์นบนทำเลศักยภาพพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่ทันสมัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน

AQ SHADI



พหลโยธิน - รังสิต

บ้านใหม่สโตร์โมเดิร์น บนทำเลศักยภาพพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่ทันสมัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน

GARDEN



อโศก - พระราม 9

ทางเลือกใหม่ของการใช้ชีวิตใจกลางเมืองพระราม 9 ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ บนคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองสะดวกทุกการเดินทางให้คุณ และคนที่คุณรักได้ใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ

1636

โครงการ เอควอ อาร์บอร์ บริหารงานขายโครงการ โดยบริษัท เอควอ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการโดย บริษัท อีควอ สโตร์โมเดิร์น จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105552054473 โดย บริษัท เอควอ เอสเตท และ บริษัท เอควอ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นกรรมการผู้รับอำนาจ กงจดทะเบียน 270,000,000 บาท กงจดทะเบียนชำระเต็ม สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 102 ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ในอนาคตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ 488/2538 ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2538 โฉนดเลขที่ 1967, 1968, 5691 รวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินจัดสรร 27 - 2 - 40 ไร่ ที่ตั้งโครงการ ซอยเฉลิมพระเกียรติ 48 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เริ่มก่อสร้างในปี 2557 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2566 บริษัท ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (สโมส พัฒนา สส-ชานันท์) ไม่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของบริษัทร่วม ใช้บริการต้องชำระค่าบริการตามเงื่อนไขที่ให้บริการกำหนด) I โครงการ เอควอ เอสเตท สโตร์โมเดิร์น บริหารงานขายโครงการ โดยบริษัท เอควอ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ทะเบียนเลขที่ 0107536000471 โดย ชานันท์ วิธยา หรือ วรวิทย์ ไชยรัตน์วิบูลย์ เป็นกรรมการผู้รับอำนาจ กงจดทะเบียน 81,058,570,872.50 บาท กงจดทะเบียนชำระแล้ว 46,841,813,614 บาท เดิม สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 102 ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โครงการอยู่ระหว่างขออนุญาติทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดเลขที่ 47640, 176195, 178271, 187635 และ 187636 เนื้อที่ดินจัดสรร 47-3-55 ไร่ ที่ตั้งโครงการ ถนนเลี่ยงเมืองชลบุรี ตำบลบ้านสวน อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี เริ่มก่อสร้างปี 2558 คาดจะแล้วเสร็จ 2567 (สโมส พัฒนา สส-ชานันท์) ไม่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของบริษัทร่วม ใช้บริการต้องชำระค่าบริการตามเงื่อนไขที่ให้บริการกำหนด) I โครงการ เอควอ เอสเตท สโตร์โมเดิร์น บริหารงานขายโครงการ โดยบริษัท เอควอ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการโดย บริษัท อีควอ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ทะเบียนเลขที่ 0105538102954 โดย บริษัท เอควอ เอสเตท และ บริษัท เอควอ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นกรรมการผู้รับอำนาจ กงจดทะเบียน 300,000,000 บาท สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 102 ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ที่ตั้งโครงการ ด้านคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง ปทุมธานี โฉนดเลขที่ 106/2547 โฉนดเลขที่ 301,302,22804, 62258,62260 ที่ดินไปทำการผูกพัน เนื้อที่จัดสรรประมาณ 80 - 2 - 93 ไร่ (สโมส พัฒนา สส-ชานันท์) ไม่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของบริษัทร่วม ใช้บริการต้องชำระค่าบริการตามเงื่อนไขที่ให้บริการกำหนด) I โครงการ การดิน อโศก-พระราม 9 อาคารที่พักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร 630 ยูนิต เจ้าของโครงการ และเจ้าของกรรมสิทธิ์บริษัท อีควอ เอสเตท จำกัด เลขที่ 102 ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดย บริษัท เอควอ เอสเตท กงจดทะเบียน 1,450 ล้านบาท ที่ตั้งโครงการ ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โฉนดเลขที่ 2926,2927 2928, 2929 ที่ดินไปทำการผูกพันพื้นที่โครงการ 2 - 3 - 71.5 ไร่ ในอนาคตการก่อสร้างอาคาร (อ.อ.) เลขที่ 9/2554 10/2554 16/2554 19/2554 อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว โดยผู้ซื้อจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามเงื่อนไขของนิติบุคคล อาคารชุด ไร่ (สโมส พัฒนา สส-ชานันท์) ไม่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของบริษัทร่วม ใช้บริการต้องชำระค่าบริการตามเงื่อนไขที่ให้บริการกำหนด)

HOSPITALITY



ALIX BANGKOK HOTEL



โรงแรมใจกลางเมืองระดับ 4 ดาว ภายใต้คอนเซ็ปต์ Cozy Retreat Hotel อยู่ห่างจากโรงพยาบาลกรุงเทพ โดยใช้เวลาเดินเพียง 2 นาที และตั้งอยู่ห่างจากโรงพยาบาลชั้นนำอื่นๆ ในกรุงเทพฯ เพียงไม่กี่กิโลเมตร ห้องพัก 60 ห้อง แบ่งออกเป็น 3 room type เริ่มต้นด้วยห้อง Deluxe, 2 Bedroom Family Suite และ 3 Bedroom Royal Suite เหมาะกับการพักอาศัยทั้งระยะสั้น และระยะยาวให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกแบบครบครันนอกจากนี้ทางโรงแรมได้จัดพื้นที่ใช้สอยและส่วนบริการให้ตอบโต้ทุกความต้องการของผู้เข้าพัก ไม่ว่าจะเป็นบริการอำนวยความสะดวกตลอด 24 ชั่วโมง, ห้องอาหาร THE KITCHEN, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ และห้องประชุม ทำให้นักธุรกิจเข้าพักจะได้รับความสะดวกสบายอย่างมีระดับ โทร. 02 318 3767-9 | www.alixbangkokhotel.com



SHASA RESORT & RESIDENCES, KOH SAMUI



โรงแรมหรูระดับ 5 ดาวที่ได้ถูกขนานนามว่าเป็น The Only Boutique Beachfront Suites on Koh Samui คุณจะได้สัมผัสกับความสวยงามของชายหาดแหลมเสียด ที่ตั้งอยู่ทางตอนใต้ของเกาะสมุย ตกแต่งในคอนเซ็ปต์ Uncommon Luxury จบมาซึ่งรีสอร์ทหรูแบบไลฟ์สไตล์ที่สวยงามบริเวณเนินเขาลาดยาวเรียงรายไปจนจรดผืนทราย โดยห้องพักจะประกอบไปด้วย วิลล่าขนาดใหญ่ 1 หลัง และห้องสวีทวิวทะเลที่มีให้เลือกตั้งแต่ 1 ไปจนถึง 3 ห้องนอน ขนาด 135 - 260 ตาราง เมตร พร้อมระเบียงกว้างพิเศษที่เปิดรับวิวได้ถึง 180 องศา ทั้งยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครันมาพร้อมกับห้องอาหาร Beyond The Sea - Siamese Brasserie ให้คุณได้สัมผัสอาหารรสชาติเข้มข้นตามสูตรต้นตำรับแบบไทยแท้ โทร. 077 913 8881 | www.shasahotels.com



MALIBU RESORT & BEACH CLUB, KOH SAMUI



รีสอร์ทสไตล์ Modern Contemporary ตั้งอยู่บน location ที่เรียกได้ว่าสุด prime ของเกาะสมุย บนหาดแฉ่ง ห่างจากสนามบินเพียง 10 นาที ห้องพัก 32 ห้อง แบ่งออกเป็น 5 room type ประกอบด้วยห้อง Superior Cottage, Superior Terrace, Deluxe Terrace, Log Home และ Beachfront Cottage สะดวกสบายตอบสนองการพักผ่อนทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นคู่แบบโรแมนติก หรือกลุ่มเพื่อนที่ชอบปาร์ตี้ริมหาด พร้อมกิจกรรมกลางแจ้ง หรือแค่เฝ้าดูพระอาทิตย์ตกหรืออ่านหนังสือชิลๆ ช่วงวันหยุดพักผ่อนคลายจากความเครียดก็เป็นความคิดที่ดีไม่น้อย มาพร้อมห้องอาหารอิตาเลียนชื่อดัง มาร์ซาโน พิชเชอเรีย ที่ยกเอาของพิชชาจากอิตาลีมาอบพิชชาขึ้นริมหาดเลยก็ด้วยเคล็ดลับของ มาร์ซาโน พิชเชอเรีย คือแป้งที่นุ่มและส่วนผสมครีมเข้มข้นทั้งหมด ยิ่งไปกว่านั้นนอกจากการเดินทางที่สะดวกบนเกาะแล้ว ยังเพลิดเพลินกับการช้อปปิ้งได้อย่างเต็มที่เพราะห่างจากห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล เฟสติวัล สมุย เพียงไม่กี่กิโลจากห้องพักนั่นเอง โทร. 077 332 8551 | www.malibukohsamui.com



THE TARNA ALIGN RESORT, KOH TAO



รีสอร์ทสไตล์หรูระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่บนเนินเขาที่โอบล้อมไปด้วยธรรมชาติ ให้คุณได้เอนกายมองทิวทัศน์อันงดงามของวิวพระอาทิตย์ตกบนเกาะได้อย่างโรแมนติก รีสอร์ทตั้งอยู่ห่างจากหาดทรายรีเพียงแค่ 5 นาทีเท่านั้น ห้องพักของโรงแรมมี 50 ห้อง ได้รับการออกแบบเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว และวิศวะตกแต่ง ส่วนใหญ่ทำจากไม้โอ๊คอย่างดี ตามแนวคิธรธรรมชาติ ซึ่งแบ่งออกเป็น 6 room type เริ่มต้นด้วยห้อง Deluxe, Villa, Villa Sea View, Sunset Grand, Grand Pool Access และ ห้อง Honeymoon Suite with Bathtub พร้อมทั้งมีคอร์สเรียนดำน้ำมาพร้อมกับการสนักเลือกขนาดลึกลงถึง 3 ระดับ (1.20 เมตร 2.20 เมตร และ 3.50 เมตร) พร้อมใบรับรอง PADI และอุปกรณ์เรียนดำน้ำแบบครบครัน อีกหนึ่งไฮไลท์ของโรงแรมจะเป็นช่วงพระอาทิตย์ตกดินที่ Zyco Rooftop Bar ลิ้มรสอาหารไทยต้นตำรับท้องถิ่น พร้อมเพลิดเพลินไปกับทัศนียภาพที่ไม่กี่สิ้นสุดของทะเลอ่าวไทย โทร. 077 601 843 | www.tarnaalignkoh tao.com

FINANCING

สินเชื่อส่วนบุคคล

MS MONEY SPEED

ดอกเบี้ยเพียง 2% ต่อเดือน*

แบบลดต้นลดดอก บานสูงสุด 36 งวด



วงเงินสูงสุด
100,000 บาท*

- ✓ **ปลอดภัย**
- ✓ **รับเงินไว**
- ✓ **ไม่ต้องค้ำ**



ได้รับการรับรองจากราชการแห่งประเทศไทย

MSCW Company Limited

MS Money Speed (เอ็มเอส มัสนี้ สปีด) ให้บริการสินเชื่อ ภายใต้การกำกับเพื่อการประกอบอาชีพ ไม่ต้องใช้หลักทรัพย์ หรือบุคคลค้ำประกัน สมัครง่าย ปลอดภัย อนุมัติเงินไวรับเงินสดพร้อมใช้เข้าบัญชีธนาคาร โดยมีอัตราดอกเบี้ย 2.08% ต่อเดือน (อัตราดอกเบี้ยสูงสุด 25% ต่อปี) สามารถผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก ผ่อนชำระสบายๆ บานสูงสุด 36 งวด ผู้ขอสินเชื่อสามารถสมัครผ่านทางไลน์แอปพลิเคชัน และยังให้อนุมัติเงินด่วน โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ ในขั้นตอนการสมัคร MS Money Speed (เอ็มเอส มัสนี้ สปีด) ให้บริการสินเชื่อแบบถูกกฎหมายใบอนุญาตกระทรวงการคลังหนังสืออนุญาตให้ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับเลขที่ 3/2564

PICO SOLUTION THAILAND Company Limited

บริษัท พิกโซลูชันส์ (ไทยแลนด์) จำกัด หรือ Pico เงินด่วน คือ บริษัทที่ใช้บริการสินเชื่อบุคคลแบบไม่มีหลักประกัน มายาวนานกว่า 5 ปี รวมถึงปฏิบัติตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ 273/2561 และได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาค่าใช้จ่ายเกินตัวจากระบบ จากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน โดย Pico เงินด่วน ให้วงเงินกู้สูงสุดถึง 50,000 บาท ดอกเบี้ยเพียง 2.99% ต่อเดือน ซึ่งเป็นไปตามที่กระทรวงการคลังกำหนด ทั้งนี้เรายังอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ขอสินเชื่อทุกท่านด้วยการสมัครผ่านช่องทางออนไลน์ และยังให้อนุมัติเงินด่วน โดยที่ไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ ในขั้นตอนการสมัคร

สมัครง่าย อนุมัติไว
ไม่มีค่าธรรมเนียม

วงเงินสูงสุด 50,000 บาท*



PICOเงินด่วน

ใบอนุญาตจากกระทรวงการคลัง เลขที่ 273/2561

INVESTMENT

WIND ENERGY HOLDING



WIND ENERGY HOLDING
COMPANY LIMITED

GREEN EARTH POWER (THAILAND)



GREEN EARTH POWER (THAILAND)
COMPANY LIMITED

CANNABIS INDUSTRY



EGRONIX

EGRONIX Company Limited

Located at Baan Sancharoen, Tambol Namdip , Lampoon Area : 15-03-09 Rai

สารบัญ

	หน้า
สารจากประธานกรรมการบริษัท	2-2
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	3-127
1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	3-43
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	44-47
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	48-58
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)	59-121
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	122-127
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	128-164
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	128-131
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ	132-147
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	148-160
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	160-164
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	165-281
10. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	165-165
11. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	166-175
12. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	176-281
เอกสารแนบ	282-298
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 ฉบับเต็มของบริษัท ได้จัดทำ	
เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	

สารจากประธานกรรมการบริษัท

เรียน ผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด (“MSCW”) และบริษัท พิกอ โซลูชันส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“PICO”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการให้สินเชื่อส่วนบุคคลได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังและควบคุมดูแลโดยธนาคารแห่งประเทศไทย เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมได้รับผลกระทบเป็นอย่างมากในช่วงโรคระบาด COVID-19 ธุรกิจการให้สินเชื่อจะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพสำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และสร้างผลตอบแทนและประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ในระยะยาว

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังซื้อหุ้นสามัญบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด (“อีโกนิคส์”) ซึ่งประกอบธุรกิจการผลิตและจำหน่ายกังหัน และ/หรือกังหันเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม ซึ่งจะช่วยสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้จากการลงทุนในธุรกิจที่มีความเจริญเติบโตและมีรายได้สามารถเพิ่มสภาพคล่องและศักยภาพทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งนับได้ว่าเป็นการลงทุนที่มีอัตราผลตอบแทนเหมาะสมต่อเนื่อง และเป็นการกระจายความเสี่ยงของรายได้จากการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีผลการดำเนินงานประจำปี 2565 มีผลกำไรสุทธิจำนวน 128.46 ล้านบาท ซึ่งในงวดเดียวกันปี 2564 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 495.16 ล้านบาท มีผลกำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2564 จำนวน 623.62 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากในปี 2564 บริษัทฯ ได้ขายโครงการที่ชะลอการก่อสร้าง จึงทำให้ต้นทุนสูงกว่าราคาขาย รวมทั้งสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด -19 ที่มีผลกระทบกับกิจการโรงแรมมีการผ่อนคลายสถานการณ์ จึงทำให้รายได้จากกิจการโรงแรมและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีจำนวนที่เพิ่มขึ้น และนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น

หากแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้นคณะกรรมการบริษัทฯ พร้อมที่จะเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัทฯ ให้กลับมาเจริญเติบโต คณะกรรมการบริษัทฯ และพนักงานทุกท่านทุ่มเททุกกำลังที่จะทำให้บริษัทฯ กลับมาดำเนินธุรกิจแข็งแกร่ง เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น

นายขรรค์ ประจวบเหมาะ

ประธานกรรมการบริษัท

บริษัท เอคิว 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 46,841,813,614.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 93,683,627,228 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 ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการบริการ โดยสามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังต่อไปนี้

- 1) การซื้อ-ขายที่ดิน เป็นลักษณะการซื้อที่ดินผืนใหญ่แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลงๆ จากนั้นจึงนำมาบริหารและพัฒนาโครงการให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อน แล้วจึงขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย

- 2) การพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนับรวมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง การรับเหมาก่อสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน เช่น การจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และ คอนโดมิเนียม
- 3) การรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท โดยทำการว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยภายใต้การควบคุมดูแลของเจ้าหน้าที่ของบริษัท
- 4) การรับบริหารการขาย รับบริหารการขายให้กับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยมีรายได้จากการบริหารการขายตามสัดส่วนยอดขาย
- 5) การดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท
- 6) การดำเนินธุรกิจบริการเช่น ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ บริหารบริหารโครงการ บริการการซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง (FAST FIX)
- 7) การดำเนินธุรกิจให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง
- 8) การดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายกัญชง และ/หรือกัญชา

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วิสัยทัศน์

AQ Estate ไม่ได้มุ่งมั่นเพียงแค่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือสร้างอาคาร เรามุ่งมั่นวางแผนอนาคตให้แก่คุณ เราเชื่อในแนวคิดของการออกแบบที่ใช้งานได้ดีและจะไม่วันล้าสมัย เพราะเป้าหมายของเราคือสร้างสิ่งที่ยั่งยืนผ่านกาลเวลา เพื่อให้ลูกค้าของเราได้รับผลตอบแทนที่สูงที่สุดจากการลงทุน

พันธกิจ

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

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

1) การเปลี่ยนแปลงทุนเรือนหุ้นและการออกหลักทรัพย์

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 (ศูนย์ บาท) 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)

ปี 2565

❖ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2565 อนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 25,597,443,434 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.024 บาท

โดยกำหนดให้วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว (Record Date) และกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ และรับชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 22 -28 เมษายน 2565

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯได้รายงานผลการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวนทั้งสิ้น 8,354,426,537 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.024 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นเงินที่ได้รับสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายจำนวน 198,921,856.43 บาท

- ❖ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งเป็นวันใช้สิทธิครั้งแรกของใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W5 มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 4,097,500 หน่วย แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,384,325 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.026 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565 และมี AQ-W5 ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิเหลือจำนวน 42,656,792,366 หน่วย
- ❖ เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ AQ-W5 มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 4,600 หน่วย แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,922 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.026 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2565 และมี AQ-W5 ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิเหลือจำนวน 42,656,787,766 หน่วย

ปี 2566

- ❖ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณานุมัติแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท และชื่อย่อหลักทรัพย์ ดังนี้

ชื่อ	เดิม	ใหม่
ภาษาไทย	บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน)	บริษัท เอเคเอส คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ภาษาอังกฤษ	AQ Estate Public Company Ltd.	AKS Corporation Public Company Ltd.
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AQ	AKS

- (2) พิจารณาและอนุมัติโครงการออกและเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แก่กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของ บริษัทฯและบริษัทย่อย เป็นหุ้นจำนวนไม่เกิน 9,368,362,720 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.018 บาท ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยราคาเสนอขายดังกล่าวเป็นราคาเสนอขายที่มีส่วนลดจากราคาตลาดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 (“โครงการ ESOP 2023”)
- (3) พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียน ของบริษัทฯ จำนวน 12,888,506,948.50 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 81,058,570,872.50 บาท เป็น ทุนจดทะเบียนจำนวน 68,170,063,924 บาท ด้วยการตัดหุ้นสามัญในส่วนที่ยังมิได้มีการออกจำหน่ายจำนวน 25,777,013,897 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งประกอบด้วย

- 1) หุ้นสามัญส่วนที่เหลือจากการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวน 17,243,016,897 หุ้น
- 2) หุ้นสามัญส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 8,532,487,145 หุ้น

- 3) หุ้นสามัญที่รองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (W5) ที่บริษัทฯ คาดว่าจะไม่ได้ใช้ จำนวน 1,515,855 หุ้น
- (4) พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 18,736,725,446 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 68,170,063,924 บาท เป็น 86,906,789,370 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 37,473,450,892 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
- (5) พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 37,473,450,892 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ดังนี้
 - 1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 12 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยจัดสรรหุ้นดังกล่าวให้กับ นางสาวปภัสสร จุลศรีไกรวรรณ ซึ่งไม่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ
 - 2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 28,105,088,160 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ
 - 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 9,368,362,720 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แก่กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ ESOP 2023 โดยเสนอขายในราคาหุ้นละ 0.018 บาท
- (6) พิจารณานุมัติการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมายจำนวน 0 บาท และส่วนเกินทุนจากการลดทุน จำนวน 153,537,000 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 7,290,311,000 บาท ซึ่งภายหลังการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมาย จำนวน 0 บาท และส่วนเกินทุนจากการลดทุน จำนวน 153,537,000 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ แล้วจะส่งผลให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมตามงบแสดงฐานะทางการเงินเฉพาะกิจการเหลือจำนวน 7,136,774,000 บาท ซึ่งสามารถชดเชยเพิ่มเติมได้ในขั้นตอนต่อไปด้วย

รายละเอียด (หน่วย: บาท)	ข้อมูลตามงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ก่อนการโอนหุ้นสำรอง ตามกฎหมายและทุนสำรอง ส่วนล้ามูลค่าหุ้นเพื่อชดเชย ผลขาดทุนสะสม	หลังการโอนหุ้นสำรอง ตามกฎหมายและทุนสำรอง ส่วนล้ามูลค่าหุ้นเพื่อชดเชย ผลขาดทุนสะสม
ทุนสำรองตามกฎหมาย	0	0
ส่วนเกินทุนจากการลดทุน	153,537,000	0
ขาดทุนสะสม	(7,290,311,000)	(7,136,774,000)

- (7) พิจารณานุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ โดยการรวมมูลค่าที่ตราไว้ จากเดิมที่มีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.50 บาท เป็นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท ซึ่งส่งผลให้จำนวนหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 165,122,899,803 หุ้น จากเดิมจำนวน 173,813,578,740 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เป็นจำนวน 8,690,678,937 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเป็นผลให้จำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ลดลงในอัตราส่วน 20 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่
- (8) พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ จากเดิมมูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.65 บาท เพื่อชดเชยส่วนต่ำมูลค่าหุ้น ที่คงเหลืออยู่จำนวน 36,738,336,000.00 บาท ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 47,939,000 บาท และผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ ที่คงเหลืออยู่จำนวน 7,136,774,000.00 บาท ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมคงเหลือ จำนวน 125,953,265.30 บาท โดยจะทำให้ทุนจดทะเบียนลดลงจำนวน 81,257,848,060.95 บาท จาก 86,906,789,370 บาท เหลือเป็นจำนวน 5,648,941,309.05 บาท และทุนชำระแล้ว (หลังการออกหุ้นให้บุคคลในวงจำกัด) ลดลงจากจำนวน 43,797,095,734.70 บาท จาก 46,841,813,620 บาท เหลือเป็นจำนวน 3,044,717,885.30 บาท

อย่างไรก็ตาม การลดทุนในครั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นเพียงการหักลบตัวเลขทางบัญชีเท่านั้น ตามข้อมูลส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายละเอียด (หน่วย: บาท)	ข้อมูลตามงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ปัจจุบัน (ภายหลังการโอนหุ้นสำรอง ตามกฎหมายและทุนสำรอง ส่วนต่ำมูลค่าหุ้นเพื่อชดเชย ผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ และการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้)	ภายหลังการลดทุน เพื่อล้างส่วนต่ำมูลค่าหุ้น และขาดทุนสะสม
ทุนจดทะเบียน	86,906,789,370	5,648,941,309.05
ทุนชำระแล้ว (หลังการออกหุ้นให้บุคคลในวงจำกัด)	46,841,813,620.00	3,044,717,885.30
ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น	(36,738,336,000.00)	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการ ลงทุนในบริษัทย่อย	(47,939,000.00)	-
ขาดทุนสะสม	(7,136,774,000.00)	(125,953,265.30)
ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,918,764,620.00	2,918,764,620.00

- (9) เพื่อพิจารณาแก้ไขมติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แก่กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นและมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ ดังนี้

เดิม	ใหม่
ใบสำคัญแสดงสิทธิ W5	
ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ในวาระที่ 8 “2. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 42,662,405,722 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (AQ-W5) ...”	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ในวาระที่ 9.3 “จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 2,132,825,031 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.65 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิและการปรับสิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 5 (AQ-W5)”
การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	
“(2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 28,105,088,160 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือบางส่วนก็ได้โดยเสนอขายเป็นคราวเดียวหรือเป็นคราวๆ ไปก็ได้ ทั้งนี้ การเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering) จะกำหนดราคาไม่ต่ำกว่า 0.01 บาท ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ”	“(2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 1,405,254,408 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.65 บาท เพื่อรองรับเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือบางส่วนก็ได้โดยเสนอขายเป็นคราวเดียวหรือเป็นคราวๆ ไปก็ได้ ทั้งนี้ การเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering) จะกำหนดราคาไม่ต่ำกว่า 0.20 บาท ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ”
การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แก่กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามโครงการ ESOP 2023	
“(3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 9,368,362,720 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แก่กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ ESOP 2023 โดยเสนอขายในราคาหุ้นละ 0.018 บาท”	“(3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 468,418,136 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.65 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แก่กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ ESOP 2023 โดยเสนอขายในราคาหุ้นละ 0.36 บาท”

2) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น

ปี 2561 - 2565

-ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น-

3) การพัฒนาที่สำคัญ

ปี 2562

- 11 มีนาคม 2562 วันที่ 17 ตุลาคม 2561 ได้มีการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ประกัน ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้
1. กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น 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
 2. กลุ่มที่ 2 คดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ 4007/2552 คดีสาขาดำที่ ถ.59/2561 บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด(มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดียึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของบริษัทโกลเด้นฯ ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดิวเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ **ผลของคดีศาลยกคำร้อง**
 3. กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ถ.1249/2555 ทรัพย์สินขายทอดตลาดจากคดีนี้จำนวน 1,868-3- 97.72 ไร่ กรรมสิทธิ์ ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดิวเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาท ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562

บริษัท เคแอนดิวรี่ ร้อยคัตค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่นเรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เคแอนดิวรี่ โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ ดังนี้

- 3.1 คดีหมายเลขดำที่สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้สั่งเพิกถอนคำสั่งให้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาดซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วน และดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัทโกลเด็นฯ ว่าเป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง
- 3.2 ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำยร้องโดยตลอดแล้ว กรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง
- 3.3 คดีหมายเลขดำที่สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เคแอนดิวรี่เอส อาร์เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด็นฯ)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 โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียลพาร์ค จำกัด จำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปชำระเป็นค่าความเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองฯ หรือแก้ไขงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 ของธนาคารกรุงไทยฯให้นำเงินจำนวนดังกล่าวเป็นการชำระเงินต้นของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ในคดีแพ่งดังกล่าว เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์ตามระเบียบปฏิบัติของธนาคารฯ หรือเรียกเงินคืนจำนวน 3,898.70 ล้านบาทและหรือค่าความเสียหายอื่น ๆ โดยบริษัทให้ทนายส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ธนาคารกรุงไทยฯ ดำเนินการแก้ไขการลงบัญชีโดยนำ

เงินจำนวน 3,898.70 ล้านบาทไปชำระเงินต้นภายใน 15 วันนับจากที่ธนาคารฯ ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวก็ให้ดำเนินคดีตามที่ขออนุมัติจากคณะกรรมการ

13 กันยายน 2562 บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ธนา อะโลเนียร์สอร์ท จำกัด ในอัตราร้อยละ 99.82 โดยมีจำนวน 1,387,500 หุ้น ราคาหุ้นละ 90.44 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 125,480,000 บาท

ปี 2563

9 มิถุนายน 2563 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รายงานความคืบหน้าการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญานักการเมืองและคดีอื่นๆ ดังต่อไปนี้

คดีเกี่ยวกับขายที่ดินหลักประกัน

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

1. กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์การขายทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมูลค่า 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) บันทึกเป็นเงินชำระค่าความเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขดำที่ 3/2555 คดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หากจำเลยไม่แก้ไขการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 จำเลยจะต้องชำระค่าความเสียหายจำนวน 3,818.65 ล้านบาท นัดชี้ข้อเท็จจริงในวันที่ 27 เมษายน 2563 เนื่องจากปัญหาการแพร่ระบาดของโควิด-19 ศาลยกเลิกนัด

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 ศาลได้เลื่อนนัดชี้ข้อเท็จจริงออกในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 โดยจำเลยและโจทก์ไปที่ศาล ทนายของธนาคารกรุงไทย (จำเลย) ได้ขอเลื่อนคดีเนื่องจากธนาคารกรุงไทยได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักงานกรรมการกฤษฎีกาว่ามิได้อยู่ในฐานะรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหาว່างงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็นทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์กำลังหาข้อในเรื่องแนวทางในการประนีประนอมชำระหนี้แก่จำเลยจึงไม่คัดค้านในการเลื่อนคดี โดยศาลได้นัดชี้ข้อเท็จจริงในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 และต่อมาศาลได้นัดชี้ข้อเท็จจริงในวันที่ 14 มิถุนายน 2564

- 1.2 ในวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 10 มกราคม 2563 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดีไปยังสำนักงานบังคับคดีแพ่งแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องแก่นาคารสีแห่งในบัญชีเงินฝากของบริษัท จำนวน 9 บัญชีเป็นเงินรวม 69.40 ล้านบาทและในวันที่ 15 ตุลาคม 2562 ธนาคารบางแห่งได้ส่งเงินอายัดในบัญชีดังกล่าวจำนวน 2.14 ล้านบาทให้แก่กรมบังคับคดี (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 กฤษดาพานนคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค (โกลเด็นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน
เนื้อที่ที่ดินคดีนี้ที่ยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของบริษัทโกลเด็นฯ ผู้ซื้อ
ประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 1,196.02
ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือนหุ้นโดย โกลเด็นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอน
การขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาล
พิพากษาว่าผู้ร้องเป็นเพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงมีได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับ
อีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำ
พิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วน และ
ได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็น
บุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่
เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ **ผลของคดีศาลยกคำร้อง**
วันที่ 17 มิถุนายน 2562 บริษัท เค แอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด(ผู้ร้อง) ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลแพ่ง บัดนี้
บริษัท โกลเด็นท์เทคโนโลยีอินดัสเทรียล 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 เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อประมูลซื้อราคา
3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำ จำนวน 182.50 ล้านบาท คงเหลือต้องชำระจำนวน 3,450.93 ล้านบาท
ภายในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท เคแอนดีวีฯ ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่นเรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของ
บริษัท เคแอนดีวีฯ 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 **ผล**
ของคดีศาลยกคำร้องได้ยุติไปแล้ว

- 3.2 ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์สินของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายและการที่ผู้ประสงค์จะเข้าซื้อราคาต้องวางหลักประกันเข้าซื้อราคาทั้ง 3 คดีและเสนอราคาไปพร้อมกันทั้ง 3 คดีจึงขอให้งดการขายทอดตลาดไว้ชั่วคราว ศาลมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เค แอนวีเอส อาร์เอส การ์เด้นโฮม จำกัด (ผู้ร้อง) ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ **คดีเป็นอันยุติ**
- 3.3 คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนวีเอส อาร์เอส การ์เด้น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว ศาลได้สืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 **ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกคำร้องของผู้ร้อง**
- ขณะนี้ผู้ซื้อที่ดินหลักประกันได้ยื่นเรื่องต่อศาลจะจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อคดีเสร็จสิ้นโดยมีจำนวนเงินที่ต้องชำระคงเหลือ 4,646.95 ล้านบาท ในปี 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินให้แก่ธนาคารกรุงไทยเรียบร้อยแล้ว

คดีเกี่ยวกับสัญญาจัดการทรัพย์สิน

- 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**
- คดีบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้จำกัด(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 ธนาการ จำกัด โจทก์กับนายเจษฎา ยินดี ที่ 1 กับ นางสาวพิจิตรา ยินดีกรณีผิดสัญญากู้ยืมเงิน (ตามสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ และแบ่งผลประโยชน์) คู่ความทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลได้มีคำพิพากษาตามยอม ดังนี้

1.1 จำเลยทั้งสองยอมรับว่าเป็นหนี้โจทก์จำนวน 32,863,561.64 บาท

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

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

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 เอคิว อาร์เบอร์ สว่นหลวง 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 โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด(โกลเด้นฯ) จำเลย ฐานความผิดสัญญาเรียกเงินคืนจำนวน 654 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย วันที่ 31 กรกฎาคม 2552 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โกลเด้นฯ คืนเงินต้นจำนวน 654 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยนับจากวันฟ้อง บมจ.เอคิวฯ ได้ทำหนังสือขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการนำยึดโฉนดที่ดิน 24 โฉนดตามคำพิพากษา ที่ดินดังกล่าวได้ขายทอดตลาดแล้ว ภายหลังการชำระหนี้ให้ธนาคารกรุงไทยฯ เรียบร้อยแล้ว มีเงินคงเหลือจึงจะเฉลี่ยหนี้เพื่อชำระเงินมัดจำ

คดีแพ่งระหว่างบจก.โกลเด้นฯและธนาคารกรุงไทย

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

ในคดีนี้ไม่มีผลกระทบต่อบมจ.เอคิว เอสเตท เนื่องจากบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินดัสเทรียล พาร์ค ไม่ได้เป็นบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมของบมจ.เอคิวฯ

ปี 2564

25 กุมภาพันธ์ 2564 รายงานการลงทุนในตัวแลกเงิน (BE) และเงินในกู้ยืม โดยมีรายละเอียดในการลงทุนดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ออกตัว/สัญญาเงินกู้	เลขที่ตัว	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	ยอดเงิน (บาท)
1	บจก.กรุงไทยแลนด์ ดีวิลอปเม้นท์	สัญญาเงินกู้		31 มี.ค. 64	6	412,144,693.51
2	บจก. เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี	PLN025/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	420,376,984.22
	ไฮลิ่ง ฟิทอี แอลทีดี	PLN026/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	254,646,797.01

ลำดับ	ผู้ออกตัว/สัญญาเงินกู้	เลขที่ตัว	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	ยอดเงิน (บาท)
		PLN027/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	59,527,822.67
		PLN028/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	96,579,142.41
		PLN029/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	85,674,592.00
		PLN030/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	75,296,505.00
		PLN031/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	69,762,134.47
		PLN032/2020	31 ธ.ค. 63	31 มี.ค. 64	6.5	10,296,032.72
	รวม					1,484,304,704.01

โดยผลตอบแทนจากการฝากตัวแลกเงินและเงินให้กู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

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

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

17 กันยายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2564 อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมตีทรัพย์ชำระหนี้ ตามสัญญากู้ยืมเงินฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2562 ("สัญญากู้ยืมเงิน") กับ KT Land และ คู่สัญญาอื่น 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) ได้นำมาจำนำไว้เพื่อเป็น ประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้เงินกู้ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินให้แก่บริษัทฯ ตามสัญญาเงิน กู้ยืมเงินให้แก่บริษัท และ (2) หุ้นจำนวน 426,368 หุ้นของ นางจาริญา บัวทรัพย์ ("คุณ จาริญา") (หุ้นเลขที่ 56177950 ถึง 56604317 ซึ่งได้นำมาจำนำเพื่อค้ำประกันการ ชำระ หนี้ของ บจก.แพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้งฯ ภายใต้ตัวแลกเงินรวม 8 ฉบับ(ตัว B/E) มาตี ทรัพย์ชำระหนี้ตาม สัญญากู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ หุ้นที่จะนำมาตีทรัพย์ชำระหนี้ดังกล่าวมีมูลค่า 484.18 บาทต่อหุ้น หรือมีจำนวนรวม เท่ากับ 312,958,458.24 บาท ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินหุ้นใน WEH ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ที่ประเมินและได้ตรวจสอบสถานะกิจการ โดยบริษัท แคปปิตอล แอ็ด เวนเทจ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่ปรึกษาทางการเงินของ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สาเหตุที่ใช้ราคาประเมินเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ใช้ราคาประเมินที่ต่ำสุด และบริษัทฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวไม่มีนัยสำคัญกับราคาในปัจจุบัน 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 หุ้นที่นำมาตีทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 646,368 หุ้นได้โอนเป็นชื่อบริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้จากการตรวจสอบข้อมูลโดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ก่อนทำรายการ บริษัทฯ รับทราบจากที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ว่าหุ้นที่นำมาตีทรัพย์ชำระหนี้อาจตกอยู่ภายใต้คำสั่งคุ้มครองชั่วคราวของศาลกรุงเทพใต้ในคดีหมายเลขดำที่ 1031/2562 ซึ่งศาลได้มีคำสั่งห้ามมิให้ WEH จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นดังกล่าว อย่างไรก็ตามเนื่องด้วยข้อจำกัดในการเข้าถึง ข้อมูลหุ้น WEH บริษัทฯ จึงไม่สามารถยืนยันข้อเท็จจริงนี้ได้อย่างแน่ชัด

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 คาดว่าธุรกรรมตีทรัพย์ชำระหนี้จะเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 30 กันยายน 2564 และคาดว่าจะหนี้ที่คงเหลือภายหลัง การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะมีจำนวนประมาณ 153,928,083.87 บาท โดย KT Land จะยังคงมีหน้าที่ในการชำระหนี้ที่คงเหลือตลอดจนดอกเบี้ยสะสมใด ๆ ในหนี้ที่คงเหลือจนกว่าจะชำระจนเต็มจำนวน อย่างไรก็ตาม KT Land อาจนำทรัพย์สินใด ๆ มาเสนอต่อ บริษัทฯ เพื่อชำระหนี้ที่คงเหลือด้วยการตีทรัพย์ชำระหนี้ต่อไปได้ ทั้งนี้ เงินกู้ยืมตามสัญญาจะครบกำหนดชำระในวันที่ 30 กันยายน 2564 และต้องขอมติคณะกรรมการว่าจะมีการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ ออกไปหรือไม่ โดยการชำระในส่วนที่เหลือนั้น จะต้องมี เงื่อนไขตามแต่ที่บริษัทฯ และ KT Land จะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร และต้องขอมติจากคณะกรรมการต่อไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้ในส่วนที่เหลือนับด้วยเงินสด จำนวน 154,352,874.08 บาท

30 กันยายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ได้มีมติอนุมัติดังต่อไปนี้

- อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมตีทรัพย์ชำระหนี้ตามตัวแลกเงิน (BE) ของบจก. เพลนเน็ต เอ็นเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง ฟิซึอี่ (“บจก. เพลนเน็ตฯ”) โดยบจก. เพลนเน็ตฯ ได้เสนอให้นำหุ้นสามัญของบริษัท กรีนเอิร์ธพาวเวอร์ (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 มาตี

ทรัพย์สินชำระหนี้ตาม 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 ที่จะนำมาตีทรัพย์สินดังกล่าวมีมูลค่า 533.78 บาทต่อหุ้น หรือมีจำนวนรวม เท่ากับ 1,202,454,746.48 บาท ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินหุ้น GEP Thailand ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2564 ที่ ประเมินโดยบริษัท โอโรอัน แอ็ดไวเซอรี 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 ของฟรีโซน 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 ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 1,824,998 หุ้น โดยเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ฟรีโซนได้นำมาชำระหนี้สินให้กับบริษัทฯ จนไม่มีหนี้สินอื่นใดกับบริษัทฯ อีก

28 ตุลาคม 2564

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับคดีพิพาทกับ ธนาคารกรุงไทย 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 ได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักกรรมการกฤษฎีกาว่ามีได้อยู่ในฐานะรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหาว່างพนักงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็นทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 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) ซึ่งเป็นที่ตั้ง โครงการ Flora Creek Chiangmai Hotel เลขที่ 90 หมู่ที่ 4 ถนนสาย หางดง-สะเมิง ตำบลบ้านโป่ง 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. ทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม Flora Creek อาทิ พนักงาน ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Flora Creek (โดยพนักงานที่โอนไปจะต่ออายุงานกับทางผู้ซื้อ) จำนวน 61 ราย
- 6 กรกฎาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 ได้อนุมัติให้บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“บริษัทย่อย”) ที่ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 100 ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด (“MSCW”) จำนวน 500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ราคาหุ้นละไม่เกิน 350 บาท คิดเป็นเงินลงทุนไม่เกิน 175,000,000 บาท
- 26 กันยายน 2565 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับคดีพิพาทกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ดังต่อไปนี้
- ตามที่เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) (โจทก์) ได้ฟ้อง ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (จำเลย) ในคดีแพ่งขอให้ธนาคารกรุงไทยฯ เปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 โดยให้นำเงินที่ได้รับ จากการขายทอดตลาด ที่ดินหลักประกันจำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปบันทึกเป็นค่าความเสียหายในคดีของ ศาลฎีกา แผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง โดยศาลได้นัดกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ใน วันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 ฝ่ายจำเลยทั้งหมด

ขออนุญาตขยายคำให้การถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 และในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 จำเลยทั้ง 13 คน ได้ยื่นขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การออกไปอีก 30 วัน ศาลอนุญาตให้เลื่อน ไปนัดชี้สองสถานในวันที่ 27 เมษายน 2563 แต่ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ศาล ยกเลิกนัดและนัดใหม่เป็นนัดชี้สองสถานในวันที่ 30 กันยายน 2563 และในวันที่ 30 กันยายน 2563 ทนายจำเลยทั้ง สิบสามขอให้ทนายโจทก์ ถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ถึง 13 เนื่องจากเป็นกรรมการของจำเลยที่ 1 กระทำการแทนในนาม จำเลยที่ 1 ทนายโจทก์รับเรื่องเพื่อเสนอผู้บริหารโจทก์ โดยได้นัดชี้สองสถานหรือวินิจฉัยชี้ขาดกฎหมายในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 ในวันนั้นทนายจำเลยได้ขอเลื่อนการวินิจฉัยชี้ขาดออกไปเนื่องจากธนาคารกรุงไทยได้รับคำ วินิจฉัยจากสำนักกรรมการกฤษฎีกาว่า มิได้อยู่ในฐานะรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหว่าพนักงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็น ทนาย จำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์กำลังหาหรือเรื่องแนวทางในการประนีประนอม ชำระหนี้ให้แก่จำเลย จึงไม่คัดค้านการเลื่อนคดีนัดชี้สองสถานวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 ในวันดังกล่าวศาลได้เลื่อนการนัดชี้สองสถานไป เป็นวันที่ 14 มิถุนายน 2564 แต่ศาลได้ เลื่อนการนัดออกไปเป็นวันที่ 13 กันยายน 2564 และได้เลื่อนนัดชี้สองสถาน ออกไปเป็น วันที่ 27 ตุลาคม 2564 ในวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ศาลได้กำหนดวันสืบพยานโจทก์ในวันที่ 22-23 มีนาคม 2565 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 24, 29-31 มีนาคม 2565 ในการ สืบพยานดังกล่าวข้างต้นนั้นยังไม่แล้วเสร็จศาล จึงนัดสืบพยานจำเลยส่วนที่เหลือในวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 และในวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 ศาลได้สืบพยาน จำเลย 1 ปาก ส่วนพยานจำเลยส่วนที่เหลือนัดสืบพยานจำเลยในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งศาลได้ สืบพยานจำเลย เรียบร้อย และให้นัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 23 กันยายน 2565 โดยศาล ได้มีคำสั่งยกฟ้องในคดีแพ่ง โดยบริษัทฯ จะยื่นอุทธรณ์ต่อไป

คณะกรรมการเห็นควรให้รอผลของการยื่นอุทธรณ์คดีแพ่งดังกล่าวข้างต้น เมื่อมีความ คืบหน้าในคดีดังกล่าว บริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนรับทราบ ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

- 21 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 27/2565 อนุมัติให้บริษัท ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ สัดส่วน 99.99% เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อีโกร นิกส์ จำกัด (“อีโกรนิคส์”) จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจด ทะเบียน ในราคาหุ้นละ 1,200 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม ทั้งสิ้นจำนวน 1,200,000,000 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 3 ราย
- 30 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2565 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พิกโก โซลูชันส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“PICO”) ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งใน ประเทศไทยและประกอบธุรกิจการให้สินเชื่อรายย่อยระดับจังหวัดภายใต้การกำกับ รวมถึงการให้ สินเชื่ออื่นๆ

โดยบริษัทฯ หรือ บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด จะซื้อหุ้นเดิมจำนวน 324,014 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.80 ของหุ้นของ PICO จากบริษัท โนวา เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นปัจจุบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ถือหุ้นปัจจุบันกำหนด (“ผู้ขาย”) ในราคา 152 บาทต่อหุ้น หรือ เท่ากับจำนวน 49,250,128 บาท

1.1.3 การใช้เงินระดมทุน

1) การเพิ่มทุนหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด

บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในส่วนที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งอนุมัติให้บริษัทจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 100,000 ล้านหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยบริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 72,640 ล้านในราคาหุ้นละ 0.05 บาท เป็นเงินรวมจำนวน 3,632 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมรวมจำนวน 63.73 ล้านบาท เงินเพิ่มทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายของบริษัทมีจำนวน 3,568.27 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการใช้เงินเพิ่มทุนดังนี้

เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน	3,568.27	ล้านบาท
หัก การใช้เงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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) การเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในส่วนที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ให้บริษัทจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 25,597,443,434 หุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 8,354,426,537 หุ้น ราคาหุ้นละ 0.024 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 200,506,236.89 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียม จำนวน 1,584,380.46 บาท ดังนั้นจึงมีเงินเพิ่มทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายของบริษัทจำนวนรวมทั้งสิ้น 198,921,856.43 บาท โดยมีรายละเอียดการใช้เงินเพิ่มทุนดังนี้

เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน	198.92	ล้านบาท
หัก การใช้เงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
1) ลงทุนในหุ้นกลุ่มเป้าหมาย (แผนขยายไปธุรกิจพลังงาน)	(130.71)	ล้านบาท
2) พัฒนาโครงการ	(13.21)	ล้านบาท
3) เงินทุนหมุนเวียน	(55.00)	ล้านบาท
คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-0.00-	ล้านบาท

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2563 - ปี 2565 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)					
			ปี 2565	%	ปี 2564	%	ปี 2563	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	99.80	445.20	44.90	968.31	76.20	406.55	69.36
	อัลลาย เทคโนโลยีฯ	99.90						
	วิทูรนากร	99.99						
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
	วิลล่า นครินทร์	99.99						
	อควาเรียส โฮเทลฯ	99.99						
รายได้จากกิจการโรงแรม	เอคิว วิลเลจ	99.94	149.55	15.08	67.12	5.28	98.52	16.81
	อควาเรียส เอสเตท	99.99						
	อควาเรียส โฮเทลฯ	99.99						
	บ้านชิดธารา	99.99						
	เดอะธนา อะโวลูว์ รีสอร์ท	99.82						
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่เกี่ยวข้อง	เอคิว พร็อพเพอร์ตี้	99.93	-		-		20.62	3.52
	ฟรีโซน แอสเซท*	99.98						
รายได้ดอกเบี้ยรับจากการให้สินเชื่อ	เอ็ม เอส ซี ดับเบิ้ลยู**	100.00	13.07	1.32	-	-	-	-
	จีซีไอ ฟิโก ไซลูชั่น***	40.00						
รวมรายได้จากการขายและบริการ	-	-	607.82	61.30	1,035.43	81.48	525.69	89.69
รายได้อื่น	เอคิว เอสเตท	-	383.81	38.70	235.30	18.52	60.42	10.31
รวมรายได้		-	991.63	100.00	1,270.73	100.00	586.11	100.00

หมายเหตุ * ขายกิจการ ตุลาคม 2564

** ซื้อกิจการกรกฎาคม 2565

*** ซื้อกิจการธันวาคม 2565

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด (“MSCW”) และบริษัท พิกโซลูชันส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“PICO”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการให้สินเชื่อส่วนบุคคลได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังและควบคุมดูแลโดยธนาคารแห่งประเทศไทย การเข้าซื้อกิจการดังกล่าวสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินธุรกิจบริษัทฯ ในการกระจายความเสี่ยง ในขณะเดียวกันก็สนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ บริษัทฯ ตั้งใจที่จะขยายธุรกิจนี้ เนื่องจากความต้องการด้านสินเชื่อบุคคลเป็นที่ยอดต้องการอย่างมาก และปัจจุบันยังมีคู่แข่งชั้นน้อย รวมทั้งยังเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัทฯ เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม ซึ่งได้รับผลกระทบเป็นอย่างมากในช่วงโรคระบาด Covid-19 ไปในธุรกิจการให้สินเชื่อ ทั้งนี้จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพสำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และสร้างผลตอบแทนและประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ในระยะยาว

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังซื้อหุ้นสามัญบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด (“อีโกนิคส์”) ซึ่งประกอบธุรกิจการผลิตและจำหน่ายกัญชง และ/หรือกัญชาเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม บนที่ดิน 15-3-09 ไร่ หมู่ที่ 14 ตำบลน้ำดิบ อำเภอป่าซาง จังหวัดลำพูน โดยมี พื้นที่แปลงเพาะปลูกประมาณ 8,000 ตารางเมตร สำหรับการปลูกในโรงเรือน (GreenHouse) จำนวน 50 อาคาร พื้นที่ปลูกกลางแจ้ง (Outdoor) 3,300 ตารางเมตร และอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร ซึ่งจะช่วยสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้จากการลงทุนในธุรกิจที่มีความเจริญเติบโตและมีรายได้สามารถเพิ่มสภาพคล่องและศักยภาพทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งนับได้ว่าเป็นการลงทุนที่มีอัตราผลตอบแทนเหมาะสมต่อเนื่อง และเป็นการกระจายความเสี่ยงของรายได้จากการดำเนินธุรกิจ

โดยสามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังต่อไปนี้

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

- 4) การรับบริหารการขาย รับบริหารการขายให้กับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยมีรายได้จากการบริหารการขายตามสัดส่วนยอดขาย
- 5) การดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท
- 6) การดำเนินธุรกิจบริการเช่น ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ บริการบริหารโครงการ บริการการซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง (FAST FIX)
- 7) การดำเนินธุรกิจให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง
- 8) การดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายกัญชง และ/หรือกัญชา

บริษัท และกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัท ได้แก่ ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ / อัลลาย เทคโนโลยี / วิทูรธนากร/อควาเรียสเอสเตท / วิลล่านครินทร์ ฯ / อควาเรียส โฮเทลฯ (“กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์”) ดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บริการที่บริษัทและกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัท ให้กับลูกค้านั้น ครอบคลุมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน ทั้งนี้ลักษณะรูปแบบของบ้านและโครงการ จะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับทำเล สถานที่ และลักษณะลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

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

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

อสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

โครงการ	เจ้าของโครงการ	ทำเล	ประเภทสินค้าที่มีในโครงการ
กฤษดาซีตี้เลคแอนด์พาร์ค (โครงการ 30)	บริษัท	ถนนเทพารักษ์ กม.16ต.บางปลา อ. บางพลี จ.สมุทรปราการ	ที่ดินเปล่า จำนวน 578.5 ตารางวา
เอคิว เซติ (โครงการ 42 เฟส3)	อัลลาย	ถนนพหลโยธิน-รังสิต ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวงปทุมธานี	บ้านแฝด 2 ชั้น 86 ยูนิต
การ์เด็น พระราม 9	วิบุรณกร	ถนนจตุรทิศ พระรามเก้า	อาคารชุด 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร
เอคิว วิว้า	บริษัท	สวนสยาม 24	ทาวน์เฮาส์ 54 หลัง
โครงการภูริศาลา	บริษัท / อัลลาย	อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต	บ้านเดี่ยว 19 แปลง
เอคิว เซติ - ชลบุรี - บายพาส	บริษัท	อำเภอเมือง จ.ชลบุรี	บ้านเดี่ยว 263 แปลง
เอคิว อาร์เบอร์	วิลล่านครินทร์	สวนหลวง ร9 -พัฒนาการ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น 114 ยูนิต
โครงการ ซาซ่า รีสอร์ท แอนด์ เรสซิเดนซ์ เกาะสมุย	อควาเรียส	อาคารคาซ่า เวล้า โยเดิ้ล คอนโดมิเนียม ถนนแหลมเสด็จ ต.มะเร็ด อ.เกาะสมุยจ.สุราษฎร์	วิลล่าและมีห้องสวีท 32 ห้อง (โรงแรมระดับ 5 ดาว)
มาลินี(Renovation in Progress)	อควาเรียส	ภูเก็ต	รีสอร์ท 32 ห้อง
เอลิก(ALIXE)	ควาเรียสโฮเทล /อัลลายฯ	ซอยศูนย์วิจัย	คอนโดมิเนียม และ โรงแรม
เดอะ ธนาฯ (The Tarna Align and Resort)	เดอะ ธนา อะไลน์ แอนด์ รีสอร์ท	อ. เกาะเต่า จ.สุราษฎร์ธานี	โรงแรมและรีสอร์ท จำนวน 50 ห้อง
กมลา ฟอลส์ (Kamala Falls)	บริษัท / ธานนท์	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 2565		มูลค่าเงินลงทุนในโครงการ (ล้านบาท) 4	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขายของสินค้าที่ยังไม่ได้โอน ณ 31 ธ.ค.65 (ล้านบาท)
					จำนวนหน่วย	พื้นที่ (ตารางวา)		มูลค่าล้านบาท 2	ร้อยละของมูลค่าสินค้าที่มีเพื่อขาย $3=(2)/(1)*100$	จำนวนหน่วย	มูลค่าสินค้า (ล้านบาท)		เงินที่ลงทุนไปแล้ว (ล้านบาท) 5	ร้อยละของงานที่เสร็จ $(6)=(5)/(4)*100$	
กฤษดาอียิปต์ (โครงการ 19) 3	บริษัท	2536	ยังเปิดจำหน่าย	34	127	14,171	259.23	242.75	93.64%	-	-	147	147	100.00%	-
ธานนท์กอล์ฟวิวแอนด์สปอร์ตคลับ(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%	-
กฤษดา แกรนด์ พาร์ค (โครงการ 42) 1. 2	อสังหาริมทรัพย์	2547	เปิดจำหน่าย	65.0.48	224	22,319	1,681.89	1,631.89	97.03%	-	-	1,295.69	1,295.69	100.00%	-
กฤษดา แกรนด์ พาร์ค (โครงการ 42) 3	อสังหาริมทรัพย์	2557	ยังเปิดจำหน่าย	15.0.48.62	86	3,210	438.64	425.44	96.99%	4	17.58	389.82	386.82	99.23%	-
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	562.94	57.56%	24	85.94	835.17	559.12	66.95%	10.87
โครงการสวดยสยาม	บริษัท	2557	ยังเปิดจำหน่าย	5.3-86	54	2,386	254.43	254.43	100.00%	-	-	247.1	247.1	100.00%	-
โครงการ ARBOR ถนนเฉลิมพระเกียรติ	วิลล่า	2558	ยังเปิดจำหน่าย	28-0-2	114	7,061	989.84	616.69	62.30%	9	104.49	1001.98	924.74	92.29%	39.04
AQ Welle	ธานนท์, อสังหาริมทรัพย์, วิทูรนากร	2559	ยังเปิดจำหน่าย	4/1/2016	32	1,637	796.4	796.40	100.00%	4	90	497.62	497.62	100.00%	-
The Kris Garden	วิทูรนากร	2556	ยังเปิดจำหน่าย	4	479	16,991	957.8	900.76	94.04%	19	54.07	829.63	828.05	99.81%	7.88
AQ ALIX	อควาเรียส โฮเต็ล	2559	ยังเปิดจำหน่าย	2.62	67	1,909	225.83	225.83	100.00%	3	6.60	162.74	162.74	100.00%	-

(2) การตลาดและการแข่งขัน

(2.1) เศรษฐกิจโลก

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า เศรษฐกิจโลกในปี 2565 จะลดตัวลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจหลัก โดยเฉพาะเศรษฐกิจสหรัฐฯ และเศรษฐกิจยูโรโซน โดยเป็นผลจากการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศเนื่องจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางอย่างต่อเนื่องเพื่อลดแรงกดดันเงินเฟ้อ นอกจากนี้ เศรษฐกิจหลายประเทศทั้งประเทศเศรษฐกิจหลักและกลุ่มประเทศกำลังพัฒนายังเผชิญกับการลดลงของ การผลิตภาคอุตสาหกรรมสะท้อนจากดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคการผลิต (Manufacturing Purchasing Manager's Index: PMI) ลดลง ต่ำกว่าระดับ 50 เป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส 8 ขณะเดียวกัน เศรษฐกิจจีนชะลอตัวและขยายตัวต่ำสุดในรอบ 46 ปี เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ภายในประเทศที่กลับมารุนแรงอีกครั้งภายหลังจากเริ่มทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาด ขณะเดียวกัน การชะลอตัวของเศรษฐกิจหลักและเศรษฐกิจจีนได้ส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออกของหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียให้ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ทั้งกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และกลุ่มประเทศอาเซียน 10

ท่ามกลางอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูงกว่าเป้าหมายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ธนาคารกลางส่วนใหญ่ยังคงปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราเงินเฟ้อในช่วงไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ของหลายประเทศยังคงเร่งขึ้น อาทิ สหภาพยุโรป สหราชอาณาจักร และออสเตรเลีย ตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและอาหาร ขณะที่อัตราเงินเฟ้อของสหรัฐฯ เริ่มผ่านพ้นจุดสูงสุดและมีทิศทางชะลอลง อยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 4 ไตรมาส ส่งผลให้ธนาคารกลางสหรัฐฯ เริ่มชะลอการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยลง

(2.2) เศรษฐกิจไทย

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า เศรษฐกิจไทยปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของ อุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 6.3 และร้อยละ 5.1 เร่งขึ้นจากร้อยละ 0.6 และร้อยละ 3.0 ในปี 2564 ตามลำดับ การส่งออกบริการกลับมาขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 65.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 19.9 ในปีก่อนหน้านี้ ขณะที่การส่งออกสินค้าขยายตัวร้อยละ 1.3 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 15.3 ในปี 2564 ส่วนการลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.9 ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารกลับมาขยายตัวร้อยละ 39.3 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 15.0 ของปีก่อนหน้า สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 2.8 ในปี 2564 และสาขาการขนส่งและการขายปลีกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เร่งตัวขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.7 ในปี 2564 ส่วนสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2564 ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.4 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.7 ในปี 2564 และสาขาการก่อสร้างลดลงร้อยละ 2.7 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของ GDP

(2.3) สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

วิจัยกรุงศรี รายงานว่า ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2565 แม้มีสัญญาณฟื้นตัวช่วงต้นปี แต่แนวโน้มการเติบโตทั้งปียังอยู่ในอัตราต่ำ แรงกดดันหลักจากการสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครนผลักดันให้ราคาน้ำมันและราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มสูง กระทบต้นทุนธุรกิจ ขณะที่กำลังซื้อถูกบั่นทอนจากเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นในอัตราเร่งท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจที่อยู่อาศัยยังได้แรงหนุนจากกลุ่มรายได้ระดับกลางบนบนที่ไม่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจมากนัก และมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง สำหรับปี 2566-2567 ธุรกิจมีแนวโน้มทยอยเติบโตตามเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ปัจจัยหนุนจากการเร่งเดินหน้าโครงการเมกะโปรเจกต์โดยเฉพาะโครงการรถไฟฟ้าที่ทำให้การเดินทางสะดวกขึ้น ตลอดจนการเข้ามาลงทุน/ทำงานในไทยของชาวต่างชาติ (Expatriates) ที่จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องเผชิญในระยะอันใกล้ ได้แก่ (1) เศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ผู้ประกอบการเผชิญความยากลำบากในการทำตลาดมากขึ้น (2) หนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวระดับสูง มีผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ (3) พฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้มีความต้องการบ้านแนวราบนอกเมืองที่มีบริเวณ (4) ติমানต์ที่อยู่อาศัยฟื้นตัวได้จำกัด ส่วนใหญ่เป็นความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ขณะที่อุปสงค์ชาวต่างชาติยังมีความไม่แน่นอน และ (5) ต้นทุนการพัฒนาโครงการมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นต่อเนื่องตามภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งรวมถึงราคาที่ดิน และทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

บ้านเดี่ยว (Detached houses)

- โครงการบ้านเดี่ยวทยอยเติบโตตามเส้นทางคมนาคมสายหลักที่ขยายออกไปรอบนอกเมืองและแนวถนนเส้นทางตัดใหม่ ที่ผ่านมา การเปิดขายโครงการใหม่ที่เร่งตัวขึ้นเร็วกว่าความต้องการ ทำให้บ้านเดี่ยวมีอุปทานคงค้างสะสมคิดเป็นสัดส่วน 17% ของที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 ขณะที่อัตราการดูดซับ (Absorption rate) ทรงตัวต่อเนื่องที่ระดับ 25% ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับช่วงเฟื่องฟูในปี 2546 (64%)
- การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ช่วง 2 ปีที่ผ่านมา (ปี 2563-2564) ทำให้ผู้ประกอบการหันมาพัฒนาโครงการแนวราบเพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีการใช้ชีวิตที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้สัดส่วนการเปิดขายบ้านแนวราบสูงกว่าคอนโดมิเนียมเป็นครั้งแรกในปี 2563 เป็นที่น่าสังเกตว่าบ้านเดี่ยวราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท/ยูนิต มีสัดส่วนสูงถึง 22% ของบ้านเดี่ยวเปิดขายใหม่ ตามการปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการที่เน้นลูกค้ากลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยต่อยูนิตอยู่ที่ 10.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.9% จากปี 2563 ด้านจำนวนยูนิตขายได้เพิ่มขึ้น 11.7% อยู่ที่ 11,942 ยูนิต ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคา 5-10 ล้านบาท ยอดขายได้ที่สูงกว่าจำนวนยูนิตเปิดใหม่ ทำให้ยูนิตเหลือขายสะสมของบ้านเดี่ยว ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ 32,690 ยูนิต ลดลง 11.3% จากปี 2563
- ไตรมาส 1/2565 บ้านเดี่ยวเปิดขายใหม่มีจำนวน 2,110 ยูนิต เพิ่มขึ้น 163% YoY มูลค่า 16.8 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 150% YoY ด้านจำนวนยูนิตขายได้ (เฉพาะยูนิตใหม่) หดตัว 43% YoY ทำให้อุปทานสะสมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 34,800 ยูนิต

ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouses)

- การเพิ่มขึ้นต่อเนื่องของราคาที่ดิน ทำให้ทาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการเพื่อทดแทนบ้านเดี่ยวซึ่งมีราคาสูง อย่างไรก็ตาม การที่ต้องแข่งขันกับโครงการคอนโดมิเนียม (City condo) ซึ่งมีข้อได้เปรียบทั้งด้านราคาและทำเลที่สะดวกในการเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางเมืองโดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า ส่งผลให้อัตราการดูดซับของทาวน์เฮ้าส์ทรงตัวที่ระดับเฉลี่ย 34% (ลดลงจากระดับเฉลี่ย 56% ช่วงเฟื่องฟูของตลาดทาวน์เฮ้าส์ปี 2545-2549) ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา ผู้ประกอบการจึงหันมาพัฒนาโครงการโดยเน้นกลุ่มลูกค้าระดับบนที่ราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นขึ้นไป ตั้งอยู่ในทำเลรอบเมืองชั้นในและไม่ไกลจากรถไฟฟ้า เช่น พระราม 3 สาทรประดิษฐ์ ยานนาวาและลาดพร้าว ควบคู่กับการพัฒนาโครงการในทำเลตามชอยแยกย่อยที่เชื่อมต่อการเดินทางโดยรถไฟฟ้าได้สะดวก เพื่อจับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่ราคายูนิตละ 2-3 ล้านบาท
- การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ความต้องการทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นจากกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยแท้จริงเพื่อตอบโจทยวิถีชีวิตใหม่ที่ต้องมี Physical Distancing ทั้งยังทดแทนบ้านเดี่ยวที่ราคามีทิศทางปรับขึ้นต่อเนื่อง รวมถึงคอนโดมิเนียมซึ่งมีข้อจำกัดด้านขนาดพื้นที่ โดยปี 2564 ทาวน์เฮ้าส์เปิดขายใหม่อยู่ที่ 23,248 ยูนิต (สัดส่วน 43% ของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่) ลดลง 20.1% YoY จากปี 2563 ราคาเฉลี่ยต่อยูนิตอยู่ที่ 3.0 ล้านบาท (+3.4% YoY) ด้านจำนวนยูนิตขายได้อยู่ที่ 26,356 ยูนิต (+28.2% YoY) และยูนิตเหลือขายสะสมอยู่ที่ 71,945 ยูนิต (-4.1% YoY)
- ช่วงไตรมาส 1/2565 ทาวน์เฮ้าส์เปิดขายใหม่อยู่ที่ 4,152 ยูนิต เพิ่มขึ้น 51% YoY มูลค่า 12.6 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 44% YoY ด้านจำนวนยูนิตขายได้ (เฉพาะยูนิตใหม่) หดตัว 27.1% YoY ทำให้อุปทานสะสมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 76,097 ยูนิต

คอนโดมิเนียม (Condominiums)

- คอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมและมีโครงการเปิดใหม่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่อง สะท้อนจากอุปทานคอนโดมิเนียม ที่เข้าสู่ตลาดมากกว่า 50,000 ยูนิตต่อปี ตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นมา โดยมีอุปสงค์รองรับจากผู้ซื้อ 2 กลุ่ม ได้แก่ (1) ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมีสัดส่วนประมาณ 60% และ (2) ผู้ซื้อเพื่อลงทุน ทั้งการปล่อยเช่าระยะยาว (สัดส่วน 25-30%) และเก็งกำไร (สัดส่วน 10-15%) นอกจากนี้ กฎหมายไทยยังกำหนดให้ชาวต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมได้ ส่งผลให้อัตราการดูดซับของคอนโดมิเนียมเฉลี่ยอยู่ที่ 50% สูงกว่าบ้านแนวราบในช่วงเวลาเดียวกัน (บ้านเดี่ยวเฉลี่ย 25% และทาวน์เฮ้าส์เฉลี่ย 34%)
- ปี 2563-2564 ตลาดคอนโดมิเนียมซบเซาจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 กำลังซื้อในประเทศที่ชะลอตัว ขณะที่มีการใช้มาตรการ lockdown เกือบทั่วโลก ทำให้ชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางมาทำธุรกรรมในไทยได้ นอกจากนี้ ทางการยังใช้เกณฑ์ LTV ที่เข้มงวดกับสัญญาที่ 2 ขึ้นไป ทำให้อุปสงค์เพื่อการลงทุน/เก็งกำไรหายไปบางส่วน โดยโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่มีจำนวนลดลงถึง 61.0% ในปี 2563 สำหรับปี 2564 คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่มีจำนวน 23,445 ยูนิต (สัดส่วน 43% ของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่) หดตัว 9.5% ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ยูนิตละ 4.0 ล้านบาท (+42.3% YoY) จากการทำให้การขายตลาดเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง

บน-บน และการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อระบายสต็อก จำนวนยูนิตขายได้จึงทรงตัวที่ 28,973 ยูนิต ใกล้เคียงกับปี 2563 จำนวนยูนิต เปิดขายใหม่น้อยกว่ายูนิตขายได้ ทำให้ยูนิต ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ 85,313 ยูนิต (-6.1% YoY) สำหรับอัตราการดูดซับลดลงมากอยู่ที่ 25% และต้องใช้เวลาดูดซับอุปทานนานถึง 2 ปี 8 เดือน

- ช่วงไตรมาส 1/2565 คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ออยู่ที่ 15,210 ยูนิต เพิ่มขึ้นถึง 207% YoY มูลค่า 43.1 พันล้านบาท ลดลง 9.1% YoY ด้านจำนวนยูนิตขายได้ (เฉพาะยูนิตใหม่) เพิ่มขึ้น 207.2% YoY ทำให้อุปทานสะสมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 100,523 ยูนิต

(2.4) สถานการณ์ในส่วนของการท่องเที่ยวและโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับในช่วงปี 2565-2567 โดยคาดว่าในปี 2565 ธุรกิจจะยังฟื้นตัวได้เล็กน้อย เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังกลับมาไม่มากนัก โดยเฉพาะจากจีนที่ยังคงเผชิญอุปสรรคจากนโยบาย Zero-COVID ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลงจากผลของสงครามรัสเซีย-ยูเครน แต่คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเติบโตในอัตราเร่งขึ้นในช่วงปี 2566-2567 และจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นตลาดท่องเที่ยวในประเทศ ด้านอุปทานคาดว่าผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่จะยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่อง แม้อาจล่าช้ากว่าแผน ทำให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มยังอยู่ในระดับต่ำเฉลี่ยที่ 45% ในปี 2565 ก่อนจะปรับขึ้นเป็น 55% ในปี 2566 และ 65% ในปี 2567 ซึ่งโดยภาพรวม ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่จะยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกินสูง ในขณะที่อุปสงค์ฟื้นตัวอย่างช้าๆ ทำให้การปรับราคาห้องพักทำได้ยาก

- โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต): ปี 2565 ยังคงซบเซา เนื่องจากต้องพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ก่อนจะเร่งตัวขึ้นในปี 2566-2567 คาดรายได้ทยอยฟื้นตัวตามความต้องการเดินทางท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยอัตราเข้าพักประมาณ 65%-70% (เทียบกับ 79% ในปี 2562)
- โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ[1]: มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องเนื่องจากส่วนใหญ่เน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวคนไทย จึงได้อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ โดยอัตราเข้าพักน่าจะอยู่ที่ 50%-52% (เทียบกับ 66% ในปี 2562)
- โรงแรมในจังหวัดทั่วไป: แนวโน้มภาวะธุรกิจโดยรวมอาจยังฟื้นตัวช้า แม้จะได้รับแรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นท่องเที่ยวในประเทศ เนื่องจากจังหวัด/พื้นที่ส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านเพื่อไปจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ทำให้รายได้และอัตราการเข้าพักมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่า 2 พื้นที่ดังกล่าวข้างต้น

ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น และเมื่อผนวกกับอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวโดยรวมที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ที่ 45% 55% และ 65% ในปี 2565 2566 และ 2567 ตามลำดับ (เทียบกับ 71.4% ในปี 2562) ทำให้การปรับราคาห้องพักจึงยังคงทำได้ยาก

(2.5) สถานการณ์ในส่วนของธุรกิจให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง

สินเชื่อส่วนบุคคลดิจิทัล (Digital Personal Loan) ถือเป็นหนึ่งผลิตภัณฑ์ที่จะช่วยเพิ่มอัตราการให้บริการสินเชื่อ ของกลุ่มที่มีข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อ อาทิ กลุ่มผู้ประกอบการอาชีพอิสระ รับจ้างทั่วไป ค้าขายเนื่องจากสามารถใช้ข้อมูลทางเลือกในรูปแบบดิจิทัล เช่น ข้อมูลพฤติกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์ การชำระบิลค่าสินค้า บริการผ่านช่องทางออนไลน์ มาพิจารณาอนุมัติ และประเมินความสามารถในการชำระหนี้ได้ ทำให้ผู้ประกอบการ ทั้งกลุ่ม Bank และ Non-Bank มีความต้องการขยายฐานลูกค้ามายังกลุ่มนี้ให้ได้มากยิ่งขึ้น

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่าในปี 2565 การทำการตลาดสินเชื่อส่วนบุคคลดิจิทัลตามนิยามของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ใช้ข้อมูลทางเลือกในการพิจารณาสินเชื่อ คงมีลักษณะของการ “ทยอยเติบโต” โดยจะมียอดคงค้างที่ไม่สูงมากนัก ประมาณ 7,920 – 8,500 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 1 ของยอดคงค้างของสินเชื่อส่วนบุคคลทั้งระบบ

ขณะที่ช่วงระยะ 1-3 ปีจากนี้ ก็ยังคงอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการเรียนรู้ ต้องอาศัยระยะเวลาในการพัฒนา และปรับปรุงโมเดลประเมินความเสี่ยงจากการประยุกต์ใช้ข้อมูลทางเลือกใหม่ๆ ที่หลากหลาย โดยโจทย์ที่ท้าทายสำคัญของผู้ประกอบการได้แก่

- การเพิ่มประสิทธิภาพในการประยุกต์ใช้ และวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อตรวจสอบตัวตน และเข้าใจพฤติกรรมที่แท้จริงของลูกค้า
- การทำให้เกิด Ecosystem ที่พร้อม เพื่อให้ได้ข้อมูลลูกค้าที่สมบูรณ์มากขึ้น สามารถนำมาประเมินความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสร้างแรงจูงใจในการชำระหนี้
- การติดตามหนี้ (Debt Collection) ที่มีประสิทธิภาพภายใต้ต้นทุนที่ไม่สูงมากจนเกินไป
- การแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นจากการที่ผู้เล่นกลุ่ม Non-bank เข้ามาในตลาดสินเชื่อส่วนบุคคลดิจิทัลมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการที่มีความพร้อมด้านฐานข้อมูลลูกค้า

นอกจากนี้ ภาพการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นอีกส่วนหนึ่งในอนาคตยังอาจมาจากแนวทางการให้ใบอนุญาต Virtual bank หรือธนาคารพาณิชย์แบบไร้สาขาที่ดำเนินธุรกิจบนช่องทางดิจิทัลอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งแน่นอนว่าหนึ่งในการให้บริการ คือสินเชื่อส่วนบุคคลดิจิทัล

(2.6) สถานการณ์ในส่วนของการผลิตและจำหน่ายกัญชา และ/หรือกัญชา

กัญชา และ/หรือกัญชาได้รับความสนใจเป็นอย่างมากหลังจากรัฐบาลประกาศปลดล็อกให้สามารถขออนุญาตปลูก ผลิต นำเข้าเมล็ดพันธุ์ ครอบครอง และจำหน่ายได้ ด้วยคุณสมบัติที่หลากหลายประกอบกับความต้องการในตลาดโลกที่มีแนวโน้มเปิดกว้างมากยิ่งขึ้นทำให้กัญชามีศักยภาพที่จะกลายเป็นพืชเศรษฐกิจใหม่ของไทย สามารถต่อยอดเป็นสินค้าอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าสูงและสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจได้มหาศาล การที่ไทยมีความสามารถด้านการเพาะปลูกและการผลิตสูง จึงมีโอกาที่จะกลายเป็นผู้เล่นหน้าใหม่และสามารถเติบโตในตลาดกัญชาโลกได้ ทั้งนี้ การปลดล็อกการประกอบธุรกิจกัญชาได้เชื่อมโยงไปสู่ห่วงโซ่อุตสาหกรรมอย่างน้อย 5

กลุ่ม ได้แก่ เครื่องดื่ม อาหาร ยาและอาหารเสริม เครื่องแต่งกาย และผลิตภัณฑ์ดูแลส่วนบุคคล ด้วยมูลค่าตลาด ักัญงรวมประมาณ 15.8 พันล้านบาท ใน 5 ปีข้างหน้า อย่างไรก็ตาม เกษตรกรและผู้ประกอบการยังคงเผชิญ ความท้าทายหลายด้าน เช่น การพัฒนาสายพันธุ์กัญชงให้ตอบโจทย์ความต้องการของตลาด ความชัดเจนของ กฎหมายในการรับรองเพื่อประกอบธุรกิจ เป็นต้น

การที่ภาครัฐได้ปลดล็อกการประกอบธุรกิจกัญชงได้สร้างห่วงโซ่อุตสาหกรรมใหม่ ดังนี้

- อุตสาหกรรมต้นน้ำ ได้แก่ จัดหาเมล็ดพันธุ์ พัฒนาสายพันธุ์พืช เพาะปลูก ตั้งแต่การจัดการ/นำเข้า เมล็ดพันธุ์ (ที่มีใช้การปลูก) จำหน่ายเมล็ดพันธุ์ เพื่อนำมาเพาะปลูกในเชิงพาณิชย์ (ขายทั้งต้นหรือ บางส่วนของพืช) รวมถึงการพัฒนาสายพันธุ์พืชเป็นของตนเองเพื่อให้ได้ค่า CBD หรือ THC ตรงตาม ความต้องการของตลาด โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มเกษตรกร วิสาหกิจชุมชน แปลง ทดลองของมหาวิทยาลัยหรือสถานศึกษาต่างๆ หรือผู้ประกอบการจากอุตสาหกรรมกลางน้ำและ ปลายน้ำที่เริ่มทดลองปลูกเพื่อใช้ในการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของตน หรือหน่วยงานภาครัฐ
- อุตสาหกรรมกลางน้ำ ได้แก่ โรงสกัด สารสกัด น้ำมัน ผลิตภัณฑ์กัญชง ผู้ประกอบการที่ทำการแปร รูปผลิตภัณฑ์จากวัตถุดิบขั้นต้น เช่น การสกัดสาร CBD ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีมูลค่าเพิ่มสูงและถูก นำไปใช้ในอุตสาหกรรมต่อเนื่องเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีการผลิตน้ำมันจากเมล็ดกัญชง ผง กัญชง กากกัญชง ด้ายกัญชง โยกกัญชง เป็นต้น โดยผู้ประกอบการกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็น ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมยา อาหารเสริม อาหาร เครื่องดื่ม ซึ่งมีความพร้อมในด้านเทคโนโลยีการ สกัด
- อุตสาหกรรมปลายน้ำ ได้แก่ สินค้าอุปโภคบริโภค เป็นกลุ่มที่นำสารสกัด หรือผลิตภัณฑ์กัญชงขึ้น กลางน้ำมาเป็นวัตถุดิบหรือส่วนผสมในผลิตภัณฑ์ของตนเพื่อเพิ่มไลน์ผลิตภัณฑ์ใหม่ อุตสาหกรรม ปลายน้ำที่น่าจะมีศักยภาพและมีการนำกัญชงไปใช้มากที่สุดสามารถจัดแบ่งเป็น 5 กลุ่ม อุตสาหกรรมใหญ่ ดังนี้ (1) เครื่องดื่ม ประกอบด้วย เครื่องดื่ม น้ำอัดลม เครื่องดื่มให้พลังงาน เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ ชา กาแฟและสมุนไพรพร้อมรับประทาน (2) อาหาร ประกอบด้วยเครื่องปรุง อาหาร เบเกอรี่ อาหารเส้นและขนมที่สำเร็จรูป ซีเรียลและธัญพืช ขนมขบเคี้ยว (3) ยาและอาหาร เสริม รวมถึงผลิตภัณฑ์เสริมสุขภาพทางกีฬา วิตามิน ผลิตภัณฑ์จัดการน้ำหนัก และผลิตภัณฑ์ สมุนไพรดั้งเดิม (4) เครื่องแต่งกายและรองเท้า (5) ผลิตภัณฑ์ดูแลส่วนบุคคล ประกอบด้วย สบู่ แชมพู ยาสีฟัน น้ำหอม น้ำยาระงับกลิ่นกาย ผลิตภัณฑ์ดูแลช่องปาก ผลิตภัณฑ์บำรุงผิว และ เครื่องสำอาง

(3) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

(3.1) ทรัพย์สินถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน)	5,639,546.88	-
	อาคารและอุปกรณ์ - กฤษดาตอย	7,506,741.45	-
	บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	25,800,000.00	-
	บริษัท วิทูรนากร จำกัด	81,158,473.15	-
	บริษัท อีโกนิกซ์ จำกัด	5,304,105.00	-
อาคารและส่วนปรับปรุง	บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน)	2,940,141.22	-
	อาคารและอุปกรณ์ - กฤษดาตอย	0.10	-
	บริษัท เอคว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,485,420.44	-
	บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	154,133,626.81	-
	บริษัท วิทูรนากร จำกัด	107,001,231.11	-
	บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	2,524,824.80	-
	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	143,741,075.89	-
	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	129,991,693.08	-
	บริษัท เดอะ ธนา อะไหล่รีสอร์ท จำกัด	144,492,780.79	-
	บริษัท อีโกนิกซ์ จำกัด	25,210,136.04	-
สโมสรสนามกีฬา	บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน)	19,673,597.50	-
อุปกรณ์สำนักงานและอื่นๆ	บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน)	25,115,906.44	-
	บริษัท เอคว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	3,351,635.37	-
	บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	350,350.00	-
	บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	15,619,059.36	-
	บริษัท วิทูรนากร จำกัด	27,142,701.93	-
	บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด	72,329.81	-
	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	22,603,729.59	-
	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	31,565,750.33	-
	บริษัท เดอะ ธนา อะไหล่รีสอร์ท จำกัด	13,951,397.57	-
	บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	1,007,953.33	-
	บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิ้ลยู จำกัด	620,545.30	-
	บริษัท อีโกนิกซ์ จำกัด	8,571,971.82	-
งานระหว่างก่อสร้าง	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	3,301,878.38	-
	บริษัท เดอะ ธนา อะไหล่รีสอร์ท จำกัด	623,944.63	-
	บริษัท อีโกนิกซ์ จำกัด	1,920,089.88	-

ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (บาท)	ภาระผูกพัน
รายการทางบัญชี	รายการระหว่างกัน	(20,779,665.20)	-
	ค่าเสื่อมราคา	(376,898,184.34)	-
	ค่าเผื่อการด้อยค่า	(3,554,456.31)	-
รวม		611,190,332.15	

(3.2) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ค่าลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์	บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)	11,484,497.15	-
	บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด		
	บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด		
	บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		
	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด		
	บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
	บริษัท เดอะ ธนา อะโวลูทีฟส์ จำกัด		
	บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด		
	ค่าเสื่อมราคาสะสม	(8,345,333.48)	
รวม		3,139,163.67	

(4) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

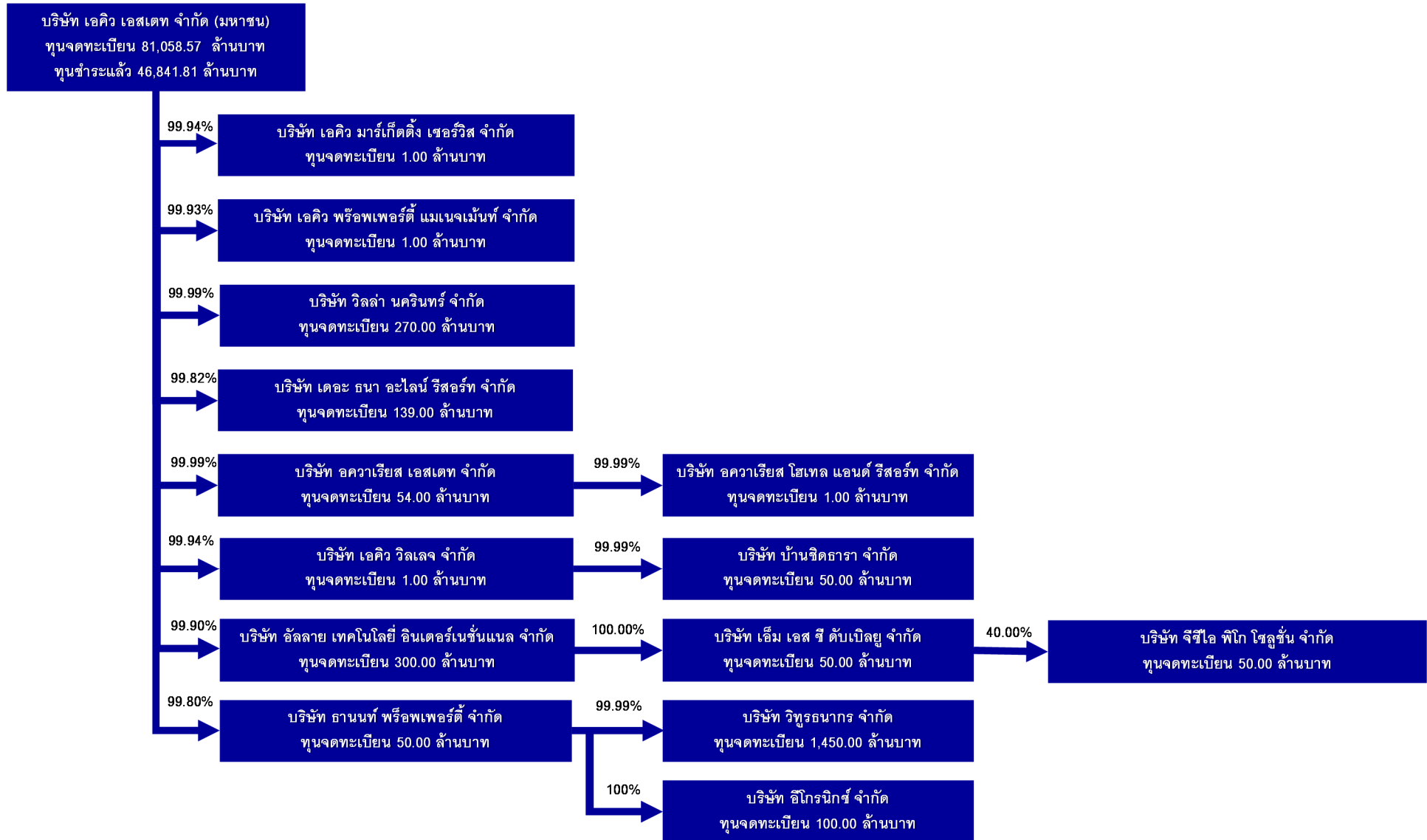
-ไม่มี-

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีบริษัทย่อยในกลุ่มรวมทั้งสิ้น 14 บริษัท บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยตรง 8 บริษัท และทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย 5 บริษัท และบริษัทร่วม 1 บริษัท ทั้งนี้ลักษณะการประกอบธุรกิจบริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อย สามารถสรุปได้ดังแผนภาพ และ ตาราง ดังต่อไปนี้

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



รายชื่อบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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	300.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางตรง)
บริษัท ธาณท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าส่งหาหมัตร์พย์	99.80	50.00	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 วิทูรธนากร 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)
บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิ้ลยู จำกัด	ให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง	100.00	50.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)
บริษัท อีโกรนิคส์ จำกัด	การปลูกพืชอื่นๆประเภทเครื่องเทศเครื่องหอมยารักษาโรค และพืชทางเภสัชภัณฑ์ซึ่งมิได้จัดประเภทไว้ในที่อื่น	100.00	100.00	บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)
บริษัท จีซีไอ พิกโก โซลูชั่น จำกัด	ให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง	40.00	50.00	บริษัทร่วม (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม)

การแบ่งงานของบริษัทในกลุ่ม

- ธุรกิจค้าและพัฒนาดังหาหมัตร์พย์และบริหารโครงการอสังหาหมัตร์พย์ บริษัทดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาหมัตร์พย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า, ขายคอนโดมิเนียม และรับบริหารโครงการอสังหาหมัตร์พย์ให้กับโครงการภายใต้เครื่องหมายการค้า “เอคว

เอสเตท” สำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้น ลูกค้าอาจว่าจ้างผู้รับเหมาปลูกสร้างบ้านเอง ทั้งนี้ บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด (“เอคว มาร์เก็ตติ้ง”) เป็นผู้ดำเนินการบริหารการขายให้กับโครงการของบริษัทโดยคิดค่าบริหารงานขายร้อยละ 3 ของมูลค่าสัญญา

2. ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์ บริษัทใหญ่ “เอคว” บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“อัลลาย เทคโนโลยี”) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้”) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด (“อควาเรียส”) บริษัท วิทูร ธารนคร จำกัด (“วิทูร”) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด (“วิลล่า”) และ บริษัท อควาเรียน โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (อควาเรียสโฮเทลฯ) ดำเนินธุรกิจโดยทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน (ในกรณีบ้านพร้อมขาย) ให้กับลูกค้า, ข่ายคอนโดมิเนียม สำหรับงานด้านการรับเหมาปลูกสร้างบ้านนั้นบริษัทฯปลูกสร้างบ้านเอง 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 แอนด์รีสอร์ท จำกัด ยังไม่ได้เปิดดำเนินการ)
 - 3.3 ธุรกิจบริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และ บริหารงานสาธารณูปโภค ดำเนินการโดย บริษัท เอคว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 3.4 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ดำเนินการโดย บริษัท วิทูรธารนคร จำกัด
 - 3.5 ธุรกิจให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง ดำเนินการโดย บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด (“MSCW”), บริษัท จีซีไอ ฟิโก โซลูชั่น จำกัด และบริษัท ฟิโก โซลูชั่นส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“PICO”)
 - 3.6 ธุรกิจการผลิตและจำหน่ายกัญชา และ/หรือกัญชา ดำเนินการโดย บริษัท อีโกนิคส์ จำกัด

ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ

ในปี 2565 การดำเนินธุรกิจตามสายการผลิตของบริษัทและบริษัทย่อยมีข้อจำกัดในการลงทุน เนื่องจากบริษัทมีภาระที่ต้องชดใช้ให้กับธนาคารกรุงไทย อย่างไรก็ตามบริษัทก็ยังคงดำเนินงานอย่างรอบคอบและมีข้อจำกัดในเรื่องการขายงานโดยมุ่งหวังสร้างรายได้ให้เพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็นสายการผลิตใหญ่ๆ ดังนี้

1. ธุรกิจการค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นขายสินค้าในโครงการเดิมของบริษัท และบริษัทย่อยเนื่องจากข้อจำกัดที่กล่าวมาข้างต้น โดยสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นสินค้าบ้านสร้างก่อนขายมีทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และ คอนโดมิเนียม จากข้อจำกัดดังกล่าวผู้บริหารคาดการณ์ว่าเมื่อคดีแล้วเสร็จบริษัทและบริษัทย่อยจะสามารถพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยได้อย่างเต็มศักยภาพเพื่อเพิ่มรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

2. บริการที่พักและโรงแรม บริษัทและบริษัทย่อยมีธุรกิจบริการและโรงแรม ในปี 2561 บริษัทได้เปิดโรงแรมเพิ่ม 1 แห่ง มี 2 อาคาร คือ โรงแรมเอลิกซ์ ซอยศูนย์วิจัย ซึ่งตั้งอยู่ในซอยศูนย์วิจัยใกล้ๆ โรงพยาบาลกรุงเทพ มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือลูกค้าชาวต่างชาติที่มาพักที่โรงพยาบาล โดยได้เปิดทำการเมื่อเดือนกันยายน 2561 กลยุทธ์ของโรงแรมคือ เจาะกลุ่มลูกค้าที่ต้องการพักเพื่อรอการรักษาพยาบาลต่อเนื่อง 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

ในปี 2565 รายได้กิจการโรงแรมและบริการของบริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวน 149.55 ล้านบาท ในปี 2564 มีจำนวน 67.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 82.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 122.81 โดยมีสาเหตุจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 มีผลกระทบกับกิจการโรงแรมในปี 2564 และในปี 2565 ภาครัฐมีการผ่อนคลายสถานการณ์ จึงทำให้รายได้จากกิจการโรงแรมและบริการของบริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนที่เพิ่มขึ้น และนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น

3. ธุรกิจให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง ในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด ("MSCW") และบริษัท พิกโก โซลูชันส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ("PICO") ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการให้สินเชื่อส่วนบุคคลได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังและควบคุมดูแลโดยธนาคารแห่งประเทศไทย การเข้าซื้อกิจการดังกล่าวสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินธุรกิจบริษัทฯ ในการกระจายความเสี่ยง ในขณะเดียวกันก็สนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ บริษัทฯ ตั้งใจที่จะขยายธุรกิจนี้เนื่องจากความต้องการด้านสินเชื่อบุคคลเป็นที่ต้องการอย่างมาก และปัจจุบันยังมีคู่แข่งน้อย รวมทั้งยังเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัทฯ เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม ซึ่งได้รับผลกระทบเป็นอย่างมากในช่วงโรคระบาด Covid-19 ไปในธุรกิจการให้สินเชื่อ ทั้งนี้จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพสำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และสร้างผลตอบแทนและประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ในระยะยาว

4. ธุรกิจการผลิตและจำหน่ายกุ้ง และ/หรือกัญชา กลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด ("อีโกนิคส์") ซึ่งประกอบธุรกิจการผลิตและจำหน่ายกุ้ง และ/หรือกัญชาเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม บนที่ดิน 15-3-09 ไร่ หมู่ที่ 14 ตำบลน้ำดิบ อำเภอป่าซาง จังหวัดลำพูน โดยมี พื้นที่แปลงเพาะปลูกประมาณ 8,000 ตารางเมตร สำหรับการปลูกในโรงเรือน (GreenHouse) จำนวน 50 อาคาร พื้นที่ปลูกกลางแจ้ง (Outdoor) 3,300 ตารางเมตร และอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร ซึ่งจะช่วยสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้จากการลงทุนในธุรกิจที่มีความเจริญเติบโตและมีรายได้สามารถเพิ่มสภาพคล่องและศักยภาพทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งนับได้ว่าเป็นการลงทุนที่มีอัตราผลตอบแทนเหมาะสมต่อเนื่อง และเป็นการกระจายความเสี่ยงของรายได้จากการดำเนินธุรกิจ

1.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

1.3.3 ผู้ถือหุ้น

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 15 มีนาคม 2566 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	
		หุ้น	%
1	ZICO TRUST (S) LTD ATO WISDOM & VIRTUE FUND	16,853,367,000	17.99
2	นาย กฤษณ์ ศรีชวาลา	7,880,000,000	8.41
3	น.ส. กมาตยา ศรฉัตรนิยารักษ์	3,300,000,000	3.52
4	น.ส.หนึ่งฤทัย เกตุมณี	3,155,278,950	3.37
5	นาย สุสิทธิ์ทักษ์ อัจฉริยะสมบัติ	2,000,000,000	2.13
6	นายวิชัย ธนสมุทร	1,383,400,000	1.48
7	นายบวร รุ่งเรืองเนาวรัตน์	1,335,333,333	1.43
8	น.ส.จิตติมา อุดมพร้อมเดช	1,300,000,000	1.39
9	นายวิเชียร มีสุทธิปัญญา	1,198,600,000	1.28
10	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,068,437,329	1.14
	รวม	39,474,416,612	42.14

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

(2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

-ไม่มี-

1.4 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 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 46,841,813,614.00 บาท แบ่งออกเป็น
หุ้นสามัญจำนวน 93,683,627,228 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 หุ้นสามัญที่ได้จากการใช้สิทธิจำนวน 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 ใน

ราคา 0.028 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตามอัตราและราคาการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ในกรณีที่มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขตามข้อกำหนดสิทธิ

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565 บริษัทได้ปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิเพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิมโดยเหตุการณ์ที่ต้องปรับสิทธิเนื่องจากเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด เป็นดังนี้

อัตราการใช้สิทธิใหม่ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.07 หุ้น
ราคาการใช้สิทธิใหม่ 0.026 บาทต่อหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5 (AQ-W5) ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 42,656,787,766 หน่วย

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายในการสำรองเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน และจะนำเงินส่วนที่เหลือจากการสำรองเงินทุนดังกล่าวมาพิจารณาในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น โดยข้อบังคับบริษัทระบุไว้ดังนี้

ข้อที่ 41 ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกเหนือจากเงินกำไร ในกรณีที่บริษัทยังมีขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้แบ่งเงินปันผล

โดยมีข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังในปีที่ผ่านมา ดังนี้

เงินปันผลจากผลประกอบการประจำปี	2565	2564	2563	2562	2561
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.0014	(0.0058)	(0.0046)	(0.0022)	0.0009
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-	-	-
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	-	-	-	-	-

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นไปในแนวทางเดียวกับบริษัท ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2539 จนถึงปัจจุบัน บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในการสอบทานให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อประเมินความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ตลอดจนวิเคราะห์ถึงสาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสี่ยง โดยมีการป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงหรือลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่รับได้ บริษัทได้จัดทำนโยบายและกำหนดแผนงาน เพื่อนำการบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติอย่างจริงจัง ตลอดจนมีการติดตามการบริหาร ความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆ ภายในองค์กร คณะกรรมการตรวจสอบได้เชิญตัวแทนจากฝ่ายต่างๆ ในองค์กรมานำเสนอการดำเนินงานการติดตามแนวทางการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้คณะกรรมการความเสี่ยง ได้รับฟังปัญหา ตลอดจนให้ข้อสังเกตหรือข้อเสนอแนะในการปฏิบัติงานต่อไป 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 เพื่อช่วยลดความเสี่ยงมากที่สุด

(2) ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

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

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับต้นทุนการผลิต

ดัชนีค่าแรงงานสูงขึ้นตามนโยบายเพิ่มอัตราแรงงานขั้นต่ำ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของการพัฒนาโครงการของบริษัท อีกทั้งค่าก่อสร้างเพิ่มเติมระหว่างการก่อสร้างจากการออกแบบและการก่อสร้าง การเลือกวัสดุก่อสร้างราคาสูงจากทีมผู้ออกแบบ ล้วนส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงของต้นทุนการผลิต ดังนั้นทางบริษัทได้มีแผนการจัดการความเสี่ยงของต้นทุนการผลิตดังต่อไปนี้ การตรวจสอบแบบก่อสร้างและประเมินค่าใช้จ่ายในรายละเอียดอย่างละเอียดถี่ถ้วน การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างท้องถิ่นเพื่อที่สามารถเลือกสินค้าที่ราคาเหมาะสมได้ การตั้งงบประมาณล่วงหน้าสำหรับกรณีเกิดข้อผิดพลาดในอนาคต การจัดประกวดราคาเพื่อเปรียบเทียบราคาคุณภาพวัสดุ และกำหนดราคาส่งมอบวัสดุไว้ล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงการปรับขึ้นของราคาวัสดุ รวมทั้งหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่างๆ บริษัทมีหลักเกณฑ์เลือกผู้ผลิตและผู้ค้ารายใหญ่ โดยมีการเปรียบเทียบประเมินกำลังการผลิตและศักยภาพในการจัดหาวัตถุดิบในราคาที่เหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าผู้ค้าจะสามารถจัดหาวัสดุได้ตรงตามมาตรฐาน ตามปริมาณที่กำหนด และสามารถส่งมอบภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งบริษัทมีทีมงานในตรวจคุณภาพที่มีประสิทธิภาพ มีการวางมาตรฐานที่บริษัทกำหนดอย่างดี

(4) ความเสี่ยงของคุณภาพของงานและการส่งมอบงานไม่ตรงตามเวลาจากผู้รับเหมา

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

(5) ความเสี่ยงด้านการเงิน

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

(6) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้าง

ความเสี่ยงจากการขออนุญาตแบบก่อสร้างเนื่องจากไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้อย่างแม่นยำ ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง และสภาพคล่องในการรับรู้รายได้ชะลอตัว บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงด้านนี้โดยการจัดตั้งฝ่ายประสานงานและติดต่อผลอย่างต่อเนื่อง การตั้งงบประมาณเพื่อดำเนินการไว้วางหน้า และการจัดสรรบุคคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในเรื่องการขออนุญาต

(7) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากสถานการณ์ในปัจจุบันเกี่ยวกับคดีความกับธนาคารกรุงไทย ซึ่งให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท อาจประสบปัญหาด้านสภาพคล่อง

(8) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทไม่มีรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

(9) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงานและหลักประกัน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการระงับตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเป็นผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

(10) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัทเอคิว เอสเตท มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลภายนอก หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขผิวนัดชำระ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สิน

(1) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอนาคตอันใกล้

ในงวดบัญชีปี 2565 บริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 128.46 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม ณ สิ้นปี 2565 เป็นจำนวน (7,290.31) ล้านบาท ทั้งนี้การที่บริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวนมากในช่วงที่ผ่านมา นั้น เนื่องมาจากการตั้งประมาณการค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้องตามข้อกล่าวหาพร้อมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐกระทำผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบ ซึ่งทำให้บริษัทต้องชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง จำนวน 10,004.47 ล้านบาทให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัทวางแผนการระดมเงินทุนโดยการเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อชดเชยค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง และเพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ รวมถึงลงทุนขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดีเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาเรื่องการปรับโครงสร้างทุนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะปรับโครงสร้างทุนของบริษัทฯ โดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ และการลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว เพื่อล้างส่วนต่อมูลค่าหุ้นและลดขาดทุนสะสมเพื่อทำให้ฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่แสดงในงบการเงินสะท้อนสถานะทางการเงินที่แท้จริง ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลในอนาคตได้เมื่อบริษัทฯ มีกำไรสุทธิและกระแสเงินสดเพียงพอและเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

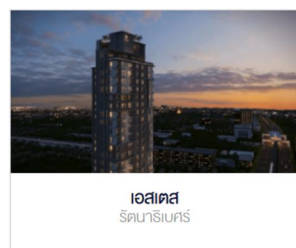
3. การคมนาคมเป็นอีกเรื่องสำคัญที่ส่งผลต่อราคาค่อนข้างมาก ไม่ว่าจะเป็นถนน การเข้า-ออก จากพื้นที่ หรือระบบขนส่งสาธารณะ บางพื้นที่ถ้าหากมีแผนก่อสร้างรถไฟฟ้าหรือขยายถนน ราคาก่อนและที่ดินเหล่านั้นก็จะสูงขึ้นตาม
4. ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ น้ำประปาและไฟฟ้า บ้านที่มีครบก็ย่อมมีราคาที่สูงกว่า เช่นเดียวกับการคมนาคม หากพื้นที่นั้นๆ มีแผนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้ดียิ่งขึ้น ราคาก็จะสูงขึ้นด้วย
5. สิ่งแวดล้อม ได้แก่ ชุมชน สวนสาธารณะ ธรรมชาติ สถานที่ราชการ ตลาด ห้างสรรพสินค้า และสถานที่/สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ คือ ปัจจัยที่ชีวิตคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ได้ หากบ้านอยู่ในทำเลที่ใกล้กับสถานที่สำคัญและสิ่งอำนวยความสะดวก ราคาก่อนก็จะสูงกว่าบ้านที่อยู่ในบริเวณที่ไม่มีอะไร
6. ทำเลและความนิยม ทำเลเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อราคาก่อน แต่มากไปกว่านั้น 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 ลูกค้าหรือผู้เข้าชมเว็บไซต์ให้สามารถพูดคุยและขอความช่วยเหลือจากทีมงานได้โดยตรงผ่านหน้าเว็บไซต์
- 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 เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและสรรหาคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป ซึ่งมาจากตัวแทนของลูกค้า

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 สังคมและ สิ่งแวดล้อมโดยรวม รวมทั้งมุ่งมั่นปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

1) การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่ได้จัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มี ประเด็นเกี่ยวกับการละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญหรือกรณีที่ถูกกล่าวหาว่าเป็น ผู้สร้างผลกระทบด้านลบต่อประเด็นสิ่งแวดล้อม ที่อาจกระทบต่อการประกอบธุรกิจ ภาพลักษณ์ ชื่อเสียง และ สันติภาพของบริษัท

2) การณรงค์และอบรมให้ความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมกับพนักงาน

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 2565 ไม่พบข้อร้องเรียนจากชุมชนในประเด็นด้านสังคมหรือสิ่งแวดล้อม

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

(Management Discussion and Analysis: MD&A)

4.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.1.1 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	วันที่ 31 ธ.ค. 2565	วันที่ 31 ธ.ค. 2564	วันที่ 31 ธ.ค. 2563	วันที่ 31 ธ.ค. 2565	วันที่ 31 ธ.ค. 2564	วันที่ 31 ธ.ค. 2563
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	61,388	66,130	111,157	1,759	6,175	19,873
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	73,503	179,770	256,440	3,242,592	627,568	874,397
ส่วนของเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ	68,065	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	412,145	2,155,594	1,413,371	1,806,119
สินค้าคงเหลือ	868,400	1,005,553	1,679,755	431,576	484,862	1,001,967
สินทรัพย์ชีวภาพหมุนเวียน	10,844	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	43,378	344,207	1,072,160	-	310,000	1,072,160
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	155,000	395,000	-	155,000	247,000	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย						
ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	115,060	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,280,578	1,990,660	3,646,717	5,986,521	3,088,976	4,774,516
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	1,296	-	-	109,661	7,661	35,473
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	38,062	57,010	72,041	5,788	13,819	50,264
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	2,541,320	2,102,454	900,000	-	2,102,454	900,000
เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน	-	312,959	-	-	312,959	-
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ	127,943	-	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	3,318	3,089	3,229	527	539	508
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,186	9,271	8,454	7,507	259,288	264,793
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	611,190	985,890	1,059,019	13,023	13,997	22,235
สินทรัพย์สิทธิการใช้	140,711	147,678	225,932	2,549	5,252	8,641
ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน	1,229,844	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3,139	1,048	1,067	32	46	61
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	853	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	342,965	357,476	790,977	25,529	43,093	35,991
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,049,827	3,976,875	3,060,719	164,616	2,759,108	1,317,966
รวมสินทรัพย์	6,330,405	5,967,535	6,707,436	6,151,137	5,848,084	6,092,482

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565

(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.
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	2,961	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	118,819	144,047	344,435	172,486	186,673	180,845
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	38,143	35,200	17,823	31,113	21,093	1,073
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,078	18,136	59,760	2,363	3,688	3,456
เงินกู้ยืมระยะสั้น	125,174	990	990	46,868	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,252	-	425	1,840	-	425
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,987,086	3,033,085	3,036,602	2,987,086	2,986,835	2,986,584
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	25,482	25,482	25,482	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	94	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,304,128	3,256,940	3,488,478	3,241,756	3,198,289	3,172,383
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินระยะยาว	5,252	11,572	23,418	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	40,144	45,690	48,124	552	2,055	5,608
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	3,683	3,670	2,972	2,611	2,611	434
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5,495	5,666	5,988	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6,298	5,440	4,730	5,104	3,503	3,150
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	46,168	46,168	46,168	46,168	46,168	46,168
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	420	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	107,460	118,206	131,400	54,435	54,337	55,360
รวมหนี้สิน	3,411,588	3,375,146	3,619,878	3,296,191	3,252,626	3,227,743

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565

(หน่วย: พันบาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนเรือนหุ้น

- 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

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

หุ้นสามัญ 93,683.62 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท

46,841,814

46,841,814

ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

(36,738,336)

(32,759,548)

(32,759,548)

(36,738,336)

(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

(7,290,311)

(7,416,064)

(6,920,952)

(7,402,069)

(7,460,936)

(7,191,655)

ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ

2,918,765

2,592,391

3,087,503

2,854,946

2,595,458

2,864,739

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

52

(2)

55

-

-

-

ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ

2,918,817

2,592,389

3,087,558

2,854,946

2,595,458

2,864,739

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

6,330,405

5,967,535

6,707,436

6,151,137

5,848,084

6,092,482

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	445,195	968,306	406,552	88,398	500,481	134,545
รายได้จากกิจการโรงแรม	149,549	67,124	98,522	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ยรับจากการให้สินเชื่อ	13,073	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	20,618	-	-	-
รวมรายได้	607,817	1,035,430	525,692	88,398	500,481	134,545
ต้นทุน						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(302,082)	(1,173,252)	(341,828)	(71,517)	(531,642)	(111,603)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(187,854)	(157,517)	(192,727)	-	-	-
ต้นทุนจากการให้สินเชื่อ	(13,631)	-	-	-	-	-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	(9,382)	-	-	-
รวมต้นทุน	(503,567)	(1,330,769)	(543,937)	(71,517)	(531,642)	(111,603)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	104,250	(295,339)	(18,245)	16,881	(31,161)	22,942
รายได้อื่น	383,810	235,300	60,415	978,095	293,409	328,204
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย	488,060	(60,039)	42,170	994,976	262,248	351,146
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(42,704)	(52,429)	(43,168)	(22,272)	(34,426)	(16,136)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(307,068)	(365,675)	(379,434)	(906,570)	(496,386)	(783,699)
รวมค่าใช้จ่าย	(349,772)	(418,104)	(422,602)	(928,842)	(530,812)	(799,835)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	138,288	(478,143)	(380,432)	66,134	(268,564)	(448,689)
ต้นทุนทางการเงิน	(8,062)	(10,357)	(11,408)	(4,433)	(717)	(740)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	130,226	(488,500)	(391,840)	61,701	(269,281)	(449,429)
รายได้ภาษีเงินได้	(1,767)	(6,661)	(49)	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	128,459	(495,161)	(391,889)	61,701	(269,281)	(449,429)

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565

				(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(2,652)	-	-	(2,834)	-	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(2,652)	-	-	(2,834)	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(2,652)	-	-	(2,834)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	125,807	(495,161)	(391,889)	58,867	(269,281)	(449,429)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	128,405	(495,112)	(391,761)	61,701	(269,281)	(449,429)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	54	(49)	(128)	-	-	-
	128,459	(495,161)	(391,889)	61,701	(269,281)	(449,429)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	125,753	(495,112)	(391,761)	58,867	(269,281)	(449,429)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	54	(49)	(128)	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	125,807	(495,161)	(391,889)	58,867	(269,281)	(449,429)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่						
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)	0.0014	(0.0058)	(0.0046)	0.0007	(0.0032)	(0.0053)
จำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	90,752,724	85,324,811	85,324,811	90,752,724	85,324,811	85,324,811

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม									
						องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น				
						ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวม	รวม	ส่วนได้เสีย	
	ทุน ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการเพิ่ม สัดส่วนการลงทุน ในบริษัทย่อย	ขาดทุน สะสม	ขาดทุนจากการวัด มูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงาน	องค์ประกอบ อื่นของส่วน ของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วนที่ไม่มี ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม สุทธิ
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	<u>42,662,405</u>	<u>(32,759,548)</u>	<u>153,537</u>	<u>(47,939)</u>	<u>(6,920,952)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,087,503</u>	<u>55</u>	<u>3,087,558</u>
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	<u>42,662,405</u>	<u>(32,759,548)</u>	<u>153,537</u>	<u>(47,939)</u>	<u>(7,416,064)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,592,391</u>	<u>(2)</u>	<u>2,592,389</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(7,416,064)	-	-	2,592,391	(2)	2,592,389
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	128,405	(2,652)	(2,652)	125,753	54	125,807
โอนไปขาดทุนสะสม	-	-	-	-	(2,652)	2,652	2,652	-	-	-
เพิ่มทุน	4,177,214	(3,976,707)	-	-	-	-	-	200,507	-	200,507
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	2,195	(2,081)	-	-	-	-	-	114	-	114
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	<u>46,841,814</u>	<u>(36,738,336)</u>	<u>153,537</u>	<u>(47,939)</u>	<u>(7,290,311)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,918,765</u>	<u>52</u>	<u>2,918,817</u>

บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น		
					ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ
					ขาดทุนจากการวัดมูลค่า ใหม่ของผลประโยชน์ พนักงาน	รวมองค์ประกอบ อื่นของส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(7,460,936)	-	-	2,595,458
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	61,701	(2,834)	(2,834)	58,867
โอนไปขาดทุนสะสม	-	-	-	(2,834)	2,834	2,834	-
เพิ่มทุน	4,177,214	(3,976,707)	-	-	-	-	200,507
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	2,195	(2,081)	-	-	-	-	114
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	46,841,814	(36,738,336)	153,537	(7,402,069)	-	-	2,854,946

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	128,459	(495,161)	(391,889)	61,701	(269,281)	(449,429)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ (จ่าย)						
การปรับปรุงด้วย (รายได้) ภาษีเงินได้	1,767	6,661	49	-	-	-
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	14,710	10,357	11,408	4,433	717	740
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(2,011)	(157,330)	(12,032)	(1,602)	(256,606)	(125,645)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง	18,254	30,919	(110,529)	15,248	20,045	12,435
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(229)	140	3,973	11	(31)	593
การปรับปรุงด้วยเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ-สุทธิเพิ่มขึ้น	(9,257)	-	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	170,554	755,036	306,645	53,643	566,428	97,103
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ชีวภาพหมุนเวียน	(5,629)	-	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ทางการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	300,829	(344,207)	-	310,000	(310,000)	-
การปรับปรุงด้วยเงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกันลดลง	18,948	15,031	22,341	8,031	36,445	207
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	-	193,716	(25,498)	-	1,201	(1,201)
การปรับปรุงด้วยหนี้หมุนเวียนอื่น	94	-	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(24,816)	(197,239)	96,630	(8,839)	78,802	(44,148)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	13	698	487	-	2,177	434
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	66,509	88,192	95,752	8,689	10,863	12,119
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	89,644	(11,229)	(4,263)	252	251	(481)
การปรับปรุงด้วย (โอนกลับ) ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	-	11,011	8,348	(210,977)	199,515	353,279
การปรับปรุงด้วยสำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	9,315	45,713	-	-	274
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	996	710	785	607	353	380
การปรับปรุงด้วยรายได้อื่น	(54,897)	(3,385)	(2,753)	-	(127)	(115)
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	11,235	5,023	8,668	8,631	384	60
การปรับปรุงด้วย (โอนกลับ) ค่าเมื่อผลขาดทุนของสินค้าคงเหลือ	(36,723)	(80,834)	(24,431)	(4,784)	(49,323)	(6,277)
การปรับปรุงด้วยค่าเมื่อผลขาดทุนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	98,000	(14,293)	90,007
การปรับปรุงด้วยผล (กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	(122,575)	(5,644)	793	(37)	(6,489)	(17)
การปรับปรุงด้วยค่าเมื่อผลขาดทุนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	244,300	22,237	-	-	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสิทธิการเช่า	-	-	5,148	-	-	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	(67,340)	-	-
เงินสดจ่ายจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	(425)	(1,209)	-	(425)	(786)
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย	-	-	25,114	-	-	-
การปรับปรุงด้วยกำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(4,578)	-	-	131,605	-
การปรับปรุงด้วยกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	(76,657)	-	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)ในบริษัทร่วม	131	-	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	67,200	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6,417)	-	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(8,730)	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม-สินทรัพย์ชีวภาพ	(758)	-	-	-	-	-
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	482,174	129,547	81,487	275,667	142,211	(60,468)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน						
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(7,196)	(12,155)	(8,090)	(2,329)	(8,303)	(2,608)
ภาษีเงินได้รับคืน	15,788	-	-	15,788	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	490,766	117,392	73,397	289,126	133,908	(63,076)

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินสดจ่ายเงินมัดจำซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย	-	(395,000)	-	(112,250)	(247,000)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(49,250)	-	-	-	-	-
เงินสดรับคืนเงินมัดจำซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย	92,000	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเพิ่มทุนบริษัทย่อย	(27,000)	-	-	(200,000)	(181,500)	-
เงินสดจ่ายจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,200,000)	-	-	-	-	-
เงินสดรับจากการขายหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	-	92,000	-	-	25,000	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	491,231	12,981	17	37	12,981	17
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	(14,797)	(3,463)	(1,175)	(355)	(206)	(90)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(717)	(233)	(254)	-	-	(73)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	(1,448,462)	(927,441)	(432,962)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	8,350	154,131	-	1,015,698	1,079,668	486,864
ดอกเบี้ยรับ	1,838	1,688	29,035	1,952	74,909	28,633
กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(698,345)	(137,896)	27,623	(743,380)	(163,589)	82,389
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุน	200,620	-	-	200,620	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	-	(2,961)	(33)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	90,365	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น	(77,317)	-	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	10,000	20,000	-	56,868	20,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว	(13,397)	(14,489)	(8,635)	-	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	200,000	-	-
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่า	(12,169)	(15,504)	(9,202)	(3,670)	(3,321)	(2,968)
ดอกเบี้ยจ่าย	(11,182)	(6,776)	(8,452)	(3,980)	(696)	(722)
กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	186,920	(19,730)	(26,322)	449,838	15,983	(3,690)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(20,659)	(40,234)	74,698	(4,416)	(13,698)	15,623
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	66,130	111,157	36,459	6,175	19,873	4,250
เงินสดลดลงจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	-	(4,793)	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือในบริษัทย่อย	15,917	-	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	61,388	66,130	111,157	1,759	6,175	19,873

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

รายการที่ไม่กระทบเงินสด

1. ในระหว่างงวดบริษัทย่อยจ่ายเงินซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 1,375 ล้านบาท
 - เงินสด 1,072 ล้านบาท
 - เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า 303 ล้านบาท

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย :

				(หน่วย : พันบาท)		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
เงินสด	2,005	1,140	1,407	76	77	239
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	54,800	39,509	45,686	1,257	1,420	1,147
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	2,763	7,481	3,815	426	4,678	517
เงินฝากธนาคาร - ประจํา	1,820	-	42,279	-	-	-
เช็คเงินฝากระหว่างทาง	-	-	17,970	-	-	17,970
ตัวสัญญาใช้เงิน	-	18,000	-	-	-	-
รวม	61,388	66,130	111,157	1,759	6,175	19,873

4.1.2 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 -2565

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.39	0.61	1.06
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.04	0.09	0.23
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.15	0.04	0.02
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.80	4.75	2.42
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	76.04	76.84	150.83
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.54	0.99	0.30
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	675.93	368.69	1,216.67
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	3.83	5.45	1.75
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	95.30	66.97	208.57
Cash Cycle	(วัน)	656.67	378.56	1,158.92
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	17.15	(28.52)	(3.47)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	22.75	(46.18)	(72.37)
อัตรากำไรอื่น	(%)	38.71	18.52	10.31
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	354.89	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	12.95	(38.97)	(66.86)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	4.66	(17.44)	(11.94)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	2.09	(7.81)	(5.79)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	24.42	(39.80)	(26.04)
อัตราการใช้หนี้ของสินทรัพย์	(เท่า)	0.16	0.20	0.09
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.17	1.30	1.16
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	45.53	N/A	9.64
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.38	0.38	51.36
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	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 ยักยอกทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทของจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“โกลเด้น”) (จำเลยที่ 19) และบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (“การ์เด็นโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินอิสระหนึ่งราย เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงินประมาณ 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 5,800 ล้านบาท กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2560 ปรากฏว่าในวันดังกล่าวเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งคำสั่งงดการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ซึ่งการงดการบังคับคดีดังกล่าวจะมีผลไปจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำการงดการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวตามคำสั่งของศาลฎีกา ทั้งนี้ การที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีนั้น สืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ 3 ได้ยื่นคำร้องของดการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกา เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบโดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับสำเนาคำร้อง และให้เลื่อนคดีไปนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าวในวันที่ 5 และ 8 มีนาคม 2561 และมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ในระหว่างที่ศาลฎีกาวินิจฉัยชี้ขาดคำร้องจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม

2561 ศาลฎีกาได้ยกเลิกคำสั่งที่ให้การบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 และยกเลิกวันนัดวันที่ 8 มีนาคม 2561 และเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวดังนี้ นัดที่ 1 วันที่ 6 มิถุนายน 2561 นัดที่ 2 วันที่ 27 มิถุนายน 2561 นัดที่ 3 วันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และนัดที่ 4 วันที่ 8 สิงหาคม 2561 โดยมีราคาเริ่มต้นที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน จำนวน 8,950.78 ล้านบาท โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรก ราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคา เริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี จะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ ในกรณีมีเศษจะมีการพิเศษตาม ประกาศดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีคำสั่งคดีหมายเลขดำที่ อม.ข.1/2561 ให้ยกเลิกคำสั่งการบังคับคดีตามรายงานกระบวนการพิจารณา ฉบับ วันที่ 15 พฤษภาคม 2561 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินแปลงอื่นต่อไปได้ เว้นแต่ที่ดินที่ติดข้อพิพาทบาง แปลง ให้การบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัท ได้รับประกาศจากกรมบังคับคดีฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2561 โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศการ ขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีนี้รวม 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 ทรัพย์สินที่ ขายทอดตลาดดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออกได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง คดีหมายเลขแดงที่อม.55/2558 โดยการยึดทรัพย์สินการขาย ทอดตลาดที่ดินของบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค จำกัด จำนวน 1,768 ไร่ ผู้ซื้อทรัพย์สินจาก การขายทอดตลาดมูลค่า 4,019.62 ล้านบาท ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำ จำนวน 201 ล้านบาท ส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะ ชำระภายในวันที่ 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 เนื้อที่ดินคดีนี้ที่ยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดจำนวน 659-3-60 ไร่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นของบริษัทโกลเด็นฯ ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 1,261.02 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 65 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2563 ผู้ซื้อ ได้ชำระเงินจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ร้องคือ บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด็นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัท ได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งใน วันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด็นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็น ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อ

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

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3- 97.72ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวงเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส จำกัด ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส 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 ศาลได้มีคำสั่งเห็นว่าตามคำร้องและเอกสารทำยร้องโดยตลอดแล้วกรณียังไม่ปรากฏเหตุอันควรตามกฎหมายที่จะได้งดการขายทอดตลาดตามคำร้อง ศาลจึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด ผู้ร้องได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาในวันที่ 23 เมษายน 2562 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้านที่ 1 ได้ยื่นคำร้องขอคัดค้านคำร้องขออนุญาตอุทธรณ์ และในวันที่ 2 พฤษภาคม 2562 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้านที่ 2 ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ต่อมาศาล

ล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชั้นฎีกาพิเศษ 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(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดนัดสืบพยานใน 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 โกลเด้นและบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“โปรเกรส”) ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 68) ของโกลเด้นโดยตกลงให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการในการขายที่ดินที่เป็นหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว แบบไม่ยกเลิกเพิกถอนในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันลงนามในสัญญา ในการนี้ บริษัทจะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินได้ เช่น ค่าถอนการอายัดที่ดิน การชำระหนี้กรมสรรพากรแทนโกลเด้น เพื่อมิให้ถูกอายัดที่ดิน การชำระหนี้บางส่วนของการไถ่ถอนและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน เว้นแต่ กรณีที่บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการนี้ ซึ่งโกลเด้นตกลงที่จะคืนให้แก่บริษัทเท่ากับต้นทุนทางการเงินที่บริษัทต้องเสียไป ทำให้ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ โกลเด้นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตามหากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด้นหลุดพ้นจากความรับผิดกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด้นให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตก

ลงให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย่อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้อोनหุ้นของโกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบียดจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นที่จริงที่บริษัทได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว ทำให้ไม่มีเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ตามคดีล้มละลาย ดังนั้นทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งดำเนินการรายงานต่อศาล เพื่อขอยกเลิกการล้มละลายตามขั้นตอนต่อไป

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งโดยโจทก์ขอให้ (1) เพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์ฉบับลงวันที่ 16 ตุลาคม 2558 (2) เพิกถอนการแต่งตั้งและการจดทะเบียนกรรมการ (3) เพิกถอนมติกรรมการของบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (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”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อบริษัทจะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด็นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทกับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด็นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกเพิกถอนสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทแต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย สืบเนื่องจากนัดในวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องโดยศาลมีคำสั่งอนุญาตและให้โจทก์ถอนฟ้องได้และให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

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

สัญญาซื้อขาย 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 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 คนได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาฎีกาครั้งที่ 2 ไปแล้ว โดยอนุญาตให้ขยายระยะเวลาถึงวันที่ 3 กันยายน 2563 จำเลยทั้งสามไม่ประสงค์จะยื่นฎีกา 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 โกลเด้นฯได้ถูกธนาคารกรุงไทย ฟ้องเป็นคดีล้มละลาย โดยศาลล้มละลายจะพิจารณาในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งจึงเห็นควรให้รอผลการพิจารณาจากคดีของศาลล้มละลายเสียก่อน จึงเลื่อนคดีออกไปนัดฟังผลในวันที่ 17 กันยายน 2562 และเมื่อธนาคารกรุงไทยได้ถอนฟ้องบริษัท โกลเด้นฯ จึงทำให้คดีนี้ต้องดำเนินต่อไป และคดีนี้ศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 ได้พิพากษาให้จำเลยคือบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด(มหาชน) 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จำเลยและผู้ร้องขอได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลและฝ่ายโจทก์ได้ยื่นแก้อุทธรณ์ต่อศาล เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้อง

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

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่ดินบริษัท 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 ที่ประชุมรับทราบว่า เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เข้าพบและรับทราบความจำนงของธนาคารในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ โดยต้องการให้บริษัท โกลเด้นฯ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งที่ยอดเงินเต็มจำนวน (ประมาณ 20,000 ล้านบาท) และวางเงิน 1,000 ล้านบาท ไปก่อนแล้ว จึงให้บริษัทร้องสอดเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด้นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา บริษัท โกลเด้นฯ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือตอบกลับมายังบริษัทและบริษัทโกลเด้นฯ โดยธนาคารไม่สามารถรับข้อเสนอเพื่อขอปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทได้ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารได้ทำหนังสือแจ้งให้ดำเนินการ(1) ให้บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี่ 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 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. บริษัทจะขอชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาศาลฎีกาแก่นาคาร จำนวนเงิน 1,635,735,380 บาท (ชำระแล้วในวันที่ 17 สิงหาคม 2560)
 2. ธนาคารจะดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาต่อทรัพย์สินทั้งหมดอันเป็นมูลเหตุของความเสียหายต่อธนาคาร โดยเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีจะได้นำไปชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา โดยจะยังไม่ดำเนินการบังคับคดีกับบริษัท
 3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป
- เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 อัยการสูงสุดได้ยื่นคำขอยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการ ต่อศาลฎีกา เพื่อศาลได้โปรดออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการยึดและอายัดทรัพย์สินของจำเลย โดยโจทก์ได้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลย พบว่าจำเลยที่ 19 (บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ซึ่งศาลได้พิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบเป็นเงินจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์ ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 97 แปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทได้ชี้แจงว่า การดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดียังจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน กำหนดวันขายทอดตลาด สดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีนี้ที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่นาคารกรุงไทย 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 จนกว่าชำระเสร็จสิ้น ให้นำเงินที่บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัดนำมาชำระเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออกโดยให้หักดอกเบี้ยก่อน หากเหลือให้หักเงินต้นต่อไป ให้ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบ ให้นำทรัพย์สินจำนวนออกขายทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นคดีเป็นอันยุติแล้ว

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 2565 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	<u>3,057.64</u>

* บริษัทมีการประเมินที่ดินหลักประกันใหม่ ตามรายงานการประเมินราคาลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ของบริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไฟรชัล 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)

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการได้นั้นจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 บริษัทได้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าว ผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าบังคับขายที่ประมาณการไว้ แต่บริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้เนื่องจากในขณะนั้นอยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงยังไม่สามารถทราบกำไรจากการโอนกลับประมาณการค่าเสียหายข้างต้น และผู้ประมูลได้ชำระเงินทั้งจำนวนแล้ว วันที่ 24 สิงหาคม 2563 บริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ตามคดีหมายเลขแดงที่ 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 การ

เรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆ ที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด เนื่องจากคดียังไม่สิ้นสุด จึงทำให้บริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้

- (จ) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอควี 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 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ศาลได้สืบพยานจำเลยจนแล้วเสร็จ ศาลได้อนุญาตให้โจทก์และจำเลยยื่นคำแถลงการณ์ปิดคดีภายใน 45 วัน และได้กำหนดวันนัดฟังคำพิพากษาวันที่ 23 กันยายน 2565 เมื่อถึงวันดังกล่าวศาลได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2565 ทนายโจทก์ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ครั้งที่ 1 และศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ครั้งที่ 1 ถึงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565, ขยายอุทธรณ์ครั้งที่ 2 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2565, ขยายอุทธรณ์ครั้งที่ 3 ถึงวันที่ 23 มกราคม 2566, ขยายอุทธรณ์ครั้งที่ 4 ถึงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 และขยายอุทธรณ์ครั้งที่ 5 ถึงวันที่ 22 มีนาคม 2566 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 บริษัทฯได้ยื่นขยายอุทธรณ์ครั้งที่ 6 ถึงวันที่ 6 พฤษภาคม 2566

การใช้เงินระดมทุน

1) การเพิ่มทุนหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด

บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในส่วนที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ซึ่งอนุมัติให้บริษัทจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 100,000 ล้านหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยบริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 72,640 ล้านในราคาหุ้นละ 0.05 บาท เป็นเงินรวมจำนวน 3,632 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมรวมจำนวน 63.73 ล้านบาท เงินเพิ่มทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายของบริษัทมีจำนวน 3,568.27 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการใช้เงินเพิ่มทุนดังนี้

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

หัก การใช้เงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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) การเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในส่วนที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ให้บริษัทจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 25,597,443,434 หุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 8,354,426,537 หุ้น ราคาหุ้นละ 0.024 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 200,506,236.89 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียม จำนวน 1,584,380.46 บาท ดังนั้นจึงมีเงินเพิ่มทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายของบริษัทจำนวนรวมทั้งสิ้น 198,921,856.43 บาท โดยมีรายละเอียดการใช้จ่ายเงินเพิ่มทุนดังนี้

เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน	198.92	ล้านบาท
หัก การใช้จ่ายเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
4) ลงทุนในหุ้นกลุ่มเป้าหมาย (แผนขยายไปธุรกิจพลังงาน)	(130.71)	ล้านบาท
5) พัฒนาโครงการ	(13.21)	ล้านบาท
6) เงินทุนหมุนเวียน	(55.00)	ล้านบาท
คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-0.00-	ล้านบาท

2) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

2.1) สภาพเศรษฐกิจปี 2565

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของ GDP

เศรษฐกิจไทยปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องของ อุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 6.3 และร้อยละ 5.1 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 0.6 และร้อยละ 3.0 ในปี 2564 ตามลำดับ การส่งออกบริการกลับมาขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 65.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 19.9 ในปีก่อนหน้า ขณะที่การส่งออกสินค้าขยายตัวร้อยละ 1.3 ชะลอ

ตัวลงจากร้อยละ 15.3 ในปี 2564 ส่วนการลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.9 ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารกลับมาขยายตัวร้อยละ 39.3 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 15.0 ของปีก่อนหน้า สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 2.8 ในปี 2564 และสาขาการขายส่งและการขายปลีกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.7 ในปี 2564 ส่วนสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2564 ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.4 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.7 ในปี 2564 และสาขาการก่อสร้างลดลงร้อยละ 2.7 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของ GDP

2.2) ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์

วิจัยกรุงศรีรายงานว่า ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2565 แม้มีสัญญาณฟื้นตัวช่วงต้นปี แต่แนวโน้มการเติบโตทั้งปียังอยู่ในอัตราต่ำ แรงกดดันหลักจากการสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครนผลักดันให้ราคาน้ำมันและราคาวัสดุก่อสร้างปรับเพิ่มสูง กระทบต้นทุนธุรกิจ ขณะที่กำลังซื้อถูกบั่นทอนจากเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นในอัตราเร่งท่ามกลางเศรษฐกิจซบเซา อย่างไรก็ตาม ธุรกิจที่อยู่อาศัยยังได้แรงหนุนจากกลุ่มรายได้ระดับกลางบนที่ไม่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจมากนัก และมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง สำหรับปี 2566-2567 ธุรกิจมีแนวโน้มทยอยเติบโตตามเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ปัจจัยหนุนจากการเร่งเดินหน้าโครงการเมกะโปรเจกต์โดยเฉพาะโครงการรถไฟฟ้าที่ทำให้การเดินทางสะดวกขึ้น ตลอดจนการเข้ามาลงทุน/ทำงานในไทยของชาวต่างชาติ (Expatriates) ที่จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องเผชิญในระยะอันใกล้ ได้แก่ (1) เศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ผู้ประกอบการเผชิญความยากลำบากในการทำตลาดมากขึ้น (2) หนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวระดับสูง มีผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ (3) พฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้มีความต้องการบ้านแนวราบนอกเมืองที่มีบริเวณ (4) ติமானด์ที่อยู่อาศัยฟื้นตัวได้จำกัด ส่วนใหญ่เป็นความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ขณะที่อุปสงค์ชาวต่างชาติยังมีความไม่แน่นอน และ (5) ต้นทุนการพัฒนาโครงการมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นต่อเนื่องตามภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งรวมถึงราคาที่ดิน และทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

2.3) ธุรกิจโรงแรม

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 4 ร้อยละ 30.6 แต่ชะลอลงเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 53.2 ในไตรมาศก่อนหน้า ตามฐานการขยายตัวที่สูงขึ้น โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยในไตรมาสนี้ มีจำนวน 5.465 ล้านคน (คิดเป็นร้อยละ 55.66 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศในช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด - 19) ส่งผลให้มูลค่าบริการรับด้านการท่องเที่ยวในไตรมาสนี้อยู่ที่ 0.239 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาศที่ 6 ร้อยละ 362.1 ส่วนรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทยอยู่ที่ 0.186 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาศที่ 4 ร้อยละ 122.3 ส่งผลให้ในไตรมาสนี้นี้อายรวม

จากการท่องเที่ยว 0.425 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 213.9 สำหรับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในไตรมาสที่อยู่ที่ย้อยละ 62.64 สูงกว่าร้อยละ 26.25 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและสูงสุดในรอบ 12 ไตรมาส

รวมทั้งปี 2565 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวร้อยละ 39.3 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 15.0 ในปี 2564 โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 11.153 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2,506.6 รายรับรวมจากการท่องเที่ยว 1.207 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 217.0 และอัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 47.93 สูงกว่าร้อยละ 14.03 ในปี 2564

วิจัยกรุงศรี รายงานว่า ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับในช่วงปี 2565-2567 โดยคาดว่าในปี 2565 ธุรกิจจะยังฟื้นตัวได้เล็กน้อย เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังกลับมาไม่มากนัก โดยเฉพาะจากจีนที่ยังคงเผชิญอุปสรรคจากนโยบาย Zero-COVID ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลงจากผลของสงครามรัสเซีย-ยูเครน แต่คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเติบโตในอัตราเร่งขึ้นในช่วงปี 2566-2567 และจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นตลาดท่องเที่ยวในประเทศ ด้านอุปทานคาดว่าผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่จะยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่อง แม้อาจล่าช้ากว่าแผน ทำให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มยังอยู่ในระดับต่ำเฉลี่ยที่ 45% ในปี 2565 ก่อนจะปรับขึ้นเป็น 55% ในปี 2566 และ 65% ในปี 2567 ซึ่งโดยภาพรวมธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่จะยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกินสูง ในขณะที่อุปสงค์ฟื้นตัวอย่างช้าๆ ทำให้การปรับราคาค่าห้องพักทำได้ยาก

3) ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย C หลักทรัพย์ AQ

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นเครื่องหมาย C หลักทรัพย์ AQ เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้น < 50% ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินดังต่อไปนี้

- งบการเงิน ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565
- งบการเงิน ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565
- งบการเงิน ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565
- งบการเงินประจำปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โดยล่าสุดบริษัทได้จัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลกับผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) ในการที่หลักทรัพย์ของบริษัทถูกขึ้นเครื่องหมาย “C” จากการที่บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินประจำปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยจัดประชุมเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 เวลา 10.00 น. ณ อาคารเอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยมีสรุปผลการประชุม ดังนี้

สาเหตุจากที่บริษัทมีผลขาดทุนจำนวนมากเนื่องจากการตั้งสำรองภาระหนี้สินจากคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองที่ต้องชดเชยให้ธนาคารกรุงไทยมีอยู่จำนวน 3,057.64 ล้านบาทเกิดจากศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองมีคำสั่งให้บริษัทร่วมรับผิดชอบค่าเสียหาย

จำนวน 10,004.47 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายชำระไปแล้วจำนวน 1,635.74 ล้านบาท คงเหลือภาระหนี้สินที่ต้องชดใช้จำนวน 8,368.73 ล้านบาท

แนวทางแก้ไข การขายทอดตลาดที่ดินหลักประกัน จำนวน 4,300 ไร่ ซึ่งราคาของที่ดินที่ขายทอดตลาด คณะกรรมการกำหนดราคาขายอยู่ที่ ราคา 8,914.07 ล้านบาทซึ่งสูงกว่าจำนวนเงินที่บริษัทต้องชดใช้ โดยเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 เป็นนัดแรกในการขายทอดตลาด มีผู้ประมูลที่ดินหลักประกันได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาทโดยผู้ประมูลได้วางเงินมัดตามระเบียบที่สำนักงานบังคับคดีจำนวน 448.50 ล้านบาท 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.เคแอนด์วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม ซึ่งบจก.โกลเด้นท์ฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ได้นำที่ดินมาวางค้ำประกันภาระหนี้ให้กับบจก.โกลเด้นท์ฯ โดยบจก.เคแอนด์วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม ได้ยื่นเรื่องคำร้องเพิกถอนการขายทรัพย์สิน โดยอ้างว่าเป็นการขาย ไม่ชอบด้วยกฎหมายมี 4 คดี โดยดังกล่าวศาลได้ยกคำร้อง และมี 1 คดีที่ผู้ร้องยื่นอุทธรณ์และ**ศาลไม่รับคำอุทธรณ์ คดีเป็นอันยุติ**

ขณะนี้ผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ชำระเงินค่าที่ดินทั้งหมดเรียบร้อยแล้วจำนวน 1,196.02 ล้านบาท ผู้ประมูลซื้อได้นำเงินไปวางที่กองบังคับคดีและในวันที่ 15 กันยายน 2563 ธนาคารกรุงไทยได้รับชำระหนี้ค่าที่ดินส่วนที่เหลือเรียบร้อยแล้ว โดยธนาคารกรุงไทยได้ใช้คำพิพากษาศาลแพ่งไปขอรับชำระหนี้ทั้งหมดและธนาคารกรุงไทยได้บันทึกบัญชีเป็นดอกเบี้ยรับทั้งจำนวนจึงเป็นเหตุให้บริษัทเอควีย่นฟ้องธนาคารกรุงไทยและผู้บริหารของธนาคารกรุงไทยฯ เนื่องจากธนาคารกรุงไทยฯผิดข้อตกลง ในกรณีที่บริษัทเอควียื่นขอฟ้องในคดีนี้ สำรองภาระหนี้สินที่ตั้งไว้จะถูกโอนล้างผลขาดทุนสะสมจึงทำให้ผลขาดทุนคงเหลือ 4,232.67 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน 5,975.41 ล้านบาท เมื่อเทียบกับส่วนของทุนที่จดทะเบียนและเรียกชำระแล้วหักส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นมีจำนวนสุทธิ 10,103.48 ล้านบาท ได้อัตราส่วนร้อยละ 59.14 เกินกว่า 50 % ตามเกณฑ์ ดังนั้น บริษัทฯสามารถที่จะแก้ไขเครื่องหมาย C ได้สำเร็จ

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด(มหาชน) (โจทก์) ได้ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (จำเลย) ในคดีฟ้องขอให้ธนาคารกรุงไทยฯเปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 โดยให้นำเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันจำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปบันทึกเป็นค่าความเสียหายใน คดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง โดยศาลได้นัดกำหนดแนวทางการดำเนินคดี หรือสืบพยานโจทก์ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 ฝ่ายจำเลยทั้งหมดขออนุญาตขยายคำให้การถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 และในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 จำเลยทั้ง 13 คน ได้ยื่นขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การ ออกไปอีก 30 วัน ศาลอนุญาตให้เลื่อนไปนัดชี้สองสถานในวันที่ 27 เมษายน 2563 และด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ศาลยกเลิกนัดและนัดใหม่เป็นนัดชี้สองสถานในวันที่ 30 กันยายน 2563 และในวันที่ 30 กันยายน 2563 ทนายจำเลยทั้งสิบสามขอให้ทนายโจทก์ถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ถึง 13 เนื่องจาก เป็นกรรมการของจำเลยที่ 1 กระทำการแทนในนามจำเลยที่ 1 ทนายโจทก์รับเรื่องเพื่อเสนอผู้บริหารโจทก์ โดย ได้นัดชี้สองสถานหรือวินิจฉัยชี้ขาดกฎหมายในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 ในวันนี้ทนายจำเลยได้ขอเลื่อนการ วินิจฉัยชี้ขาดออกไปเนื่องจาก

ธนาคารกรุงไทยฯได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักงานกรรมการกฤษฎีกาว่ามีได้อยู่ในฐานะรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหว่าพนักงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็นทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์กำลังหาหรือเรื่องแนวทางในการประนีประนอมชำระหนี้ให้แก่จำเลยจึงไม่คัดค้านการเลื่อนคดีนัดชี้สองสถานวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 ในวันที่ ศาลได้เลื่อนการนัดชี้สองสถานไปเป็นวันที่ 14 มิถุนายน 2564 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 ในการสืบพยานดังกล่าวข้างต้นนั้นยังไม่แล้วเสร็จศาลจึงนัดสืบพยานจำเลยส่วนที่เหลือในวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 และในวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 ศาลได้สืบพยานจำเลย 1 ปาก ส่วนพยานจำเลยส่วนที่เหลือนัดสืบพยานจำเลยในวันที่ 30 มิถุนายน 2565และในวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 ศาลได้สืบพยานจำเลย 1 ปาก ส่วนพยานจำเลยส่วนที่เหลือนัดสืบพยานจำเลยในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในวันที่ศาลได้สืบพยานจำเลย เรียบร้อย และให้นัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 23 กันยายน 2565 ในวันที่ ศาลมีคำสั่งยกฟ้อง บริษัทฯ ได้พิจารณา ยื่นอุทธรณ์ในคดีนี้ **โดยบริษัทฯ ได้ยื่นขยายระยะเวลาการอุทธรณ์ครั้งที่ 5 ถึงวันที่ 22 มีนาคม 2566** เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้ยื่นขยายระยะเวลาการอุทธรณ์ครั้งที่ 6 ถึงวันที่ 6 พฤษภาคม 2566

คณะกรรมการเห็นควรให้รอผลของการยื่นอุทธรณ์ในคดีแพ่งดังกล่าวข้างต้น เมื่อมีความคืบหน้าในคดีดังกล่าวบริษัทฯจะรายงานความคืบหน้าให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนรับทราบผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2565 บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี อย่างไรก็ตามนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

5) ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น

นายพจน์ อิศวสันตติชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4891 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต สำหรับงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวล

จรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกต

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

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงสถาบันการเงินดังกล่าว โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

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

ในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระรายหนึ่ง เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขาย กับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดิน

ดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงิน 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงิน ประมาณ 5,800 ล้านบาทอ้างอิงข้อมูลผู้ประเมินราคาอิสระบริษัทได้บันทึกหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองหักด้วยประมาณการมูลค่าหลักประกันที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ดังกล่าวข้างต้น และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท

หนึ่ง จำนวนภาระหนี้ที่บริษัทมีภาระผูกพันจริงนั้น จะเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงได้ ตามราคาประมูลขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาทและผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดดังกล่าว แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดย แบ่งออก ได้ดังนี้

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 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 โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล พาร์ค (โกลเด้นฯ) จำเลย เรื่องเงินมัดจำที่ดิน เนื้อที่ดินคดีนี้ที่ยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวน 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 เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้ว และศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้อง จึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว

ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง โดยศาลอุทธรณ์ได้ยื่นตามศาลชั้นต้นโดยได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้งดจ่ายเงิน เป็นคดีสาขาดำที่ ขช.245/2560 สาขาแดงที่ ขช. 38/2561 โดยศาลนัดไต่สวนคำร้องในวันที่ 14 กันยายน 2563 ทนายโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้าน

กรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยื่นตามบัญชีส่วนเฉลี่ยทรัพย์ 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) ต่อมาทนายโจทก์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3-97.72ไร่กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนดีวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท

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 ถ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัทตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หาก

ธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด

- (2) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายซึ่งประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายแต่ละบริษัทเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 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 ล้านบาทและ 110 ล้านบาท ตามลำดับ (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2564 วันที่ 13 สิงหาคม 2564) ในระหว่างวันที่ 3 มีนาคม

2565 ถึง 9 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้วางเงินมัดจำเพิ่มจำนวน 400 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 วันที่ 3 มีนาคม 2565) บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมายเพื่อวิเคราะห์การลงทุน รวมเงินมัดจำที่บริษัทจ่ายออกไปทั้งสิ้นสำหรับโครงการนี้จำนวน 647 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 บริษัทยกเลิกการชำระเงินซื้อหุ้นสามัญ โครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และเรียกคืนเงินมัดจำสำหรับโครงการดังกล่าวทั้งสิ้น 647 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565) โดยจะดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 นอกจากนี้การเรียกคืนเงินมัดจำในครั้งนี้จะไม่มีการคิดดอกเบี้ยใดๆจากทางผู้ขายหุ้นสามัญเนื่องจากการเป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับทางผู้ขาย ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2565 จนถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้รับเงินมัดจำดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

- (3) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ อย่างไรก็ตาม วันที่ที่งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติ บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ เพื่อบันทึกต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว โดยการวัดมูลค่านี้ส่วนใหญ่แล้วมีความเกี่ยวข้องกับการระบุและวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งจะถูกระบุให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2564) โดยในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่านี้ บริษัทจะทำการปรับปรุงย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันซื้อกิจการ และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติม และปรับปรุงกำไรขาดทุนเพื่อให้สะท้อนข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันซื้อกิจการ บริษัทบันทึกผลต่างของต้นทุนในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทเหล่านี้ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทโดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้บันทึกส่วน”

- (4) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ อย่างไรก็ตาม วันที่ที่งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติ บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ เพื่อบันทึกต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว ซึ่งจะถูกระบุให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2564) โดยในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่านี้ บริษัทจะทำการปรับปรุงย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันซื้อกิจการ และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติม และปรับปรุงกำไรขาดทุนเพื่อให้สะท้อนข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่

ณ วันซื้อกิจการ บริษัทบันทึกผลต่างของต้นทุนในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทเหล่านี้ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทโดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้บันทึกส่วน”

เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานเดียวกัน ซึ่งแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขจากการบันทึกประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิมและข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นเรื่อง คดีความของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

6) การดำเนินการที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขและข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับคดีพิพาทกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ดังต่อไปนี้

ตามที่เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) (โจทก์) ได้ฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (จำเลย) ในคดีแพ่งขอให้ธนาคารกรุงไทยฯ เปลี่ยนแปลงงบการเงินไตรมาสแรกปี 2562 โดยให้นำเงินที่ได้รับ จากการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันจำนวน 3,898.70 ล้านบาท ไปบันทึกเป็นค่าความเสียหายในคดีของศาลฎีกา แผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง โดยศาลได้นัดกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ใน วันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 ฝ่ายจำเลยทั้งหมดขออนุญาตขยายคำให้การถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 และในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 จำเลยทั้ง 13 คน ได้ยื่นขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การออกไปอีก 30 วัน ศาลอนุญาตให้เลื่อน ไปนัดชี้สองสถานในวันที่ 27 เมษายน 2563 แต่ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ศาล ยกเลิกนัดและนัดใหม่เป็นนัดชี้สองสถานในวันที่ 30 กันยายน 2563 และในวันที่ 30 กันยายน 2563 ทนายจำเลยทั้ง สิบสามขอให้ทนายโจทก์ถอนฟ้องจำเลยที่ 2 ถึง 13 เนื่องจากเป็นกรรมการของจำเลยที่ 1 กระทำการแทนในนาม จำเลยที่ 1 ทนายโจทก์รับเรื่องเพื่อเสนอผู้บริหารโจทก์ โดยได้นัดชี้สองสถานหรือวินิจฉัยชี้ขาดกฎหมายในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563 ในวันนั้นทนายจำเลยได้ขอเลื่อนการวินิจฉัยชี้ขาดออกไปเนื่องจากธนาคารกรุงไทยฯ ได้รับคำวินิจฉัยจากสำนักงานกรรมการกฤษฎีกาว่ามีได้อยู่ในฐานรัฐวิสาหกิจจึงมีปัญหาว่าพนักงานอัยการสามารถแก้ต่างเป็น ทนายจำเลยให้จำเลยทั้ง 13 ได้หรือไม่ และโจทก์กำลังหาหรือเรื่องแนวทางในการประนีประนอมชำระหนี้ให้แก่จำเลย จึงไม่คัดค้านการเลื่อนคดีนัดชี้สองสถานวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 ในวันดังกล่าวศาลได้เลื่อนการนัดชี้สองสถานไป เป็นวันที่ 14 มิถุนายน 2564 แต่ศาลได้เลื่อนการนัดออกไปเป็นวันที่ 13 กันยายน 2564 และได้เลื่อนนัดชี้สองสถาน ออกไปเป็นวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ในวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ศาลได้กำหนดวันสืบพยานโจทก์ในวันที่ 22-23 มีนาคม 2565 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 24, 29-31 มีนาคม 2565 ในการสืบพยานดังกล่าวข้างต้นนั้นยังไม่แล้วเสร็จศาล จึงนัดสืบพยานจำเลยส่วนที่เหลือในวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 และในวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 ศาลได้สืบพยาน จำเลย 1 ปาก ส่วนพยานจำเลยส่วนที่เหลือนัดสืบพยานจำเลยในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งศาลได้สืบพยานจำเลย เรียบร้อย และให้นัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 23 กันยายน 2565 โดยศาลได้มีคำสั่งยกฟ้องในคดีแพ่ง โดยบริษัทฯ จะยื่นอุทธรณ์ต่อไป

คณะกรรมการเห็นควรให้รอผลของการยื่นอุทธรณ์คดีแพ่งดังกล่าวข้างต้น เมื่อมีความคืบหน้าในคดีดังกล่าว บริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนรับทราบผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

4.2.2 ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ขอรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2565 มีผลกำไรสุทธิจำนวน 128.46 ล้านบาท ซึ่งในงวดเดียวกันปี 2564 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน (495.16) ล้านบาท มีผลกำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกัน ปี 2564 จำนวน 623.62 ล้านบาท มีผลกำไรเกินกว่าร้อยละ 20 โดยมีสาเหตุดังนี้

รายได้

หน่วย : พันบาท	2565	เปลี่ยนแปลง %	2564	เปลี่ยนแปลง %	2563
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	445,195	(54.02)	968,306	138.18	406,552
รายได้จากกิจการโรงแรม	149,549	122.80	67,124	(31.87)	98,522
รายได้ดอกเบี้ยรับจากการให้สินเชื่อ	13,073	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	20,618
รวมรายได้จากการขายและบริการ	607,817	(41.30)	1,035,430	96.97	525,692
รายได้อื่น	383,810	63.12	235,300	289.47	60,415
รวมรายได้	991,627	(21.96)	1,270,730	116.81	586,107

1) รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการของบริษัทและบริษัทย่อย ปี 2565 มีจำนวน 607.82 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 มีจำนวน 1,035.43 ล้านบาทลดลง (427.61) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (41.30) โดยมีสาเหตุดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 มีจำนวน 445.20 ล้านบาท ในปี 2564 มีจำนวน 968.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน (523.11) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (54.02) โดยมีสาเหตุหลักคือการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 มีการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการ จึงทำให้รายได้ในปี 2564 มีมูลค่าที่สูงกว่า
- รายได้กิจการโรงแรมและบริการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2565 มีจำนวน 149.55 ล้านบาท ในปี 2564 มีจำนวน 67.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 82.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 122.81 โดยมีสาเหตุคือจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด -19 มีผลกระทบกับกิจการโรงแรมในปี 2564 และในปี 2565 ภาครัฐมีการผ่อนคลายสถานการณ์ จึงทำให้รายได้จากกิจการโรงแรมและบริการของบริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนที่เพิ่มขึ้น และนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น
- รายได้ดอกเบี้ยรับจากการให้สินเชื่อของบริษัทย่อยจำนวน 13.07 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ซื้อบริษัทย่อยนี้เมื่อไตรมาส 2 ปี 2565

2) รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อย ปี 2565 มีจำนวน 383.81 ล้านบาท ในปี 2564 มีจำนวน 235.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 148.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.12 มีสาเหตุหลักคือในปี 2565 บริษัทฯ มีการประเมินหุ้นที่บริษัทได้ลงทุนไว้จำนวน 76.66 ล้านบาทและรายได้จากเงินปันผลของบริษัท วินด์ เอนเนอยี โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 70 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในรายได้อื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	15,280	15,903	13,000	13,600
ดอกเบี้ยรับ	2,011	157,330	1,602	256,606
รายได้หนี้สงสัยจะสูญที่ได้รับคืน	-	-	809,431	-
รายได้ค่าเช่า	5,720	3,786	12,802	13,775
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	8,923	10,149	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการขายสินทรัพย์ - ฟลอ				
ราคริต เชียงใหม่	67,340	-	67,340	-
กำไร(ขาดทุน)จากการขายทรัพย์สิน	55,314	-	-	-
รายได้จากการโอนกลับประมาณการหนี้สิน				
จากคดีฟ้องร้อง	45,342	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	76,657	-	-	-
เงินปันผลรับ	70,930	-	70,930	-
อื่น ๆ	36,293	48,132	2,990	9,428
รวม	383,810	235,300	978,095	293,409

ค่าใช้จ่าย

หน่วย : ล้านบาท	2565	เปลี่ยนแปลง %	2564	เปลี่ยนแปลง %	2563
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(302,082)	(74.25)	(1,173,252)	243.23	(341,828)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(187,854)	19.26	(157,517)	(18.27)	(192,727)
ต้นทุนจากการให้สินเชื่อ	(13,631)				-
ต้นทุนจากกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	-				(9,382)
รวมต้นทุนขายและบริการ	(503,567)	(62.16)	(1,330,769)	144.65	(543,937)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(42,704)	(18.55)	(52,429)	21.45	(43,168)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(307,068)	(16.03)	(365,675)	(3.63)	(379,434)
ต้นทุนทางการเงิน	(8,062)	(22.16)	(10,357)	(9.21)	(11,408)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(1,767)	(73.47)	(6,661)	13,493.88	(49)
รวมค่าใช้จ่าย	(863,168)	(51.12)	(1,765,891)	80.56	(977,996)

3) ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ปี 2565 มีจำนวน 503.57 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2564 มีจำนวน 1,330.77 ล้านบาท ลดลงจำนวน (827.20) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (62.16) เนื่องจากบริษัทมียอดขายที่ลดลง

4) ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 มีจำนวน 349.77 ล้านบาท ในปี 2564 มีจำนวน 418.10 ล้านบาท ลดลงจำนวน (68.33) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (16.34)

5) ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน 8.06 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (2.30) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (22.16)% จากหนี้สินที่ลดลง

6) รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายทางภาษีของบริษัทฯและบริษัทย่อยปี 2565 มีจำนวน 1.77 ล้านบาท ในปี 2564 มีจำนวน 6.66 ล้านบาท ลดลง (4.89) ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ (73.42) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ภาษีเงินได้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	17.15	(28.52)	(3.47)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	22.75	(46.18)	(72.37)
อัตรากำไรอื่น	(%)	38.71	18.52	10.31
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	354.89	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	12.95	(38.97)	(66.86)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	4.66	(17.44)	(11.94)

อัตรากำไรขั้นต้น 17.15% เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้น (28.52)% โดยมีสาเหตุมาจากกำไรขั้นต้นของบริษัทฯและบริษัทย่อยในปี 2565 มีจำนวน 104.25 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นจำนวน (295.34) ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 399.59 ล้านบาท ร้อยละ 135.30 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯได้ขายโครงการที่ชะลอการก่อสร้าง จึงทำให้ต้นทุนสูงกว่าราคาขาย รวมทั้งสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด -19 ที่มีผลกระทบกับกิจการโรงแรมในปี 2564 และในปี 2565 ภาครัฐมีการผ่อนคลายสถานการณ์ จึงทำให้รายได้จากกิจการโรงแรมและบริการของบริษัทฯและบริษัทย่อย มีจำนวนที่เพิ่มขึ้น และนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น

อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 22.75% เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (46.18)% โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรจากการดำเนินงาน 138.29 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน (478.14) ล้านบาท

อัตรากำไรอื่น 38.71% เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งมีอัตรากำไรอื่น 18.52% เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการประเมินมูลค่าหุ้นที่บริษัทได้ลงทุนไว้จำนวน 76.66 ล้านบาทและรายได้จากเงินปันผลจำนวน 70 ล้านบาท รวมทั้งกำไรจากการขายทรัพย์สินและรายได้จากการโอนกลับประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง ซึ่งได้ถูกบันทึกไว้ในรายได้อื่น

อัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 12.95% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยเป็นผลมาจากกำไรขั้นต้นของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2565 มีจำนวน 104.25 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นจำนวน (295.34) ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 399.59 ล้านบาท ร้อยละ 135.30 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ ได้ขายโครงการที่ชะลอการก่อสร้าง จึงทำให้ต้นทุนสูงกว่าราคาขาย นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการประเมินมูลค่าหุ้นที่บริษัทได้ลงทุนไว้จำนวน 76.66 ล้านบาทและรายได้จากเงินปันผลจำนวน 70 ล้านบาท รวมทั้งกำไรจากการขายทรัพย์สินและรายได้จากการโอนกลับประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง ซึ่งได้ถูกบันทึกไว้ในรายได้อื่น จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิดีขึ้นกว่าปีก่อน และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 4.66% เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เนื่องจากในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

4.2.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

1) การบริหารลูกหนี้

ในปี 2565 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 73.50 ล้านบาท ลดลง (106.27) ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น (59.11)% ประกอบด้วยลูกหนี้การค้า – สุทธิ จำนวน 4.48 ล้านบาท และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ จำนวน 69.02 ล้านบาท และมีลูกหนี้การค้าค้างชำระเกินกำหนดมากกว่า 12 เดือนขึ้นไป จำนวน 1.18 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
บริษัทอื่น – สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	4,479	8,750	-	-
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	69,024	171,020	20,382	17,192
รวม	73,503	179,770	20,382	17,192

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ				
(หมายเหตุ 6)				
- ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	-	-	243,217	243,217
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	-	-	2,978,993	367,159
รวม	-	-	3,222,210	610,376
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้				
หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	73,503	179,770	3,242,592	627, 568

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาชำระหนี้	67	29	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	3,502	4,558	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	40	1,189	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	37	2,063	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	1,178	1,203	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	4,824	9,042	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(345)	(292)	-	-
สุทธิ	4,479	8,750	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น	10,359	9,885	1,503	217
ลูกหนี้สรรพากร	24,448	30,439	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	18,576	19,696	17,866	18,986
ดอกเบี้ยค้างรับ	50	445	47	397
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11,485	3,120	5,182	1,684
เงินมัดจำค่าที่ดิน(หมายเหตุ 8.1)	-	102,300	-	-
อื่นๆ	15,309	16,338	6,175	6,299
รวม	80,227	182,223	30,773	27,583

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(11,203)	(11,203)	(10,391)	(10,391)
สุทธิ	69,024	171,020	20,382	17,192
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	3,222,210	610,376
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- สุทธิ	73,503	179,770	3,242,592	627,568

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 นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็ค หรือโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย พร้อมกับทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง (อนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทย่อยจ่ายชำระค่าที่ดินครบตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 108 ล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์แล้วเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2565

การจัดการความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้า หรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่บริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ได้แก่

- ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อซึ่งเกิดจากลูกหนี้การค้ามีไม่มาก เนื่องจากบริษัทมีลูกหนี้ที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกัน และอยู่ในภูมิภาคต่างๆ
- สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หลังจากหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

2) สินค้าคงเหลือ และการเสื่อมสภาพหรือล้าสมัย

ในปี 2565 บริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวน 868.40 ล้านบาท ลดลง (137.15) ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น (13.64)% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

การตีราคาสินค้าคงเหลือ

- สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- สินค้าคงเหลือในธุรกิจบริการ ตีราคาในราคาทุน (วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
- ต้นทุนสินค้าคงเหลือของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- ต้นทุนของธุรกิจบริการประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน
- มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย
- กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า
- กลุ่มบริษัท เอควิ เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>				
ราคาทุน	924,989	1,096,731	399,732	453,275
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้ำคงเหลือ	(162,104)	(196,072)	(21,084)	(23,113)
สุทธิ	762,885	900,659	378,648	430,162
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจโรงแรม</u>				
สินค้ำคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและ				
เครื่องดื่ม	5,467	11,994	-	-
สุทธิ	5,467	11,994	-	-
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจเกษตรกรรม</u>				
เมล็ดพันธุ์กัญชง	1,684	-	-	-
วัสดุและวัสดุสิ้นเปลือง	7,235	-	-	-
สุทธิ	8,919	-	-	-
รวม	777,271	912,653	378,648	430,162
<u>ที่ดินรอพัฒนา</u>				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	180,586	180,586	139,779	139,779
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
ลดลง	(4,526)	-	(4,526)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	176,060	180,586	135,253	139,779
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(84,931)	(87,686)	(82,325)	(85,079)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	91,129	92,900	52,928	54,700
รวมสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น	868,400	1,005,553	431,576	484,862

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 0.42 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท ไปวางค้ำประกันคดีความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนามีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	900,659	430,162
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	175,187	22,658
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	99	99
ซื้อระหว่างปี	-	-
ขายที่ดินเปล่าระหว่างปี*	-	-
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(347,027)	(76,300)
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	-	-
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ	33,968	2,029
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	762,886	378,648

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	283,758	108,193
หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(33,968)	(2,029)
โอนกลับสำรองเนื่องจากตัดจำหน่าย	(2,755)	(2,755)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	247,035	103,409

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 247.04 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 103.41 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 26 และ 27.2 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 27.2)	259,969	280,540	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง				
กัน (หมายเหตุ 26,27.2)	157,605	101,644	109,783	101,644
ค้ำประกันคดีความศาล	419	5,019	419	5,019
รวม	417,993	387,203	110,202	106,663

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น (หมายเหตุ 26) ให้บริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด) โดยมีวงเงินจำนอง 40 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค่านายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ค่านายหน้ามีอัตราร้อยละ 2.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกัน และค่าธรรมเนียมตัวแทนมีอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาซื้อที่ตกลงกันแต่ไม่เกินจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับชำระค่าตอบแทนดังกล่าวเมื่อการขายที่ดินสำเร็จเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 บริษัทดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายค่าธรรมเนียมตัวแทนโดยให้บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมเบื้องต้นเป็นรายเดือน เดือนละ 1.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4 เดือน ตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน 2559 รวมเป็นเงิน 6 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมรายเดือนทั้งหมดนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมตัวแทนดังกล่าว คดีหมายเลขดำที่ พ.4393/2561 เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้จำเลย (บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่ง) จ่ายเงินให้แก่บริษัท

52.38 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี จำเลยและผู้ร้องขอได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลและฝ่ายโจทก์ได้ยื่นแก้อุทธรณ์ต่อศาลและต่อมาเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้อง

*การขายที่ดินเปล่าระหว่างปี 2564

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 (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	ได้รับแล้ว
3.2 ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 200 ล้านบาท ครบกำหนดวันที่ 22 สิงหาคม 2565 อัตราดอกเบี้ย 1% ต่อปี	ได้รับแล้ว

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

บริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564 และได้รับชำระเงินครบตามสัญญาเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2565 พร้อมส่งมอบหลักประกันให้ผู้ซื้อแล้ว

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติขายสินค้าคงเหลือ (ที่ดินเปล่าภายในโครงการ AQ WELLE และ โครงการกฤษดา แกรนด์พาร์ค) รวมทั้งสิ้น 2 โฉนด เนื้อที่ 1,311.1 ตารางวา ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าขายดังนี้

ราคาขายสุทธิ	ราคาตามบัญชี	ราคาประเมินลงวันที่ 5 มกราคม 2565 และ 24 มกราคม 2565
186.03 ล้านบาท	102.86 ล้านบาท	168.58 ล้านบาท

(สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย 8.97 ล้านบาท)

บริษัทรับรู้ผลกำไรทั้งสิ้น 83.17 ล้านบาท (ทั้งนี้บริษัทเคยตั้งสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าสินค้าคงเหลือในงบการเงินอยู่แล้วจำนวน 72.39 ล้านบาท)

3) สินทรัพย์ชีวภาพ

ในปี 2565 บริษัทมีสินทรัพย์ชีวภาพจำนวน 10.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน สินทรัพย์ชีวภาพของบริษัทส่วนใหญ่เป็นกัญชง เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด (“อีโกนิคส์”) ซึ่งประกอบธุรกิจการผลิตและจำหน่ายกัญชง และ/หรือกัญชาเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม บนที่ดิน 15-3-09 ไร่ หมู่ที่ 14 ตำบลน้ำดิบ อำเภอป่าซาง จังหวัดลำพูน โดยมี พื้นที่แปลงเพาะปลูกประมาณ 8,000 ตารางเมตร สำหรับการปลูกในโรงเรือน (GreenHouse) จำนวน 50 ไร่ พื้นที่ปลูกกลางแจ้ง (Outdoor) 3,300 ตารางเมตร และอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร

	(หน่วย : พันบาท)
สำหรับงวดสองเดือน	
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
2565	
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	4,456
รับโอนเมล็ดพันธุ์สินค้าคงเหลือเพื่อปลูก	1,214
ต้นทุนที่เกิดขึ้นระหว่างงวด	5,932
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของสินทรัพย์ชีวภาพ	(758)
ยอดคงเหลือปลายงวด	10,844

4) สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ในปี 2565 บริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 43.38 ล้านบาท ลดลง (300.83) ล้านบาท คิดเป็นลดลง (87.40)% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินฝากธนาคาร – ประจำ				
6-12 เดือน	43,378	34,207	-	-
ตัวแลกเงิน	-	310,000	-	310,000
รวม	43,378	344,207	-	310,000

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของตัวแลกเงินมีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	344,207	310,000
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	9,171	-
ลดลงระหว่างงวด	(310,000)	(310,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	43,378	-

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงิน สรุปได้ดังนี้

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

5) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ก) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: พันบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2565	2564	2565	2564
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	300	99.90	99.90	300,315	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 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 อะโวลี					
รีสอร์ท จำกัด	139	99.82	99.82	125,480	125,480
รวม				1,103,636	903,636
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนเงินลงทุน					
ในบริษัทย่อย				(993,975)	(895,975)
สุทธิ				109,661	7,661

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 ประกอบด้วยจำนวนเงินที่ต้อง

จ่ายเริ่มแรก 124.06 ล้านบาท และมูลค่าของผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่บริษัท ตกลงที่จะแบ่งให้แก่ผู้ขาย ในอัตราร้อยละ 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
สำรองค่าเสียหายจากการระงับ	4,278
ประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิม	46,168
รวมสิ่งตอบแทนที่โอนให้	170,232

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่บริษัทรับโอน ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันซื้อสินทรัพย์	ปรับปรุงมูลค่าตาม ราคาจ่ายซื้อ	มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อ สินทรัพย์
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30,092	-	30,092
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	23,102	-	23,102
สินค้างเหลือ	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

ตามที่บริษัทได้ทบทวนการจัดทำประมาณรายได้ของโครงการนี้ บริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินที่จะเกิดขึ้นจะไม่ มีจำนวนมากไปกว่าที่บริษัทตั้งประมาณการไว้ในงบการเงินภายใต้บัญชีประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทั้งนี้ บริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินจนกว่าโครงการดังกล่าวจะสิ้นสุด

เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด)

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 26 พฤษภาคม 2565 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 140 ล้านบาท บริษัทย่อยดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2565

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ครั้งที่ 2/2565 วันที่ 27 มิถุนายน 2565 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 60 ล้านบาท บริษัทย่อยดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 และบริษัทได้ดำเนินการลงทุนเพิ่มตามสัดส่วนที่ถือบริษัทย่อยดังกล่าว

เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด)

เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ได้ซื้อธุรกิจของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 วันที่ 2 มิถุนายน 2565) จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 175 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2565 จำนวน 175 ล้านบาท และบริษัทดำเนินการจดทะเบียนโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2565

รายละเอียดของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการซื้อกิจการใหม่มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,587
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	187,719
สินทรัพย์หมุนเวียน	130
อุปกรณ์	369
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,428
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,468
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,954
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	656
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(2,408)
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดชำระในหนึ่งปี	(555)
เงินกู้ยืมระยะสั้น	
-จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(104,791)
-จากบุคคลและกิจการอื่น	(6,000)
หนี้สินหมุนเวียน	(58)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	(584)

	(หน่วย:พันบาท)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(420)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	80,570
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	80,570
ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน	94,430
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	175,000
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อยที่ซื้อมา	(1,587)
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	173,413

ปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ เพื่อปันส่วนต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว โดยการวัดมูลค่านี้ส่วนใหญ่แล้วมีความเกี่ยวข้องกับการระบุและวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งจะถูกระบุและวัดมูลค่าแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2564) โดยในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่านี้ บริษัทย่อยจะทำการปรับปรุงย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันซื้อกิจการ และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติม และปรับปรุงกำไรขาดทุนเพื่อให้สะท้อนข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันซื้อกิจการ บริษัทบันทึกผลต่างของต้นทุนในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทเหล่านี้ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท โดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน”

เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท อีโกนิคส์ จำกัด)

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ได้ซื้อธุรกิจของบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2565 วันที่ 18 ตุลาคม 2565) จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,200 ล้านบาท และบริษัทดำเนินการจดทะเบียนโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565

รายละเอียดของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการซื้อกิจการใหม่มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย:พันบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14,331
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,298
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	8,350
สินค้างเหลือ	1,106
สินทรัพย์ชีวภาพหมุนเวียน	4,456
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียน	324
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	36,255

	(หน่วย: พันบาท)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(1,333)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(201)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	64,586
ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน	1,135,414
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	1,200,000
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อยที่ซื้อมา	(14,331)
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	1,185,669

ปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ เพื่อปันส่วนต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว ซึ่งจะถูกดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2564) โดยในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่านี้ บริษัทย่อยจะทำการปรับปรุงย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันซื้อกิจการ และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติม และปรับปรุงกำไรขาดทุนเพื่อให้สะท้อนข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันซื้อกิจการ บริษัทบันทึกผลต่างของต้นทุนในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทเหล่านี้ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท โดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน”

ข) เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินลงทุนในบริษัทร่วมมีดังนี้

		สัดส่วนเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม	
	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)		วิธีส่วนได้เสีย	
		2565	2564	2565	2564
บริษัท จีซีไอ ฟิโก โซลูชั่น					
จำกัด	5	40	-	1,296	-
สุทธิ				1,296	-

6) ส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น

ในปี 2565 บริษัทมีส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น (ไม่รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น, สินค้าคงเหลือ, สินทรัพย์ชีวภาพ, สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น และเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ตามงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)	2565	เปลี่ยนแปลง %	2564	เปลี่ยนแปลง %	2563
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	61,388	(7.17)	66,130	(40.51)	111,157
ส่วนของเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ	68,065	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	155,000	(60.76)	395,000	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	38,062	(33.24)	57,010	(20.86)	72,041
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	2,541,320	20.87	2,102,454	133.61	900,000
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ	127,943	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	3,318	7.41	3,089	(4.34)	3,229
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,186	(0.92)	9,271	9.66	8,454
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	611,190	(38.01)	985,890	(6.91)	1,059,019
สินทรัพย์สิทธิการใช้	140,711	(4.72)	147,678	(34.64)	225,932
ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน	1,229,844	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3,139	199.52	1,048	(1.78)	1,067
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	853	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	342,965	(4.06)	357,476	(54.81)	790,977

สินทรัพย์หมุนเวียน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 61.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (4.74) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (7.17)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินสด	2,005	1,140	76	77
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	54,800	39,509	1,257	1,420
เงินฝากธนาคาร - กระแสเงินสด	2,763	7,481	426	4,678
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	1,820	-	-	-
ตัวสัญญาใช้เงิน*	-	18,000	-	-
รวม	61,388	66,130	1,759	6,175

● ส่วนของเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ 196.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน เนื่องจากในปี 2565 กลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด (“MSCW”) และบริษัท พิกโก โซลูชันส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“PICO”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการให้สินเชื่อส่วนบุคคลได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังและควบคุมดูแลโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	เงินให้สินเชื่อและดอกเบี้ยค้างรับ	ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ			
ของความเสียด้านเครดิต (Performing)	196,344	(1,357)	194,987
สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ			
ของความเสียด้านเครดิต (Under - performing)	905	(268)	637
สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต (Non-performing)	3,260	(2,876)	384
	200,509	(4,501)	196,008

● สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 155 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (240) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (60.76)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินมัดจำค่าที่ดิน	850,109	850,109	850,109	850,109
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	(850,109)	(850,109)	(850,109)	(850,109)
เงินมัดจำค่าที่ดิน-สุทธิ	-	-	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 13.1 ถึง 13.4)	155,000	395,000	155,000	247,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	155,000	395,000	155,000	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 (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะ

กรรมการบริหาร ครั้งที่ 17/2564 วันที่ 1 มิถุนายน 2564) ต่อมาเมื่อวันที่ 23 และ 29 กันยายน 2564 บริษัท ได้วางเงินมัดจำเพิ่มจำนวน 90 ล้านบาท และ 110 ล้านบาท ตามลำดับ (มีมติอนุมัติตามที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2564 วันที่ 13 สิงหาคม 2564)

ต่อมาในระหว่างวันที่ 3 มีนาคม 2565 ถึง 9 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้วางเงินมัดจำเพิ่มจำนวน 400 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 วันที่ 3 มีนาคม 2565) ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2565 บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน(ตัวการ)ซึ่งเป็นคู่สัญญากับบริษัทในการจัดทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น ในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมาย ได้ทำหนังสือแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง เป็นตัวแทนในการกระทำการแทน โดยมีอำนาจในการ ดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขาย หุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมาย โดยให้มีอำนาจในการรับเงินจากผู้ซื้อตามเงื่อนไขบันทึกข้อตกลงดังกล่าว รวมถึงออกเอกสารหลักฐานการรับเงิน, ใบกำกับภาษีแทนตัวการ, ด้วยตัวแทนมีสำนักงานในต่างประเทศ ตัวการจึงให้ตัวแทนสามารถมอบอำนาจช่วงหรือแต่งตั้งตัวแทนช่วง เพื่อรับเงินตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ตัวการขอแต่งตั้งให้ตัวแทนเป็นผู้ดำเนินการโอนหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายให้กับผู้ซื้อ รวมถึงใบอนุญาต ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหุ้นสามัญดังกล่าว(ปัจจุบันยังไม่มีดำเนินการโอนหุ้น) ทั้งนี้บริษัทในต่างประเทศ ดังกล่าว ได้แต่งตั้งบริษัทอีกแห่งหนึ่ง เป็นตัวแทนช่วงในการรับชำระเงิน โดยมีหนังสือแต่งตั้งตัวแทนช่วงให้มี อำนาจรับเงินลงวันที่ 9 มีนาคม 2565 แจ้งมายังบริษัทให้โอนเงินมัดจำดังกล่าวไปยังบริษัทตัวแทนช่วง ดังกล่าวและบริษัทได้โอนเงินมัดจำไปยังบริษัทตัวแทนช่วงตามหนังสือแต่งตั้งตัวแทนช่วงดังกล่าวแล้ว จำนวน 295 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินมัดจำข้างต้น (วันที่โอนเงินตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2565 จนถึง วันที่ 17 พฤษภาคม 2565) บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมายเพื่อวิเคราะห์ การลงทุน รวมเงินมัดจำที่บริษัทจ่ายออกไปทั้งสิ้นสำหรับโครงการนี้ จำนวน 647 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 บริษัทมีมติจากที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 อนุมัติการยกเลิกการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญ โครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และเรียกคืนเงินมัด จำสำหรับโครงการดังกล่าวทั้งสิ้น 647 ล้านบาท โดยจะดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 นอกจากนี้การเรียกคืนเงินมัดจำในครั้งนี้จะไม่มีการคิดดอกเบี้ยใดๆจากทางผู้ขายหุ้นสามัญ เนื่องจาก เป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับทางผู้ขาย ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2565 จนถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้รับเงินมัดจำดังกล่าวคืนแล้วจำนวน 647 ล้านบาท

- (2) เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2565 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายกับ นิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (ผู้จะขาย) ซึ่งประกอบกิจการให้สินเชื่อที่ได้รับอนุมัติจากกระทรวงการคลัง โดย บริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายเป็นจำนวนไม่เกิน ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย ราคาที่จะซื้อขายประมาณ 100 ถึง 300 ล้านบาท และเมื่อ วันที่ 2 มิถุนายน 2565 บริษัทได้วางเงินมัดจำ จำนวน 49.25 ล้านบาท ตามบันทึกข้อตกลงระยะเวลาวัน ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 30 กันยายน 2565 (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 วันที่ 2 มิถุนายน 2565) บริษัทได้รับเช็คจำนวน 49.25 ล้านบาทจากผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกัน ในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2565 บริษัทจัดทำบันทึกข้อตกลงแก้ไข

เพิ่มเติมบันทึกแนบท้ายในการเข้าศึกษาเพื่อการลงทุนในบริษัทเป้าหมาย โดยกำหนดระยะเวลาวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (มีมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 26/2565 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565)

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2565 บริษัทประสงค์จะเข้าซื้อหุ้นในบริษัทดังกล่าว โดยให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) เข้าทำการลงทุน (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 15/2565 วันที่ 30 ธันวาคม 2565)

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นและได้รับโอนหุ้นในบริษัทดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2565

- (3) เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2565 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายกับนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (ผู้จะขาย) ซึ่งประกอบกิจการประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าเพื่อจำหน่ายให้กับหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน ทั้งในประเทศและต่างประเทศ มูลค่าของการลงทุนในกิจการของบริษัทเป้าหมายตามบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นนี้มีมูลค่าประมาณ 180 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 16-30 ธันวาคม 2565 บริษัทได้วางเงินมัดจำ จำนวน 145 ล้านบาท ตามบันทึกข้อตกลงระยะเวลาวันทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 14/2565 วันที่ 9 ธันวาคม 2565) ปัจจุบันบริษัทว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงิน อยู่ระหว่างเข้าทำการศึกษาโครงการดังกล่าว รวมเงินมัดจำที่บริษัทจ่ายออกไปทั้งสิ้นสำหรับโครงการนี้ จำนวน 145 ล้านบาท

- (4) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2565 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายกับนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (ผู้จะขาย) ซึ่งประกอบกิจการเพื่อการลงทุน ในบริษัทที่ดำเนินธุรกิจสินเชื่อที่ถูกกฎหมายและธุรกิจประเภทเทคโนโลยีประกอบกิจการให้สินเชื่อทางการเงิน ทั้งชนิดส่วนบุคคลและเพื่อการพาณิชย์ ทั้งนี้เมื่อได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มูลค่าของการลงทุนในกิจการของบริษัทเป้าหมายตามบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นนี้มีมูลค่าประมาณ 50 ล้านบาท เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 บริษัทได้วางเงินมัดจำ จำนวน 10 ล้านบาท ตามบันทึกข้อตกลงระยะเวลาวันทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 32/2565 วันที่ 2 ธันวาคม 2565) บริษัทได้รับเช็คจำนวน 10 ล้านบาทจากผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทเข้าทำการศึกษาโครงการดังกล่าว รวมเงินมัดจำที่บริษัทจ่ายออกไปทั้งสิ้นสำหรับโครงการนี้ จำนวน 10 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

● เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน 38.06 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (18.95) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (33.24)% โดยเป็นเงินฝากประจำที่ใช้เป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

• สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น 2,541.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 438.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 20.87% ส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร(ขาดทุน) ของบริษัท วินด์ เอนเนอจี โฮลดิ้ง จำกัด, บริษัท กรีนเอิร์ธ พาวเวอร์(ไทยแลนด์) จำกัด, และบริษัท ฟิโก โซลูชันส์ (ไทยแลนด์) จำกัด รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

• ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น 3.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 7.41% ซึ่งเป็นรายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 9.19 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (0.09) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (0.92)% โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โฉง				
การกฤษฎาอาศัย	-	-	7,507	259,288
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง -				
โครงการการเดินรถไฟ				
พระรวม 9	9,186	9,271	-	-
รวม	9,186	9,271	7,507	259,288

• ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 611.19 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (374.70) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (38.01)% ส่วนใหญ่ลดลงจากการขายทรัพย์สินโรงแรมฟลอราครีค ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 มีมติอนุมัติขายที่ดินและอาคารของบริษัทและบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมฟลอราครีค เชียงใหม่ ประกอบด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง กับบริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

• สินทรัพย์สิทธิการใช้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ 140.71 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (6.97) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (4.72)% ส่วนใหญ่ลดลงจากค่าเสื่อมราคาสิทธิการใช้ที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี โดยเป็นผลมาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ มีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

• ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน 1,229.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน ส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

(1) เงินลงทุนในบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2565 บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ซื้อธุรกิจของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 วันที่ 2 มิถุนายน 2565) จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 175 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2565 จำนวน 175 ล้านบาท และบริษัทดำเนินการจดทะเบียนโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2565

(2) เงินลงทุนในบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 บริษัท ธานท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ซื้อธุรกิจของบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2565 วันที่ 18 ตุลาคม 2565) จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,200 ล้านบาท และบริษัทดำเนินการจดทะเบียนโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565

• สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น 3.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 199.52% ประกอบด้วยค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์และงานระหว่างทำ

• สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 342.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน (14.51) ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง (4.06)% ประกอบด้วยที่ดิน ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้รอขอลด และภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า

(1) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดินที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่จังหวัดภูเก็ต แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 295.57 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2564 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 369.10 ล้านบาท

(2) เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2564 บริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินโครงการระหว่างก่อสร้างที่ชะลอการก่อสร้าง ให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในราคารวมทั้งสิ้น 190 ล้านบาท อนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2564 วันที่ 9 กรกฎาคม 2564 โครงการดังกล่าวมีมูลค่าทางบัญชีจำนวน 434.30 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงจำนวน 106.64 ล้านบาท) บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการขายโครงการดังกล่าวในระหว่างปี 2564 จำนวน 244.30 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินตามสัญญาครบถ้วน และดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินแล้ว

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	2.09	(7.81)	(5.79)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	24.42	(39.80)	(26.04)
อัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์	(เท่า)	0.16	0.20	0.09

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ 2.09% และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร 24.42% เพิ่มขึ้นจากปี 2564 โดยมีสาเหตุมาจากในปี 2565 บริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 128.46 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 399.59 ล้านบาท ร้อยละ 135.30 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ ได้ขายโครงการที่ชะลอการก่อสร้าง จึงทำให้ต้นทุนสูงกว่าราคาขาย รวมทั้งสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด -19 ที่มีผลกระทบกับกิจการโรงแรมในปี 2564 และในปี 2565 ภาครัฐมีการผ่อนคลายสถานการณ์ จึงทำให้รายได้จากกิจการโรงแรมและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีจำนวนที่เพิ่มขึ้น และนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น

อัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์ 0.16 เท่า ลดลงจากปี 2564 เนื่องจากรายได้รวมลดลงจากปีก่อนค่อนข้างมาก

4.2.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2565 โครงสร้างเงินทุนของบริษัทมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน และเงินสดรับจากการเพิ่มทุน โดยมีรายละเอียดของแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุนในปี 2565 ดังนี้

หน่วย : พันบาท	2565	เปลี่ยนแปลง %	2564	เปลี่ยนแปลง %	2563
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	490,766	318.06	117,392	59.94	73,397
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(698,345)	406.43	(137,896)	(599.21)	27,623
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	186,920	(1,047.39)	(19,730)	(25.04)	(26,322)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(20,659)	(48.65)	(40,234)	(153.86)	74,698
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	66,130	(40.51)	111,157	204.88	36,459
เงินสดลดลงจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	(4,793)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเหลือในบริษัทย่อย	15,917	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	61,388	(7.17)	66,130	(40.51)	111,157

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 490.77 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 117.39 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงจากการปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ, การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ทางการเงิน (ตัวแลกเงิน), การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (698.35) ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (137.90) ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในการซื้อธุรกิจของบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด (1,200) ล้านบาท, จ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัท ฟิโก โซลูชันส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (49.25) ล้านบาท, จ่ายเงินเพิ่มทุนในบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิ้ลยู จำกัด (27) ล้านบาท, และจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (14.80) ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (0.72) ล้านบาท
- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 186.92 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (19.73) ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน 200.62 ล้านบาท

2) รายจ่ายลงทุน

ในปี 2565 บริษัทมีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน (1,291.76) ล้านบาท โดยเป็นการใช้ไปในการซื้อธุรกิจของบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด (1,200) ล้านบาท, ซื้อเงินลงทุนในบริษัท ฟิโก โซลูชันส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (49.25) ล้านบาท, จ่ายเงินเพิ่มทุนในบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิ้ลยู จำกัด (27) ล้านบาท, และจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (14.80) ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (0.72) ล้านบาท

3) ความเพียงพอของสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.39	0.61	1.06
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.04	0.09	0.23
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.15	0.04	0.02
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.80	4.75	2.42
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	76.04	76.84	150.83
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.54	0.99	0.30
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	675.93	368.69	1,216.67
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	3.83	5.45	1.75
ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)	95.30	66.97	208.57
Cash Cycle	(วัน)	656.67	378.56	1,158.92

อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.31 เท่า ลดลงจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่ประกอบไปด้วย เงินสด ลูกหนี้ และสินค้าคงเหลือน้อยกว่าหนี้ระยะสั้น รวมทั้งมีความคล่องตัวในการชำระหนี้ระยะสั้นลดลงจากปีก่อน

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.04 เท่า ลดลงจากปีก่อน สะท้อนให้เห็นสภาพคล่องที่แท้จริงว่าบริษัทมีสินทรัพย์ที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสด (เงินสด, เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น) น้อยกว่าหนี้ระยะสั้น อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด 0.15 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ 0.04 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมากขึ้นกว่าปีก่อน แต่ยังคงไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัท

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 4.80 เท่า โดยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 76.04 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเก็บเงินจากการขายเชื่อได้เร็วขึ้นกว่าปี 2564 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการลดลง

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.54 เท่า โดยมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 675.93 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถขายสินค้าได้ช้าลงกว่าปี 2564 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการลดลงค่อนข้างมาก สอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่ลดลงเช่นกัน

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ 3.83 เท่า และมีระยะเวลาชำระหนี้ 95.30 วัน ยาวขึ้นจากปี 2564 ที่มีระยะเวลาชำระหนี้ 66.97 วัน เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการลดลงค่อนข้างมาก

วงจรเงินสดของบริษัทมีระยะเวลายาวขึ้นเป็น 656.67 วัน เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยสูงขึ้นค่อนข้างมาก โดยเป็นผลมาจากในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการลดลงค่อนข้างมาก สอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่ลดลงเช่นกัน ในขณะที่ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการสูงขึ้นมากจากการขายสินค้าที่ด้อยค่า

4) ความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมในปี 2565 เท่ากับ 3,411.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีขนาดหนี้สินเท่ากับ 3,375.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 36.44 ล้านบาท คิดเป็น 1.08% โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่เกิดขึ้นจากประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 2,987.09 ล้านบาท

ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดเชยจริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าความเสียหายชดเชยแก่ธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,635.74 ล้านบาท และบริษัทได้ ประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อการขายที่ดินหลักประกันของคดีความดังกล่าวในปี 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.68 ล้านบาท

เงินจ่ายล่วงหน้าคดีความ

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 8 กรกฎาคม 2563 สำนักงานบังคับคดีแพ่งได้ออกหนังสืออายัดสิทธิเรียกร้องแก่ธนาคารสี่แห่งในบัญชีเงินฝากของบริษัทจำนวน 9 บัญชี เป็นเงินรวม 69.40 ล้านบาท ตามที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดี ปัจจุบันธนาคารบางแห่งสามารถอายัดเงินเพื่อนำส่งให้สำนักงานบังคับคดีแพ่งเป็นจำนวนเงิน 2.60 ล้านบาท

ปัจจุบันโครงสร้างเงินทุนของบริษัทมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน และเงินสดรับจากการเพิ่มทุน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และชำระหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งจากการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข และมีความสามารถในการชำระหนี้เพียงพอ

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.17	1.30	1.16
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	45.53	N/A	9.64
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.38	0.38	51.36
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N/A	N/A	N/A

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท เท่ากับ 1.17 เท่า และ 1.30 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 1.15 เท่า และ 1.25 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) เท่ากับ 0.38 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานน้อยกว่าภาระผูกพัน เช่น การจ่ายชำระหนี้สิน, รายจ่ายลงทุนซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 490.77 ล้านบาท ในขณะที่มีรายจ่ายเพื่อการลงทุนรวมจำนวน (1,291.76) ล้านบาท บริษัทมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับปีที่ผ่านมา

4.2.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 39 ของงบการเงินประจำปี 2565 ดังนี้

(1) ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามของกลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท เหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 40.61 ล้านบาท และ 58.09 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 26.17 ล้านบาท และ 32.86 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางการปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอคิวิ เอสเตท

(2) การระงับข้อพิพาทและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

(2.1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกกรังค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 12.32 ล้านบาท และ 13.06 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้คำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.33 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม

(2.2) 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 เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) ไม่ทราบเรื่องเพราะอยู่ในขั้นตอนการเตรียมสัญญาซื้อขายบริษัทย่อยดังกล่าวและสัญญาซื้อขายจัดทำวันที่ 2 กันยายน 2562 ซึ่งกรรมการบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด ชุดเดิม ได้แต่งตั้งทนายผู้คดีและศาลได้พิพากษาวันที่ 8 เมษายน 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำตัดสินของศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564 บริษัทย่อยได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาแล้ว เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2564 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำตัดสินของศาลชั้นต้น ต่อมาศาลฎีกาได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565 ไม่อนุญาตให้บริษัทยื่นฎีกา ดังนั้นคดีนี้จึงถือเป็นที่สุด

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทส่งหนังสือขอให้ชดใช้ค่าเสียหายจากการผิดสัญญาซื้อขายหุ้นให้กรรมการบริษัทย่อยชุดเดิม โดยหนังสือบอกกล่าวให้ดำเนินการ 1) ชำระหนี้ตามคำพิพากษาของคดีหมายเลขดำที่ พ.163/2562 ให้แก่โจทก์แทนบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 37,342,500 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2561 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และ 2) ชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บริษัทจากการผิดสัญญาซื้อขาย รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหลายในการต่อสู้คดีเป็นเงินทั้งสิ้น 1,033,054 บาท ต่อมาบริษัทได้รับหนังสือการชดใช้ค่าเสียหายจากการผิดสัญญาซื้อขายหุ้นจากกรรมการบริษัทย่อยชุดเดิม ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ระบุว่ามิได้มีเจตนาปิดข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นเพราะได้รับสำเนาคำฟ้องศาลจังหวัดเกาะสมุย หลังจากวันที่ข้าพเจ้าได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น อย่างไรก็ตาม เมื่อศาลมีคำพิพากษาที่สุดว่าบริษัทย่อยเป็นหนี้ต่อโจทก์ตามหนังสือสัญญา รับสภาพหนี้ในฐานะผู้ขายหุ้น ยินยอมรับผิดชอบต่อบริษัท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นและชดใช้ค่าเสียหายทั้งหลายที่บริษัทได้รับจากเหตุการณ์ดังกล่าวทุกประการ เมื่อวันที่

3 มีนาคม 2565 บริษัทได้รับเงินแล้วทั้งจำนวน โดยบันทึกเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงินและรับรู้รายได้จากการกลับประมาณการหนี้สินที่ได้บันทึกไว้ ภายใต้บัญชีรายได้อื่น ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2565 บริษัทยังทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดย บริษัทยังตกลงยินยอมชำระหนี้จำนวน 60 ล้านบาท ให้แก่โจทก์ด้วยเงินสดจนครบถ้วนภายในกำหนดระยะเวลาดังนี้

เงื่อนไขการจ่ายชำระหนี้ ดังนี้	การจ่ายชำระ
งวดที่หนึ่ง จำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) ภายในวันที่ 15 เมษายน 2565	จ่ายชำระแล้ว
งวดที่สอง จำนวน 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2565	จ่ายชำระแล้ว
งวดที่สาม จำนวน 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565	จ่ายชำระแล้ว
งวดที่สี่ จำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2565	จ่ายชำระแล้ว
งวดที่ห้า จำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2565	จ่ายชำระแล้ว
งวดที่หก จำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) ภายในวันที่ 30 กันยายน 2565	จ่ายชำระแล้ว

เมื่อได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว โจทก์ตกลงปลดเปลื้องความรับผิดชอบทั้งหลายของบริษัทย่อยตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นที่สุด โจทก์ได้รับชำระหนี้จากบริษัทย่อยจนเป็นที่พอใจแล้ว ปัจจุบันโจทก์ไม่ติดใจบังคับคดีใดๆกับบริษัทย่อยอีก

(3) ภาระผูกพัน

(3.1) กลุ่มบริษัทเอคิวเอสเตทได้นำเงินฝากประจำสถาบันการเงินและสินค้าย่อยส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

(3.2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 155.90 ล้านบาท และ 231.64 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 100.33 ล้านบาท และ 113.25 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 48.86 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 107.04 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 65.54 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 166.10 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดจำนวน 21.26 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 79.07 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 22.50 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 90.75 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มูลค่าตามสัญญา รวมจำนวน 381.23 ล้านบาท และ 494.15 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 241.18 ล้านบาท และ 256.30 ล้านบาท ตามลำดับ

4.2.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

1) แนวโน้มสภาพเศรษฐกิจปี 2566

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวดีขึ้นจากปี 2565 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวโดยเฉพาะภายหลังการเปิดประเทศของจีน ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของการบริโภคภายในประเทศ ประกอบกับแรงสนับสนุนจาก การลงทุน โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐที่กลับมาขยายตัว ขณะเดียวกัน ยังมีแรงสนับสนุนจากการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการผลิต ภาคเกษตรกรรม อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและความผันผวน ในตลาดการเงินโลกท่ามกลางการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสำคัญ ๆ และความไม่แน่นอนของความสัมพันธ์เชิงภูมิรัฐศาสตร์ นอกจากนี้ เงื่อนไขทางการเงินจากภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง ภายใต้การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยยังมีแนวโน้มที่จะเป็นข้อจำกัดต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ รวมทั้งการลดลงของแรงส่งจากการใช้จ่ายรัฐบาล รวมทั้งเงื่อนไขและบรรยากาศ ทางเศรษฐกิจและการเมืองภายหลังการเลือกตั้ง ซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 - 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และการขยายตัวในเกณฑ์ดี ของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ ลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

2) ธุรกิจค้าและพัฒนอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565-2567 ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป อันสืบเนื่องจากกำลังซื้อที่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม การสู้รบระหว่างรัสเซีย-ยูเครนทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นตามราคาพลังงานและภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งรวมถึงราคาที่ดินและทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น สำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่คาดว่าจะปรับตัวประกอบธุรกิจให้เติบโตต่อไปได้ แต่รายกลาง-เล็กจะถูกกดดันจากการแข่งขันรุนแรง ทั้งด้านยอดขาย ต้นทุนวัสดุก่อสร้างและราคาที่ดินซึ่งหายากขึ้นและมีราคาแพง ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มหาพันธมิตรเพื่อร่วมทุน ทั้งกับบริษัทในประเทศหรือกลุ่มทุนต่างชาติ เพื่อขยายฐานเงินทุนทำให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้

- ธุรกิจบ้านจัดสรร (ในกทม.และปริมณฑล): รายได้ของผู้ประกอบการรายใหญ่จะเติบโตต่อเนื่อง จากความสามารถในการปรับตัวและมีความได้เปรียบด้านต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า เนื่องจากสามารถระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ และตลาดตราสารหนี้ ส่วนผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กจะเผชิญภาวะยากลำบากมากกว่าและมีส่วนแบ่งตลาดลดลง โดยเฉพาะรายที่ไม่มีพันธมิตร/เครือข่ายจะแข่งขันได้ยาก บางรายอาจมีข้อจำกัดด้านเงินทุนและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน จึงอาจมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

- ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (ในกทม.และปริมณฑล): อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายย่านใจกลางเมืองและแนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพ ทั้งในด้านการบริหารโครงการการตลาด และแหล่งเงินทุนหมุนเวียน อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังถูกกดดันจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า การเดินทางข้ามพรมแดนที่ยังต้องระมัดระวัง การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะมาตรการ “Zero COVID” ของประเทศจีน ทำให้มีการล็อกดาวน์บางพื้นที่เป็นระยะ กระทบต่อยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติ จึงคาดว่าอัตราการขายจะยังอยู่ในระดับต่ำและอาจมีต้นทุนส่งเสริมการตลาดเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขาย การแข่งขันจึงมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น เป็นข้อจำกัดในการทำกำไรของผู้ประกอบการอยู่บ้าง ด้านผู้ประกอบการรายกลางและเล็กจะเน้นพัฒนาโครงการที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้นในย่านชานเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่รอบนอกและมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่าโดยเปรียบเทียบ อีกทั้งยังไม่เป็นที่นิยมเท่าที่ควรเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) ในทำเลเดียวกัน ผลประกอบการจึงมีแนวโน้มชะลอตัวและต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว

3) ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมจะทยอยฟื้นตัวเร็วขึ้นช่วงปี 2565-2567 หลังจากซบเซาอย่างหนัก และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวได้เร็วกว่า จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่านักท่องเที่ยวไทยจะกลับมาอยู่ในระดับปกติในปี 2567 ประมาณ 185 ล้านทริป ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่มุ่งขยายการลงทุนต่อเนื่อง แต่อาจล่าช้ากว่าแผน โดยคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มยังอยู่ในระดับต่ำเฉลี่ยที่ 45% ในปี 2565 ก่อนจะปรับขึ้นเป็น 55% ในปี 2565 และ 65% ในปี 2567 ตามลำดับ

นักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นในอัตราเร่ง โดยวิจัยกรุงศรีคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 10.4 ล้านคนในปี 2565 เพิ่มขึ้นมากจากปีก่อนแต่ยังอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากยังเผชิญอุปสรรคจากจีนซึ่งเป็นตลาดหลัก ยังคงนโยบาย Zero-COVID ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวจากผลของสงครามรัสเซีย-ยูเครน ในปี 2566 และ 2567 คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 22.7 และ 35.3 ล้านคน ตามลำดับ (ภาพที่ 23) ปัจจัยสนับสนุน ได้แก่

- 1) การเปิดประเทศแบบเต็มรูปแบบของไทยเมื่อ 1 กรกฎาคม 2565 หนุนให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสถานที่ท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต
- 2) ประเทศต่างๆ คลายกฎควบคุมที่เข้มงวดในการเดินทาง เนื่องจากอัตราการฉีดวัคซีนครอบคลุมมากขึ้น สร้างความเชื่อมั่นแก่นักท่องเที่ยว
- 3) ตลาดจีนซึ่งเป็นตลาดท่องเที่ยวสำคัญที่สุดของไทย น่าจะเริ่มทยอยผ่อนคลายควบคุมการเดินทางประมาณช่วงกลางปี 2566 และไทยเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวจีน (ภาพที่ 24)
- 4) ภาครัฐดำเนินมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เช่น การทำ travel bubble ระหว่างไทยกับประเทศสำคัญ เช่น จีน และอินเดีย เป็นต้น รวมถึงการโรดโชว์ที่มีเป้าหมายเจาะตลาดใหม่ระดับไฮเอนด์ เช่น ซาอุดีอาระเบีย

- 5) ความมีเสน่ห์ของการท่องเที่ยวไทยที่ดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยว ซึ่งช่วยสนับสนุนศักยภาพด้านการท่องเที่ยวของไทยให้ยังคงโดดเด่นในเวทีโลก ทั้งนี้ จากรายงาน “ผลสำรวจเกี่ยวกับแผนการท่องเที่ยวระดับโลก” (Visa Global Travel Intentions Study) [5] ฉบับล่าสุดของวีซ่า พบว่าไทยติดอันดับ 4 ด้านประเทศจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่น่าเดินทางไปมากที่สุดในโลก รองจาก สหรัฐฯ อังกฤษ และอินเดีย โดยกรุงเทพฯ ภูเก็ต เชียงใหม่ และหัวหิน เป็นเมืองท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวทั่วโลกค้นหาข้อมูลผ่านช่องทางออนไลน์มากที่สุด (TAT Newsroom, พฤษภาคม 2565)

ที่มา : วิจัยกรุงศรี

4) ธุรกิจให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง

สินเชื่อส่วนบุคคลดิจิทัล (Digital Personal Loan) ถือเป็นหนึ่งผลิตภัณฑ์ที่จะช่วยเพิ่มอัตราการใช้บริการสินเชื่อ ของกลุ่มที่มีข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อ อาทิ กลุ่มผู้ประกอบการอาชีพอิสระ รับจ้างทั่วไป ค้าขายเนื่องจากสามารถใช้ข้อมูลทางเลือกในรูปแบบดิจิทัล เช่น ข้อมูลพฤติกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์ การชำระบิลค่าสินค้า บริการผ่านช่องทางออนไลน์ มาพิจารณาอนุมัติ และประเมินความสามารถในการชำระหนี้ได้ ทำให้ผู้ประกอบการ ทั้งกลุ่ม Bank และ Non-Bank มีความต้องการขยายฐานลูกค้ามายังกลุ่มนี้ให้ได้มากยิ่งขึ้น

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่าในปี 2565 การทำการตลาดสินเชื่อส่วนบุคคลดิจิทัลตามนิยามของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ใช้ข้อมูลทางเลือกในการพิจารณาสินเชื่อ คงมีลักษณะของการ “ทยอยเติบโต” โดยจะมียอดคงค้างที่ไม่สูงมากนัก ประมาณ 7,920 – 8,500 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 1 ของยอดคงค้างของสินเชื่อส่วนบุคคลทั้งระบบ

ขณะที่ช่วงระยะ 1-3 ปีจากนี้ ก็ยังคงอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการเรียนรู้ ต้องอาศัยระยะเวลาในการพัฒนา และปรับปรุงโมเดลประเมินความเสี่ยงจากการประยุกต์ใช้ข้อมูลทางเลือกใหม่ๆ ที่หลากหลาย โดยโจทย์ที่ท้าทายสำคัญของผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการ ได้แก่

- การเพิ่มประสิทธิภาพในการประยุกต์ใช้ และวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อตรวจสอบตัวตน และเข้าใจพฤติกรรมที่แท้จริงของลูกค้า
- การทำให้เกิด Ecosystem ที่พร้อม เพื่อให้ได้ข้อมูลลูกค้าที่สมบูรณ์มากขึ้น สามารถนำมาประเมินความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสร้างแรงจูงใจในการชำระหนี้
- การติดตามหนี้ (Debt Collection) ที่มีประสิทธิภาพภายใต้ต้นทุนที่ไม่สูงมากจนเกินไป
- การแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นจากการที่ผู้เล่นกลุ่ม Non-bank เข้ามาในตลาดสินเชื่อส่วนบุคคลดิจิทัลมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการที่มีความพร้อมด้านฐานข้อมูลลูกค้า

นอกจากนี้ ภาพการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นอีกส่วนหนึ่งในอนาคตยังอาจมาจากแนวทางการให้ใบอนุญาต Virtual bank หรือธนาคารพาณิชย์แบบไร้สาขาที่ดำเนินธุรกิจบนช่องทางดิจิทัลอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งแน่นอนว่าหนึ่งในการให้บริการ คือสินเชื่อส่วนบุคคลดิจิทัล

5) ธุรกิจผลิตและจำหน่ายกัญชง และ/หรือกัญชา

กัญชง และ/หรือกัญชาได้รับความสนใจเป็นอย่างมากหลังจากรัฐบาลประกาศปลดล็อกให้สามารถขออนุญาตปลูก ผลิต นำเข้าเมล็ดพันธุ์ ครอบครอง และจำหน่ายได้ ด้วยคุณประโยชน์ที่หลากหลายประกอบกับความต้องการในตลาดโลกที่มีแนวโน้มเปิดกว้างมากยิ่งขึ้นทำให้กัญชงมีศักยภาพที่จะกลายเป็นพืชเศรษฐกิจใหม่ของไทย สามารถต่อยอดเป็นสินค้าอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าสูงและสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจได้มหาศาล การที่ไทยมีความสามารถด้านการเพาะปลูกและการผลิตสูง จึงมีโอกาที่จะกลายเป็นผู้เล่นหน้าใหม่และสามารถเติบโตในตลาดกัญชงโลกได้ ทั้งนี้ การปลดล็อกการประกอบธุรกิจกัญชงได้เชื่อมโยงไปสู่ห่วงโซ่อุตสาหกรรมอย่างน้อย 5 กลุ่ม ได้แก่ เครื่องดื่ม อาหาร ยาและอาหารเสริม เครื่องแต่งกาย และผลิตภัณฑ์ดูแลส่วนบุคคล ด้วยมูลค่าตลาดกัญชงรวมประมาณ 15.8 พันล้านบาท ใน 5 ปีข้างหน้า อย่างไรก็ตาม เกษตรกรและผู้ประกอบการยังคงเผชิญความท้าทายหลายด้าน เช่น การพัฒนาสายพันธุ์กัญชงให้ตอบโจทย์ความต้องการของตลาด ความชัดเจนของกฎหมายในการรับรองเพื่อประกอบธุรกิจ เป็นต้น

การที่ภาครัฐได้ปลดล็อกการประกอบธุรกิจกัญชงได้สร้างห่วงโซ่อุตสาหกรรมใหม่ ดังนี้

- **อุตสาหกรรมต้นน้ำ** ได้แก่ จัดหาเมล็ดพันธุ์ พัฒนาสายพันธุ์พืช เพาะปลูก ตั้งแต่การจัดหา/นำเข้าเมล็ดพันธุ์ (ที่มีใบการปลูก) จำหน่ายเมล็ดพันธุ์ เพื่อนำมาเพาะปลูกในเชิงพาณิชย์ (ขายทั้งต้นหรือบางส่วนของผู้ปลูก) รวมถึงการพัฒนาสายพันธุ์พืชเป็นของตนเองเพื่อให้ได้ค่า CBD หรือ THC ตรงตามความต้องการของตลาด โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มเกษตรกร วิสาหกิจชุมชน แปลงทดลองของมหาวิทยาลัยหรือสถานศึกษาต่างๆ หรือผู้ประกอบการจากอุตสาหกรรมกลั่นน้ำและปลายน้ำที่เริ่มทดลองปลูกเพื่อใช้ในการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของตน หรือหน่วยงานภาครัฐ
- **อุตสาหกรรมกลางน้ำ** ได้แก่ โรงสกัด สารสกัด น้ำมัน ผลิตภัณฑ์กัญชง ผู้ประกอบการที่ทำการแปรรูปผลิตภัณฑ์จากวัตถุดิบขั้นต้น เช่น การสกัดสาร CBD ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีมูลค่าเพิ่มสูงและถูกนำไปใช้ในอุตสาหกรรมต่อเนื่องเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีการผลิตน้ำมันจากเมล็ดกัญชง ผงกัญชง กากกัญชง ด้ายกัญชง โยกกัญชง เป็นต้น โดยผู้ประกอบการกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการอุตสาหกรรมยา อาหารเสริม อาหาร เครื่องดื่ม ซึ่งมีความพร้อมในด้านเทคโนโลยีการสกัด
- **อุตสาหกรรมปลายน้ำ** ได้แก่ สินค้าอุปโภคบริโภค เป็นกลุ่มที่นำสารสกัด หรือผลิตภัณฑ์กัญชงชั้นกลั่นน้ำมาเป็นวัตถุดิบหรือส่วนผสมในผลิตภัณฑ์ของตนเพื่อเพิ่มไลน์ผลิตภัณฑ์ใหม่ อุตสาหกรรมปลายน้ำที่น่าจะมีศักยภาพและมีการนำกัญชงไปใช้มากที่สุดสามารถจัดแบ่งเป็น 5 กลุ่มอุตสาหกรรมใหญ่ ดังนี้ (1) เครื่องดื่ม ประกอบด้วย เครื่องดื่ม น้ำอัดลม เครื่องดื่มให้พลังงาน เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ ชา กาแฟและสมุนไพรพร้อมรับประทาน (2) อาหาร ประกอบด้วยเครื่องปรุงอาหาร เบเกอรี่ อาหารเส้นและบะหมี่สำเร็จรูป ซีเรียลและธัญพืช ขนมขบเคี้ยว (3) ยาและอาหารเสริม รวมถึงผลิตภัณฑ์เสริมสุขภาพทางกีฬา วิตามิน ผลิตภัณฑ์จัดการน้ำหนัก และผลิตภัณฑ์สมุนไพรดั้งเดิม (4) เครื่องแต่งกายและรองเท้า (5) ผลิตภัณฑ์ดูแลส่วนบุคคล ประกอบด้วย สบู่ แชมพู ยาสีฟัน น้ำหอม น้ำยาระงับกลิ่นกาย ผลิตภัณฑ์ดูแลช่องปาก ผลิตภัณฑ์บำรุงผิว และเครื่องสำอาง

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอควี 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	: 46,841,813,614.00 บาท
จำนวนหุ้นสามัญชำระแล้ว	: 93,683,627,228 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 0.50 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	: 1 มกราคม - 31 ธันวาคม

2) ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- (1) **ชื่อบริษัท** : บริษัท เอควี 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 เอควี 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 เนชั่นแนล จำกัด**
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 102 ถนนริมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ประเภทธุรกิจ : ค้าส่งหัตถกรรม
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 300,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 300,000,000 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 ถนนนิมคลองบางกะปิ 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 ถนนนิมคลองบางกะปิ 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 ถนนนิมคลองบางกะปิ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
 ประเภทธุรกิจ : ให้เช่า ขาย ชื่อ บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์
 หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
 โทรสาร 02-033-5566
 ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
 ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท
 สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
 สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)
- (12) **ชื่อบริษัท** : บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 199/9 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

- ประเภทธุรกิจ : ให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 50,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 100.00%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด)
- (13) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท อีโกนิคส์ จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 99/322 หมู่ที่ 3 ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
- ประเภทธุรกิจ : การผลิตและจำหน่ายกัญชง และ/หรือกัญชา
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 100,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 100,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 100.00%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)
- (14) **ชื่อบริษัท** : **บริษัท จีซีไอ ฟิโก โซลูชั่น จำกัด**
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 47/420 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม (อาคารนาริตะ) ชั้น 9 หมู่ที่ 3 ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
- ประเภทธุรกิจ : ให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-033-5555
โทรสาร 02-033-5566
- ทุนจดทะเบียน : 5,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 5,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 40.00%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทร่วม (ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ผ่านบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู 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.กรรณิการวิภาณุรัตน์ ทะเบียน 7305 และ/หรือ
 2. นายจิโรจ ศิริโรจน์ ทะเบียน 5113 และ/หรือ
 3. นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต ทะเบียน 4713 และ/หรือ
 4. นางสุนา เสนีวงศ์ ณ อยุธยา ทะเบียน 5897 และ/หรือ
 5. นายโกมินทร์สินประชาญา ทะเบียน 3675 และ/หรือ
 6. นายวรพล วิริยะกุลพงศ์ ทะเบียน 11181 และ/หรือ
 7. นายพจน์ อัครสันติชัย ทะเบียน 4891 และ/หรือ
 8. นายวิเชียร ปรงพาณิชย์ ทะเบียน 5851 และ/หรือ
 9. นางสาว กชมน ชื่นห้วน ทะเบียน 11536 และ/หรือ
 10. นายไกรแสง ธีรณัฐลักษณ์ ทะเบียน 5428

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 การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิออกเสียงตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ โดยแต่ละหุ้นมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง และไม่มีหุ้นใดมีสิทธิพิเศษเหนือผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยครอบคลุมดังนี้

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

- ให้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน และทันต่อเหตุการณ์ โดยบางเรื่องแม้ว่าตามกฎหมายจะไม่ได้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดให้เปิดเผย แต่หากบริษัทเห็นว่าเรื่องใดมีความจำเป็นที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบก็จะเปิดเผยข้อมูลนั้นผ่านทาง Web Site ของบริษัท และผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ในปี 2565 บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในวันที่ 29 เมษายน 2565 ซึ่งกรรมการเข้าร่วมประชุม 6 ท่าน จากทั้งหมด 7 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 85.71 ของจำนวนกรรมการบริษัท โดยบริษัทได้พิจารณาเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นโดยวิธีผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในการประชุมฯ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ส่งคำถามเข้าผ่านระบบได้และคณะกรรมการบริษัท ได้ตอบคำถามของผู้ถือหุ้นครบถ้วน
- ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยบริษัทได้ส่งลิงค์ให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมและสามารถส่งคำถามเข้ามาระบบได้
- 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 และมุ่งมั่นที่จะให้พนักงานทุกคนมีความภูมิใจและเชื่อมั่นในองค์กรและมีสวัสดิการเพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพที่ดีโดยบริษัทจัดให้มีห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำให้พนักงานได้ผ่อนคลายจากการที่ต้องทำงานหนักมาทั้งวัน ตลอดจนการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม จัดให้มีสวัสดิการพนักงานค่ารักษาพยาบาลประกันสุขภาพ ตรวจสุขภาพประจำปี และจัดกิจกรรมการให้พนักงานได้สร้างความสัมพันธ์อันดีด้วยกิจกรรมต่างๆ เช่นระหว่างเดือนมีกิจกรรมที่พนักงานทุก

ท่านต้องมีส่วนร่วม กิจกรรมการท่องเที่ยวประจำปี นอกจากนี้บริษัทสนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ โดยมีหลักสูตรฝึกอบรม ลูกค้า บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ซึ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างมืออาชีพ ตลอดจนบริษัทจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นและพึงพอใจสูงสุด

■ ลูกค้า

บริษัทปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตโดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญา จรรยาบรรณบริษัท และคำมั่นที่ให้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด

■ ผู้บริหาร

บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของผู้บริหารซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จได้ จึงได้จัดโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสมในธุรกิจประเภทเดียวกัน

■ คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของลูกค้าของคู่แข่งด้วยวิธีซ้อผล และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ ในปีที่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

■ เจ้าหน้าที่

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับเจ้าหน้าที่และลูกค้าทุกประเภทอย่างยุติธรรมและมีจริยธรรม โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่ได้ตกลงร่วมกันและตามที่กฎหมายกำหนด

■ ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ ดูแล และให้ความใส่ใจต่อชุมชน 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) โดยกรรมการทั้งหมดได้พิจารณาหลักปฏัตินดังกล่าวโดยละเอียดรอบคอบและเข้าใจถึงประโยชน์และความสำคัญของการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code ซึ่งเน้นการบูรณาการประเด็นทางสังคม สิ่งแวดล้อม และการกำกับดูแลกิจการ เพื่อนำไปใช้สร้างคุณค่าให้แก่กิจการเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทได้มีการพิจารณาผลการประเมินตนเองในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีประจำปี 2564 และได้มีการทบทวนนโยบายและการดำเนินการต่างๆ ด้านการกำกับดูแลกิจการกับหลัก CG Code รวมถึงได้ทบทวนเรื่องที่ยังไม่ปฏิบัติและได้พิจารณาและกำหนดแนวทางดำเนินการที่เหมาะสมเพียงพอ และสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจและวัฒนธรรมองค์กร โดยมีกรณีที่สำคัญ ดังนี้

CG Code ที่ยังไม่ได้ปฏิบัติ	ความเห็น
การแต่งตั้งที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	<p>คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลายวิชาชีพ ให้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตสำคัญได้ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> สรรหาบุคคลเพื่อทดแทนกรรมการและผู้บริหาร ในกรณีที่ครบวาระ ลาออกหรือกรณีอื่นๆ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมกับการทำหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัท และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท <p>ซึ่งที่ผ่านมาคณะกรรมการสรรหาสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดี จึงถือได้ว่าบริษัทมีกระบวนการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพแล้ว</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 12 มกราคม 2566 คณะกรรมการบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

1) คณะกรรมการบริษัท

1. นายชรรค์ ประจวบเหมาะ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ
2. นายชนน วังตาล	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายชำนาญ วังตาล	กรรมการ
4. นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการ
5. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	กรรมการอิสระ
6. นายประทีป แสงหิรัญวัฒนา	กรรมการอิสระ
7. นายเอกชัย ตีวุฒานนท์	กรรมการอิสระ

2) คณะกรรมการตรวจสอบ

1. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายประทีป แสงหิรัญวัฒนา	กรรมการตรวจสอบ
3. นายเอกชัย ตีวุฒานนท์	กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้น มีบทบาทหน้าที่กำกับการบริหารจัดการงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทโดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เพื่อการสร้างมูลค่าให้แก่กิจการ รวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุน ภายใต้ความเชี่ยวชาญและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 7 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 57.14 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

วงเงินอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีวงเงินอำนาจการอนุมัติเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายชำนาญ วังตาล หรือ นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวิกุล หรือ นายชนน วังตาล กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

7.1.2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้บริหารบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1. นายชนน วังตาล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) / กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 12 ต.ค. 2565
2. นายวิรัตน์ เขียวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (COO)	-
3. นางปราณี หิรัญบรรเทา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน (CFO) / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ และผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	-
4. นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวิกุล	กรรมการบริหาร / Chief Security Officer (CSO)	-
5. นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหาร	-
6. นางสาวกุลชญา วัฒนา	ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด (CMO)	-
7. นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ	รองกรรมการผู้จัดการ	ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารเมื่อวันที่ 12 ต.ค. 2565 ภายหลังดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการ

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารปรากฏตามเอกสารแนบ 1

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 12 มกราคม 2566 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นาย ชรรค์ ประจวบเหมาะ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ	แต่งตั้ง 12 ม.ค. 2566
2.	นาย ชนน วังตาล	กรรมการ	แต่งตั้ง 12 ต.ค. 2565
3.	นายชำนาญ วังตาล	กรรมการ	-
4.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการ	-
5.	นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	กรรมการอิสระ	ลาออกจากประธานกรรมการ วันที่ 6 ม.ค. 2566 แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ วันที่ 12 ม.ค. 2566
6.	นาย ประทีป แสงหิรัญวัฒนา	กรรมการอิสระ	แต่งตั้ง 11 พ.ย. 2565
7.	นายเอกชัย ตี๋ตานนท์	กรรมการอิสระ	รักษาการประธานกรรมการตรวจสอบ วันที่ 18 ต.ค. 65 - 12 ม.ค. 2566
8.	นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	กรรมการ	ลาออก 12 ต.ค. 2565
9.	นายเอ สัจเดว์	กรรมการอิสระ	ลาออก 18 ต.ค. 2565
10.	นายสุภชัย สถิตยวิมล	กรรมการอิสระ	ลาออก 6 ม.ค. 2566

ณ วันที่ 12 มกราคม 2566 บริษัทมีกรรมการทั้งสิ้น 7 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 57.14 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

โดยมีนายสง่า ตันตือมรพงษ์ เลขาธิการบริษัท ทำหน้าที่ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ บันทึกรายงานการประชุม และจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

องค์ประกอบในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งกรรมการ	กรรมการบริษัท มาจากการเลือกตั้งโดยผู้ถือหุ้น โดยถือว่าหนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง
การพ้นจากตำแหน่ง	ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่กรรมการผู้อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดหนึ่งในสามต้องออกจากตำแหน่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดคนหนึ่งออกจาก

ตำแหน่งก่อนถึงวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีหุ้นนับรวมได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียง

จำนวนกรรมการ ให้บริษัทฯ มีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน ไม่เกินกว่า 11 คน ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. กำกับดูแลและจัดการให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย ภายใต้วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท กำกับ ควบคุม และดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจให้แก่กิจการและให้แกผู้ถือหุ้น

3. จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายใน 4 เดือน นับจากวันปิดบัญชีสิ้นปีของบริษัท และจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อมีความจำเป็น

4. จัดประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส และในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกรรมการทั้งหมด การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเอาเสียงข้างมากเป็นมติ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานของที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

5. มีอำนาจมอบหมายให้กรรมการคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นกระทำการตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรแทนคณะกรรมการได้ และภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร และคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน หรือเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นได้ตามความเหมาะสม

6. พิจารณากำหนดรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตลอดจนการตั้งคณะอนุกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสมในการดำเนินกิจการของบริษัท

7. พิจารณานุมัติงบประมาณในการลงทุน และในการดำเนินกิจการของบริษัทประจำปี รวมทั้งดูแลการใช้ทรัพยากรของบริษัท

8. จัดให้มีการรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไปที่สำคัญต่อผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และเพียงพอ รวมทั้งยืนยันการตรวจสอบรับรองข้อมูลที่รายงาน

9. กำหนดหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง

“ข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับวิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีฐานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง”

10. พิจารณานุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราวตามที่เห็นสมควรภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย

11. ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการเข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 12 มกราคม 2566 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 12 ม.ค. 2566
2.	นายประทีป แสงหิรัญวัฒนา	กรรมการตรวจสอบ	แต่งตั้ง 11 พ.ย. 2565
3.	นายเอกชัย ติวตานนท์	กรรมการตรวจสอบ	รักษาการประธานกรรมการตรวจสอบ วันที่ 18 ต.ค. 65 - 12 ม.ค. 2566
4.	นายเอ สัจเดวี	ประธานกรรมการตรวจสอบ	ลาออก 18 ต.ค. 2565
5.	นายสุภชัย สถิตยวิมล	กรรมการอิสระ	ลาออก 6 ม.ค. 2566

โดยมีนายเอกชัย ติวตานนท์ เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) 2551 จำนวน 1 ท่าน และนางปราณี หิรัญบรรเทา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน และผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ บันทึกรายงานการประชุม และจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พระราชบัญญัติการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. สอบทานให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยง (Risk management) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล

5. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ 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. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก
ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้บริษัทแจ้งมติเปลี่ยนแปลงหน้าที่และจัดทำรายชื่อและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และนำเสนอต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยวิธีการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการรายงานโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
9. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบหากพบ หรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการ หรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายใน เวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

หากคณะกรรมการของบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์

7.3.2 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 3 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายชนน วงดาล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	แต่งตั้ง 12 ต.ค. 2565
2.	นายชำนาญ วงดาล	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
3.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
4.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ลาออก 12 ต.ค. 2565

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการประจำตามปกติของบริษัทฯให้เป็นไปตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการกำหนด แผนการธุรกิจ ทิศทาง กลยุทธ์ ภายใต้กรอบของกฎหมายและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด
2. ดำเนินกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายรวมถึงการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯได้ให้ไว้ ซึ่งจะมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ
3. พิจารณาเพื่อนำเสนอเรื่องที่ยื่นนอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนให้คณะกรรมการพิจารณา

ขอบเขตอำนาจหน้าที่กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจ เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน ภายใต้กรอบของกฎหมายและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯกำหนด
2. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปีฝ่ายบริหารจัดทำ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา รวมทั้งควบคุมการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีของแต่ละหน่วยงาน
3. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้รับมอบอำนาจในการกระทำการใดๆ ที่ปฏิบัติไปตามปกติธุรกิจได้
4. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารต้องนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในการพัฒนาโครงการใดๆ ที่ไม่อยู่ในนโยบายประจำปีของบริษัท
5. มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของกิจการต่อบุคคลภายนอกในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเป็นประโยชน์ต่อกิจการ
6. อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของกิจการ

7. พิจารณานุมัติในแผนการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน และพิจารณานุมัติคำขอจากฝ่ายงานต่างๆ ที่เกินอำนาจสั่งการของฝ่ายงานนั้นๆ
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทในแต่ละคราว
9. พิจารณาการดำเนินการเกี่ยวข้องกับรายการระหว่างกัน ตามนิยามของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
10. พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท และการเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

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

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการทำรายการใดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามความหมายที่กำหนดตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การทำรายการดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและ/หรือปฏิบัติการอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้นๆ ด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจำนวน 1 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายเอกชัย ติวุตตันนท์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	แต่งตั้ง 18 ต.ค. 2565
2.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวิกุล	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
3.	นายเอ สัจเดวี	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ลาออก 18 ต.ค. 2565

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

การสรรหา

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

การกำหนดค่าตอบแทน

- (1) จัดทำหลักเกณฑ์และนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
- (2) กำหนดค่าตอบแทนที่จำเป็นและเหมาะสมทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช่ตัวเงินของคณะกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล โดยการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ ผลงาน และเปรียบเทียบกับบริษัทในธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติ
- (3) รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ให้คำชี้แจง ตอบคำถามกับค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) รายงานนโยบาย หลักการ/เหตุผลของการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และรายงานประจำปี ของบริษัทฯ
- (5) ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

โดยฝ่ายบริหาร และหน่วยงานต่างๆ จะต้องรายงานหรือนำเสนอข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ให้บรรลุตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย

7.3.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 4/2557 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2557 ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1.	นายชนน วังตาล	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 18 ต.ค. 2565
2.	นายเอกชัย ติวตานนท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	แต่งตั้ง 18 ต.ค. 2565
3.	นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-
4.	นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เพอร์นันเดซ	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	ลาออก 12 ต.ค. 2565
5.	นายเอ สัจเดวี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	ลาออก 18 ต.ค. 2565

7.3.5 คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง

คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างมีอำนาจอนุมัติในการจัดซื้อจัดจ้าง คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างแบ่งดังนี้

- คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ล้านบาท ประกอบด้วย

ประธาน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ

คณะกรรมการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจ
 จัดซื้อ

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ

- คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 10 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจและ โครงการ
 จัดตั้ง

ผ่านการอนุมัติต้องรายงานให้คณะกรรมการบริหารรับทราบ

- คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง วงเงินมากกว่า 20 ล้านบาทประกอบด้วย

ประธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการ
กรรมการบริหารบริษัท
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านกิจการพิเศษ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาผลิตภัณฑ์และโครงการ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการด้านพัฒนาธุรกิจโครงการ
จัดตั้ง

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

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

การดำเนินการกิจการของบริษัทที่มีได้กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการ
ผู้จัดการ ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นรายกรณีไป

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้บริหารบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1. นายชนน วังตาล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) / กรรมการบริหาร	แต่งตั้ง 12 ต.ค. 2565
2. นายวิรัตน์ เอียวอักษร	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (COO)	-
3. นางปราณี หิรัญบรรเทา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน (CFO) / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ และ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	-
4. นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวิกุล	กรรมการบริหาร / Chief Security Officer (CSO)	-
5. นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหาร	-
6. นางสาวกุลชญา วัฒนนา	ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด (CMO)	-
7. นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอ์นันเดซ	รองกรรมการผู้จัดการ	ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 12 ต.ค. 2565 ภายหลังดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารปรากฏตามเอกสารแนบ 1

7.4.1 ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการบริหาร

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2565 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือนและโบนัส ให้กับผู้บริหารและกรรมการบริหาร จำนวน 7 ราย รวมทั้งสิ้น 24,270,060.00 บาท ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	บาท
เงินเดือน	15,600,666.67
โบนัส	-
ค่าตอบแทนโครงการพิเศษ	4,580,000.00
ค่าเบี้ยประชุมฯ	-
ค่ารับรอง	603,333.33
ค่าที่ปรึกษา (ผู้บริหารภายใน)	3,486,060.00
รวม	24,270,060.00

2) ค่าตอบแทนอื่น

- เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5% ของเงินเดือน โดยในปี 2565 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร จำนวน 18,150 บาท และ 323,000 บาท ตามลำดับ

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

1) จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน รวมทั้งสิ้น 269 คน โดยในปี 2565 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 222.15 ล้านบาท ซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น โดยจำนวนนี้ได้รวมส่วนที่บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัท รวม 100.63 ล้านบาท

สายงานหลัก	จำนวนพนักงาน (คน)	
	บริษัท	บริษัทย่อย
พนักงานปฏิบัติการ/บริการ (คน)	81	181
พนักงานบริหาร (คน)	7	-
รวม	88	181
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	121.52	100.63

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

2) นโยบายพัฒนาบุคลากร

บริษัท มีนโยบายด้านการสรรหา พัฒนา และรักษาบุคลากรของบริษัท เพราะตระหนักว่าบุคลากรเป็นสิ่งที่สำคัญในการให้บริษัท บรรลุเป้าหมายและความสำเร็จได้ บริษัทจึงได้มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยการ จัดฝึกอบรม/สัมมนา ทั้งภายในและภายนอก โดยวิทยากรที่ทรงคุณวุฒิ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างจิตสำนึกและ การฝึกอบรมในเรื่องการทำงานเป็นทีม การให้บริการที่ดี การรักษากองศ์กร และการพัฒนาระบบงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างขวัญและกำลังใจ และความภูมิใจในการปฏิบัติงานให้กับพนักงาน ด้วยการกำหนดผลตอบแทนและความก้าวหน้าในองค์กร บนพื้นฐานความรู้ความสามารถ และความเป็นธรรม รวมทั้ง การจัดให้มีระบบสวัสดิการที่เหมาะสม ตลอดจนพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของพนักงานให้ดีขึ้น

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 ผู้ควบคุมและดูแลในการทำบัญชี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 มีมติแต่งตั้งนางปราณี หิรัญบรรเทา ให้ดำรง ตำแหน่งเป็นผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมทั้งได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุม และดูแลการทำบัญชีของบริษัทฯ จนถึงปัจจุบัน โดยคุณสมบัติของผู้ควบคุมและดูแลในการทำบัญชีปรากฏตาม เอกสารแนบ 1

7.6.2 เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติแต่งตั้งนายสง่า ตันตอมรพงษ์ ให้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งเลขานุการบริษัทรับผิดชอบการจัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัด ประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือ ผู้บริหาร รวมทั้งดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ในนามของบริษัทหรือ คณะกรรมการ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทปรากฏตามเอกสารแนบ 1

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

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

1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้

ก. ทะเบียนกรรมการ

ข. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท

ค. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานคณะกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

3) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่อื่นตามที่บริษัท (หรือคณะกรรมการบริษัท) มอบหมาย

7.6.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีมติแต่งตั้งได้มีมติแต่งตั้งบริษัท ตรวจสอบภายในกรณีนิติ จำกัด เพื่อตรวจสอบภายในของกิจการ โดยนางสาวพุกษา เหล่าพิชิต ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ได้ลาออก เนื่องจากเหตุผลทางสุขภาพ โดยมีผลวันที่ 1 กันยายน 2565

ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

7.6.4 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

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

7.6.5 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนประจำปี 2565 โดยแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยมีรายชื่อดังนี้

ผู้สอบบัญชีของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย มีผู้สอบบัญชีมีดังนี้

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| 1. น.ส.กรรณิการ์ วิจารณ์รัตน์ | ทะเบียน 7305 และ/หรือ |
| 2. นายจิโรจ ศิริโรจน์ | ทะเบียน 5113 และ/หรือ |
| 3. นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต | ทะเบียน 4713 และ/หรือ |
| 4. นางสุนา เสนิงค์ ณ อรุณยา | ทะเบียน 5897 และ/หรือ |
| 5. นายโกมินทร์ ลีนปราชญา | ทะเบียน 3675 และ/หรือ |
| 6. นายวรพล วิริยะกุลพงศ์ | ทะเบียน 11181 และ/หรือ |

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| 7. นายพจน์ อัครสันติชัย | ทะเบียน 4891 และ/หรือ |
| 8. นายวิเชียร ปรงพาณิชย์ | ทะเบียน 5851 และ/หรือ |
| 9. นางสาว กชมน ชื่นห้วน | ทะเบียน 11536 และ/หรือ |
| 10. นายไกรแสง ธีรณัฐลักษณะ | ทะเบียน 5428 |

ผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย มีดังนี้

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| 1. นายเจษฎา หังสพฤกษ์ | ทะเบียน 3759 และ/หรือ |
| 2. นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล | ทะเบียน 12794 และ/หรือ |
| 3. นางสาวกัญจน์วาทศิกดิ์ ศรีบวร | ทะเบียน 13273 และ/หรือ |
| 4. นายสมชาย เลิศยงยุทธ์ | ทะเบียน 13314 และ/หรือ |
| 5. นางสาวบงกชรัฐ สรรวมศิริ | ทะเบียน 13512 และ/หรือ |
| 6. นายธนาทิพย์ รัชเสถียรภาพ | ทะเบียน 13646 |

หรือผู้สอบบัญชีที่ บริษัท กรินทรออดิท จำกัด มอบหมาย โดยกำหนดค่าสอบบัญชีบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 6,441,000 บาท (AUDIT FEE) และค่าใช้จ่ายต่างๆ (NON-AUDIT FEE) ที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินโดยตรงจะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริง ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัท	ค่าตอบแทน (บาท)			
	รายได้รวม	รวม	งบประจำปี	รวม
งบการเงินรวม	250,000.00	750,000.00	300,000.00	1,050,000.00
บมจ. เอคิว เอสเตท	290,000.00	870,000.00	930,000.00	1,800,000.00
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. วิทูรนากร 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	6,441,000.00

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ในปี 2565 บริษัทจ่ายค่าบริการอื่น (non-audit fee) ซึ่งประกอบด้วย ค่าพาหนะ ค่าเครื่องใช้สำนักงาน ให้แก่ผู้สอบบัญชีรวมจำนวนทั้งสิ้น 111,235 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 ซึ่งสามารถมีอิทธิพลต่อการแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระและต้องไม่เป็นลูกจ้างหรือพนักงานที่ได้รับเงินเดือนประจำในช่วงหนึ่ง 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 2565 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 15 ครั้ง และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุม		หมายเหตุ
		การประชุมคณะกรรมการ (การเข้าประชุม/สิทธิในการประชุม)	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (การเข้าประชุม/สิทธิในการประชุม)	
นาย ชรรค์ ประจวบเหมาะ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ	0/15	-	แต่งตั้ง 12 ม.ค. 2566
นาย ชนน วิงตาล	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	3/15	-	แต่งตั้ง 12 ต.ค. 2565
นายชำนาญ วิงตาล	กรรมการ	15/15	1/1	-
นายวรวิทย์ ไหลท้วมทวีกุล	กรรมการ	15/15	1/1	-
นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	14/15	1/1	ลาออกจากประธานกรรมการ วันที่ 6 ม.ค. 2566 แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ วันที่ 12 ม.ค. 2566
นาย ประทีป แสงหิรัญวัฒนา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	2/15	-	แต่งตั้ง 11 พ.ย. 2565
นายเอกชัย ติวตานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	15/15	1/1	รักษาการประธานกรรมการตรวจสอบ วันที่ 18 ต.ค. 65 - 12 ม.ค. 2566
นายไมเคิล เฟอร์นันเดซ	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	10/15	1/1	ลาออก 12 ต.ค. 2565
นายเอ สัจเวิร์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	11/15	1/1	ลาออก 18 ต.ค. 2565
นายสุภชัย สถิตยวิมล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	10/15	0/1	ลาออก 6 ม.ค. 2566

(2) ค่าตอบแทนกรรมการ

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 อนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามมติคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประจำปี 2565 จำนวน 3,500,000 บาท

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินสำหรับคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยค่าตอบแทนประจำ และค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)			หมายเหตุ
		ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนประจำ	รวม	
1. นาย ชรรค์ ประจวบเหมาะ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ	-	-	-	แต่งตั้ง 12 ม.ค. 2566
2. นาย ชนน วังดาล	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-	แต่งตั้ง 12 ต.ค. 2565
3. นายชำนาญ วังดาล	กรรมการ	-	-	-	-
4. นายวรวิทย์ ไหลท้วมทวีกุล	กรรมการ	-	-	-	-
5. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	-	840,000	840,000	ลาออกจากประธานกรรมการ วันที่ 6 ม.ค. 2566 แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ วันที่ 12 ม.ค. 2566
6. นาย ประทีป แสงหิรัญวัฒนา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	-	-	-	แต่งตั้ง 11 พ.ย. 2565
7. นายเอกชัย ดิวิตานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	84,000	300,000	300,000	รักษาการประธานกรรมการตรวจสอบ วันที่ 18 ต.ค. 65 - 12 ม.ค. 2566
8. นายไมเคิล เพอร์รินเดซ	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-	ลาออก 12 ต.ค. 2565
9. นายเอ สัจเดวี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	72,000	480,000	480,000	ลาออก 18 ต.ค. 2565
10. นายสุภชัย สติยวิมล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	48,000	300,000	300,000	ลาออก 6 ม.ค. 2566
รวม		204,000	1,920,000	2,124,000	

2) ค่าตอบแทนอื่น

ในปี 2565 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 2565 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 2565 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การประชุม		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	ประธานกรรมการตรวจสอบ	-	-	แต่งตั้ง 12 ม.ค. 2566
นายประทีป แสงหิรัญวัฒนา	กรรมการตรวจสอบ	-	-	แต่งตั้ง 11 พ.ย. 2565
นายเอกชัย ดิวิตานนท์	กรรมการตรวจสอบ	4	4	รักษาการประธานกรรมการตรวจสอบ วันที่ 18 ต.ค. 65 - 12 ม.ค. 2566
นายเอ สัจเดวี	ประธานกรรมการตรวจสอบ	4	3	ลาออก 18 ต.ค. 2565
นายสุภชัย สติธยวิมล	กรรมการอิสระ	4	2	ลาออก 6 ม.ค. 2566

(2) การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 4 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 จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใดๆของบริษัทเสื่อมค่าหรือสูญหาย ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองหรือผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่ รายงานสถานะและผลการดำเนินงานของบริษัทให้ครบถ้วนตามความเป็นจริง รวมทั้งยังต้องมีจรรยาบรรณต่อลูกค้า โดยต้องให้ความกระจ่างเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสินค้าและบริการโฆษณาสินค้าด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง 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 ในปีที่ผ่านมาไม่มีพนักงานโครงการที่ไม่ได้ปฏิบัติงานตามกฎระเบียบจนทำให้เกิดข้อผิดพลาดอันเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ดังนั้นจึงลงโทษให้ออก รวมทั้งได้มีการออกหนังสือตักเตือนกับผู้จัดการโครงการด้วยในฐานะหัวหน้างาน
4. **ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)** บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาระบบอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ข้อมูลต่างๆ มีความถูกต้องและเป็นปัจจุบัน โดยในการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานได้ใช้ระบบ Oracle เข้ามาช่วยในการควบคุมงานที่รับผิดชอบ ซึ่งระบบนี้มีการจัดแบ่งฟังก์ชันในการทำงานที่สามารถสอบยันความถูกต้องกันได้ทั้งในหน่วยงานเดียวกันและระหว่างหน่วยงาน ดังนั้นในการปฏิบัติงานจึงไม่สามารถทำงานเพียงคนเดียวได้ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในการปฏิบัติงานได้ เช่น ระบบการจ่ายเงินไม่สามารถจ่ายเงินซ้ำได้ รวมทั้งเช็คทุกฉบับเป็นเช็คที่สั่งจ่าย โดย ระบุผู้รับ และมี A/C PAYEE ONLY ด้วย นอกจากนี้บริษัทยังมีตั้งงบประมาณประจำปีเพื่อใช้ในการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยใช้ระบบ Oracle เข้ามาควบคุมการใช้งบประมาณ ทำให้แต่ละหน่วยงานไม่สามารถใช้งบประมาณเกินได้ เมื่อหน่วยงานใดต้องการใช้งบประมาณเพิ่มเติมต้องทำเรื่องขออนุมัติและอธิบายเหตุผลที่ต้องการใช้ นอกจากนี้ทางฝ่ายสารสนเทศยังได้นำระบบการจัดเก็บเอกสาร Alfresco มาใช้เพื่อเป็นช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร ในการเผยแพร่นโยบาย กฎระเบียบคำสั่ง และคู่มือการปฏิบัติงาน รวมทั้งข่าวสารต่างๆ ได้อย่างทั่วถึงทั้งองค์กร
5. **ระบบการติดตาม และประเมินผล (Monitoring)** บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกด้าน เช่น ด้านบัญชีและการเงิน การปฏิบัติงาน การปฏิบัติตามกฎหมาย/กฎระเบียบ และการดูแลทรัพย์สิน โดยให้ฝ่ายตรวจสอบบัญชีภายในติดตามผลการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ แล้วรายงานให้คณะกรรมการบริหารทราบ ส่วนผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกได้เข้าประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัททุกไตรมาส ถึงผลการตรวจสอบงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและตามหลักการมาตรฐานสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) รวมทั้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

6. พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีภายนอก ปี 2565

ในรอบปีที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบพอใจกับผลการตรวจของผู้สอบบัญชี ที่ได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ความสามารถในวิชาชีพและได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และทำหน้าที่ได้โดยอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลข่าวสารทั้งจากกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมมีส่วนผลักดันให้องค์กรมีระบบการบริหารจัดการที่ดี เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสในการทำงาน ตรวจสอบได้ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

8.3 สรุปผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 คณะกรรมการบริหาร

(1) การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2565 บริษัทฯได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารจำนวน 35 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการบริหาร ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การประชุม		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
นายชนน วงดาลา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	35	9	แต่งตั้ง 12 ต.ค. 2565
นายชำนาญ วงดาลา	กรรมการบริหาร	35	35	แต่งตั้ง 3 ธ.ค. 2563
นายวรวิทย์ ไหลท่อมวิกุล	กรรมการบริหาร	35	35	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	35	26	ลาออก 12 ต.ค. 2565

(2) การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารและตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยในรอบปี 2565 คณะกรรมการบริหารได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้น 35 ครั้ง โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- ทำหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการประจำตามปกติของบริษัทฯให้เป็นไปตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการกำหนด แผนการธุรกิจ ทิศทาง กลยุทธ์ ภายใต้กรอบของกฎหมายและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด
- ดำเนินกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายรวมถึงการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทฯได้ให้ไว้ ซึ่งจะมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ
- พิจารณาเพื่อนำเสนอเรื่องที่ยอยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนให้คณะกรรมการพิจารณา

8.3.2 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

(1) การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจำนวน 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การประชุม		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	
นายเอกชัย ติงตันท	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	3	2	แต่งตั้ง 18 ต.ค. 2565
นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	3	3	แต่งตั้ง 1 มี.ค. 2564
นายเอ สัจเจริญ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	3	1	ลาออก 18 ต.ค. 2565

(2) การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยในรอบปี 2565 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- (1) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ทำหน้าที่ในการสรรหาบุคคลเพื่อทดแทนกรรมการและผู้บริหาร ในกรณีที่ครบวาระ ลาออกหรือกรณีอื่นๆ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ ดังนี้

- พิจารณาการครบวาระของกรรมการ และให้ความเห็นชอบการเสนอชื่อผู้ที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการใหม่
- พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อการแต่งตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่ลาออก

- (2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมกับการทำหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัท และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ ดังนี้

- พิจารณาให้ความเห็นชอบการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2565

8.3.3 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

(1) การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การประชุม		หมายเหตุ
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้ง ที่เข้าร่วมประชุม	
นายชนน วังตาล	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	4	3	แต่งตั้ง 18 ต.ค. 2565
นายเอกชัย ดิวตานนท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4	3	แต่งตั้ง 18 ต.ค. 2565
นายชำนาญ วังตาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4	4	-
นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เพอร์นันเดซ	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	4	1	ลาออก 12 ต.ค. 2565
นายเอ สัจเดวี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4	1	ลาออก 18 ต.ค. 2565

(2) การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการ บริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบ และ ผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบ ต่อประสิทธิภาพในระบบ การควบคุมภายใน ต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทมีการทบทวนนโยบายต่าง ๆ และมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานและประเมินผลระบบการควบคุมภายในให้มีความโปร่งใส ที่จะช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ และการบริหารทรัพย์สินของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในได้สอบทานระบบการควบคุมภายในของแต่ละหน่วยงานของบริษัทที่วางไว้มีความถูกต้องเพียงพอ ถ้าเกิดการปฏิบัติหน้าที่บกพร่องที่มีสาระสำคัญจะทำรายงานถึงคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาสั่งการแก้ไข นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้นำไปมีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดๆ 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 ตลอดจนบริษัทได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการควบคุมระบบงานภายในทั้งหมด ซึ่งฝ่ายตรวจสอบสามารถสอบทานทุกรายการได้

3) การติดตามและประเมินผล

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

4) การบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีการกำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรที่ชัดเจนครอบคลุมสิ่งที่องค์กรต้องการบรรลุวัตถุประสงค์ระดับกิจกรรมเกี่ยวข้องกับระบบการทำงานที่สำคัญขององค์กร และสอดคล้องเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์และแผนยุทธศาสตร์ขององค์กร ผู้บริหารการระบุนิเวศความเสี่ยงในระดับองค์กร และครอบคลุมในระดับกิจกรรมที่สำคัญ

5) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างทัดเทียมกันและได้กำหนดให้มีขั้นตอนการประชุมผู้ถือหุ้นและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง คือการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามสาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 14 วันทำการ โดยแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบและมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ มาได้ทางเว็บไซต์ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

9.1.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 โดยมีกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเอกสารหลักฐานจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปได้ว่าการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบคือ (1) การควบคุมภายในองค์กร (2) การประเมินความเสี่ยง (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และ (5) ระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ นายพจน์ อิศวสันตติชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4891 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2565 **แสดงความเห็นอย่างมีไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น** ในรายงานการสอบบัญชี ดังนี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวล

จรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

9.1.2 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประเมินระบบควบคุมภายในในเรื่องข้างต้น กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติมจากคณะกรรมการบริษัท

9.1.3 หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีมติแต่งตั้งได้มีมติแต่งตั้งบริษัท ตรวจสอบภายในธรรมาภิบาล จำกัด เพื่อตรวจสอบภายในของกิจการ โดยนางสาวพุกษา เหล่าพิชิต ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ได้ลาออก เนื่องจากเหตุผลทางสุขภาพ โดยมีผลวันที่ 1 กันยายน 2565

ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

9.2 รายการระหว่างกัน

9.2.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

9.2.2 มาตรการการทำรายการระหว่างกัน

ตามนโยบายของบริษัท ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องมีการเสนอแก่ที่ประชุมกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา โดยต้องมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวต้องปฏิบัติให้เป็นไป

ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ที่มีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้น ๆ

9.2.3 นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

ทั้งนี้ หากมีการทำรายการระหว่างกันเกิดขึ้น บริษัทจะมีการกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ แล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

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 และมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหลายรายการนั้นทางบริษัทจึงได้จัดทำแผนจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์และมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวขึ้นซึ่งแผนดังกล่าวเข้ารับการพิจารณาเห็นชอบโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แผนดังกล่าวได้รับเสียงอนุมัติมากกว่า 3 ใน 4 ของคะแนนเสียงผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมทั้งหมด

ในปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด

ส่วนที่ 3

งบการเงิน

10. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตลอดจนข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งรายงานทางการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวังจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน เพื่อให้มีความเชื่อมั่นต่องบการเงินของบริษัท คู่มือวิชาชีพบัญชีของบริษัทฯ และสามารถป้องกันการทุจริต หรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

งบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้รับการตรวจสอบโดยนายพจน์ อิศวสันตติชัย ผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรีนทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชี และคุณภาพของรายงานทางการเงิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน ตลอดจนระบบการบริหารความเสี่ยงโดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ งบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(นายชำนาญ วัจตาล)

กรรมการ

(นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวีกุล)

กรรมการ

(นายชนน วัจตาล)

กรรมการ

11. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปี ปัจจุบันข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และการพิจารณาความเพียงพอค่าเผื่อมูลค่าลดลง

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทต้องพิจารณาการแสดงผลมูลค่าของสินค้าคงเหลือโดยการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้าคงเหลืออย่างเหมาะสม ตามที่เปิดเผยนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบเนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธิก่อนค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 1,106 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.47 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติที่สามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะการแข่งขันทางการตลาด

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง การทดสอบการบันทึกต้นทุนที่เพิ่มขึ้นว่าควรบันทึกเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือ โดยการตรวจสอบหลักฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ในการพิจารณา การวิเคราะห์ในรายละเอียดสำหรับรายการขายในระหว่างปีและภายหลังวันที่ในงบการเงินเปรียบเทียบกับราคาทุนของต้นทุนโครงการแต่ละโครงการ และสอบทานการประมาณการมูลค่าที่ได้รับคืนซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าได้ประเมินการพิจารณาการตั้งค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือแสดงผลมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และเหมาะสมแล้ว

การด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ความเสี่ยง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 กลุ่มบริษัทมีการทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน การทดสอบการด้อยค่านี้มีนัยสำคัญต่อการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชีสุทธิก่อนค่าเผื่อการด้อยค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 696 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.99 ของสินทรัพย์รวม อีกทั้งกระบวนการประเมินของผู้บริหารมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติที่สามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพทางเศรษฐกิจ และภาวะตลาดในอนาคต

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึงการใช้ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อช่วยในการประเมินข้อสมมติ ข้าพเจ้าได้ให้ความสำคัญกับความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับสมมติฐานซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการทดสอบการด้อยค่าที่อ่อนไหวมากที่สุด และมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญที่สุดต่อการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมายหรือภาระหนี้สินอื่น ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28 ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการประมาณการหนี้สินตามกฎหมายหรือหนี้สินอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 2,987 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.56 ของหนี้สินรวม อีกทั้งกระบวนการประมาณการของผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจค่อนข้างมาก และขึ้นอยู่กับข้อสมมติซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงตามมูลค่าบังคับขายของหลักประกัน

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง ทดสอบการประมาณการค่าเสียหายจากคดีความตามคำพิพากษาของศาล ทดสอบการเพิ่มขึ้นของการบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถขายที่ดินหลักประกันได้ตามสัญญาการจัดการทรัพย์สิน โดยการตรวจสอบเอกสารหลักฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการประมาณการค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขายที่ดินหลักประกัน โดยประมาณการจากราคามูลค่าบังคับขายของที่ดินหลักประกัน ซึ่งการประมาณราคามูลค่าบังคับขายของที่ดินหลักประกันจัดทำโดยผู้บริหาร โดยใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่าบังคับขาย ข้าพเจ้าได้ประเมินการพิจารณาการตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้องได้อย่างน่าเชื่อถือ และเหมาะสมแล้ว

การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ความเสี่ยง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 บริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 2,541 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.14 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

- เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว
- เปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยระยะยาวกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม และข้อสมมติและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของบริษัท ใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

- ทำความเข้าใจและประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ใช้ในการประเมิน รวมถึงสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่า
- ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินอิสระ
- ตรวจสอบความถูกต้องของการบันทึกบัญชี
- 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 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้ามิได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข 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 ปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่งและเสนอขอซื้อหุ้นบุริมสิทธิของจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้ (จำเลยที่ 19) และบริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงสถาบันการเงินดังกล่าว โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

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

3. หากการดำเนินการบังคับคดีกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้เงินไม่ครบจำนวนค่าเสียหายตามคำพิพากษาของศาลฎีกา บริษัทจะดำเนินการจัดหาเงินมาชำระค่าเสียหายต่อธนาคารต่อไป

ในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระรายหนึ่ง เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขาย กับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงิน 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงิน ประมาณ 5,800 ล้านบาทอ้างอิงข้อมูลผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัทได้บันทึกหนี้สินตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองหักด้วยประมาณการมูลค่าหลักประกันที่คาดว่าจะจำหน่ายได้ดังกล่าวข้างต้น และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท

อนึ่ง จำนวนภาระหนี้ที่บริษัทมีภาระผูกพันจริงนั้น จะเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงได้ ตามราคาประมูลขายทอดตลาดที่จะเกิดขึ้นจริงต่อไป และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2561 มีผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 8,914.07 ล้านบาทและผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดดังกล่าว แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยแบ่งออก ได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งการเมือง คดีหมายเลขแดงที่ อม.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 กฤษดาพานนคร จำกัด (มหาชน) โจทก์ฟ้อง บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล 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 เคแอนดิวีเอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯผู้ร้อง จึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วนและได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว

ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง โดยศาลอุทธรณ์ได้ยื่นตามศาลชั้นต้นโดยได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้ด่าจ่ายเงิน 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) ต่อมาทนายโจทก์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

กลุ่มที่ 3 คดีศาลล้มละลายกลางคดีหมายเลขแดงที่ ล.1249/2555 ทรัพย์ขายทอดตลาดจากคดีนี้ จำนวน 1,868-3-97.72ไร่กรรมสิทธิ์ ในที่ดินเป็นของบริษัท เคแอนสวีเอส อาร์เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาท วางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563 บริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ ตามคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 ทางธนาคารกรุงไทยแจ้งว่าบริษัทยังคงมีภาระหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวคงค้างอยู่กับธนาคารกรุงไทยอีกเป็นเงินจำนวน 8,368,732,100 บาท ธนาคารกรุงไทยประสงค์จะเรียกหนี้ทั้งหมดคืน และให้บริษัทนำเงินจำนวน 8,368,732,100 บาทไปชำระหนี้ที่ธนาคารกรุงไทยให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับหนังสือฉบับนี้ ทั้งนี้ บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย ลงวันที่ 15 กันยายน 2563 ว่าธนาคารต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาและข้อตกลง ตลอดจนตามระเบียบของธนาคาร โดยนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทั้งหมดไปชำระเงินค่าเสียหายในคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง เป็นคดีหมายเลขแดงที่ อม.55/2558 หรือนำไปชำระเป็นต้นเงินในคดีแพ่งของศาลแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ ถ.2687/2550 การเรียกร้องให้บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัทตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิ์ ที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทย ดำเนินการใดๆที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด

- (2) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายซึ่งประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายแต่ละบริษัทเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 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) ต่อมา เมื่อวันที่ 23 และ 29 กันยายน 2564 บริษัทได้วางเงินมัดจำเพิ่มจำนวน 90 ล้านบาทและ 110 ล้านบาท ตามลำดับ (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2564 วันที่ 13 สิงหาคม 2564) ใน ระหว่างวันที่ 3 มีนาคม 2565 ถึง 9 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้วางเงินมัดจำเพิ่มจำนวน 400 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 วันที่ 3 มีนาคม 2565) บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมายเพื่อวิเคราะห์การลงทุน รวมเงินมัดจำที่บริษัทจ่ายออกไปทั้งสิ้น สำหรับโครงการนี้จำนวน 647 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 บริษัทยกเลิกการชำระเงินซื้อ หุ่นสามัญ โครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และเรียกคืนเงินมัดจำสำหรับโครงการดังกล่าวทั้งสิ้น 647 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565) โดย จะดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 นอกจากนี้การเรียกคืนเงินมัดจำในครั้งนี้จะไม่ มีการคิดดอกเบี้ยใดๆจากทางผู้ขายหุ่นสามัญเนื่องจากการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับทางผู้ขาย ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2565 จนถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้รับเงินมัดจำดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว
- (3) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ อย่างไรก็ตาม วันที่ที่งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติ บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ เพื่อบันทึกต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว โดยการวัดมูลค่านี้ส่วนใหญ่แล้วมีความเกี่ยวข้องกับการระบุและวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งจะถูกระบุดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2564) โดยในช่วงระหว่างระยะเวลาในการวัดมูลค่านี้ บริษัทจะทำการปรับปรุงย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันซื้อกิจการ และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติม และปรับปรุงกำไรขาดทุนเพื่อให้สะท้อนข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันซื้อกิจการ บริษัทบันทึกผลต่างของต้นทุนในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของ บริษัทเหล่านี้ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทโดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้บันทึก”
- (4) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ อย่างไรก็ตาม วันที่ที่งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติ บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ เพื่อบันทึกต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว ซึ่งจะถูกระบุดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2564) โดยในช่วงระหว่างระยะเวลาในการวัดมูลค่านี้ บริษัทจะทำการปรับปรุงย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันซื้อกิจการ และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติม และปรับปรุงกำไรขาดทุนเพื่อให้สะท้อนข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันซื้อกิจการ บริษัทบันทึกผลต่างของต้นทุนในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งสูงกว่ามูลค่าสุทธิตาม

บัญชีของบริษัทเหล่านี้ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทโดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน”

เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานเดียวกัน ซึ่งแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขจากการบันทึกประมาณการหนี้สินที่ต้องจ่ายผู้ถือหุ้นเดิมและข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นเรื่อง คดีความของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบต่อความถูกต้องภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้ ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง

อันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ข้าพเจ้าได้รับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่

บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือนายพจน์ อิศวสันตติชัย

(นายพจน์ อิศวสันตติชัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4891

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

12. งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
หมายเหตุ		2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	61,388	66,130	1,759	6,175
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	73,503	179,770	3,242,592	627,568
ส่วนของเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ	17	68,065	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	9	-	-	2,155,594	1,413,371
สินค้าคงเหลือ	10	868,400	1,005,553	431,576	484,862
สินทรัพย์ชีวภาพหมุนเวียน	11	10,844	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	12	43,378	344,207	-	310,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13	155,000	395,000	155,000	247,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,280,578	1,990,660	5,986,521	3,088,976
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	14	1,296	-	109,661	7,661
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	15	38,062	57,010	5,788	13,819
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	16	2,541,320	2,102,454	-	2,102,454
เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน	9	-	312,959	-	312,959
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ	17	127,943	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		3,318	3,089	527	539
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	18	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	9,186	9,271	7,507	259,288
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20	611,190	985,890	13,023	13,997
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21	140,711	147,678	2,549	5,252
ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน	14.3,14.4	1,229,844	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	22	3,139	1,048	32	46
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23	853	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	24	342,965	357,476	25,529	43,093
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		5,049,827	3,976,875	164,616	2,759,108
รวมสินทรัพย์		6,330,405	5,967,535	6,151,137	5,848,084

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอควิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	25	118,819	144,047	172,486
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1, 27	38,143	35,200	31,113
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	7,078	18,136	2,363
เงินกู้ยืมระยะสั้น	26	125,174	990	46,868
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	29	2,252	-	1,840
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	1, 28	2,987,086	3,033,085	2,987,086
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	30	25,482	25,482	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		94	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,304,128	3,256,940	3,241,756
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินระยะยาว	1, 27	5,252	11,572	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	40,144	45,690	552
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		3,683	3,670	2,611
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		5,495	5,666	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	29	6,298	5,440	5,104
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	14.1	46,168	46,168	46,168
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		420	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		107,460	118,206	54,435
รวมหนี้สิน		3,411,588	3,375,146	3,296,191

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	31			
- ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 162,117.14 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	81,058,571	81,058,571	81,058,571	81,058,571
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 85,324.81 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท		42,662,405		42,662,405
หุ้นสามัญ 93,683.62 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท	46,841,814		46,841,814	
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(36,738,336)	(32,759,548)	(36,738,336)	(32,759,548)
ส่วนเกินทุนจากการลดทุน	153,537	153,537	153,537	153,537
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	(47,939)	(47,939)	-	-
ขาดทุนสะสม	(7,290,311)	(7,416,064)	(7,402,069)	(7,460,936)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ - สุทธิ	2,918,765	2,592,391	2,854,946	2,595,458
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	52	(2)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	2,918,817	2,592,389	2,854,946	2,595,458
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,330,405	5,967,535	6,151,137	5,848,084

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	445,195	968,306	88,398	500,481
รายได้จากกิจการโรงแรม	149,549	67,124	-	-
รายได้ดอกเบี้ยรับจากการให้สินเชื่อ	13,073	-	-	-
รวมรายได้	607,817	1,035,430	88,398	500,481
ต้นทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(302,082)	(1,173,252)	(71,517)	(531,642)
ต้นทุนบริการจากกิจการโรงแรม	(187,854)	(157,517)	-	-
ต้นทุนจากการให้สินเชื่อ	(13,631)	-	-	-
รวมต้นทุน	(503,567)	(1,330,769)	(71,517)	(531,642)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	104,250	(295,339)	16,881	(31,161)
รายได้อื่น	32 383,810	235,300	978,095	293,409
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย	488,060	(60,039)	994,976	262,248
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(42,704)	(52,429)	(22,272)	(34,426)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	33 (307,068)	(365,675)	(906,570)	(496,386)
รวมค่าใช้จ่าย	(349,772)	(418,104)	(928,842)	(530,812)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	138,288	(478,143)	66,134	(268,564)
ต้นทุนทางการเงิน	(8,062)	(10,357)	(4,433)	(717)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	130,226	(488,500)	61,701	(269,281)
รายได้ภาษีเงินได้	(1,767)	(6,661)	-	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	128,459	(495,161)	61,701	(269,281)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(2,652)	-	(2,834)	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(2,652)	-	(2,834)	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(2,652)	-	(2,834)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	125,807	(495,161)	58,867	(269,281)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	128,405	(495,112)	61,701	(269,281)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	54	(49)	-	-
	128,459	(495,161)	61,701	(269,281)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	125,753	(495,112)	58,867	(269,281)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	54	(49)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	125,807	(495,161)	58,867	(269,281)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น)	24 0.0014	(0.0058)	0.0007	(0.0032)
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	90,752,724	85,324,811	90,752,724	85,324,811

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: พันบาท)											
งบการเงินรวม											
หมายเหตุ	ทุน	ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุนจากการลดทุน	ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น				
							ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวม	รวม	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
							ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท		สุทธิ
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)
ลดลงจากการหมดอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		<u>42,662,405</u>	<u>(32,759,548)</u>	<u>153,537</u>	<u>(47,939)</u>	<u>(7,416,064)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,592,391</u>	<u>(2)</u>	<u>2,592,389</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565		42,662,405	(32,759,548)	153,537	(47,939)	(7,416,064)	-	-	2,592,391	(2)	2,592,389
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	128,405	(2,652)	(2,652)	125,753	54	125,807
โอนไปขาดทุนสะสม		-	-	-	-	(2,652)	2,652	2,652	-	-	-
เพิ่มทุน	31.1	4,177,214	(3,976,707)	-	-	-	-	-	200,507	-	200,507
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	31.2	2,195	(2,081)	-	-	-	-	-	114	-	114
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		<u>46,841,814</u>	<u>(36,738,336)</u>	<u>153,537</u>	<u>(47,939)</u>	<u>(7,290,311)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,918,765</u>	<u>52</u>	<u>2,918,817</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการลดทุน	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น		
					ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น สุทธิ
					ขาดทุนจากการวัด มูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงาน	รวมองค์ประกอบ อื่นของส่วน ของผู้ถือหุ้น	
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	42,662,405	(32,759,548)	153,537	(7,460,936)	-	-	2,595,458
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	61,701	(2,834)	(2,834)	58,867
โอนไปขาดทุนสะสม	-	-	-	(2,834)	2,834	2,834	-
เพิ่มทุน 31.1	4,177,214	(3,976,707)	-	-	-	-	200,507
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น 31.2	2,195	(2,081)	-	-	-	-	114
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	46,841,814	(36,738,336)	153,537	(7,402,069)	-	-	2,854,946

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	128,459	(495,161)	61,701	(269,281)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วย (รายได้) ภาษีเงินได้	1,767	6,661	-	-
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	14,710	10,357	4,433	717
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(2,011)	(157,330)	(1,602)	(256,606)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง	18,254	30,919	15,248	20,045
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(229)	140	11	(31)
การปรับปรุงด้วยเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ-สุทธิเพิ่มขึ้น	(9,257)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือลดลง	170,554	755,036	53,643	566,428
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ชีวภาพหมุนเวียน	(5,629)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ทางการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	300,829	(344,207)	310,000	(310,000)
การปรับปรุงด้วยเงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกันลดลง	18,948	15,031	8,031	36,445
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	-	193,716	-	1,201
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่น	94	-	-	-
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(24,816)	(197,239)	(8,839)	78,802
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	13	698	-	2,177
ค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	66,509	88,192	8,689	10,863
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	89,644	(11,229)	252	251
การปรับปรุงด้วย (โอนกลับ) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	-	11,011	(210,977)	199,515
การปรับปรุงด้วยสำรองค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	9,315	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	996	710	607	353
การปรับปรุงด้วยรายได้อื่น	(54,897)	(3,385)	-	(127)
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	11,235	5,023	8,631	384
การปรับปรุงด้วย (โอนกลับ) ค่าเผื่อผลขาดทุนของสินค้าคงเหลือ	(36,723)	(80,834)	(4,784)	(49,323)
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	98,000	(14,293)
การปรับปรุงด้วยผล (กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	(122,575)	(5,644)	(37)	(6,489)
การปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	244,300	-	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(67,340)	-
เงินสดจ่ายจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	(425)	-	(425)
การปรับปรุงด้วยกำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(4,578)	-	131,605
การปรับปรุงด้วยกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร(ขาดทุน)	(76,657)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)ในบริษัทร่วม	131	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	67,200	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6,417)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(8,730)	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม-สินทรัพย์ชีวภาพ	(758)	-	-	-
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	482,174	129,547	275,667	142,211
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน				
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(7,196)	(12,155)	(2,329)	(8,303)
ภาษีเงินได้รับคืน	15,788	-	15,788	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	490,766	117,392	289,126	133,908

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเงินมัดจำซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย	-	(395,000)	(112,250)	(247,000)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(49,250)	-	-	-
เงินสดรับคืนเงินมัดจำซื้อหุ้นสามัญบริษัทเป้าหมาย	92,000	-	-	-
เงินสดจ่ายเพิ่มทุนบริษัทย่อย	14.3	(27,000)	(200,000)	(181,500)
เงินสดจ่ายจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	14.4	(1,200,000)	-	-
เงินสดรับจากการขายหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	-	92,000	-	25,000
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	491,231	12,981	37	12,981
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	(14,797)	(3,463)	(355)	(206)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(717)	(233)	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	(1,448,462)	(927,441)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	9	8,350	1,015,698	1,079,668
ดอกเบี้ยรับ	1,838	1,688	1,952	74,909
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(698,345)	(743,380)	(163,589)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุน	200,620	-	200,620	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	-	(2,961)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	90,365	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น	(77,317)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	10,000	20,000	56,868	20,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(13,397)	(14,489)	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	200,000	-
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่า	(12,169)	(15,504)	(3,670)	(3,321)
ดอกเบี้ยจ่าย	(11,182)	(6,776)	(3,980)	(696)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		186,920	449,838	15,983
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ		(20,659)	(4,416)	(13,698)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		66,130	6,175	19,873
เงินสดลดลงจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย		-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเหลือในบริษัทย่อย		15,917	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		61,388	1,759	6,175

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

รายการที่ไม่กระทบเงินสด

1. ในระหว่างงวดบริษัทย่อยจ่ายเงินซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 1,375 ล้านบาท
 - เงินสด 1,072 ล้านบาท
 - เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า 303 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินสด	2,005	1,140	76	77
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	54,800	39,509	1,257	1,420
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	2,763	7,481	426	4,678
เงินฝากธนาคาร - ประจํา	1,820	-	-	-
ตัวสัญญาใช้เงิน	-	18,000	-	-
รวม	61,388	66,130	1,759	6,175

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

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

1.1 สถานะของบริษัท

(ก) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2558 ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ได้พิพากษาคดีที่อัยการสูงสุดเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน และบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ 20 ในข้อกล่าวหาว่าร่วมกันและสนับสนุนเจ้าพนักงาน และพนักงานในองค์การของรัฐ (ธนาคารพาณิชย์ของรัฐแห่งหนึ่ง) กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ทางราชการ ยกยอทรัพย์สินในการอนุมัติให้สินเชื่อโดยมิชอบโดยจำเลยที่ 18 ถึง 27 ร่วมกันและสนับสนุนจำเลยที่ 1 ถึง 17 ด้วยการเสนอโครงการขอสินเชื่อเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินปลดภาระหนี้ธนาคารแห่งหนึ่ง และเสนอขอซื้อหุ้นบริษัทของจำเลยที่ 20 ที่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวถือครองอยู่ โดยศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทร่วมกับจำเลยที่ 25 และ 26 คืนเงินจำนวน 10,004.47 ล้านบาท แก่ธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้กู้บริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (“โกลเด็น”) (จำเลยที่ 19) และบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็นโฮม จำกัด (“การ์เด็นโฮม”) บริษัทย่อยของจำเลยที่ 19 ได้มีที่ดินจดจำนองที่เป็นหลักประกัน ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินอิสระหนึ่งราย เพื่อทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดมีราคาประเมินเท่ากับ 12,749 ล้านบาท ราคาประเมินดังกล่าวใช้สำหรับอ้างอิงในการเสนอขายกับบุคคลภายนอก ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายของที่ดินดังกล่าวสุทธิจากค่านายหน้าในการขายมีจำนวนเงินประมาณ 8,924.30 ล้านบาท และในปี 2559 ผู้บริหารคาดว่ามูลค่าบังคับขายที่ดินดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 5,800 ล้านบาท กรมบังคับคดีได้กำหนดวันนัดขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2560 ปรากฏว่าในวันดังกล่าวเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งคำสั่งงดการบังคับคดีของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง (“ศาลฎีกา”) ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ซึ่งการงดการบังคับคดีดังกล่าวจะมีผลไปจนกว่าศาลฎีกาจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำการงดการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันดังกล่าวตามคำสั่งของศาลฎีกา ทั้งนี้ การที่ศาลฎีกามีคำสั่งงดการบังคับคดีนั้น สืบเนื่องมาจากการที่จำเลยที่ 3 ได้ยื่นคำร้องของดการขายทอดตลาดต่อศาลฎีกาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ซึ่งศาลฎีกาได้ทำการนัดไต่สวนคำร้องดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้สำเนาคำร้องดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและคู่ความที่เกี่ยวข้องทราบโดยให้คู่ความที่เกี่ยวข้องทำการคัดค้านคำร้องดังกล่าวภายใน 15 วัน 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 ในกรณีมีเศษจะมีการปันส่วนตามประกาศดังกล่าว 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 ล้านบาทและผู้ประมูลได้รับอนุญาตให้ขายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นวันที่ 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 เค แอนด์ วี เอส อาร์เอส จำกัด ถือหุ้นโดย โกลเด้นฯ 99.97% ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยอ้างว่าการขาย ทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2562 ยื่นคำร้องดังกล่าวแล้วและศาลได้นัดฟังคำสั่งศาลแพ่งในวันที่ 20 มีนาคม 2562 ศาลพิพากษาว่าผู้ร้องเป็น เพียงผู้ถือหุ้นของบริษัท โกลเด้นฯ ผู้ร้องจึงมิได้มีฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอีกทั้งการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในคดีนี้เกี่ยวพันหรือกระทบต่อผู้ร้อง ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายกลาง ซึ่งผู้ร้องอ้างว่าทำให้ผู้ร้องไม่สามารถชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ครบถ้วน และได้รับความเสียหาย จึงถือว่าเป็นการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้เมื่อผู้ร้องถูกศาลพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย อำนาจในการต่อสู้คดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ร้องเป็นอำนาจเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว ผู้ร้องจึงไม่มีอำนาจยื่นคำร้องในคดีนี้ผลของคดีศาลยกคำร้อง โดยศาลอุทธรณ์ได้ยื่นตามศาลชั้นต้น โดยได้อ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้ด่าจ่ายเงิน เป็นคดีสาขาดำที่ ขช.245/2560 สาขา

แดงที่ 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 เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส จำกัด ผู้ซื้อ ประมูลซื้อราคา 3,633.43 ล้านบาทวางเงินมัดจำจำนวน 182.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวน 3,450.93 ล้านบาท บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส จำกัด ร้องคัดค้าน ทำให้ผู้ซื้อยื่น เรื่องต่อศาลคัดค้านคำร้องของบริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส จำกัด โดยอยู่ระหว่างคำคัดค้าน 3 คดีโดยแบ่งออกได้ดังนี้

4. คดีหมายเลขดำที่ สล.365/2561 เรื่องกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ส่งเพิกถอนคำสั่ง ได้มีคำสั่งให้กันโฉนดเลขที่ 610 เนื้อที่ 18 ไร่ 83 ตารางวา ออกจากการขายทอดตลาด ซึ่งมีส่วนของนางสาวเจริญ อยู่คงธรรมในอัตราส่วน 800.66 ส่วนและดำเนินการขายทอดตลาด โดยคดีนี้ผู้ร้องได้มายื่นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลรับคำร้องเป็นคำคัดค้านและให้เรียกบริษัท โกลเด้นฯ เป็นผู้คัดค้านที่ 3 แล้วได้ทำการสืบพยานจนแล้วเสร็จและนัดฟังคำสั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้องของผู้ร้อง คดีได้ยุติแล้ว

5. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ สล.388/2561 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่านำทรัพย์ของผู้ร้องไปขายรวมกับที่ดินของบริษัท โกลเด้นฯ 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 ต่อมาศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษ วันที่ 3 กันยายน 2562 ไม่รับคำอุทธรณ์ คดีเป็นอันยุติ

6. คดีหมายเลขดำที่ สล.438/2561 เรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ที่ 2 (บริษัท เค แอนด์ วี เอส อาร์ เอส การ์เด็น โฮม จำกัด) โดยคดีนี้ผู้คัดค้านได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและขอให้งดบังคับคดีไว้ชั่วคราว เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลมีคำสั่งให้รับทนายของบริษัทผู้มีส่วนได้เสีย(บริษัทโกลเด้นฯ)และให้เรียกว่า ผู้คัดค้านที่ 2 แล้วกำหนดวันนัดสืบพยานใน วันที่ 25 และ 26 เมษายน 2562 และในวันที่ 25 เมษายน 2562 ศาลได้นัดสืบพยานแล้วนัดฟังคำพิพากษาหรือคำสั่งในวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ผลของคดีศาลยกคำร้อง

(ข) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอขอลูกการบังคับคดีของบริษัทและยื่นอุทธรณ์แก่ที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาว่าไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนของการกำหนดค่าแห่งความเสียหาย ทั้งนี้ บริษัทได้ร้องขอต่อที่ประชุมใหญ่ของศาลฎีกาให้พิจารณาหักมูลค่าค่าเสียหายจาก (1) เงินค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวยังไม่ได้แจ้งว่า ได้มีการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 13.17 ล้านหุ้น

และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 118.57 ล้านบาท 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 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 ถ้าไรที่ได้จากการขายที่ดินดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้แก่นธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้วจะแบ่งกันในสัดส่วนดังนี้ โกลเด็นจะได้รับในอัตราร้อยละ 70 และบริษัทได้รับในอัตราร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม หากกำไรที่ได้จากการขายต่ำกว่า 300 ล้านบาท บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากโปรเกรสก่อนทำการขายที่ดิน เมื่อบริษัทและโกลเด็นหลุดพ้นจากความรับผิดกับธนาคารพาณิชย์ของรัฐดังกล่าวแล้ว ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่เรียกร้องหนี้ที่มีระหว่างกันหรือใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อกันอีกต่อไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความคล่องตัวในการดำเนินการ โปรเกรสตกลงที่จะโอนหุ้นและอำนาจของกรรมการของโกลเด็นให้แก่บริษัท แต่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องโอนหุ้นและคืนอำนาจกรรมการให้แก่โปรเกรสตามเดิม บริษัทตกลงให้บริษัทย้อยแห่งหนึ่งให้เงินกู้ยืมแก่เครือญาติของกรรมการท่านหนึ่งของโกลเด็นจำนวน 30 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2558 กำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี โดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน บริษัทย้อยได้ให้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 โปรเกรสได้โอนหุ้นของโกลเด็นให้แก่บริษัทแล้ว และอนุมัติกรรมการของบริษัทท่านหนึ่งท่านได้เข้าไปเป็นกรรมการของโกลเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทและโกลเด็นไม่ได้รับสัญญายืนยันจากการเดินโฮมว่าจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยจากการที่จะดำเนินการขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระค่าเสียหาย เนื่องจากกรรมการเดินโฮมได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทรับทราบว่าเป็นเจตนาที่ได้มีการเคลียร์ชำระหนี้กันไปเรียบร้อยแล้ว 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 ในคดีดังกล่าวทนายความของบริษัทมีความเห็นว่าการทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทสามารถมีสิทธิในการดำเนินการแทนบริษัท โกลเด็น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ("บริษัท โกลเด็นฯ") ในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการขายที่ดินเพื่อการจ่ายชำระค่าเสียหายต่อ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) (“ธนาคาร”) เพื่อไม่ให้ต้องส่งผลกระทบต่อที่บริษัทฯ จะต้องเพิ่มทุนในการชำระค่าเสียหายต่อธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินการตามแนวทางของสัญญาตั้งแต่มีการลงนามในเดือนตุลาคม 2558 จนปัจจุบันยังไม่ได้เกิดผลแต่อย่างใด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวติดภาระจำนองกับธนาคาร ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนอกจาก (1) บริษัทโกลเด้นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดินจะดำเนินการภายใต้ความยินยอมของธนาคารในฐานะเจ้าหนี้เท่านั้น หรือ (2) ธนาคารสามารถยึดเพื่อขายที่ดินดังกล่าวได้เช่นกัน เพราะคดีที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง ถึงที่สุดและมีผลบังคับแล้ว และในช่วงที่ผ่านมาผลของความพยายามในการเจรจาของบริษัทฯ กับธนาคารก็สามารถบรรลุแนวทางการปรับโครงสร้างหนี้ ตลอดจนถึงการนำที่ดินออกจำหน่ายได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทโกลเด้นฯ ด้วยเหตุนี้ แม้ว่าจะมีการยกเลิกฟ้องคดีสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการปรับโครงสร้างหนี้ หรือสถานะทางการเงินของบริษัทฯ แต่ประการใด อีกทั้งยังเป็นการปลดภาระของบริษัทฯ ที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาดังกล่าวด้วย สืบเนื่องจากนัดในวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องโดยศาลมีคำสั่งอนุญาตและให้โจทก์ถอนฟ้องได้และให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2561 ตามคดีดำ พ.240/2561 เรื่องขอให้ยกเลิกสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งปันผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทกับบริษัท โปรเกรสฯ บริษัทต่อสู้ว่าจำเลยทั้ง 3 ฝ่าย ไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาฯ สัญญามีเงื่อนไข ดังกล่าวชัดเจนของหน้าที่ของแต่ละฝ่าย นัดสืบพยานในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 ความเห็นเบื้องต้นเห็นว่าคดีนี้บริษัทไม่ได้เป็นผู้ทำผิดสัญญาจัดการทรัพย์สินฯ และในสัญญาดังกล่าวก็ระบุหน้าที่ของบริษัทไว้ และได้มีการทำตามเงื่อนไขทุกอย่าง ดังนั้นคดีนี้ศาลชั้นต้นน่าจะยกฟ้องโจทก์ โดยศาลได้อ่านคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2562 พิพากษายกฟ้องโจทก์

เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และในวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 จำเลยทั้งสาม ได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ โดยพิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยที่ 1 โอนหุ้นที่ถืออยู่ของบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด จำนวน 5,440,000 หุ้น คืนโจทก์ หากจำเลยที่ 1 ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาศาลชั้นต้นมาแสดงเจตนา 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 โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด และบริษัท โปรเกรส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (จำเลยร่วม) เป็นคดีแพ่งเรียกเงินที่บริษัท เอคิวได้สำรองจ่ายตามสัญญาจัดการทรัพย์สิน เป็นทุนทรัพย์จำนวน 74,999,995 บาท โดยเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 จำเลยร่วมได้ยื่นคำร้องขอเลื่อนคดีอ้างว่าบริษัท โกลเด้นฯ ได้ถูกธนาคารกรุงไทย ฟ้องเป็นคดีล้มละลาย โดยศาลล้มละลายจะพิจารณาในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 ศาลแพ่งจึงเห็นควรให้รอผลการพิจารณาจากคดีของศาลล้มละลายเสียก่อน จึงเลื่อนคดีออกไปนัดฟังผลในวันที่ 17 กันยายน 2562 และเมื่อธนาคารกรุงไทยได้ถอนฟ้องบริษัท โกลเด้นฯ จึงทำให้อำนาจคดีนี้ต้องดำเนินต่อไป และคดีนี้ศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 ได้พิพากษาให้จำเลยคือบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จ่ายเงินให้แก่บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) 52,381,259.93 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จำเลยและผู้ร้องสอด

ได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลและฝ่ายโจทก์ได้ยื่นแก้อุทธรณ์ต่อศาล เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้อง

- (ง) จากการตัดสินใจของศาลฎีกา มีผลทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท เข้าเงื่อนไขของหนี้ชนิดชำระตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริหารของบริษัทได้ขอลาออกทำให้กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ผิดเงื่อนไขเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่งที่มีเงื่อนไขในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีจำนวนรวม 26.72 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่เข้าเงื่อนไขหนี้ชนิดชำระหนี้ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ 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 หากมีการซื้อขายที่ดินดังกล่าวและได้เงินมาหักชำระหนี้ต้นก่อน โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่ทราบผลการพิจารณาของธนาคารดังกล่าว และที่ประชุมรับทราบผลการรายงานการสำรวจพื้นที่ที่เป็นหลักประกัน พบว่ามีผู้บุกรุกที่ดินจำนวน 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 ไปก่อนแล้วจึงให้บริษัทรื้อสอดเข้ามาเป็นคู่ความในคดีแพ่งเพื่อจัดการขายที่ดินหลักประกัน และที่ประชุมรับทราบด้วยว่า หากบริษัท โกลเด็นฯ ไม่ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งเต็มจำนวนภายในเดือนพฤศจิกายน 2559 ธนาคารจะดำเนินการฟ้องเรื่องนี้ให้กับสำนักอัยการเพื่อบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทในสัญญา บริษัท โกลเด็นฯ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และบริษัทยังไม่ได้รับแจ้งถึงการส่งเรื่องกับหน่วยงานที่อ้างอิงดังกล่าวข้างต้น และยังมีได้มีการบังคับคดีกับบริษัทแต่ประการใด

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

ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของธนาคารเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคารรับทราบว่า บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว บริษัทเชื่อว่าจะสามารถระดมทุนในเบื้องต้นได้เพียงพอที่จะชำระหนี้แก่ธนาคาร และหรือร่วมกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ได้ โดยในขั้นนี้ ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท อีกทั้งยังกำหนดนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย โดยได้สรุปข้อตกลงที่มีร่วมกันที่สำคัญ ดังนี้

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

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 อัยการสูงสุดได้ยื่นคำขอยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการ ต่อศาลฎีกา เพื่อศาลได้โปรดออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการยึดและอายัดทรัพย์สินของจำเลย โดยโจทก์ได้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของจำเลย พบว่าจำเลยที่ 19 (บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด) ซึ่งศาลได้พิพากษาให้ร่วมรับผิดชอบเป็นเงินจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 97 แปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทได้ชี้แจงว่า การดำเนินการออกหมายบังคับคดีนั้นเป็นเพียงขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีเพราะขบวนการบังคับคดียังจะต้องมีการรังวัดที่ดินหลักประกัน วาดแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน กำหนดวันขายทอดตลาด ชุดท้าย เปิดประมูลขายทอดตลาด สำหรับกรณีที่ดินหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นการยึดทรัพย์บังคับคดี โจทก์ก็ต้องขอให้ศาลมีหมายถึงศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อให้ดำเนินการยึดแทน โดยความปรากฏเป็นที่ยุติแล้วว่า หนี้หรือจำนวนเงินที่ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทคืนแก่ธนาคารกรุงไทย ก็เป็นยอดหนี้เดียวกันกับคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทยได้มีการฟ้องที่ศาลแพ่งตามรายงานกระบวนการพิจารณาที่ศาลแพ่งได้วินิจฉัย ดังนั้นหากมีการขายทรัพย์สินหลักประกันได้เงินมาเท่าไร ก็ต้องนำเงินมาชำระตามคำพิพากษาของศาลฎีกาก่อนเพราะเป็นผู้ออกหมายบังคับคดี แต่เมื่อธนาคารกรุงไทยได้รับเงินดังกล่าวก็ต้องนำมาหักกับหนี้ในส่วนของคดีแพ่ง ซึ่งถือว่าธนาคารกรุงไทยได้รับการชำระหนี้บางส่วนไปแล้ว ส่วนคดีแพ่งที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 4 คน คดีหมายเลขดำที่ ธ.268/2549 แดง ธ.2687/2550 เป็นทุนทรัพย์จำนวน 10,234,752,863.31 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 8,368,732,100 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้แล้วเสร็จแก่โจทก์ และเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ศาลพิพากษาในคดีแพ่งให้บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด ชำระ 8,409,601,319.09 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้น จำนวน 8,368,732,100 บาท นับแต่ วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 จนกว่าชำระเสร็จสิ้น ให้นำเงินที่บริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัดนำมาชำระเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 39 ล้านบาท มาหักออกโดยให้หักดอกเบี้ยก่อน หากเหลือให้หักเงินต้นต่อไป ให้ชำระค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ 9,700,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549) จนกว่าชำระเสร็จสิ้น หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบ ให้นำทรัพย์สินจำนองออกขาย

ทอดตลาด หากไม่พอให้ยึดทรัพย์อื่นของบริษัทโกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นคดีเป็นอันยุติแล้ว

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 2565 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)
ชำระค่าเสียหายจากการชดใช้	(1,635.74)
ประมาณการค่าเสียหาย – สุทธิ	3,057.64

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

มูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดใช้จริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ และมูลค่าหลักประกันที่จะนำมาหักมูลค่าค่าเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญาผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมือง บริษัทจะนำมาหักได้ไม่เกิน 8,368.73 ล้านบาท และการเดินโฮมจะไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ยต่อบริษัทและผลการเจรจาไกล่เกลี่ยกับธนาคาร

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

วันที่ 24 สิงหาคม 2563 บริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ตามคดีหมายเลขแดงที่ 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 การเรียกร้องให้

บริษัทชำระหนี้และการที่จะดำเนินการฟ้องล้มละลายกับบริษัท ตามหนังสือที่อ้างถึง ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ โดยมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายหรือปกป้องสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายทุกกรณี หากธนาคารกรุงไทยดำเนินการใดๆ ที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทจนถึงที่สุด เนื่องจากคดียังไม่สิ้นสุด จึงทำให้บริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินที่ตั้งสำรองไว้ได้

- (จ) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท เอควี 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 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ศาลได้สืบพยานจำเลยจนแล้วเสร็จ ศาลได้อนุญาตให้โจทก์และจำเลยยื่นคำแถลงการณ์ปิดคดีภายใน 45 วัน และได้กำหนดวันนัดฟังคำพิพากษาวันที่ 23 กันยายน 2565 เมื่อถึงวันดังกล่าวศาลได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2565 ทนายโจทก์ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ครั้งที่ 1 และศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ครั้งที่ 1 ถึงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565, ขยายอุทธรณ์ครั้งที่ 2 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2565, ขยายอุทธรณ์ครั้งที่ 3 ถึงวันที่ 23 มกราคม 2566, ขยายอุทธรณ์ครั้งที่ 4 ถึงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 และขยายอุทธรณ์ครั้งที่ 5 ถึงวันที่ 22 มีนาคม 2566

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องข้ออธิบายนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของบริษัทไปถือปฏิบัติ กิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุ 3

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

งบการเงินรวม ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เอคว เอสเตท ดังนี้

			สัดส่วน (ร้อยละ)	
			31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
			2565	2564
	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น		
บริษัทย่อย				
บริษัท เอคว วิลเลจ จำกัด	พัฒนาและให้บริการสันทนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอคว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานด้านการขาย	ทางตรง	99.94	99.94
บริษัท เอคว พร็อพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารพื้นที่เพื่อการพาณิชย์	ทางตรง	99.93	99.93
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ค้าอสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.90	99.90
บริษัท อานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ค้าอสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.80	99.80
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	ให้เช่า ขาย ซ่อม บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	ค้าอสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	99.99	99.99
บริษัท เดอะ ธนา อะไหล่ รีสอร์ท จำกัด	ให้บริการโรงแรม	ทางตรง	99.82	99.82
บริษัท วิทูรชนากร จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท อานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	ค้าอสังหาริมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เอคว วิลเลจ จำกัด)	พัฒนาและให้บริการสันทนาการและให้บริการโรงแรมและรีสอร์ท	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด)	ให้เช่า ขาย ซ่อม บริการและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์	ทางอ้อม	99.99	99.99
บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท อัลลาย เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด)	ให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง	ทางอ้อม	100.00	-

			สัดส่วน (ร้อยละ)	
			31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
			2565	2564
ลักษณะธุรกิจ				
การถือหุ้น				
ทางอ้อม				
บริษัท อีโกนิคส์ จำกัด	การปลูกพืชอื่นๆประเภท		100.00	-
(บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	เครื่องเทศเครื่องหอมยา			
	รักษาโรค และพืชทางเภสัช			
	ภัณฑ์ซึ่งมีได้จัดประเภทไว้ในที่อื่น			
บริษัท จีซีไอ พิกโก โซลูชั่น จำกัด	ให้สินเชื่อที่ได้รับอนุญาต	บริษัทร่วม	40.00	-
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิ้ลยู จำกัด)	จากกระทรวงการคลัง	ทางอ้อม		

รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 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 14.1	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19,20	ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และการใช้ประโยชน์ของขาดทุนทางภาษี
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28	ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29	ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36	การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่ เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับ การปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้มีการถือปฏิบัติตามข้อยกเว้นชั่วคราวตามการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน สำหรับรายการที่ได้รับผลกระทบจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ซึ่งรวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญา หรือความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงไปใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่นแทน

การนำข้อยกเว้นชั่วคราวดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

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 หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคา

ทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทอาจเลือกวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เพื่อเป็นการจัดหรือลดความไม่สอดคล้องของการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญ (บางครั้งเรียกว่าการไม่จับคู่ทางบัญชี)

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท เก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

5.3 การตีราคาสินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

สินค้าคงเหลือในธุรกิจบริการ ตีราคาในราคาทุน (วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนสินค้าคงเหลือของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ต้นทุนของธุรกิจบริการประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

5.4 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือราคาสุทธิที่คาดว่าจะขายได้แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินรอการพัฒนาได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนา ซึ่งรวมต้นทุนของที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ตามที่กล่าวข้างต้น

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะพิจารณากำหนดขาดทุนจากการด้อยค่า 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 เงินลงทุนในหุ้นทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ถ้ามี)

5.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่สินทรัพย์ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเข้าเงื่อนไขเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งถือไว้เพื่อก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า เพื่อประโยชน์จากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือเพื่อทั้งสองประการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ 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) สิทธิพิเศษสิทธิการใช้

สิทธิพิเศษสิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสิทธิพิเศษสิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสิทธิพิเศษสิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสิทธิพิเศษสิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสิทธิพิเศษสิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตาม

สัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.10 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะบันทึกส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าในค่าความนิยมได้ในอนาคต

5.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซื้อมาแสดงในราคาทุน 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 2564

5.14 ประมาณการหนี้สิน

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

5.15 ประเมินการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ก) ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันของผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน ค่าแรง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสด และเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้อย่างดี และภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

ข) ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน

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

- โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนไปอีกกิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้แก่กิจการ

- โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในปีก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตรา ณ วันที่รายงานของพันธุบรรษัท ซึ่งระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาครบกำหนดชำระภาระผูกพันของบริษัท และมีสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่าย การคำนวณนั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที

ค) ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในปีก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสด เพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ง) ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้าง หากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

5.16 การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าวผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบการเงินนี้ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอการเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การใช้วิจารณญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณญาณในการเลือกนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วย

- การจัดทำงบการเงินรวม : 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 “ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับหรือคาดว่าจะได้รับตามราคาในใบกำกับสินค้า สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

ง) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้จะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้นและจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

จ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้ว ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อกิจการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า แสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

ด) รายได้ค่าบริการโรงแรม

รายได้ค่าบริการโรงแรมรับรู้เป็นรายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

ข) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ณ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.18 สัญญาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท รับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างตลอดช่วงเวลาที่ก่อสร้าง โดยใช้วิธีปัจจุบันนำเข้าในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน ขั้นความสำเร็จของงานนี้จะประเมินโดยวิศวกรโครงการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ควบคู่กับการพิจารณาต้นทุนงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้ ซึ่งต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้นี้ประมาณขึ้นโดยวิศวกรหรือผู้รับผิดชอบดูแลโครงการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ซึ่งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ในกรณีที่มีเหตุการณ์ชี้ให้เห็นว่าต้นทุนทั้งหมดของโครงการที่ประมาณไว้สูงกว่ารายได้ทั้งหมดจากสัญญาก่อสร้าง กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะบันทึกผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

5.19 ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

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

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

5.20 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

รายจ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายจ่ายนั้น ส่วนรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนได้บันทึกไว้ในบัญชีอาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

5.21 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ย

5.22 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น โดยสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข คือ สินทรัพย์ที่จำเป็นต้องใช้ระยะเวลานานในการเตรียมสินทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายการรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

5.23 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้คำนวณจากผลกำไรสำหรับงวดโดยพิจารณาถึงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงถึงผลกระทบทางภาษีสุทธิของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท วัตถุประสงค์สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะต้องใช้ในการงวดที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะต้องจ่ายชำระหนี้สิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสะท้อนให้เห็นถึงผลทางภาษีที่จะเกิดขึ้นตามลักษณะที่กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และจ่ายชำระราคาตามบัญชีของหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ว่ากำไรทางภาษีมีเพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทได้ประเมินสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ใหม่ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ในอดีตเท่ากับจำนวนที่พบว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีนั้น กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลงด้วยจำนวนที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความน่าจะเป็นไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนอีกต่อไปที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

5.24 กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

5.25 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานทางธุรกิจแสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการของแต่ละส่วนงานทางธุรกิจซึ่งมีความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างกัน ส่วนงานทางภูมิศาสตร์แสดงให้เห็นถึงผลิตภัณฑ์หรือบริการภายใต้สภาพแวดล้อมเศรษฐกิจที่เฉพาะเจาะจงซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างของส่วนที่ดำเนินงานภายใต้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจอื่น

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานแสดงโดยแบ่งตามส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท

5.26 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

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

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

			(หน่วย:พันบาท)	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความสัมพันธ์	นโยบาย		
			2565	2564
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม	ตามสัญญา	13,000	13,600
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	บริษัทย่อยทางตรง	ตามสัญญา	9,000	12,000
รายได้ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรง	ตามสัญญา	36	40
รายได้ค่าโทรศัพท์	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	156	209
รายได้ค่าไฟฟ้า	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	382	252
ดอกเบี้ยรับ	บริษัทย่อยทางตรง	อัตราร้อยละ MLR ต่อปี	-	50,328
ค่าบริการการขาย	บริษัทย่อยทางตรง	ร้อยละ 3 ของยอดขาย	2,578	2,480
ค่าสาธารณูปโภค	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	1,393	1,644
ค่าเช่ายานพาหนะ	บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม	ตามสัญญา	102	102
ค่าบริการโครงการ (รวมอยู่ในต้นทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีไว้เพื่อขาย)	บริษัทย่อยทางตรง	ราคาตามตกลงร่วมกัน	566	169
ค่าไฟฟ้า	บริษัทย่อยทางอ้อม	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	2,012	1,491
ค่าน้ำประปา	บริษัทย่อยทางอ้อม	อัตราค่าบริการคิดตามที่ใช้จริง	113	120

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

			(หน่วย:พันบาท)	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความสัมพันธ์		2565	2564
ลูกหนี้การค้า – บริษัทย่อย				
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี				
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง		177,179	177,179
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง		66,038	66,038
สุทธิ			243,217	243,217

		(หน่วย:พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564
ความสัมพันธ์			
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย – สุทธิ			
(แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)			
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	109,912	109,912
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	370,622	370,622
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 อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	504,357	504,357
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	117,025	117,025
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	2,296	2,296
รวม		1,183,353	1,183,353
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		(940,072)	(921,018)
สุทธิ		243,281	262,335

		(หน่วย:พันบาท)			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ความสัมพันธ์					
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย – สุทธิ					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	45,529	1,051,404	(25,359)	1,071,574
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	68,704	124,990	(33)	193,661
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	76,077	868,935	(1,873)	943,139
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	113	702,024	(192)	701,945
บริษัท วิทูรธนากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	1,760	642	(1,921)	481
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	15,408	5,136	(15,408)	5,136
บริษัท บ้านจิตธรรมา จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	589	214	(482)	321
บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์					
รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	324	687	(525)	486
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	8,993	2,928	(1,515)	10,406
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1	4	(5)	-

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ความสัมพันธ์					
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้					
แม่เนจแมนท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,319	3,088	(2,423)	1,984
รวม		218,817	2,760,052	(49,736)	2,929,133
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		(113,993)	(125,311)	45,883	(193,421)
สุทธิ		104,824	2,634,741	(3,853)	2,735,712

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ความสัมพันธ์					
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย – สุทธิ</u>					
บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	325,738	91,840	(81,281)	336,297
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	197,697	1,036,000	(104,370)	1,129,327
บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	670,682	1,070	(300,000)	371,752
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	89,510	75,062	(164,572)	-
บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แม่เนจแมนท์					
จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	138,547	10,235	(7,800)	140,982
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,179,334	125,780	(104,000)	1,201,114
บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	505,357	81,014	(246,220)	340,151
บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	69,425	27,461	(7,456)	89,430
รวม		3,176,290	1,448,462	(1,015,699)	3,609,053
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต		(1,762,919)	(491,592)	801,052	(1,453,459)
สุทธิ		1,413,371	956,870	(214,647)	2,155,594

บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.25 ต่อปี ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ให้บริษัทย่อยใช้เป็น
เงินทุนหมุนเวียนได้อย่างต่อเนื่อง

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า - ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองแก่บริษัทย่อย เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ
จากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ส่วนที่ค้างชำระไม่เกิน 1 ปี	3,188,977	622,871
ส่วนที่ค้างชำระมากกว่า 1 ปี	4,775,779	4,198,804
รวม	7,964,756	4,821,675
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(2,586,952)	(2,797,930)
สุทธิ	5,377,804	2,023,745

บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับรายการดังกล่าวข้างต้นไว้ในบัญชีแล้ว ซึ่งจะพิจารณาจาก
ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้และจะบันทึกรายการ “หนี้สูญรับคืน” เมื่อสามารถเรียกเก็บหนี้ได้

		(หน่วย:พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564
ความสัมพันธ์			
<u>เจ้าหนี้การค้า – บริษัทย่อย</u>			
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี			
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	37,083	37,083
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – บริษัทย่อย</u>			
บริษัท เอคิวิ มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	60,614	64,505
บริษัท เอคิวิ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	12,400	12,148
บริษัท วิทูรณากร จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	201	126
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	1,795	1,795
บริษัท เอคิวิ วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	240	240
บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	-	3,272
รวม		75,250	82,086
<u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย – บริษัทย่อย</u>			
(แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้			
หมุนเวียนอื่น)			
บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	24,854	24,854
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยทางตรง	532	-
รวม		25,386	24,854
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น –			
บริษัทย่อย		137,719	144,023

(หน่วย:พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
		ความสัมพันธ์	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย – สุทธิ					
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อย				
จำกัด	ทางตรง	-	704,746	(657,878)	46,868
สุทธิ		-	704,746	(657,878)	46,868

บริษัทย่อยให้บริษัทกู้ยืมเงิน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.25 ต่อปี ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ให้บริษัทใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างต่อเนื่อง

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
		เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,337	-	(1,907)	1,430
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(199)	-	159	(40)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ	3,138	-	(1,748)	1,390

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หนี้สินสัญญาเช่าประกอบด้วย	
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	1,390
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	-
รวม	1,390

สัญญาสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- บริษัททำสัญญาเช่าพื้นที่ อาคาร เอคิว สแควร์ ชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 (สำนักงาน) ห้องสัมมนา กับบริษัท วิทูรธนากร จำกัด (บริษัทย่อย) พื้นที่เช่าจำนวน 1,588.82 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 อัตราค่าเช่าเดือนละ 158,882 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- บริษัททำสัญญาจ้างบริหารโครงการกับบริษัทย่อย 9 แห่ง จำนวน 9 ฉบับ เป็นเงิน 13 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) อายุสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- บริษัททำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งตกลงคิดค่าเช่าในอัตราเดือนละ 1 ล้านบาท รับชำระค่าเช่าทุกไตรมาส มีกำหนดระยะเวลา 3 ปีโดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2565 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่ ให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2565 เป็นต้นไป

การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทไม่มีภาระค้าประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารซึ่งเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

ประเภทของค่าตอบแทน	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินเดือนและผลตอบแทนอื่นๆ	23,724	18,329	23,724	18,329
เบี้ยประชุม	204	168	204	168
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	23,928	18,497	23,928	18,497

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย :

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินสด	2,005	1,140	76	77
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	54,800	39,509	1,257	1,420
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	2,763	7,481	426	4,678
เงินฝากธนาคาร - ประจำ	1,820	-	-	-
ตัวสัญญาใช้เงิน*	-	18,000	-	-
รวม	61,388	66,130	1,759	6,175

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงิน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
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) ลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจำนวน 50 ล้านบาท ระยะเวลา 3 เดือน วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 12 ตุลาคม 2564 ครบกำหนดวันที่ 12 มกราคม 2565 โดยมีหุ้นสามัญของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง จำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็น 100 ล้านบาท วางเป็นหลักประกัน

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 บริษัทย่อยดังกล่าวได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือทั้งจำนวนและคืนหลักประกันตามสัญญาหลักประกันให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งแล้ว

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
บริษัทอื่น – สุทธิ				
- ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	4,479	8,750	-	-
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	69,024	171,020	20,382	17,192
รวม	73,503	179,770	20,382	17,192
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ				
(หมายเหตุ 6)				
- ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	-	-	243,217	243,217
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	-	-	2,978,993	367,159
รวม	-	-	3,222,210	610,376
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	73,503	179,770	3,242,592	627,568

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	67	29	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	3,502	4,558	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	40	1,189	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	37	2,063	-	-
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	1,178	1,203	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	4,824	9,042	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(345)	(292)	-	-
สุทธิ	4,479	8,750	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้อื่น	10,359	9,885	1,503	217
ลูกหนี้สรรพากร	24,448	30,439	-	-
เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	18,576	19,696	17,866	18,986
ดอกเบี้ยค้างรับ	50	445	47	397
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11,485	3,120	5,182	1,684
เงินมัดจำค่าที่ดิน(หมายเหตุ 8.1)	-	102,300	-	-
อื่นๆ	15,309	16,338	6,175	6,299
รวม	80,227	182,223	30,773	27,583
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(11,203)	(11,203)	(10,391)	(10,391)
สุทธิ	69,024	171,020	20,382	17,192
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นกิจการที่				
เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	3,222,210	610,376
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	73,503	179,770	3,242,592	627,568

8.1 เงินมัดจำค่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาวางเงินมัดจำที่ดินเปล่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน รายหนึ่งจำนวน 1 ไร่ 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 ชำระราคาส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดเป็นเงินจำนวน 97,000,000 บาท ชำระภายใน 1 ปี นับแต่วันทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับนี้ โดยชำระเป็นเช็คเหี่ยวหรือโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย พร้อมทั้งทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง (อนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทย่อยจ่ายชำระค่าที่ดินครบตามสัญญาจะซื้อขายจำนวน 108 ล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์ แล้วเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2565

9. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	2,155,594	1,413,371
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	2,155,594	1,413,371

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	8,350	-
เพิ่มขึ้น	5	-
รับชำระคืน	(8,355)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

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 ได้นำเสนอทรัพย์สินเพื่อมาตีทรัพย์สินชำระหนี้แทน

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 และภาระหนี้คงเหลือเท่าไรบริษัทดังกล่าวจะหาทรัพย์สินชำระให้เต็มมูลค่าภาระหนี้จำนวน 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 และบริษัทดังกล่าวได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวนเงิน 154.35 ล้านบาท แก่บริษัททั้งจำนวน ตามสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้ดังกล่าวกำหนดเอาไว้ที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ได้แก่

1) ส่งมอบสำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของลูกหนี้ (ซึ่งได้ลงนามรับรองความถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจของลูกหนี้) ซึ่งมีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ตามที่ข้อบังคับและระเบียบที่เกี่ยวข้องของลูกหนี้กำหนด และ

2) ส่งมอบตราสารการโอนหุ้นซึ่งบุคคลอื่นอันมีกรรมสิทธิ์ ในหุ้นดังกล่าวและบุคคลอื่นอันมีกรรมสิทธิ์ในหุ้นดังกล่าวอีกคนหนึ่ง ได้ลงนามในฐานะผู้โอนเพื่อโอนหุ้นตามสัญญาให้แก่เจ้าหนี้หรือบุคคลที่เจ้าหนี้กำหนด โดยลูกหนี้ตกลงว่าจะดำเนินการติดหรือชำระค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นดังกล่าวให้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งลูกหนี้ได้ดำเนินการธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ในวันที่ 20 กันยายน 2564

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาที่ทรัพย์สินนี้ดังกล่าว มีเงื่อนไขการซื้อคืนหรือขายคืนที่ลูกหนี้หรือบริษัทอาจสามารถใช้สิทธิได้ภายในหนึ่งปี นับจากวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ในราคาซื้อขายต่อหุ้นเท่ากับมูลค่าของหุ้นตามสัญญา

บริษัทบันทึกหุ้นที่ได้รับมาดังกล่าวเป็น “เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ครอบคลุมที่ลูกหนี้หรือบริษัทอาจสามารถใช้สิทธิได้ภายในหนึ่งปีภายใต้สัญญาที่ทรัพย์สินนี้ดังกล่าว พบว่า ลูกหนี้หรือบริษัทไม่มีการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทได้จัดประเภทบัญชีเงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน เป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 12) ที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ในระหว่างงวดปี 2565 กลุ่มบริษัทได้รับรู้ผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (ตามหมายเหตุ 12) จำนวน 76.66 ล้านบาท ที่แสดงภายใต้บัญชีรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

10. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย:

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>				
ราคาทุน	924,989	1,096,731	399,732	453,275
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้ำคงเหลือ	(162,104)	(196,072)	(21,084)	(23,113)
สุทธิ	762,885	900,659	378,648	430,162
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจโรงแรม</u>				
สินค้ำคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม	5,467	11,994	-	-
สุทธิ	5,467	11,994	-	-
<u>สินค้ำคงเหลือในธุรกิจเกษตรกรรม</u>				
เมล็ดพันธุ์กล้วย	1,684	-	-	-
วัสดุและวัสดุสิ้นเปลือง	7,235	-	-	-
สุทธิ	8,919	-	-	-
รวม	777,271	912,653	378,648	430,162
<u>ที่ดินรอพัฒนา</u>				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	180,586	180,586	139,779	139,779
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
ลดลง	(4,526)	-	(4,526)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	176,060	180,586	135,253	139,779
ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(84,931)	(87,686)	(82,325)	(85,079)
ที่ดินรอพัฒนา-สุทธิ	91,129	92,900	52,928	54,700
รวมสินค้ำคงเหลือทั้งสิ้น	868,400	1,005,553	431,576	484,862

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนซึ่งมีราคาทุน 0.42 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5.02 ล้านบาท ไปวางค้ำประกันคดีความที่ศาล

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	900,659	430,162
บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางระหว่างปี	175,187	22,658
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	99	99
ซื้อระหว่างปี	-	-
ขายที่ดินเปล่าระหว่างปี*	-	-
ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายระหว่างปี	(347,027)	(76,300)
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือที่ปรับลดลงที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี	-	-
มูลค่าการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	33,968	2,029
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	762,886	378,648

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	283,758	108,193
หัก โอนกลับค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(33,968)	(2,029)
โอนกลับสำรองเนื่องจากตัดจำหน่าย	(2,755)	(2,755)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	247,035	103,409

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 247.04 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 103.41 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 26 และ 27.2 และค้ำประกันคดีความที่ศาลของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
(หมายเหตุ 27.2)	259,969	280,540	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง				
กัน (หมายเหตุ 26,27.2)	157,605	101,644	109,783	101,644
ค้ำประกันคดีความศาล	419	5,019	419	5,019
รวม	417,993	387,203	110,202	106,663

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น (หมายเหตุ 26) ให้บริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิ้ลยู จำกัด) โดยมีวงเงินจำนวน 40 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 และวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาค่านายหน้าและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อขายที่ดินหลักประกันค้ำประกันความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 ทั้งนี้ ค่านายหน้ามีอัตราร้อยละ 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 คดีหมายเลขดำที่ พ.4393/2561 เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้จำเลย (บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในประเทศแห่งหนึ่ง) จ่ายเงินให้แก่บริษัท 52.38 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี จำเลยและผู้ร้องขอได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลและฝ่ายโจทก์ได้ยื่นแก้อุทธรณ์ต่อศาลและต่อมาเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้อง

*การขายที่ดินเป่าระหว่างปี 2564

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ลงวันที่ 30 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติขายสินค้าคงเหลือ (ที่ดินเป่าภายในโครงการ) 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)

บริษัทได้รับผลขาดทุนทั้งสิ้น 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. ชำระเป็นต้นตั่วสัญญาใช้เงิน 2 ฉบับ เป็นเงินจำนวน 350 ล้านบาท โดยแบ่งชำระดังนี้	
3.1 ต้นตั่วสัญญาใช้เงินจำนวน 150 ล้านบาท ครบกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 อัตราดอกเบี้ย 1% ต่อปี	ได้รับแล้ว
3.2 ต้นตั่วสัญญาใช้เงินจำนวน 200 ล้านบาท ครบกำหนดวันที่ 22 สิงหาคม 2565 อัตราดอกเบี้ย 1% ต่อปี	ได้รับแล้ว

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

บริษัทอินทกรรมสิทธิ์ ในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2564 และได้รับชำระเงินครบตามสัญญา เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2565 พร้อมส่งมอบหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติขายสินค้าคงเหลือ (ที่ดินเปล่าภายในโครงการ AQ WELLE และ โครงการกฤษดา แกรนด์พาร์ค) รวมทั้งสิ้น 2 โฉนด เนื้อที่ 1,311.1 ตารางวา ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าขายดังนี้

ราคาขายสุทธิ	ราคาตามบัญชี	ราคาประเมินลงวันที่ 5 มกราคม 2565
		และ 24 มกราคม 2565
186.03 ล้านบาท	102.86 ล้านบาท	168.58 ล้านบาท

(สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย 8.97 ล้านบาท)

บริษัทรับรู้ผลกำไรทั้งสิ้น 83.17 ล้านบาท (ทั้งนี้บริษัทเคยตั้งสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าสินค้าคงเหลือในงบการเงินอยู่แล้วจำนวน 72.39 ล้านบาท)

11. สินทรัพย์ชีวภาพ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ชีวภาพสำหรับงวดสองเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : พันบาท)	
สำหรับงวดสองเดือนสิ้นสุด	
วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	4,456
รับโอนเมล็ดพันธุ์สินค้าคงเหลือเพื่อปลูก	1,214
ต้นทุนที่เกิดขึ้นระหว่างงวด	5,932
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของสินทรัพย์ชีวภาพ	(758)
ยอดคงเหลือปลายงวด	10,844

สินทรัพย์ชีวภาพถูกวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41 เรื่อง เกษตรกรรม โดยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการขาย ณ จุดเก็บเกี่ยว สินทรัพย์ชีวภาพของบริษัทส่วนใหญ่เป็นกล้วยซึ่งไม่มีตลาดซื้อขายสินค้าโภคภัณฑ์ที่มีสภาพคล่องสำหรับกล้วยและผลิตภัณฑ์เกี่ยวข้อง ดังนั้นการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ชีวภาพดังกล่าวจึงใช้เทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ (ข้อมูลระดับ 3)

ในการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ชีวภาพ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณการหลายอย่างรวมถึงการประมาณระยะเวลาของการเจริญเติบโตของกล้วยในแต่ละขั้นตอนจนถึงจุดเก็บเกี่ยว ต้นทุนการเก็บเกี่ยว ต้นทุนในการขาย ราคาขายเฉลี่ยหรือราคาที่คาดว่าจะขายได้และราคาขายปลีกแนะนำ และผลผลิตที่คาดหวังจากการปลูกกล้วย ใน การคำนวณมูลค่าสินค้าคงเหลือขั้นสุดท้าย ฝ่ายบริหารจะเปรียบเทียบต้นทุนสินค้าคงเหลือกับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ

ระดับขั้นของกระบวนการเปลี่ยนรูปเชิงชีวภาพจนได้ผลผลิตจะถูกคำนวณโดยการใช้อัตราร้อยละของต้นทุนที่เกิดขึ้นทั้งหมดจนถึงปัจจุบันกับต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดตั้งแต่เริ่มเพาะปลูกจนกระทั่งเก็บเกี่ยว

ระดับขั้นของกระบวนการเปลี่ยนรูปเชิงชีวภาพจนได้ผลผลิตถั่วเฉลี่ยของสินทรัพย์ชีวภาพคิดเป็น 66.32% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรม มีดังนี้

คำอธิบาย	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้	ความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรม
ต้นทุนที่อยู่ระหว่างการเพาะปลูก	<ul style="list-style-type: none"> จำนวนของต้นกล้วยที่คาดว่าจะให้ผลผลิตได้ในแต่ละขั้นตอนในแต่ละสายพันธุ์ ราคาขายของต้นกล้วยที่คาดว่าจะให้ผลผลิตได้ในแต่ละขั้นตอนการปลูก ต้นทุนในการเพาะปลูกต้นกล้วยจนกระทั่งเก็บเกี่ยว 	<p>ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นหรือลดลง</p>

12. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินฝากธนาคาร – ประจำ				
6-12 เดือน	43,378	34,207	-	-
ตัวแลกเงิน	-	310,000	-	310,000
รวม	43,378	344,207	-	310,000

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของตัวแลกเงินมีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	344,207	310,000
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	9,171	-
ลดลงระหว่างงวด	(310,000)	(310,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	43,378	-

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงิน สรุปได้ดังนี้

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

13. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย :

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินมัดจำค่าที่ดิน	850,109	850,109	850,109	850,109
หัก ค่าเผื่อการไม่ได้รับคืนเงินมัดจำ	(850,109)	(850,109)	(850,109)	(850,109)
เงินมัดจำค่าที่ดิน-สุทธิ	-	-	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อหุ้นสามัญ				
(หมายเหตุ 13.1 ถึง 13.4)	155,000	395,000	155,000	247,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	155,000	395,000	155,000	247,000

13.1 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)

ต่อมาในระหว่างวันที่ 3 มีนาคม 2565 ถึง 9 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้วางเงินมัดจำเพิ่มจำนวน 400 ล้านบาท (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 วันที่ 3 มีนาคม 2565) ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2565 บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน(ตัวการ)ซึ่งเป็นคู่สัญญากับบริษัทในการจัดทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมาย ได้ทำหนังสือแต่งตั้งตัวแทนกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง เป็นตัวแทนในการกระทำการแทน โดยมีอำนาจในการ ดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมาย โดยให้มีอำนาจในการรับเงินจากผู้ซื้อตามเงื่อนไขบันทึกข้อตกลงดังกล่าว รวมถึงออกเอกสารหลักฐานการรับเงิน, ใบกำกับภาษีแทนตัวการ, ด้วยตัวแทนมีสำนักงานในต่างประเทศ ตัวการจึงให้ตัวแทนสามารถมอบอำนาจช่วงหรือแต่งตั้งตัวแทนช่วง เพื่อรับเงินตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ตัวการขอแต่งตั้งให้ตัวแทนเป็นผู้ดำเนินการโอนหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายให้กับผู้ซื้อ รวมถึงใบอนุญาตต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหุ้นสามัญดังกล่าว(ปัจจุบันยังไม่มี

ดำเนินการโอนหุ้น) ทั้งนี้บริษัทในต่างประเทศดังกล่าว ได้แต่งตั้งบริษัทอีกแห่งหนึ่ง เป็นตัวแทนช่วงในการรับชำระเงิน โดยมีหนังสือแต่งตั้งตัวแทนช่วงให้มีอำนาจรับเงินลงวันที่ 9 มีนาคม 2565 แจ้งมายังบริษัทให้โอนเงินมัดจำดังกล่าวไปยังบริษัทตัวแทนช่วงดังกล่าวและบริษัทได้โอนเงินมัดจำไปยังบริษัทตัวแทนช่วงตามหนังสือแต่งตั้งตัวแทนช่วงดังกล่าวแล้ว จำนวน 295 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินมัดจำข้างต้น (วันที่โอนเงินตั้งแต่วันที่ 9 มีนาคม 2565 จนถึง วันที่ 17 พฤษภาคม 2565) บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมายเพื่อวิเคราะห์การลงทุน รวมเงินมัดจำที่บริษัทจ่ายออกไปทั้งสิ้นสำหรับโครงการนี้ จำนวน 647 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 บริษัทมีมติจากที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 อนุมัติการยกเลิกการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญ โครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และเรียกคืนเงินมัดจำสำหรับโครงการดังกล่าวทั้งสิ้น 647 ล้านบาท โดยจะดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 นอกจากนี้ การเรียกคืนเงินมัดจำในครั้งนี้จะไม่มีการคิดดอกเบี้ยใดๆจากทางผู้ขายหุ้นสามัญ เนื่องจากเป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับทางผู้ขาย ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2565 จนถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้รับเงินมัดจำดังกล่าวคืนแล้วจำนวน 647 ล้านบาท

- 13.2 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2565 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายกับนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (ผู้จะขาย) ซึ่งประกอบกิจการให้สินเชื่อที่ได้รับอนุมัติจากกระทรวงการคลัง โดยบริษัทมีความประสงค์จะเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายเป็นจำนวนไม่เกิน ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทเป้าหมาย ราคาที่จะซื้อขายประมาณ 100 ถึง 300 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2565 บริษัทได้วางเงินมัดจำ จำนวน 49.25 ล้านบาท ตามบันทึกข้อตกลงระยะเวลาวันทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 30 กันยายน 2565 (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 วันที่ 2 มิถุนายน 2565) บริษัทได้รับเช็คจำนวน 49.25 ล้านบาทจากผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2565 บริษัทจัดทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกแนบท้ายในการเข้าศึกษาเพื่อการลงทุนในบริษัทเป้าหมาย โดยกำหนดระยะเวลาวันทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (มีมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 26/2565 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565)
- เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2565 บริษัทประสงค์จะเข้าซื้อหุ้นในบริษัทดังกล่าว โดยให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต ชันแนล จำกัด) เข้าทำการลงทุน (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2565 วันที่ 30 ธันวาคม 2565)

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นและได้รับโอนหุ้นในบริษัทดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2565

- 13.3 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2565 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายกับนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (ผู้จะขาย) ซึ่งประกอบกิจการประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าเพื่อจำหน่ายให้กับหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน ทั้งในประเทศและต่างประเทศ มูลค่าของการลงทุนในกิจการของบริษัทเป้าหมายตามบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นนี้มีมูลค่าประมาณ 180 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 16-30 ธันวาคม 2565 บริษัทได้วางเงินมัดจำจำนวน 145 ล้านบาท ตามบันทึกข้อตกลงระยะเวลาวันทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2565 วันที่ 9 ธันวาคม 2565) ปัจจุบันบริษัทว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงิน อยู่ระหว่างเข้าทำการศึกษาโครงการดังกล่าว

รวมเงินมัดจำที่บริษัทจ่ายออกไปทั้งสิ้นสำหรับโครงการนี้ จำนวน 145 ล้านบาท

13.4 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2565 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัทเป้าหมายกับนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (ผู้จะขาย) ซึ่งประกอบกิจการเพื่อการลงทุน ในบริษัทที่ดำเนินธุรกิจโนสินค้าที่ถูกกฎหมายและธุรกิจประเภทเทคโนโลยีประกอบกิจการให้สินเชื่อทางการเงิน ทั้งชนิดส่วนบุคคลและเพื่อการพาณิชย์ ทั้งนี้เมื่อได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มูลค่าของการลงทุนในกิจการของบริษัทเป้าหมายตามบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นนี้มีมูลค่าประมาณ 50 ล้านบาท เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 บริษัทได้วางเงินมัดจำ จำนวน 10 ล้านบาท ตามบันทึกข้อตกลงระยะเวลาวันทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 32/2565 วันที่ 2 ธันวาคม 2565) บริษัทได้รับเช็คจำนวน 10 ล้านบาทจากผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทเข้าทำการศึกษาโครงการดังกล่าว

รวมเงินมัดจำที่บริษัทจ่ายออกไปทั้งสิ้นสำหรับโครงการนี้ จำนวน 10 ล้านบาท

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ก) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		(หน่วย: ล้านบาท)	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				วิธีราคาทุน	
		2565	2564	2565	2564
บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์					
เนชั่นแนล จำกัด	300	99.90	99.90	300,315	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 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				1,103,636	903,636
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนเงินลงทุนใน					
บริษัทย่อย				(993,975)	(895,975)
สุทธิ				109,661	7,661

14.1 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
สำรองค่าเสียหายจากภาระค่าประกัน	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
สินค้างเคลือ	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
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

ตามที่บริษัทได้ทบทวนการจัดทำประมาณรายได้ของโครงการนี้ บริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินที่จะเกิดขึ้นจะไม่มีความหมายไปกว่าที่บริษัทตั้งประมาณการไว้ในงบการเงินภายใต้บัญชีประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทั้งนี้บริษัทไม่สามารถกลับรายการประมาณการหนี้สินจนกว่าโครงการดังกล่าวจะสิ้นสุด

14.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด)

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 26 พฤษภาคม 2565 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 140 ล้านบาท บริษัทย่อยดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2565

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ครั้งที่ 2/2565 วันที่ 27 มิถุนายน 2565 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 60 ล้านบาท บริษัทย่อยดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 และบริษัทได้ดำเนินการลงทุนเพิ่มตามสัดส่วนที่ถือบริษัทย่อยดังกล่าว

14.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด)

เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ได้ซื้อธุรกิจของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 วันที่ 2 มิถุนายน 2565) จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 175 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2565 จำนวน 175 ล้านบาท และบริษัทดำเนินการจดทะเบียนโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2565

รายละเอียดของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการซื้อกิจการใหม่มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย:พันบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,587
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	187,719
สินทรัพย์หมุนเวียน	130
อุปกรณ์	369
เงินลงทุนในบริษัทรวม	1,428
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,468
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,954
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	656
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(2,408)
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดชำระในปี	(555)
เงินกู้ยืมระยะสั้น	
-จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(104,791)
-จากบุคคลและกิจการอื่น	(6,000)

(หน่วย:พันบาท)

หนี้สินหมุนเวียน	(58)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	(584)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(420)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	80,570
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	80,570
ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน	94,430
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	175,000
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อยที่ซื้อมา	(1,587)
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	173,413
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	173,413

ปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ เพื่อปันส่วนต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว โดยการวัดมูลค่าส่วนใหญ่แล้วมีความเกี่ยวข้องกับการระบุและวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งจะถูกดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2564) โดยในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่านี้ บริษัทย่อยจะทำการปรับปรุงย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันซื้อกิจการ และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติม และปรับปรุงกำไรขาดทุนเพื่อให้สะท้อนข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันซื้อกิจการ บริษัทบันทึกผลต่างของต้นทุนในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทเหล่านี้ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท โดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน”

14.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท อีโกนิคส์ จำกัด)

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท ธานท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ได้ซื้อธุรกิจของบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2565 วันที่ 18 ตุลาคม 2565) จากผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท อีโกนิคส์ จำกัด โดยคิดเป็นมูลค่าจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,200 ล้านบาท และบริษัทดำเนินการจดทะเบียนโอนหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565

รายละเอียดของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการซื้อกิจการใหม่มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14,331
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,298
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	8,350
สินค้าคงเหลือ	1,106
สินทรัพย์ชีวภาพหมุนเวียน	4,456

(หน่วย:พันบาท)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียน	324
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	36,255
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(1,333)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(201)
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	64,586
ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน	1,135,414
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	1,200,000
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อยที่ซื้อมา	(14,331)
สิ่งตอบแทนที่จ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	1,185,669

ปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ เพื่อปันส่วนต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว ซึ่งจะถูกระบุดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2564) โดยในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่านี้ บริษัทย่อยจะทำการปรับปรุงย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันซื้อกิจการ และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติม และปรับปรุงกำไรขาดทุนเพื่อให้สะท้อนข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันซื้อกิจการ บริษัทบันทึกผลต่างของต้นทุนในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทเหล่านี้ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท โดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้ปันส่วน”

ข) เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินลงทุนในบริษัทร่วมมีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		งบการเงินรวม วิธีส่วนได้เสีย	
		2565	2564	2565	2564
บริษัท จีซีไอ พิกโก โซลูชั่น					
จำกัด	5	40	-	1,296	-
สุทธิ				1,296	-

15. เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้จำนวน 38.06 ล้านบาท และ 57.01 ล้านบาท ในงบการเงินรวมตามลำดับ และจำนวน 5.79 ล้านบาท และ 13.82 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ ใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

16. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

งบการเงินรวม

	สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		รับเงินปันผล	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	สำหรับปี	สำหรับปี
	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร(ขาดทุน)								
1).บริษัท วินด์ เอนเนอ								
ยี่ ไฮโดรเจน จำกัด	1.97	1.38	1,088,373	1,088,373	1,289,615	900,000	70,930	-
2).บริษัท กรีนเอิร์ธ								
พาวเวอร์(ไทย								
แลนด์) จำกัด	10	10	2,252,716	2,252,716	1,202,454	1,202,454	-	-
3).บริษัท พิกโก โซลูชั่นส์								
(ไทยแลนด์) จำกัด	10.84	-	300,000	-	49,251	-	-	-
สุทธิ					2,541,320	2,102,454	70,930	-

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		รับเงินปันผล	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	สำหรับปี	สำหรับปี
	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร(ขาดทุน)								
1).บริษัท วินด์ เอนเนอ								
ยี่ ไฮโดรเจน จำกัด	-	1.38	-	1,088,373	-	900,000	70,930	-
2).บริษัท กรีนเอิร์ธ								
พาวเวอร์(ไทย								
แลนด์) จำกัด	-	10	-	2,252,716	-	1,202,454	-	-
สุทธิ					-	2,102,454	70,930	-

1) บริษัท วินด์ เอนเนอ ยี่ ไฮโดรเจน จำกัด (บริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์)

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

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 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งเรื่องการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากบริษัทดังกล่าว โดยบริษัทดังกล่าวมีมติจ่ายเงินปันผลให้แก่บริษัท จำนวน 70.93 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินปันผลแล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565

เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2564 บริษัทออกหนังสือขอให้ซื้อคืนหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว ตามสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ขายหุ้น ตามสัญญาซื้อขายหุ้นข้างต้น บริษัทในฐานะผู้ซื้อหุ้นตกลงซื้อหุ้นตามสัญญารวมทั้งบรรดาสหสิทธิทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับหุ้นตามสัญญา (ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง สิทธิในการได้รับเงินปันผล และ/หรือเงินใดๆ ที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวพึงมีพึงได้ ณ วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ หรือหลังจากนั้น) โดยปราศจากภาระติดพันใดๆ นับตั้งแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป 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 เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ผู้ขายหุ้นสามัญ ตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้แจ้งหนังสือกลับมายังบริษัทเพื่อขอซื้อหุ้นจำนวน 1.5 ล้านหุ้น ในราคา 900 ล้านบาท และขอให้โอนหุ้นคืนให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ต่อมา เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2565 บริษัทได้ส่งหนังสือแจ้งกลับไปยังผู้ขายว่าสิทธิในการซื้อหุ้นกลับคืนตามหนังสือที่บริษัทส่งไปได้สิ้นสุดแล้ว หากผู้ซื้อมีความประสงค์จะขอซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวจากบริษัทให้แสดงหลักฐานที่น่าเชื่อถือ เพื่อนำเสนอพิจารณาต่อไป ทั้งนี้ สัญญาซื้อขายเดิมสิ้นสุดลงแล้ว บริษัททำสัญญาซื้อขายหุ้นเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2565 โดยตกลงขายหุ้นของบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง จำกัด ทั้งหมดในราคาตามบัญชีให้แก่บริษัทย่อยสามแห่งเป็นจำนวนเงิน 1,212.95 ล้านบาท บริษัทได้โอนตราสารหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2565 และวันที่ 21 กันยายน 2565 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2565 ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2565)

ตามเล่มประเมินมูลค่ายุติธรรมวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทดังกล่าวโดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow), การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity analysis) โดยเป็นการประเมินเพิ่มเติมจากประมาณการกระแสเงินสด ที่จะ

สามารถต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาซื้อขายไฟฟ้าไปได้ไม่มีกำหนด ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว ในส่วนระยะการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินที่คาดว่าจะสามารถต่ออายุไปได้ไม่มีกำหนด เพราะที่ดินเป็นที่ดินของรัฐบาลที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอนุญาตให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก) และพื้นที่ดังกล่าวราษฎรยังทำมาหากินอยู่ได้ การเรียกร้องจากราษฎรคงไม่เกิดขึ้น เนื่องจากบริษัทดังกล่าว ได้เข้าไปส่งเสริมผลผลิตของราษฎร บริหารชุมชนในเรื่องสาธารณูปโภค ทำให้หมู่บ้านมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และผู้บริหารของบริษัทคาดว่าจะมีความน่าจะเป็นของค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้นอีกประมาณ 7% กระทบต่อราคา ในเรื่องขยายระยะเวลาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าออกไปไม่มีกำหนด จึงพิจารณาจากราคาประเมินแบบใช้ อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate) 1% ซึ่งราคาประเมินมูลค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ร้อยละ 1.97 ของทุนที่ชำระแล้ว มีจำนวน 1,256.41 – 1,388.91 ล้านบาท โดยบริษัทเลือกใช้มูลค่าหุ้นที่ 1,388.91 ล้านบาท หักความน่าจะเป็นของค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิด 7% ทำให้ราคาประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวมีจำนวน 1,291.69 ล้านบาท

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

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำธุรกรรมตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามตัวแลกเงินของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ได้เสนอให้นำหุ้นสามัญของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2,252,716 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ มูลค่า 533.78 บาทต่อหุ้น มูลค่ารวมจำนวน 1,202,454,746.48 บาท มาตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามตัวแลกเงิน 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 เสนอต่อบริษัทเพื่อขอตีทรัพย์สินชำระหนี้ ซึ่งเป็นมูลค่าอยู่ในช่วงมูลค่า 271-597 บาทต่อหุ้น หรือมีจำนวนรวมเท่ากับ 609,436,080 - 1,344,090,213 บาท ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินหุ้นบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2564 ที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) แห่งหนึ่ง ภายหลังการ

โอนหุ้นบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจะถือหุ้นสามัญในบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 2,252,716 หุ้นหรือคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าราคาหุ้นที่เสนอโดยบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่งเป็นราคาที่อยู่ในช่วงมูลค่า 271 - 597 บาทต่อหุ้นตามที่ปรึกษาทางการเงินที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) แห่งหนึ่งได้ทำการวิเคราะห์ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเหมาะสมจึงอนุมัติให้เข้าทำรายการ

อนึ่ง ยอดหนี้ที่ค้างชำระตามตัวแลกเงิน 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 ภายได้ผลสำเร็จเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ คือ

1. บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง จะต้องได้รับโอนหุ้นบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2,252,716 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้วจากบริษัทอันมีกรรมสิทธิ์ ในหุ้นดังกล่าว เพื่อนำมาตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามตัวแลกเงิน ทั้งนี้ บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และบริษัทอันมีกรรมสิทธิ์ ในหุ้นดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นบุคคลคนเดียวกัน บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ทำข้อตกลงกับบริษัทอันมีกรรมสิทธิ์ ในหุ้นดังกล่าว เพื่อนำหุ้นที่บริษัทอันมีกรรมสิทธิ์ ในหุ้นดังกล่าวถืออยู่ในบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์นำมาตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามตัวแลกเงิน ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง และ
2. การโอนหุ้นต้องได้รับความยินยอม การผ่อนผัน หรือการอนุมัติจากคู่สัญญา หรือบุคคลภายนอกภายใต้เอกสารสัญญาสำคัญใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ตามสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 บริษัทในฐานะ เจ้าหนี้ และบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในฐานะ ลูกหนี้ ได้เข้าทำสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้ โดยวันที่ทำสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้ลูกหนี้ยืนยันแก่เจ้าหนี้ว่าหนี้ของลูกหนี้ตามตัวแลกเงินมีจำนวนเท่ากับหนี้ที่ค้างชำระ

- หนี้ที่ค้างชำระประกอบด้วย จำนวนหนี้ที่ยังคงค้างชำระภายใต้ตัวแลกเงิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เงินต้น และดอกเบี้ยสะสมที่คำนวณถึงวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ดังนี้

เงินต้น	1,072,160,010.50 บาท
ดอกเบี้ยสะสมที่คำนวณถึงวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์	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 วันที่ทำการเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ผลต่างระหว่างหนี้ที่ค้างชำระและมูลค่าของหุ้นตามสัญญาที่นำมาชำระหนี้ตามหนี้สินคงเหลือ จะมีจำนวนเท่ากับ 15,132,063.37 บาท ซึ่งจะยังคงค้างชำระ และสามารถเรียกเก็บดอกเบี้ยได้ตามตัวแลกเงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงเดิมที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี

ซึ่งถึงกำหนดชำระแล้ว และลูกหนี้มีหน้าที่ในการชำระหนี้ที่ค้างชำระภายใต้ตัวแลกเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาสัญญาตีทรัพย์สินชำระหนี้

การชำระหนี้ที่ค้างชำระ

ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ และเมื่อคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนจนครบถ้วน เจ้าหนี้และลูกหนี้ตกลงว่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระ ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์

1. ลูกหนี้จะชำระหนี้ที่ค้างชำระด้วยการดำเนินการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นตามสัญญา รวมทั้งบรรดาสิทธิ์ทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับหุ้นตามสัญญา โดยปราศจากภาระติดพันใดๆ เว้นแต่ตามสัญญาจำนำหุ้นให้แก่เจ้าหนี้หรือบุคคลที่เจ้าหนี้กำหนดเพื่อการตีทรัพย์ชำระหนี้
2. ทันทีที่มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อ 1 และในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ลูกหนี้มีหน้าที่ส่งมอบเอกสารให้แก่เจ้าหนี้ครบถ้วน ให้ถือว่าลูกหนี้ได้ชำระหนี้ที่ค้างชำระให้แก่เจ้าหนี้ และให้ถือว่าลูกหนี้ได้รับการปลดปล่อยและไม่มีหน้าที่ในการชำระหนี้ที่ค้างชำระในจำนวนหนี้ที่เท่ากับมูลค่าของหุ้นตามสัญญา

มูลค่าของหุ้นตามสัญญา

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

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) มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาตีทรัพย์ชำระหนี้ ทั้งนี้ตามที่ข้อบังคับและระเบียบที่เกี่ยวข้องของลูกหนี้กำหนด
2. ส่งมอบสำเนาตราสารการโอนหุ้น ซึ่งได้ลงนามรับรองความถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจของลูกหนี้ ซึ่งบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง ได้ลงนามในฐานะผู้โอน และลูกหนี้ลงนามในฐานะผู้รับโอนเพื่อโอนหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงหุ้นตามสัญญาให้แก่ลูกหนี้ โดยลูกหนี้ตกลงว่าจะดำเนินการติดหรือชำระค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นดังกล่าวให้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด
3. ส่งมอบตราสารการโอนหุ้น ซึ่งลูกหนี้ได้ลงนามในฐานะผู้โอนเพื่อโอนหุ้นตามสัญญาตีทรัพย์ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้หรือบุคคลที่เจ้าหนี้กำหนด โดยลูกหนี้ตกลงว่าจะดำเนินการติดหรือชำระค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นดังกล่าวให้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด
4. ส่งมอบสำเนาสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งได้ลงนามรับรองความถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งแสดงว่าเจ้าหนี้หรือบุคคลที่เจ้าหนี้กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นตามสัญญาตีทรัพย์ชำระหนี้ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไป
5. ส่งมอบหนังสือผ่อนผันการลงนามโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 3 แห่ง สำหรับการโอนหุ้นตามสัญญาตีทรัพย์ชำระหนี้มายังเจ้าหนี้ 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 โดยมีมูลค่าหลักประกันไม่ต่ำกว่า 3,000,000,000 บาท โดยต้องวางหลักประกันภายในวันที่ 31 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และรายละเอียดของหลักประกันต้องเป็นที่พึงพอใจแก่เจ้าหนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน

- การเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์จะเกิดขึ้นต่อเมื่อคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในจนครบถ้วน และ/หรือได้รับการผ่อนผันโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนหรือในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ โดยคู่สัญญามีหน้าที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดด้วยความสุจริตในการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จก่อนหรือภายในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์
- เว้นแต่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 และ ข้อ 7 ของเงื่อนไขบังคับก่อน เจ้าหนี้หรือลูกหนี้จะทำหนังสือผ่อนผันก่อนหรือในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์เพื่อผ่อนผันเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด โดยมีเงื่อนไขหรือไม่ก็ตามให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ลูกหนี้และเจ้าหนี้ตกลงว่าจะแจ้งให้อีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วหากมีเหตุการณ์ใดๆ ที่จะหรืออาจจะทำให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ตนมีหน้าที่ปฏิบัติไม่เป็นผลสำเร็จก่อนหรือในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์
- หากไม่มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนจนครบถ้วน และ/หรือได้รับการผ่อนผันโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องก่อนหรือในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ เจ้าหนี้จะไม่ทำหน้าที่ในการดำเนินการใดๆ เพื่อการเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ภายใต้สัญญาซื้อขายหนี้ อย่างไรก็ดี เจ้าหนี้อาจใช้สิทธิ กำหนดวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ขึ้นใหม่ ซึ่งต้องไม่เกินเจ็ดวันนับจากวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์เดิมตามที่คู่สัญญาตกลงกันหรืออาจดำเนินการเพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์เท่าที่อาจสามารถทำได้โดยไม่เสื่อมเสียสิทธิใดๆ ที่เจ้าหนี้พึงมีภายใต้สัญญาซื้อขายหนี้ หรืออาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาซื้อขายหนี้โดยไม่เสื่อมเสียสิทธิใดๆ ที่เจ้าหนี้พึงมีภายใต้สัญญาซื้อขายหนี้

การดำเนินการก่อนการเข้าธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์

ยกเว้นการจำหน่ายหุ้นตามสัญญาสิทธิชำระหนี้ ภายใต้สัญญาจำหน่าย และเว้นแต่จะได้รับหนังสือยินยอมล่วงหน้าจาก เจ้าหนี้ นับแต่วันที่เข้าทำสัญญาสิทธิชำระหนี้ จนถึงวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ลูกหนี้ตกลงว่าจะดำเนินการมิให้ บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง ชาย โอน หรือ ก่อให้เกิดภาระติดพันใดๆ ในหุ้นตามสัญญา ให้แก่บุคคลอื่นใด นอกจากเจ้าหนี้

การดำเนินการภายหลังการเข้าทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์

ภายในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ เจ้าหนี้มีหน้าที่ดำเนินการเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาจำหน่าย เพื่อจำหน่ายตามสัญญา กับ บริษัทที่รับผิดชอบก่อสร้างโครงการหรือ ดำเนินการเข้าทำสัญญาจำหน่ายฉบับใหม่ตามสัญญาสิทธิชำระหนี้กับ บริษัทดังกล่าวภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์(ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการ) เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะ ประเมินมูลค่าของหุ้นตามสัญญาใหม่โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ว่าหุ้นตามสัญญา โดยแบ่งออกเป็น หุ้นจำนวน 1,080,648 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าหุ้นที่ตราไว้แล้ว และหุ้นจำนวน 1,172,068 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่ยังชำระมูลค่าหุ้น ไม่เต็มมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยชำระแล้วในจำนวน 56.72 บาท มิใช่เป็นหุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมดตามการประเมิน มูลค่าก่อนการตีทรัพย์สินชำระหนี้ (“การประเมินมูลค่าหลังการตีทรัพย์สินชำระหนี้”) โดยในกรณีที่ผลของการประเมินมูลค่า หลังการตีทรัพย์สินชำระหนี้ทำให้มูลค่าของหุ้นตามสัญญา มีมูลค่าน้อยกว่า 1,202,454,746.48 บาท ลูกหนี้จะดำเนินการ ชดใช้ส่วนต่างดังกล่าวให้กับเจ้าหนี้โดยชำระเป็นเงินสด หรือ เป็นหุ้นของบริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ หรือ ทรัพย์สิน อื่นที่เจ้าหนี้เห็นชอบ โดยจะดำเนินการชำระส่วนต่างดังกล่าวให้กับเจ้าหนี้ภายใน 1 เดือนนับจากวันที่เจ้าหนี้แจ้งผลการ ประเมินมูลค่าหลังการตีทรัพย์สินชำระหนี้ ในกรณีที่ลูกหนี้ชำระส่วนต่างดังกล่าวล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ลูกหนี้จะต้องชำระ ดอกเบี้ยสำหรับส่วนต่างที่ชำระล่าช้าให้กับเจ้าหนี้ในอัตราร้อยละ 6.5 ต่อปี จนถึงวันที่ชำระส่วนต่างดังกล่าวครบถ้วน

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2564 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2564 มีมติอนุมัติยกหนี้ที่คงเหลือ ภายหลังการตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งขอให้บริษัทยกหนี้คงค้างจำนวน 15.13 ล้านบาท เนื่องด้วยเหตุแห่งความล่าช้าที่ยื่นนอกเหนือความควบคุมของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาราคาหุ้นของบริษัทแห่งหนึ่งซึ่งลูกหนี้นำมาตีทรัพย์สินชำระหนี้ซึ่งลงทุนในบริษัท ที่ประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในประเทศพม่า โดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่ารายได้ในอนาคตเท่ากับปริมาณกำลังการผลิตไฟฟ้า ที่ตกลงกับคู่สัญญาในสัญญาซื้อขายไฟ เท่ากับ อายุตามสัญญาบวกอายุที่คาดว่าจะต่อสัญญาไปอีก ผู้ประเมินราคาอิสระได้คำนึงถึงการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของ ปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าในอนาคตในประเทศพม่า การพิจารณาความเสี่ยง(Risk Premium) การใช้อัตราคิดลด อัตราภาษีที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจำนวนเงินที่ต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้า บริษัทรับรู้ผลกำไรจากการตี ทรัพย์สิน

ชำระหนี้ดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2564 จำนวน 112.84 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย:ล้านบาท)
	งบการเงินรวม/งบเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2565
เงินต้น	1,072.16
ดอกเบี้ยค้างรับตามบัญชี	17.45
มูลค่าสินทรัพย์ที่นำมาตีทรัพย์สิน	1,202.45
กำไรจากการตีทรัพย์สินชำระหนี้	112.84

บริษัททำสัญญาซื้อขายหุ้นเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2565 โดยตกลงขายหุ้นของบริษัท กรีนเอิร์ธ พาวเวอร์(ไทยแลนด์) จำกัด ทั้งหมดในราคาตามบัญชีให้แก่บริษัทย่อยสามแห่งเป็นจำนวนเงิน 1,202.45 ล้านบาท บริษัทได้ออตราสารหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2565 (ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2565 ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2565)

3) บริษัท พิกโก โซลูชันส์(ไทยแลนด์) จำกัด (บริษัทที่ไม่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์)

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่ง จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่ง โดยบริษัทมีความประสงค์ที่จะซื้อและรับโอนหุ้นสามัญจำนวนร้อยละ 10.80 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้ว โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน จำนวน 49.25 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวนแล้ว

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2565 บริษัทรับโอนหุ้นจากผู้ขายจำนวน 324,014 หุ้น (ในราคาหุ้นละ 152 บาท) (มีมติอนุมัติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2565 วันที่ 30 ธันวาคม 2565)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ บริษัท พิกโก โซลูชันส์(ไทยแลนด์) จำกัด ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท ในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงผลการดำเนินงานในอดีต และคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจของบริษัท และคำนึงถึงกาดำเนินธุรกิจของบริษัท และแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ บริษัท พิกโก โซลูชันส์(ไทยแลนด์) จำกัด ที่คำนวณได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดนั้นมีค่าอยู่ 491.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้น 163.83 บาทต่อหุ้น โดยสมมติฐานกระแสเงินสดกิจการหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ(Terminal Value) ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยสิ้นสุด ณ เดือนธันวาคมปี 2570โดยที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดสมมติฐานให้ บริษัท พิกโก โซลูชันส์(ไทยแลนด์) จำกัด มีการเติบโตของธุรกิจภายหลังระยะเวลาการประมาณการเท่ากับร้อยละศูนย์ ตามหลักความระมัดระวัง และทั้งนี้บริษัท พิกโก โซลูชันส์(ไทยแลนด์) จำกัด มีเงินลงทุนในบริษัท เอ็นพี พิกโก จำกัด ("NP PICO") ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงพิจารณาจัดทำประมาณการทางการเงินของ NP PICO และนำผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของทั้งสองบริษัทมาพิจารณาเป็นมูลค่ายุติธรรมของบริษัท

พิกโก โซลูชันส์(ไทยแลนด์) จำกัด

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทคาดว่ามีความน่าจะเป็นของบริษัท พิกโก โซลูชันส์(ไทยแลนด์) จำกัด หักความน่าจะเป็นของบริษัท เอ็นพี พิกโก จำกัด ทำให้ราคาประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวมีจำนวน 491.49 ล้านบาท

17. เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ – สุทธิ

17.1 จำแนกตามประเภทสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้จำแนกตามประเภทสินเชื่อ ดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	รายการหมุนเวียน	รายการไม่หมุนเวียน	รวม
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ระยะสั้น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,200	-	2,200
ดอกเบี้ยค้างรับ	257	-	257
	2,457	-	2,457
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-
รวม	2,457	-	2,457

	(หน่วย:พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	รายการหมุนเวียน	รายการไม่หมุนเวียน	รวม
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ระยะสั้น-กิจการอื่น	58,170	-	58,170
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,882	-	2,882
	61,052	-	61,052
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(778)	-	(778)
รวม	60,274	-	60,274
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ระยะยาว – กิจการอื่น	7,539	128,201	135,740
ดอกเบี้ยค้างรับ	280	980	1,260
	7,819	129,181	137,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,485)	(1,238)	(3,723)
รวม	5,334	127,943	133,277
สุทธิ	68,065	127,943	196,008

17.2 จำแนกตามประเภทการจัดชั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมียอดเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับจำแนกตามประเภทการจัดชั้นดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	เงินให้สินเชื่อและ ดอกเบี้ยค้างรับ	ค่าเผื่อผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะ เกิดขึ้น	มูลค่าตามบัญชี สุทธิ
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ของความเสี่ยงด้านเครดิต (Performing)	196,344	(1,357)	194,987
สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ของ ความเสี่ยงด้านเครดิต (Under - performing)	905	(268)	637
สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต (Non-performing)	3,260	(2,876)	384
	200,509	(4,501)	196,008

18. เงินให้กู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินให้กู้ยืมระยะยาวมีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก	40,538	40,538
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(40,538)	(40,538)
สุทธิ	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลภายนอก

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

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

คดีหมายเลข มย.49/2562 บริษัทย่อยฟ้องนายเจษฎา ยินดีกับพวก 2 คน กรณีผิดสัญญากู้ยืมเงิน, ขอรับชำระหนี้จำนอง ซึ่งได้นัดพร้อมหรือนัดชี้สองสถานในวันที่ 17 ตุลาคม 2562 คู่ความทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลได้มีคำพิพากษายอมตาม 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 โดยจำเลยทั้งสองรับว่าที่ดินทั้งหมดนั้นไม่ได้ติดภาระผูกพันใดๆหรือไม่ได้เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดแต่ประการใด 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/ ปลอดภาระจำนองที่ดินดังกล่าว ให้แก่จำเลยทั้งสองโดยจำเลยทั้งสองเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการโอนทั้งหมด โดยโจทก์โอน/ ปลอดภาระจำนองให้แก่จำเลยภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จำเลยโอนที่ดินแปลงสุดท้ายให้แก่โจทก์

ข้อ 3.1 สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 169326 จำเลยทั้งสองตกลงว่าจะให้โจทก์ดำเนินการโอน/ ปลอดภาระจำนองให้แก่จำเลยทั้งสอง เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2562 เพื่อเป็นหลักประกันหากปรากฏว่าในระยะเวลา 3 ปีดังกล่าวที่ดินตาม ข้อ 2. แปลงใดแปลงหนึ่งถูกหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานใด อันได้แก่ สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน(ปปง.), กรมสอบสวนคดีพิเศษ(กสพ.), ศาลหรือหน่วยงานอื่นๆทางภาครัฐและ

เอกชนเป็นต้น ยึด, อาศัย หรือบังคับคดี หรือร้องขอให้ที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งตาม ข้อ 2. ตกเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินแล้ว, จำเลยทั้งสองตกลงชำระหนี้โดยโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 169326 ให้แก่โจทก์ทันที

ข้อ 3.2 แต่หากปรากฏว่าที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน ตามข้อ 2. ถูกยึดหรืออาศัยจากหน่วยงานราชการ ก็ให้ถือว่าจำเลยทั้งสองผิคนัดในส่วนที่ค้างชำระทั้งหมด และจำเลยทั้งสองยินยอมให้โจทก์บังคับคดีในยอดหนี้ตามคำขอท้ายฟ้องเป็น จำนวนเงิน 32,863,531.64 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 30,000,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ (โดยการชำระให้นำเอาราคาประเมินที่ดิน ณ วันโอนแปลงที่สามารถโอนให้แก่โจทก์ได้ และไม่ถูกยึดหรืออาศัยแล้วแต่กรณี มาหักออกเงินจำนวน 32,863,561.64 บาท หากขาดอยู่เท่าใดจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องชำระเงินส่วนต่างดังกล่าว ให้แก่โจทก์จนครบถ้วน พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงินที่ค้างชำระนับแต่วันที่ผิคนัดชำระเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ หากจำเลยทั้งสองไม่ชำระหรือชำระไม่ครบ โจทก์สามารถบังคับคดีโดยยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยทั้งสองออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้จนเสร็จแก่โจทก์)

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

คดีจึงได้ยุติไปเพราะทั้งสองฝ่ายได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ เนื่องจากจำเลยไม่ยอมปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ขณะนี้อยู่ระหว่างการบังคับคดียึดที่ดิน

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 จำเลยทั้งสองได้นำที่ดินบางแปลงที่จะต้องโอนให้แก่โจทก์กลับไปฝากขายกับบุคคลภายนอก โจทก์จึงได้มีการฟ้องเป็นคดีอาญาในความผิดฐานโกงเจ้าหนี้ เป็นคดีหมายเลขดำที่ อ.3883/2563 ศาลได้นัดไต่สวนมูลฟ้องวันที่ 22 มีนาคม 2564 เมื่อถึงวันดังกล่าวทนายโจทก์ได้ไต่สวนมูลฟ้อง และศาลมีคำสั่งประทับฟ้องโจทก์ โดยศาลกำหนดนัดสอบคำให้การใหม่ในวันที่ 13 ธันวาคม 2564 เมื่อถึงวันดังกล่าวผู้รับมอบอำนาจจำเลยทั้งสองมาศาลและอ้างเหตุว่าจำเลยทั้งสองมีนัดเจรจาตกลงกับผู้สนใจซื้อที่ดินของจำเลยทั้งสองที่จังหวัดนครราชสีมา และขณะนี้ได้ติดต่อเจรจากับโจทก์เพื่อชำระหนี้ให้แก่โจทก์ และจำเลยทั้งสองประสงค์ที่จะชำระหนี้ตามฟ้องให้แก่โจทก์ ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่าเพื่อให้โอกาสจำเลยทั้งสองหาเงินมาชำระหนี้ให้แก่โจทก์ จึงอนุญาตให้เลื่อนคดีไปนัดพร้อมเพื่อสอบคำให้การจำเลยทั้งสอง เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2565 จำเลยทั้งสองให้การรับสารภาพและขอให้นำที่ดินมาตีใช้นี้ให้แก่โจทก์ ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเรื่องราคาที่ดินของโจทก์ ศาลจึงได้เลื่อนไปนัดฟังผลการชำระหนี้หรือฟังคำพิพากษา ในวันที่ 11 ตุลาคม 2565 เมื่อถึงวันดังกล่าวยังไม่ได้ข้อสรุปเรื่องราคาที่ดิน ศาลจึงได้เลื่อนไปนัดฟังผลการชำระหนี้หรือฟังคำพิพากษาในวันที่ 15 ธันวาคม 2565 ต่อมาเมื่อถึงวันดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการเจรจากัน ศาลจึงได้เลื่อนไปนัดฟังผลการชำระหนี้หรือฟังคำพิพากษาในวันที่ 8 พฤษภาคม 2566

19. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - โครง				
การกฤษฎาอาศัย	-	-	7,507	259,288
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง -				
โครงการการไ้ดินอโศก				
พระรวม 9	9,186	9,271	-	-
รวม	9,186	9,271	7,507	259,288

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินในระหว่างปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	รวม
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -			
โครงการการไ้ดินอโศกพระรวม 9			
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-
โอนเข้า(โอนออก)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	6,256	4,406	10,662
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	1,180	1,180
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	85	85
โอนเข้า(โอนออก)	-	126	126
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	1,391	1,391
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	85	85
โอนเข้า(โอนออก)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	1,476	1,476

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	6,256	3,015	9,271
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	6,256	2,930	9,186

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการในระหว่างปี 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	รวม
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -			
โครงการกฤษดาถาวร			
ราคาตามมูลค่ายุติธรรม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	184,828	106,171	290,999
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	184,828	106,171	290,999
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(177,321)	(106,171)	(283,492)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	7,507	-	7,507
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	26,206	26,206
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	5,505	5,505
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	31,711	31,711
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	3,801	3,801
ลดลง	-	(35,512)	(35,512)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	184,828	74,460	259,288
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	7,507	-	7,507

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่คิดค่าเสื่อมเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่คิดเป็นมูลค่าราคาทุนจำนวน 4.52 ล้านบาท

20. ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย:

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
				ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ			
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	6,309	24,794	-	1,667	5,936	-	38,706
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	786	-	7,208	1,385	5,418	14,797
โอนเข้า (โอนออก)	-	1,352	-	-	-	(1,352)	-
จำหน่าย	(177,321)	(272,971)	-	(62,605)	-	(2,147)	(515,044)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	116,721	708,927	19,674	137,641	7,321	98,066	1,088,350

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	เครื่องจักร และอุปกรณ์	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	251,104	11,381	192,782	-	-	455,267
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	-	291,124	12,036	174,890	-	-	478,050
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	1,504	-	244	333	-	2,081
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	43,559	976	11,949	164	-	56,648
จำหน่าย	-	(82,874)	-	(62,071)	-	-	(144,945)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	253,313	13,012	125,012	497	-	391,834
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	78,951	-	3,073	-	3,927	85,951
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าระหว่างปี	-	-	-	-	-	(625)	(625)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	78,951	-	3,073	-	3,302	85,326

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	เครื่องจักร และอุปกรณ์	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	116,721	376,663	6,662	9,556	6,824	94,764	611,190
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	116,721	376,663	6,662	9,556	6,824	94,764	611,190

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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
เพิ่มขึ้น	-	-	-	355	355
โอนเข้า	-	-	-	-	-
จำหน่าย	-	-	-	(848)	(848)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,639	2,941	19,674	25,115	53,369
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	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

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	สโมสร สนามกีฬา และอื่น ๆ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ สำนักงานและ ยานพาหนะ	รวม	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	976	353	1,329
โอนเข้า	-	-	-	-	-
จำหน่าย	-	-	-	(848)	(848)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	2,940	13,013	24,393	40,346
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	5,639	1	7,637	720	13,997
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	5,639	1	7,637	720	13,997
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	5,639	1	6,661	722	13,023
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,639	1	6,661	722	13,023

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ที่คิดค่าเสื่อมเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่คิดเป็นมูลค่าราคาทุนจำนวน 26.37 ล้านบาท และ 27.04 ล้านบาท (ของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีจำนวนเงินประมาณ 115.47 ล้านบาท และ 172.23 ล้านบาท ตามลำดับ)

การขายทรัพย์สิน โรงแรมฟลอราครีค

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 มีมติอนุมัติขายที่ดินและอาคารของบริษัทและบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมฟลอราครีค เชียงใหม่ ประกอบด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง กับบริษัทแห่งหนึ่ง(บริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวน 500 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินราคาอิสระของปี 2563 ในเดือนตุลาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำ จำนวน 48 ล้านบาท และ 72 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนที่เหลือ 380 ล้านบาท จะชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยบริษัทได้รับหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นหุ้นบริษัทอีกแห่งหนึ่ง(บริษัท สมุทร แอส ซิลค์ จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ มาค้ำประกัน และเช็คค้ำประกันระบุชื่อผู้ถือบริษัท และบริษัทย่อย ไม่ขีดคดลอม และไม่ขีดฆ่าผู้ถือ จำนวน 2 ฉบับมูลค่า 152 ล้านบาท และ 228 ล้านบาท ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2565 ได้ส่งหนังสือข้อเสนอเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมฟลอรา ครีค เชียงใหม่ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ผู้จะซื้อจะชำระเงินมัดจำเพิ่มเติม จำนวน 60,000,000 บาท (หกสิบล้านบาทถ้วน) ภายในวันที่ 20 ตุลาคม 2565 โดยขอให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ ของทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้เป็นกรรมสิทธิ์ ของผู้จะซื้อ ภายในวันที่ 21 ตุลาคม 2565
- 2) ผู้จะซื้อจะชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลืออีก 380,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้จะขายภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- 3) เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ส่วนที่เหลืออีก 380,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) ข้างต้น ผู้จะซื้อจะดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. ให้ผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ นำหุ้นร้อยละ 65 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าทางบัญชีไม่น้อยกว่า 380,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) พร้อมตราสารการโอนหุ้น ("หลักประกัน" มาส่งมอบไว้ให้ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ขายยึดถือ

ไว้แทนผู้จะขาย) ในกรณีเช่นว่านี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อให้คำรับรองว่า ผู้จะซื้อไม่มีหนี้สินใดๆ (Debt Free) และหากพบว่าบริษัทฯ มีหนี้สินใดๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อจะชำระหนี้ดังกล่าวต่อเจ้าหนี้แทนผู้จะซื้อจนสิ้น

ข. ให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อออกเช็คค้ำประกันมูลค่า 380,000,000 (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) มาส่งมอบไว้ให้ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ขายยึดถือไว้แทนผู้จะขาย

บริษัทและบริษัทย่อยโอนกรรมสิทธิ์ ของทรัพย์สินให้เป็นกรรมสิทธิ์ ของผู้จะซื้อแล้ว เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565

21. สัญญาเช่า

ก. สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงินมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	138,321	145,365	-	-
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,100	-	1,259	2,939
ยานพาหนะ	1,290	2,313	1,290	2,313
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	140,711	147,678	2,549	5,252
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่หมุนเวียน	7,078	18,136	2,363	3,688
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	40,144	45,690	552	2,055
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	47,222	63,826	2,915	5,743

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	147,678	5,252
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	1,467	-
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	842	842
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(9,276)	(3,545)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	140,711	2,549

งบกำไรขาดทุนมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้		
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	7,411	1,680
ยานพาหนะ	1,865	1,865
รวมค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	9,276	3,545

ก) สิทธิการเช่าที่ดินเกาะล้าน ชลบุรี

สิทธิการเช่าเป็นสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ประมาณ 81 ไร่ที่เกาะล้าน จังหวัดชลบุรี ของบริษัทย่อยทางอ้อม เพื่อพัฒนาทำธุรกิจ รีสอร์ท มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี (สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2583) มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ซื้อธุรกิจ จำนวน 248 ล้านบาท ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2556 บริษัท ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยมีราคาประเมินเท่ากับ 275 ล้านบาท

บาท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าจากรายได้ในอนาคตเท่ากับอายุสิทธิการเช่าและคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และจากที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อพัฒนาเป็นรีสอร์ท โดยกำหนดให้ปีที่ 1 และปีที่ 2 ยังไม่มีรายได้ (เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนารีสอร์ท) เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าโอนสิทธิหน้าผาให้กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันหนึ่ง เพื่อจะได้มีพื้นที่หน้าผาด้วย เพื่อรองรับลูกค้าจากโรงแรมมาลงเล่นที่หาดได้ ดังนั้นบริษัทฯ จำเป็นต้องหาพื้นที่มารองรับเงื่อนไข โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่าเช่าโอนสิทธิดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้เซ็นหนังสือแสดงเจตจำนงกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเพื่อจัดทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรม

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

ทางบริษัทย่อยทางอ้อมมีการต่อสัญญาขยายระยะเวลาก่อสร้างไปอีก 5 ปี โดยสิ้นสุดในวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 บริษัทย่อยได้เจรจาเรื่องแบบก่อสร้าง เมืองพัทยาต้องการมูลค่าก่อสร้าง 280 ล้านบาท แต่เมืองพัทยาต้องขอแบบว่าจะรับได้หรือไม่ ถ้าเมืองพัทยาสั่งให้แก้ไข มูลค่าก่อสร้างเพิ่ม บริษัทย่อยทางอ้อมต้องวางเงินประกันเพิ่ม และต้องเสียค่าธรรมเนียมพิเศษให้เมืองพัทยา เดิมจ่ายปีละ 400,000 บาท ในระยะเวลาก่อสร้าง 5 ปี พร้อมค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าก่อนยื่นเรื่อง บริษัทย่อยทางอ้อมต้องจ่ายค่าเขียนแบบจำนวนทั้งหมด 12.30 ล้านบาท บริษัทพิจารณาแล้วว่าถ้าต้องยื่นเรื่องเพื่อขยายระยะเวลาก่อสร้างออกไปอีก 5 ปี บริษัทย่อยทางอ้อมต้องจ่ายเงินทั้งหมดจำนวน 14.30 ล้านบาท และระยะเวลาเช่าจะเหลือ 14 ปี และการก่อสร้างที่ใช้เงินลงทุนจำนวนมาก รวมกับสถานการณ์ขณะนี้ไม่น่าทึ่งที่จะจะทำให้บริษัทย่อยทางอ้อมลงทุนไม่คุ้มกับเงินที่ลงทุนไป ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 18/2564 วันที่ 17 มิถุนายน 2564 จึงมีมติอนุมัติไม่ขยายระยะเวลาก่อสร้างกับเมืองพัทยา ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 20/2564 เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 ที่ประชุมมอบหมายให้ทีมบริหารเจรจากับทางเมืองพัทยา เพื่อให้ทราบแนวทางที่ควรจะดำเนินการต่อไป ต่อมาเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565 บริษัทย่อยทางอ้อมส่งหนังสือขอยกเลิกสัญญาเช่า และเมืองพัทยาได้รับเงินมัดจำเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2565 บริษัทย่อยทางอ้อมจึงกลับรายการค่าเผื่อจากการด้อยค่าสิทธิการเช่าในงบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565 บริษัทย่อยทางอ้อม ส่งหนังสือขอเสนอขอยกเลิกสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหาดแสมแปลงที่ 1 โดยบริษัทย่อยทางอ้อมยินดีให้เมืองพัทยาปรับเงินประกันซึ่งเป็นเงินสดจำนวน 5,000,000 บาท ไว้เป็นค่าเสียหายจากการยกเลิกสัญญาในครั้งนี้ ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2565 เมืองพัทยาได้ออกใบเสร็จรับเงินจากการปรับเงินประกันดังกล่าวให้บริษัทย่อยทางอ้อมแล้ว

ข. หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินตามสัญญาเช่า	83,654	108,104	3,069	6,063
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(36,432)	(44,278)	(154)	(320)
	47,222	63,826	2,915	5,743
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,829	21,402	2,456	3,959
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(2,751)	(3,266)	(93)	(271)
	7,078	18,136	2,363	3,688
สุทธิ	40,144	45,690	552	2,055

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	108,104	6,063
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	1,200	-
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	995	995
ลดลงระหว่างงวด	(17,208)	(3,989)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	(11,431)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	81,660	3,069
ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(44,278)	(320)
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	(62)	-
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	(153)	(153)
ลดลงระหว่างงวด	3,202	319
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	5,014	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(36,277)	(154)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ	45,383	2,915

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินรวม	
<u>หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ</u>	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	2,175
ลดลงระหว่างงวด	(181)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,994
<u>ดอกเบี้ยจ่ายรอตตัดบัญชีสัญญาเช่าซื้อ</u>	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	175
ลดลงระหว่างงวด	(20)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	155
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ – สุทธิ	1,839

22. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	งานระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	9,185	-	9,185
เพิ่มขึ้น	233	-	233
ลดลง	(339)	-	(339)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	9,079	-	9,079
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	1,954	-	1,954
เพิ่มขึ้น	637	80	717
ลดลง	(266)	-	(266)
โอนเข้า(โอนออก)	80	(80)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	11,484	-	11,484
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	8,118	-	8,118
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	213	-	213
ลดลง	(300)	-	(300)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	8,031	-	8,031

	(หน่วย:พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	งานระหว่างทำ	รวม
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	500	-	500
ลดลง	(186)	-	(186)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	8,345	-	8,345
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,048	-	1,048
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,139	-	3,139

	(หน่วย:พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ค่าลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์	
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564		4,674
เพิ่มขึ้น (ลดลง)		-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		4,674
เพิ่มขึ้น (ลดลง)		-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		4,674
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565		
และวันที่ 31 ธันวาคม 2564		4,628
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		14
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		4,642
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		46
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		32

23. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้ปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี	-	-	-	-
การปรับปรุงจากปีก่อน	(1,597)	(6,339)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(170)	(322)	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(1,767)	(6,661)	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีโดยใช้อัตราภาษีสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีทางบัญชี	130,226	(488,500)	61,701	(269,281)
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20	26,045	97,700	12,340	53,856
บวก (หัก) : ผลกระทบทางภาษีของ				
รายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี และค่าใช้จ่าย				
ที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	325,155	(106,309)	230,322	2,711
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่รับรู้	(352,967)	1,948	(242,662)	(56,567)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(1,767)	(6,661)	-	-

รายละเอียดของสินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน		ส่วนของผู้ถือหุ้น	
	31 ธันวาคม 2564	กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	ส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปี	31 ธันวาคม 2565
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(2,966)	255	-	(2,711)
- สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(2,700)	(84)	-	(2,784)
รวม	(5,666)	171	-	(5,495)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวนเงิน 1,245.64 ล้านบาท และ 1,602.27 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 1,508.27 ล้านบาท และ 1,754.66 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้

24. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดิน	295,574	295,574	-	-
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	7,295	12,155	2,329	8,303
ภาษีเงินได้รอขอลคืน	39,671	49,747	23,200	34,790
ภาษีเงินได้คืนบุคคลจ่ายล่วงหน้า	350	-	-	-
อื่นๆ	75	-	-	-
รวม	342,965	357,476	25,529	43,093

24.1 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดินที่ชะลอการก่อสร้างโครงการที่จังหวัดภูเก็ต แสดงโดยวิธีราคาทุนตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 295.57 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจัดทำในปี 2564 โดยวิธีราคาตลาด จำนวนเงิน 369.10 ล้านบาท

24.2 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2564 บริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโครงการระหว่างก่อสร้างที่ชะลอการก่อสร้าง ให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในราคารวมทั้งสิ้น 190 ล้านบาท อนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2564 วันที่ 9 กรกฎาคม 2564 โครงการดังกล่าวมีมูลค่าทางบัญชีจำนวน 434.30 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงจำนวน 106.64 ล้านบาท) บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการขายโครงการดังกล่าวในระหว่างปี 2564 จำนวน 244.30 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินตามสัญญาครบถ้วนและดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินแล้ว

25. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย:

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
เจ้าหนี้การค้า – สุทธิ	11,454	12,878	1,526	622
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	107,365	131,169	33,242	42,028
รวมเจ้าหนี้การค้าและ				
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	118,819	144,047	34,768	42,650
เจ้าหนี้การค้า – สุทธิ				
เจ้าหนี้การค้า	7,575	11,576	26	182
เจ้าหนี้ค้ำก่อสร้าง	3,879	1,302	1,500	440
รวมเจ้าหนี้การค้า – สุทธิ	11,454	12,878	1,526	622
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ				
เงินรับล่วงหน้า	10,069	19,297	2,217	2,454
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,205	14,064	2,562	3,115
เงินประกัน	30,660	34,661	12,579	14,178
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	38,307	44,322	9,427	16,544
รายได้รับล่วงหน้า	1,198	820	120	-
เจ้าหนี้อื่น	12,926	18,005	6,337	5,737
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	107,365	131,169	33,242	42,028
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน(หมายเหตุ 6)	-	-	137,718	144,023
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
สุทธิ	118,819	144,047	172,486	186,673

26. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการอื่น	125,174	990	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	46,868	-
รวม	125,174	990	46,868	-

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2565	2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการอื่น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	990	-
ได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	111,136	-
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	90,365	20,000
ลดลงระหว่างงวด	(77,317)	(20,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	125,174	-

27. หนี้สินระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้าง				
หนี้ (หมายเหตุ 27.1)	1,113	1,093	1,113	1,093
เงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 27.2)	42,282	45,679	30,000	20,000
รวม	43,395	46,772	31,113	21,093
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวถึง				
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- หนี้สินภายใต้สัญญาปรับ				
โครงสร้างหนี้	(1,113)	(1,093)	(1,113)	(1,093)
- เงินกู้ยืมระยะยาว	(37,030)	(34,107)	(30,000)	(20,000)
รวม	(38,143)	(35,200)	(31,113)	(21,093)
สุทธิ	5,252	11,572	-	-

27.1 หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,093	1,093
เพิ่มขึ้น	20	20
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,113	1,113

27.2 เงินกู้ยืมระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	45,679	20,000
เพิ่มขึ้น	10,000	10,000
จ่ายชำระคืน	(13,397)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	42,282	30,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท มีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR+0.25 ถึง MLR+0.75 ต่อปี บริษัทย่อยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้โดยใช้สินค้ายอดคงเหลือ (หมายเหตุ 10), สิทธิการเช่าตามสัญญาพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 20 และ 19) และกรรมกรเดิมของบริษัทย่อย (บริษัท เดอะธนา อะไหล่รีเสอร์ช จำกัด) ค้ำประกัน

เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 บริษัทมีการทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันวงเงิน 30 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้รับเงินกู้ยืมแล้วจำนวน 20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.20 บริษัทตกลงชำระเฉพาะดอกเบี้ยตามยอดคงเหลือของต้นเงินกู้เป็นรายเดือนให้แก่ผู้ให้กู้และตกลงผ่อนชำระหนี้ต้นเงินกู้ให้กับผู้ให้กู้เป็นครั้งๆ ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันทำสัญญา บริษัทนำสินค้ายอดคงเหลือ (หมายเหตุ 10) เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2565 บริษัทได้รับเงินกู้ยืมเพิ่มจำนวน 10 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2565 บริษัทมีการทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันวงเงิน 20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 8 บริษัทตกลงชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้กู้โดยชำระภายในวันที่ 8 มิถุนายน 2565 บริษัทนำสินค้ายอดคงเหลือ (หมายเหตุ 6) เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ ต่อมาเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2565 บริษัทได้จ่ายเงินกู้ยืมพร้อมดอกเบี้ยแล้ว พร้อมไถ่ถอนจำนองหลักประกันวงเงินกู้ทั้งจำนวน

28. ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินจากคดียุติความฟ้องร้อง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1 มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ผู้บริหารของบริษัทประมาณการค่าเสียหายจากคดียุติความดังกล่าวและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,630.50 ล้านบาท (สุทธิจากมูลค่าหลักประกัน) เนื่องจากมูลค่าของค่าเสียหายที่บริษัทจะต้องชดเชยจริงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายที่ดินหลักประกันดังกล่าวให้ได้ในราคาสุทธิตามที่บริษัทได้ประมาณการไว้ ในปี 2559 บริษัทได้ประมาณการหนี้สินจากคดียุติความฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 3,056.20 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าความเสียหายชดเชยแก่ธนาคารกรุงไทย จำนวน 1,635.74 ล้านบาท และบริษัทได้ ประมาณการค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อการขายที่ดินหลักประกันของคดียุติความดังกล่าวในปี 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.68 ล้านบาท

เงินจ่ายล่วงหน้าคดียุติความ

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 8 กรกฎาคม 2563 สำนักงานบังคับคดีแพ่งได้ออกหนังสืออายัดสิทธิเรียกร้องแก่ธนาคารที่แห่งในบัญชีเงินฝากของบริษัทจำนวน 9 บัญชี เป็นเงินรวม 69.40 ล้านบาท ตามที่ศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองได้มีหมายบังคับคดี ปัจจุบันธนาคารบางแห่งสามารถอายัดเงินเพื่อนำส่งให้สำนักงานบังคับคดีแพ่งเป็นจำนวนเงิน 2.60 ล้านบาท

29. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่				
1 มกราคม	5,440	5,155	3,503	3,575
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	839	572	493	258
ต้นทุนดอกเบี้ย	157	138	114	95
จ่ายชำระผลประโยชน์พนักงาน	-	(425)	-	(425)
กลับรายการประมาณการหนี้สินระหว่างปี	(538)	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2,652	-	2,834	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8,550	5,440	6,944	3,503

จำนวนที่รับรู้ในกำไร(ขาดทุน)สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	839	572	493	258
ต้นทุนดอกเบี้ย	157	138	114	95
รวม	996	710	607	353

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สิน
ผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	1.67-3.54	2.47 - 3.02
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	3.38-5.00	4.45-4.55
	ตามช่วงอายุของพนักงาน,	ตามช่วงอายุของพนักงาน
อัตราการลาออก(ร้อยละต่อปี)	1.91% ถึง 22.92%	
เกษียณอายุ (ปี)	60	60

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	1.67	2.47
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	3.38	4.45-4.55
อัตราการลาออก(ร้อยละต่อปี)	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน
เกษียณอายุ (ปี)	60	60

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง)

ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง	
ร้อยละ 0.50-1.00	ร้อยละ 0.50-1.00	ร้อยละ 0.50	ร้อยละ 0.50	
อัตราคิดลด	(256)	142	(138)	144
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	176	(291)	174	(168)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(346)	237	(209)	218

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน
เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมี
ความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	2,252	1,840
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	4,945	4,191
เกินกว่า 5 ปี	5,030	3,618

30. หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน

เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2563 บริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพักอาศัย จำนวน 5 ห้อง ชื่ออาคารชุด คาซ่า เวล้า โยเต็ล คอนโดมิเนียมให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันในราคา 25.48 ล้านบาทและจดทะเบียน ณ กรมที่ดินแล้วในวันที่ 5 สิงหาคม 2563 และเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2563 บริษัทย่อยทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพักอาศัย(กลับคืน) ภายใน วันที่ 5 สิงหาคม 2564 ในราคา 29.04 ล้านบาท (คิดอัตราดอกเบี้ย 12% ต่อปี) ซึ่งบริษัทย่อยได้รับรู้รายการดังกล่าว เป็นหนี้สินทางการเงินอยู่ภายใต้งบแสดงฐานะทางการเงินและรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตลอดระยะเวลาสัญญาเป็นต้นทุนทางการเงินภายใต้งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2564 บริษัทย่อยทำบันทึกข้อตกลงขายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากทางบริษัทย่อยมีเหตุจำเป็นที่จะขายระยะเวลาการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สิน โดยยินยอมจ่ายค่าตอบแทนชดเชยระยะเวลาที่ขายออกไปจำนวน 1.92 ล้านบาท และกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินภายในวันที่ 28 มีนาคม 2565

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2565 บริษัทย่อยจ่ายชำระหนี้สินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน ต่อมาเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565 บริษัทย่อยทำบันทึกข้อตกลงขายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากทางบริษัทย่อยมีเหตุจำเป็นที่จะขายระยะเวลาการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สิน โดยยินยอมจ่ายค่าตอบแทนชดเชยระยะเวลาที่ขายออกไปจำนวน 1.37 ล้านบาท และกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินภายในวันที่ 5 สิงหาคม 2565 บริษัทย่อยได้รับเงินอีกครั้งเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565 เมื่อครบกำหนดบริษัท

ย่อยจ่ายชำระเงินแล้ว

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยทำบันทึกข้อตกลงขายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากทางบริษัทย่อยมีเหตุจำเป็นที่จะขายระยะเวลาการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สิน โดยยินยอมจ่ายค่าตอบแทนชดเชยระยะเวลาที่ขายออกไปจำนวน 3.77 ล้านบาท และกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2566

31. ทุนเรือนหุ้น ส่วนมูลค่าหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

31.1 ทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

การเปลี่ยนแปลงของทุนเรือนหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : พันหุ้น)	(หน่วย : พันบาท)
	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน (มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	162,117,142	81,058,571
ออกหุ้นเพิ่มระหว่างงวด	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	162,117,142	81,058,571

	(หน่วย : พันหุ้น)	(หน่วย : พันบาท)	ส่วนต่ำกว่า
	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	มูลค่าหุ้น
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว			
(มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	85,324,811	42,662,405	(32,759,548)
เพิ่มทุนระหว่างงวด	8,354,426	4,177,214	(3,976,707)
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น			
(หมายเหตุ 31.2)	4,389	2,195	(2,081)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	93,683,626	46,841,814	(36,738,336)

1.1) 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.จำนวนหุ้นรองรับการแปลงสภาพ AQ-W5 56,327,213,859 หุ้น
- 2.เพิ่มทุนและไม่ได้จัดสรรตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558
 - 2.1 จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิม 125,000,000,000 หุ้น
 - 2.2 จัดสรรให้นักลงทุนเฉพาะเจาะจง 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 เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือ เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป และเพื่อรองรับการใช้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 5 (AQ-W5)

1.2) 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)

1.3) 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)

- 1.4) เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 บริษัทได้พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ด้วยวิธีการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว (Record Date) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน ร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว ด้วยราคาขั้นต่ำที่ 0.024 บาท โดยกำหนดจองซื้ออยู่แต่วันที่ 22-28 เมษายน 2565 ในอัตรา 10 หุ้นเดิม ต่อ 3 หุ้นใหม่ วันที่ครบกำหนด สำหรับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ในวันที่ 29 เมษายน 2565 โดยมี รายละเอียดดังนี้

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะจะแจ้งเมื่อผู้ลงทุนซื้อหุ้นเพิ่มทุนรวมทั้งสิ้น จำนวน 25,597,443,434 หุ้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	85,324,811,444	หุ้น
จำนวนหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้	25,597,443,434	หุ้น
จำนวนหุ้นรวม	110,922,254,878	หุ้น

ราคาที่เสนอขายให้ผู้ถือหุ้นเดิมราคา 0.024 บาทซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสะสม และ/หรือ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยจะกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด

31.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- 31.2.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 42,662,405,722 หน่วยนั้น บริษัทได้ออก ใบสำคัญแสดงสิทธิ (ครั้งที่5) ที่จะซื้อหุ้นเพียงจำนวน 42,660,889,866 หน่วย จัดสรรเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 และได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2565 และเริ่มทำการซื้อ-ขายวันแรกวันที่ 14 มกราคม 2565 ใบสำคัญแสดงสิทธินี้เป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 2 ปี 11 เดือน 21 วัน และไม่มีราคาเสนอขาย โดยกำหนดวันใช้สิทธิครั้งแรกในวันที่ 31 มีนาคม 2565 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันที่ 6 ธันวาคม 2567

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	อายุสัญญา(ปี)	วันที่ให้สิทธิ	วันที่หมดอายุ	จำนวนสิทธิ ที่ออก (หน่วย)	อัตราการใช้สิทธิ	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)	ปริมาณหน่วย คงเหลือ
					ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดง สิทธิ		
AQ-W5	2 ปี 11 เดือน 21 วัน	31 มีนาคม 2565	6 ธันวาคม 2567	42,660,889,866	1 สิทธิต่อ 1.07 หุ้น	0.026	42,660,889,866
						รวม	42,660,889,866

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	42,660,889,866	1,194,504,916
(หัก) ใบสำคัญแสดงสิทธิใช้ไป	(4,102,100)	(114,859)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	42,656,787,766	1,194,390,057

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565 บริษัทได้ปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิเพื่อรักษามูลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ให้อยู่ต่ำกว่าเดิมโดยเหตุการณ์ที่ต้องปรับสิทธิเนื่องจากเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ใหม่	เดิม
ราคาการใช้สิทธิ (บาท/หุ้น)	0.026	0.028
อัตราการใช้สิทธิ (หน่วย : หุ้น)	1 : 1.07	1 : 1

ใบสำคัญแสดงสิทธิใช้ไป

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมาใช้สิทธิ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565						
ใบสำคัญ	วันที่ใช้สิทธิ	ใช้สิทธิ	อัตรา	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	วันที่
แสดงสิทธิ		(หน่วย)	การแปลงหุ้น	(หุ้น)	(บาท)	จดทะเบียน
AQ-W5	31 มีนาคม 2565	4,097,500	1 : 1.07	4,384,325	2,192,162.50	5 เมษายน 2565
AQ-W5	30 มิถุนายน 2565	4,600	1 : 1.07	4,922	2,461.00	6 กรกฎาคม 2565
		4,102,100		รวม	2,194,623.50	

32. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รายได้จากการจัดการธุรกิจ	15,280	15,903	13,000	13,600
ดอกเบี้ยรับ	2,011	157,330	1,602	256,606
รายได้หนี้สงสัยจะสูญที่ได้รับคืน	-	-	809,431	-
รายได้ค่าเช่า	5,720	3,786	12,802	13,775
รายได้จากการขายสินค้าในร้านสะดวกซื้อ	8,923	10,149	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการขายสินทรัพย์ - ฟลอราครีต เชียงใหม่	67,340	-	67,340	-
กำไร(ขาดทุน)จากการขายทรัพย์สิน	55,314	-	-	-
รายได้จากการโอนกลับประมาณการหนี้สิน				
จากคดีฟ้องร้อง	45,342	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	76,657	-	-	-
เงินปันผลรับ	70,930	-	70,930	-
อื่น ๆ	36,293	48,132	2,990	9,428
รวม	383,810	235,300	978,095	293,409

33. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้แก่

	(หน่วย:พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(146,534	(688,629)	(51,514)	(525,805
))
ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	175,286	68,324	22,757	14,536
ค่าโฆษณาและบริการขาย	45,903	59,646	22,272	35,244
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	222,146	207,085	121,522	123,306
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่	59,924	44,246	17,033	10,246
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	66,311	88,192	8,690	10,864
หนี้สงสัยจะสูญ	890	1,987	598,453	190,491
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	98,000	117,312
ค่าที่ปรึกษาและบริการวิชาชีพ	28,762	15,687	19,583	10,580
ค่าความเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง	251	10,315	251	251
ผลขาดทุนจากการขายสินค้าคงเหลือที่ดินเปล่า				
(หมายเหตุ 10)	-	88,883	-	88,883

34. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

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

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับปี 2565 และ 2564 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมมีจำนวนเงินประมาณ 4.26 ล้านบาท และ 4.55 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะส่วนของบริษัท มีจำนวนเงินประมาณ 2.52 ล้านบาท และ 2.87 ล้านบาท ตามลำดับ)

35. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 คำนวณจากกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างงวด โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักแสดงการคำนวณดังนี้

	(หน่วย: พันหุ้น)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไร(ขาดทุน)ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	125,753	(495,112)	61,701	(269,281)
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	90,752,724	85,324,811	90,752,724	85,324,811
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน(บาทต่อหุ้น)	0.0014	(0.0058)	0.0007	(0.0032)
มูลค่าหุ้น(บาทต่อหุ้น)	0.50	0.50	0.50	0.50

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวดกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวดหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้แสดงกำไรต่อหุ้นปรับลด เนื่องจากการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมทั้งการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท มีราคาตลาดถัวเฉลี่ยในระหว่างงวดของหุ้นสามัญต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

36. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

36.1 นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา บริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

36.2 ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้า หรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่บริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ได้แก่

- ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อซึ่งเกิดจากลูกหนี้การค้ามีไม่มาก เนื่องจากบริษัทมีลูกหนี้อยู่ในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกัน และอยู่ในภูมิภาคต่างๆ

- สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หลังจากหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

36.3 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราลอยตัว บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หากอัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงอาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินของบริษัท

36.4 ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

36.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบุคคลอื่น และดอกเบี้ยค้างรับ ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิณฑ์ชำระหนี้ มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	2565						
	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	56,620	4,768	61,388	0.125-0.450
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	43,378	-	43,378	0.70-1.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	73,503	73,503	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	38,062	-	38,062	0.25-0.62
รวม	-	-	-	138,060	78,271	216,331	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	118,819	118,819	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	30,000	-	-	8,143	-	38,143	5.50
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	5,252	-	5,252	5.50-6.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	40,144	-	40,144	6.775
รวม	30,000	-	-	53,539	118,819	202,358	

(หน่วย:พันบาท)

	2564						
	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							10.00, 0.125-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18,000	-	-	39,509	8,621	66,130	0.250
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	310,000	-	-	34,207	-	344,207	0.40-1.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	179,770	179,770	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	57,010	-	57,010	0.375-0.500
รวม	328,000	-	-	130,726	188,391	647,117	

(หน่วย:พันบาท)

	2564						
	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	144,047	144,047	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด							9.20, 3.00-
ชำระภายในหนึ่งปี	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)

	2565						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,257	502	1,759	0.25-0.45
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	3,242,592	3,242,592	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	5,788	-	5,788	0.65-0.90
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	2,155,594	-	2,155,594	5.25
รวม	-	-	-	2,162,639	3,243,094	5,405,733	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	172,486	172,486	
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด							
ชำระภายในหนึ่งปี	30,000	-	-	1,113	-	31,113	9.20,3.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	552	-	552	6.775
รวม	30,000	-	-	1,665	172,486	204,151	

(หน่วย: พันบาท)

	2564						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
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	

37. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินลงทุนในหุ้นสามัญที่มีเงื่อนไขการซื้อคืน มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เข้าเงื่อนไขผิพนัดชำระหนี้ มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสมเนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบุคคลอื่น และดอกเบี้ยค้างรับ ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม							
ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวม	
31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์							
สินทรัพย์ทางการเงินไม่					2,102,45		
หมุนเวียนอื่น					-	-	-
รวมสินทรัพย์					2,102,45	2,541,320	2,102,454
					-	-	-
					2,541,320	4	2,102,454

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวม	
31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์							
สินทรัพย์ทางการเงินไม่					2,102,45		
หมุนเวียนอื่น					-	4	-
รวมสินทรัพย์					2,102,45	-	2,102,454
					-	4	-
					-	-	2,102,454

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

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

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ข้อมูลระดับ 3) ได้มีการประมาณขึ้นโดยใช้วิธีการและข้อสมมติดังต่อไปนี้

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

38. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ที่คณะกรรมการบริษัทได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ร่วมกันจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของธุรกิจ กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท มีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

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

กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

คณะกรรมการบริษัทสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้

รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม					รวม
	ธุรกิจ	ธุรกิจ	ธุรกิจ	อื่นๆ	รายการ	
	อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	บริการ		ตัดบัญชี	
รายได้จากการขายและบริการ	400,208	44,987	149,549	13,073	-	607,817
ต้นทุนขายและบริการ	(276,528)	(42,131)	(190,495)	(13,631)	19,218	(503,567)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	123,680	2,856	(40,946)	(558)	19,218	104,250
รายได้จากการจัดการธุรกิจ						15,281
ดอกเบี้ยรับ						2,011
รายได้อื่น						366,518
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย						488,060
ค่าใช้จ่ายในการขาย						(42,704)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(307,068)
หนี้สงสัยจะสูญ						-
ค่าความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง						-
ต้นทุนทางการเงิน						(8,062)
กำไรก่อนภาษีเงินได้						130,226
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						(1,767)
กำไรสำหรับปี						128,459
หมายเหตุ : ธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ในธุรกิจส่วนบริการ						

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					รวม
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	อื่นๆ	รายการ ตัดบัญชี	
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						

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					(หน่วย: ล้านบาท)
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวราบ	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แนวสูง	ธุรกิจ บริการ	อื่นๆ	รายการ ที่ปันส่วน ไม่ได้	รวม
สินทรัพย์	10,504,543	281,886	1,878,920	271,924	233,498	13,170,771
รายการตัดบัญชี						(6,840,366)
รวม						6,330,405
หนี้สิน	8,053,673	190,209	4,381,144	130,344	880,400	13,635,770
รายการตัดบัญชี						(10,224,182)
รวม						3,411,588
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย						66,311
รวม						66,311

สินทรัพย์และหนี้สินของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เอควี เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					(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
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย						88,192
รวม						88,192

39. อื่น ๆ

39.1 ภาระค้ำประกันของธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 40.61 ล้านบาท และ 58.09 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 26.17 ล้านบาท และ 32.86 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางการเงินปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีเงินฝากประจำกับธนาคารของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และค้ำประกันร่วมโดยกรรมการของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท

39.2 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

39.2.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยและถูกเรียกร้องค่าเสียหาย จากการถูกลูกค้าและเจ้าหนี้กล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาว่าจ้างทำของและการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน เป็นจำนวนเงินประมาณ 12.32 ล้านบาท และ 13.06 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้ยังไม่ทราบผลของคดีความดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้าบางรายซึ่งได้เรียกร้องให้กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทจ่ายชำระคืนเงินมัดจำรับล่วงหน้าของลูกค้าดังกล่าวโดยกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทเชื่อว่าจำนวนที่บริษัทบันทึกไว้ในบัญชีแล้วนั้นเพียงพอสำหรับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าว ทั้งนี้ อดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมได้ค้ำประกันภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจำนวนประมาณ 0.33 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยทางอ้อม

39.2.2 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 เอคิว เอสเตท 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

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทส่งหนังสือขอให้ชดใช้ค่าเสียหายจากการผิดสัญญาซื้อขายหุ้นให้กรรมการบริษัทย่อยชุดเดิม โดยหนังสือบอกกล่าวให้ดำเนินการ 1) ชำระหนี้ตามคำพิพากษาของคดีหมายเลขดำที่ พ.163/2562 ให้แก่โจทก์แทนบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 37,342,500 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2561 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และ 2)

ชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บริษัทจากการผิดสัญญาซื้อขาย รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหลายในการต่อสู้คดีเป็นเงินทั้งสิ้น 1,033,054 บาท ต่อมาบริษัทได้รับหนังสือการชดใช้ค่าเสียหายจากการผิดสัญญาซื้อขายหุ้นจากกรรมการบริษัทย่อยชุดเดิม ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ระบุว่ามิได้มีเจตนาปกปิดข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นเพราะได้รับสำเนาคำฟ้องศาลจังหวัดเกาะสมุย หลังจากวันที่ข้าพเจ้าได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น อย่างไรก็ตาม เมื่อศาลมีคำพิพากษาที่สุดว่าบริษัทย่อยเป็นหนี้ต่อโจทก์ตามหนังสือสัญญาฉบับสภาพหนี้ในฐานะผู้ขายหุ้น ยินยอมรับผิดชอบต่อบริษัท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นและชดใช้ค่าเสียหายทั้งหลายที่บริษัทได้รับจากเหตุการณ์ดังกล่าวทุกประการ เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 บริษัทได้รับเงินแล้วทั้งจำนวน โดยบันทึกเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงินและรับรู้รายได้จากการกลับประมาณการหนี้สินที่ได้บันทึกไว้ ภายใต้บัญชี รายได้อื่น ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2565 บริษัทย่อยทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดย บริษัทย่อยตกลงยินยอมชำระหนี้จำนวน 60 ล้านบาท ให้แก่โจทก์ ด้วยเงินสดจนครบถ้วนภายในกำหนดระยะเวลาดังนี้

เงื่อนไขการจ่ายชำระหนี้ ดังนี้	การจ่ายชำระ
งวดที่หนึ่ง จำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) ภายในวันที่ 15 เมษายน 2565	จ่ายชำระแล้ว
งวดที่สอง จำนวน 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2565	จ่ายชำระแล้ว
งวดที่สาม จำนวน 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565	จ่ายชำระแล้ว
งวดที่สี่ จำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2565	จ่ายชำระแล้ว
งวดที่ห้า จำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2565	จ่ายชำระแล้ว
งวดที่หก จำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) ภายในวันที่ 30 กันยายน 2565	จ่ายชำระแล้ว

เมื่อได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว โจทก์ตกลงปลดเปลื้องความรับผิดชอบทั้งหลายของบริษัทย่อยตามคำพิพากษานับถึงที่สุด โจทก์ได้รับชำระหนี้จากบริษัทย่อยจนเป็นที่พอใจแล้ว ปัจจุบันโจทก์ไม่ตั้งใจบังคับคดีใดๆ กับบริษัทย่อยอีก

39.3 ภาระผูกพัน

39.3.1 กลุ่มบริษัทเอคิวเอสเตทได้นำเงินฝากประจำสถาบันการเงินและสินค้าคงเหลือส่วนใหญ่ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดิน และอาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

39.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างคงเหลือ 155.90 ล้านบาท และ 231.64 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 100.33 ล้านบาท และ 113.25 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเป็นงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 48.86 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 107.04 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดและโรงแรม จำนวน 65.54 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 166.10 ล้านบาท) และเฉพาะของบริษัทงานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุดจำนวน 21.26 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 79.07 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : งานสาธารณูปโภคและสร้างอาคารชุด จำนวน 22.50 ล้านบาท และงานบ้านจำนวน 90.75 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มูลค่าตามสัญญารวมจำนวน 381.23 ล้านบาท และ 494.15 ล้านบาท ตามลำดับ และเฉพาะบริษัทจำนวน 241.18 ล้านบาท และ 256.30 ล้านบาท ตามลำดับ

40. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงินณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เอคิว เอสเตท เท่ากับ 1.17 เท่า และ 1.30 เท่า ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 1.15 เท่า และ 1.25 เท่า ตามลำดับ)

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

41. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

41.1 เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2566 บริษัทย่อยทางอ้อม (บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด) มีการทำสัญญากู้ยืมเงินกับนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2 ฉบับ วงเงินรวม 30 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทย่อยทางอ้อมได้นำสินค้าคงเหลือของบริษัท (หมายเหตุ 10) เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ และเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2566 มีการทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 ฉบับ วงเงิน 10 ล้านบาท

41.2 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทย่อย (บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด) มีการทำสัญญากู้ยืมเงินกับนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 ฉบับวงเงิน 9 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 มีการทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 ฉบับวงเงิน 42 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทย่อยนำสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 10) เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้

42. การจัดประเภทบัญชีใหม่

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินงวดปี 2564 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัท

รายชื่อคุณวุฒิ และประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 12 มกราคม 2566

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
1. นายชรรค์ กระจวบเหมาะ กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ ได้รับการแต่งตั้ง 12 ม.ค. 2566 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 4 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2566)	70	<ul style="list-style-type: none">▪ มหาบัณฑิตเกียรตินิยม สาขาเศรษฐศาสตร์และ รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยดันดี ประเทศสก็อต แลนด์▪ ปริญญาบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ (การเงิน) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล ธัญบุรี▪ อบรมหลักสูตร “ผู้บริหารกระบวนการยุติธรรม ระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 13 “ วิทยาลัยการ ยุติธรรม สถาบันพัฒนา▪ ข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม▪ ผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการศาลาคุณ (หลักสูตร วตท.)รุ่นที่ 6▪ Advanced Audit Committee Program Class 28/2018 ปี 2561▪ Directors Certification Program (DCP) ปี 2558▪ The Senior Administrators Program (SAP) สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย▪ Kellogg School of Management,	ไม่มี	ไม่มี	12 ม.ค.2566 – ปัจจุบัน 2557 ถึงปัจจุบัน 2563 ถึงปัจจุบัน 2561 ถึงปัจจุบัน 2560 ถึงปัจจุบัน 2558 ถึงปัจจุบัน 2553 ถึงปัจจุบัน 2539 ถึงปัจจุบัน 2563 ถึงปัจจุบัน 2562 ถึงปัจจุบัน 2552 ถึง2565 2558 – 2565	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการ ที่ปรึกษา กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ /ประธานกรรมการ/กรรมการ ตรวจสอบ ประธานกรรมการ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ กรรมการ Director of Fund Raising Bureau Vice Chairman President ประธานกรรมการธรรมาภิบาล และ รับผิดชอบต่อสังคม	บมจ.เอคิว เอสเตท ธนาคารแห่งประเทศไทย จำกัด(มหาชน) บมจ. พลัส เทค อินโนเวชั่น บมจ.เอส แอล เอ็ม คอร์ปอเรชั่น บริษัท สบาย มั่นนี้ จำกัด บริษัท หลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด บริษัท ดวันนาโฮเทล จำกัด สภาอากาศไทย มูลนิธิราชประชาสมาสัย ในพระบรม ราชูปถัมภ์ มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทย ในพระ บรมราชูปถัมภ์ บริษัท ที.เค.เอส.เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		Northwestern University, USA. ■ International Housing Finance Symposium Series III : Housing infrastructure Policy, Programs and Affordability, Fannie Mae, Washington D.C.,USA. ■ Improving and Expanding Housing Finance Systems The Wharton School, University of Pennsylvania, USA. ■ หลักสูตร “การป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (ปรอ.) รุ่นที่ 8 “ วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาป้องกันประเทศ ■ “Bankers’Club Seminar” Bayerische Vereinsbank, Munich, Germany ■ “The Art of Negotiating Course” The Negotiation Institute Inc., New York, USA. ■ Pacific Rim Banking School, University of Washington, Seattle, USA. ■ “Advanced Management Course for Bankers” The Wharton School, University of Pennsylvania, USA. ■ Overseas Bankers’ Program National Westminster Bank, London					
2. นาย ชนน วังตาล กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับการแต่งตั้ง 12 ต.ค. 2565 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2566)	39	■ Master Degree of Science of Finance, Chulalongkorn university ■ Bachelor degree of Business and Administration, Thammasat University ■ International School of Bangkok ■ Wyoming Seminary Private Preparatory	ไม่มี	มี (บุตรของนาย ชำนาญ วังตาล)	12 ตุลาคม 2565 - ปัจจุบัน 12 ตุลาคม 2565 - ปัจจุบัน ต.ค. 2564 - ปัจจุบัน ต.ค. 2564 - ปัจจุบัน ต.ค. 2564 - ปัจจุบัน ต.ค. 2564 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. เอคิว วิลเลจ บจก.อัลลายเทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล บจก. ธารนนท์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. บ้านชิดธารา

[illegible]

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัตินิเทศ	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
4. นาย วรวิทย์ ไหลท่งพวงวิกุล กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม Chief Security Officer (CSO) ได้รับการแต่งตั้ง 1 มีนาคม 2564 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 2 ปี 1 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2566)	42	<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 ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร รองประธานกรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ. เอควิว เอสเตท RHB Securities (Thailand) Public Co., Ltd. บมจ. เอควิว เอสเตท บจก. วิทูรธนากร บจก. เอควิว วิลเลจ บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. อควาเรียส ไฮเทค แอนด์ รีเสิร์ช บจก. เอควิว พร็อพเพอร์ตี้ บจก. เอควิว มาร์เก็ตติ้งเซอร์วิส บจก. วิลล่า นครินทร์ บจก. เดอะธนา อะโหนดรีตี้ บจก. อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล
5. นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 31 มกราคม 2562 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 4 ปี 3 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2566)	65	<ul style="list-style-type: none"> รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ศิลปศาสตรบัณฑิต บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 2554 <p><u>การอบรม / ศึกษาดูงาน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> อบรมหลักสูตร DAP 161/2562 	0.02	ไม่มี	12 ม.ค. 2566 - ปัจจุบัน 1 ก.พ.2562 - 6 ม.ค. 2566 25 เม.ย.2562 -2 ต.ค. 2562 1 ก.พ.2562 -24 เม.ย. 2562 2556 - 2561	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการและประธานกรรมการ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการอิสระและประธานกรรมการ รองอธิบดีกรมศุลกากร	บมจ. เอควิว เอสเตท บมจ. เอควิว เอสเตท บมจ. เอควิว เอสเตท บมจ. เอควิว เอสเตท กรมศุลกากร กระทรวงการคลัง

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		<ul style="list-style-type: none"> ผู้แทนเข้าร่วมประชุมอธิบดีศุลกากรอาเซียน ประเทศมาเลเซีย เป็นผู้แทนเข้าร่วมประชุม WCO Asia Pacific Regional Heads of Customs Administration ณ สาธารณรัฐฟิจิ เป็นผู้แทนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการระบบฮาร์โมนี ประเทศเบลเยียม อบรมหลักสูตร Asean Border Leadership Exchange Programme (Singapore) ณ ประเทศสิงคโปร์ ศึกษาดูงาน Lessons from Europe Learning Program ณ กลุ่มประเทศสหภาพยุโรป ศึกษาดูงานการดำเนินงานของ Australian Customs and Border Protection Service (ACBPS) ณ ประเทศออสเตรเลีย ศึกษาดูงานด้าน Law Enforcement ของ U.S Department of Homeland Security ณ ประเทศสหรัฐอเมริกา 					
6. นายประทีป แสงหิรัญวัฒนา กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 11 พ.ย. 2565 ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 6 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2566)	70	<ul style="list-style-type: none"> การจัดการภาครัฐและภาคเอกชนมหาดิน (MPPM) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี การบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตร Director Certification Program (DCP) The Thai institute of Directors หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 	ไม่มี	ไม่มี	11 พ.ย.2565 – ปัจจุบัน พ.ค. 2564 ถึง 1 พ.ย. 2565	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ที่ปรึกษาด้านบัญชีและการเงินในเครือ	บมจ.เอคิว เอสเตท บริษัท สแกน อินเตอร์ จำกัด
7. นายเอกชัย ดิวิตานนท์ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้รับการแต่งตั้ง 17 กันยายน 2564	70	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตรมหาบัณฑิต (LLM) มหาวิทยาลัยโคลัมเบีย นิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรม 	ไม่มี	ไม่มี	17 ก.ย. ถึง ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ. ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์ บมจ. ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
ดำรงตำแหน่งกรรมการจำนวน 1 ปี 7 เดือน (ณ เดือนเมษายน 2566)		<p>ราชูปถัมภ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี นิติศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับ1) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น127/2556 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 			<p>2558 – ปัจจุบัน</p> <p>2563 – ปัจจุบัน</p> <p>2563 – ปัจจุบัน</p> <p>2549 – ปัจจุบัน</p>	<p>กรรมการบริษัทภิบาล</p> <p>กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง</p> <p>กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน</p> <p>กรรมการ</p>	<p>บมจ. ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ แอนด์ พาวเวอร์</p> <p>บมจ. สแกน อินเตอร์</p> <p>บมจ. สแกน อินเตอร์</p> <p>บริษัท บริหารสินทรัพย์สาทร จำกัด</p>
8. นายวิรัตน์ เอียวอักษร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (COO)	70	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สาขาเศรษฐศาสตร์ การเกษตร), มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 	ไม่มี	ไม่มี	<p>ต.ต.2556 – ปัจจุบัน</p> <p>30 ม.ค. 60 - ปัจจุบัน</p> <p>2556 - ปัจจุบัน</p> <p>2556 - ปัจจุบัน</p> <p>2556 – ปัจจุบัน</p> <p>2556- ปัจจุบัน</p> <p>พค.2554 -ปัจจุบัน</p> <p>พค.2554 -ปัจจุบัน</p> <p>พค.2554 -ปัจจุบัน</p> <p>ต.ค. 2557 – ปัจจุบัน</p> <p>ก.ย.2562-ปัจจุบัน</p> <p>28 ต.8.2565- ปัจจุบัน</p> <p>25 ก.ค.2565-ปัจจุบัน</p> <p>21 ต.ค.2565 - ปัจจุบัน</p> <p>กย.2554 –ก.ย.2564</p>	<p>ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p>	<p>บมจ. เอคิว เอสเตท</p> <p>บจก. วิทูรนากร</p> <p>บจก. เอคิว วิลเลจ</p> <p>บจก. บ้านชิดธารา</p> <p>บจก. อควาเรียส เอสเตท</p> <p>บจก. อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท</p> <p>บจก. เอคิว พร็อพเพอร์ตี้</p> <p>บจก. เอคิว มาร์เก็ตติ้งเซอร์วิส</p> <p>บจก. ธารานท์ พร็อพเพอร์ตี้</p> <p>บจก. วิลล่า นครินทร์</p> <p>บจก.เดอะธนา อะโวลูชั่นส์</p> <p>บจก.อัลลายเทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล</p> <p>บจก. เอ็มเอสซีดับบลิว</p> <p>บจก. อีโกรนิกส์</p> <p>บจก. ฟรีโซน แอสเซท</p>

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
9. นางปราณี หิรัญบรรเทา ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน (CFO) / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ และ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	67	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	ไม่มี	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน 2549 - ปัจจุบัน 2548 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ ผู้อำนวยการสายบัญชีและการเงิน	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท
10. นางสาวกุลชญา วัฒนา ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายตลาด ได้รับการแต่งตั้ง 3 มกราคม 2566	41	<ul style="list-style-type: none"> ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสื่อสารการตลาด University of Westminster, United Kingdom บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการ บัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <p>อบรม</p> <ul style="list-style-type: none"> หลักสูตรประกาศนียบัตร "ผู้นำยุคใหม่ในระบบ ประชาธิปไตย" (ปนป.) รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า, หลักสูตรผู้ประกอบการยุคใหม่เพื่อสังคม สำหรับ ผู้บริหาร (SEP-S) รุ่นที่ 4 สถาบันนักลงทุนรุ่นใหม่ 	ไม่มี	ไม่มี	3 ม.ค.2566 - ปัจจุบัน 2 ก.ค.2563-23 ก.พ.2564 1 ก.ค.2562- ก.ค. 2563 27 ก.ย.2561- 1 ก.ค.2562 2560 - ปัจจุบัน 2554 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาด กรรมการบริหาร กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บจก. เบค ซีส์ ทาร์ต (ไทยแลนด์) บจก. อีสเทิร์นควีน (ประเทศไทย)
11. นาย ไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ รองกรรมการผู้จัดการ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 12 ต.ค. 2565 ภายหลังดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการ	54	<ul style="list-style-type: none"> BSBA Finance & Marketing University of Denver, Colorado 	ไม่มี	ไม่มี	12 ต.ค. 2565 - ปัจจุบัน 17 ต.ค.2562 - 12 ต.ค. 2565 21 ก.พ.2563 – 12 ต.ค.2565 ม.ย.2562 -ปัจจุบัน มี.ค. 2561 - ปัจจุบัน ปี 2563 - 12 ต.ค.2565 ปี 2563 - 12 ต.ค.2565 ปี 2563 - 12 ต.ค.2565 ปี 2563 - 12 ต.ค.2565 ปี 2563 - 12 ต.ค.2565	รองกรรมการผู้จัดการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน เจ้าหน้าที่กลยุทธ์ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ. ฟู้ดส์ แคปปิตอล บจก.พีโก้ คอปอเรชั่น บจก. เอคิว วิลเลจ บจก. อควาเรียส เอสเตท บจก. บ้านจิตธำรา บจก. อควาเรียส โอเทล แอนด์ รีสอร์ท บจก. เดอะธนา อะโลนีสอร์ท
12. นายสง่า ดันตอมรพงษ์ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมาย เลขานุการบริษัท ได้รับการแต่งตั้ง 15 กุมภาพันธ์ 2566	41	<ul style="list-style-type: none"> MBA Finance, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหาร ศาสตร์ อักษรศาสตร (MBA), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>อบรม</p>	ไม่มี	ไม่มี	1 มีนาคม 2566 - ปัจจุบัน 15 ก.พ. 2566 - ปัจจุบัน พ.ย.2560 - 14 ก.พ.2566	เลขานุการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมาย เลขานุการบริษัท	บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เอคิว เอสเตท บมจ.เมตะ คอร์ปอเรชั่น

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Certificate of Company Secretary, Thai Listed Company Association ▪ Certificate of Logistics and Supply Chain Management, Chulalongkorn University ▪ Certificate of Internal Auditor, Chulalongkorn University ▪ Certificate of Business Law, Thammasart University 					

หมายเหตุ: นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย													บริษัทร่วม 14	บริษัทที่เกี่ยวข้อง (ไม่มี)
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1.	นาย ชรรค์ ประจวบเหมาะ	X															
2.	นาย ชนน วังตาล	I, II	I			I	I	I				I	I	I	I		
3.	นายชำนาญ วังตาล	I, II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		
4.	นายวรวิทย์ ไหลท่อมทวิกุล	I, II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		
5.	นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี	I															
6.	นาย ประทีป แสงหิรัญวัฒนา	I															
7.	นายเอกชัย ติวตานนท์	I															
8.	นายวิรัตน์ เอียวอักษร	II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		I		
9.	นางปราณี หิรัญบรรเทา	II															
10.	นางสาวกุลชญา วัฒนา	II															
11.	นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ	II															

หมายเหตุ

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

(2) บริษัทที่เกี่ยวข้อง ให้หมายถึง นิยามนิติบุคคลของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของประกาศนี้

รายชื่อบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- | | |
|--|--|
| 1) บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด | 8) บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด |
| 2) บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด | 9) บริษัท วิทูรธนากร จำกัด |
| 3) บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด | 10) บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด |
| 4) บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด | 11) บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด |
| 5) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 12) บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด |
| 6) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด | 13) บริษัท อีโกนิคส์ จำกัด |
| 7) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด | 14) บริษัท จีซีไอ พิกโก โซลูชั่น จำกัด |

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

กรรมการของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ	บริษัทย่อย												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1) นาย ชนน วังตาล													
2) นายชำนาญ วังตาล													
3) นายวรวุฒิ ไหลท่อมทวิกุล													
4) นายวิรัตน์ เอียวอักษร													

หมายเหตุ / = กรรมการ X = ประธานกรรมการ // = กรรมการบริหาร

รายชื่อบริษัทย่อย

- | | |
|--|--|
| 1) บริษัท เอคิว วิลเลจ จำกัด | 8) บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด |
| 2) บริษัท เอคิว มาร์เก็ตติ้ง เซอร์วิส จำกัด | 9) บริษัท วิบุรณกร จำกัด |
| 3) บริษัท เอคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด | 10) บริษัท บ้านชิดธารา จำกัด |
| 4) บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | 11) บริษัท อควาเรียส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด |
| 5) บริษัท ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 12) บริษัท เอ็ม เอส ซี ดับเบิลยู จำกัด |
| 6) บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด | 13) บริษัท อีโกรนิคส์ จำกัด |
| 7) บริษัท วิลล่า นครินทร์ จำกัด | |

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

1) หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีมติแต่งตั้งได้มีมติแต่งตั้งบริษัท ตรวจสอบภายในธรรมดา จำกัด เพื่อตรวจสอบภายในของกิจการ โดยนางสาวพุกษา เหล่าพิชิต ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ได้ลาออก เนื่องจากเหตุผลทางสุขภาพ โดยมีผลวันที่ 1 กันยายน 2565

ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท ณ วันที่ 1 กันยายน 2565 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 แบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรฐานต่อต้านการคอร์รัปชั่น หลักสูตร COSO ERM หลักสูตรการบริหารความเสี่ยง 	มี.ค.2561 – 1 ก.ย.2565 ม.ค.2561- ก.พ.2562 ก.พ.2558 - ธ.ค.2560 พ.ค.2556 – พ.ค.2558 พ.ค.2553 – พ.ค.2555	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการ ผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในอาวุโส ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี 	<ul style="list-style-type: none"> บมจ.เอคิว เอสเตท บจก.ตรวจสอบภายในธรรมดา บจก.ออนเนอรี่ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี่ 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) สโมสร THE KRIS ห้องชุด+ที่ดินเปล่า เลขที่ 332 ซ. รัชดาภิเษก 17 ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม.	บริษัท	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปพร้าส์ จำกัด	24,000,000.00
2) กม.40 -จำนวน 15 โฉนด เนื้อที่ 45 ไร่ 22 งาน 18 ตารางวา ที่ดิน กม.39 ต.บางแก้ว อ.นครชัยศรี จำนวน 9 โฉนด เนื้อที่ 1 ไร่ 12 งาน 20 ตารางวา ที่ดินกม.39 ต.ขุนแก้ว อ.นครชัยศรี จ.นครปฐม	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	54,700,000.00
3) ค.01902 จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ 638 ตารางวา ที่ดินตำบล คลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	บริษัท	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	15,726,000.00
4) ค.02502 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 474.30 ตารางวา ที่ดิน ถนน ประชาสัมพันธ์แขวงทรายกองดินใต้ เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	บริษัท	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	4,044,000.00
5) ค.3001 จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ 578.5 ตารางวา ที่ดินเปล่า ถ. เทพารักษ์ ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	16,700,000.00
6) ค.04401 จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ 347.5 ตารางวา ที่ดินเปล่า ถนนเพชรเกษม บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 197-050 ต.ชะอำ อ. ชะอำ จ.เพชรบุรี	บริษัท	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	12,256,350.00
7) ค.02901(ส่วนหน้า) จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 842.50 ตารางวา ที่ดินตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (รังสิต บีชพาร์ค)	บริษัท	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	16,139,000.00
8) ค.05101 #A1,A2,A3,A5,A6,A7,A8 และสำนักงาน จำนวน 7 แปลง เนื้อที่ 730.90 ตารางวา ซอยเชิงทะเล 14 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	88,800,000.00
9) ค.05201 ประจำปี 2565 จำนวน 156 แปลง เนื้อที่ 5,939.10 ตารางวา ต.นาป่า บ้านสวน อ.ชลบุรี จ.ชลบุรี	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	268,800,000.00
10) ค.79001 Kamala Falls#A3-5 ห้องชุด เนื้อที่ 200.31 ตาราง เมตร ต.กมลา อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	14,900,000.00
11) ค.79001 Kamala Falls#A4-6 ห้องชุด เนื้อที่ 249 ตารางเมตร ต.กมลา อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต	บริษัท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17,900,000.00
12) โครงการกฤษดาศอย เป็นที่ดิน 13 โฉนด นส.3ก 1 โฉนด เนื้อ ที่ 22 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา เลขที่ 90 หมู่ 4 ถนนทางดง-สะเมิง ตำบลบ้านโป่ง อำเภอทางดง จ.เชียงใหม่ (ได้ขายออกไปเมื่อ เดือนตุลาคม 2565)	บริษัท/ เอคิว วิลเลจ	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปพร้าส์ จำกัด	442,100,000.00
รวม			976,065,350.00

(2) บริษัท อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	บริษัทประเมิน	ราคาประเมิน 2565 (บาท)
1) ทาวน์โฮม เอควี เซดจ์ ริงไซด์ โครงการ 42 เฟส3 (ณ.31/08/2565 เหลือ 5 หลัง) ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง ปทุมธานี	บจ.อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	132,500,000.00
2) ที่ดินเปล่า โครงการภูริศาลา เฟส2 ภูเก็ต (เลขที่โฉนด 59212 พื้นที่ 3 ไร่ 3 งาน 53.80 ตร.ว.) ซอยเชิงทะเล 14 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต	บจ.อัลลาย เทคโนโลยี อินเตอร์เนชั่นแนล	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 ชั้น5 อาคารชุดกมลลาอินทนิล อาคาร ซี2 ถนนสายป่าตอง-กมลา ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	บจ.ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	22,400,000.00

(4) บริษัท วิทูรณากร จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	บริษัทประเมิน	ราคาประเมิน 2565 (บาท)
1) อาคาร AQ SQUARE สำนักงานใหญ่ เลขที่ 102 โครงการการ์เด้นท์ อโศก-พระราม9 พระราม9 ซอย6 ถนนจตุรทิศ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	บจ.วิทูรณากร	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไฟร์ ซัล จำกัด	321,000,000.00
2) โครงการการ์เด้นท์ อโศก-พระราม9 พระราม9 ซอย6 ถนนจตุรทิศ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	บจ.วิทูรณากร	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไฟร์ ซัล จำกัด	87,000,000.00
3) โครงการเอควี เวิลด์ พระราม9 ซอย6 ถนนจตุรทิศ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ขายเมื่อเดือนมีนาคม 2565)	บจ.วิทูรณากร	บริษัท นวมินทร์ แอฟไฟร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด	54,700,000.00
4) โครงการเอควี เวิลด์ พระราม9 ซอย6 ถนนจตุรทิศ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	บจ.วิทูรณากร (ที่ดินกรรมสิทธิ์ร่วม)	บริษัท นวมินทร์ แอฟไฟร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด	27,320,000.00
5) ที่ดินรอการพัฒนา โครงการภูริศาลา ภูเก็ต (น.ส.3ก. เนื้อที่ 480 ตรว.) ซอยเชิงทะเล 14 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต	บจ.วิทูรณากร	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)
เอควี อาร์เบอร์ ณ 31.8.65 คงเหลือ 63 แปลง ซอยเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซอย 48 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 แขวงดอกไม้ เขตปทุมวัน 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 อำเภอถลาง จ.ภูเก็ต	บจ.อควาเรียส เอสเตท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	369,100,000.00

เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการทำกับดูละเลกิจการฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับ
เต็มที่บริษัทได้จัดทำ

-ไม่มี-

เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2565

บริษัทได้จัดโครงสร้างคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) อันประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากผู้บริหาร และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน โดยมีนายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และมีสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 2 ท่าน คือ นายประทีป แสงหิรัญวัฒนา และ นายเอกชัย ติวุตตานนท์

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 4 ครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยเป็นการปฏิบัติหน้าที่อย่างอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลและได้รับความร่วมมือจากบริษัทเป็นอย่างดี โดยสอดคล้องตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การประชุมแต่ละคราวได้เชิญผู้จัดการฝ่ายเข้าร่วมหรือตามวาระที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร และผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบภายนอก ตามความเหมาะสม ทั้งนี้การประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี เป็นการประชุมอิสระจากผู้บริหารของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบช่วยสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบได้เป็นผลสำเร็จ พร้อมทั้งติดตามและสนับสนุนให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผลการปฏิบัติงานและการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบมีสาระ สรุปได้ดังนี้

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

นอกจากนี้บริษัทยังปลูกฝังให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัท ตระหนักถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจริยธรรมทางธุรกิจ อันได้แก่ การประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้า ทำตามสัญญาหรือข้อตกลงที่ได้เจรจากับลูกค้าไปแล้วผลิตสินค้าหรือให้บริการอย่างมีคุณภาพโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อลูกค้า กำหนดราคาสินค้าที่เป็นธรรมและไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมที่จะทำให้เกิดน้ำเสีย อากาศเป็นพิษ เพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ ด้วยการปลูกต้นไม้نانาพรรณ เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับผู้อยู่อาศัย จัดให้มีสโมสร สถานที่ออกกำลังกาย สระว่ายน้ำและอื่นๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีสันทนาการที่ดีทำให้มีสุขภาพสมบูรณ์และมีความสุขกับการใช้ชีวิต ทั้งนี้บริษัทยังมีความรับผิดชอบต่อชุมชนและ สังคมภายในโครงการโดยสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนด้วย

ทั้งนี้คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคนยังต้องมีจรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ทักษะและความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใดๆของบริษัทเสื่อมค่าหรือสูญหาย ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองหรือผู้อื่นจากการปฏิบัติหน้าที่ รายงานสถานะและผลการ

ดำเนินงานของบริษัทให้ครบถ้วนตามความเป็นจริง รวมทั้งยังต้องมีจรรยาบรรณต่อลูกค้า โดยต้องให้ความสำคัญ กระทั่งเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสินค้าและบริการ โฆษณาสินค้าด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้บริษัทยัง ส่งเสริมให้มีการอบรมด้านความรู้แก่พนักงานเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับตัวสินค้า หลักการบริการ ที่ดีเพื่อให้เป็นที่ยอมรับของลูกค้า และขั้นตอนในงานก่อสร้างของบริษัท

2. **การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)** บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งถือเป็นกลไก สำคัญและเป็นเครื่องมือในการบริหารงานที่จะทำให้องค์กรบรรลุถึงวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมุ่งเน้นการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงตามแนวทางการ กำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยบริษัทมีการพิจารณาปัญหาและความเสี่ยงต่าง ๆ ในการจ้างเหมางานก่อสร้างแนวราบและแนวสูง และหาแนวทาง วิธีแก้ไข เพื่อควบคุมและลดความเสี่ยง โดย การเปิดให้ผู้รับเหมาหลายรายมาประกวดราคางานก่อสร้างในแต่ละประเภท ซึ่งมีคณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง เป็นผู้ดูแลการดำเนินการและพิจารณา ประกอบไปด้วยผู้บริหารแต่ละสายงาน รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบบัญชี ภายในด้วย ทั้งนี้ผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกต้องเป็นผู้มีประสบการณ์ ความชำนาญ ผลงานในอดีตที่มีคุณภาพ มี บุคลากรในการทำงานอย่างครบถ้วนและมีราคาต่ำสุดที่อยู่ในงบประมาณของบริษัท
3. **กิจกรรมการควบคุม (Control Activity)** ฝ่ายบริหารได้กำหนด นโยบาย มาตรการ และวิธีการต่างๆ ให้ นำมาใช้ในการปฏิบัติงาน ซึ่งเมื่อได้ตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ภายในองค์กรแล้ว ผู้ปฏิบัติงานได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทั้งจากภายนอกและภายในองค์กร เช่น กฎหมาย ระเบียบคำสั่ง มาตรฐาน นโยบาย แผนงานและวิธีการที่บริษัทได้กำหนดไว้ ซึ่งส่วนใหญ่แต่ละหน่วยงานมีขั้นตอนในการปฏิบัติงานที่มี ประสิทธิภาพ คือ มีการอนุมัติ การมอบอำนาจ การตรวจทาน การกระหนดยอด การสอบทานผลการดำเนินงาน" แต่ในบางครั้งการปฏิบัติงานอาจเกิดข้อผิดพลาดขึ้นได้ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากความผิดพลาดของคน (Human Error) เมื่อได้ตรวจพบแล้วผู้ปฏิบัติงานก็จะดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขโดยทันที กรณีที่พบข้อผิดพลาดที่ ร้ายแรงผู้ปฏิบัติงานจะได้รับบทลงโทษสถานหนักตามมาตรการและกฎระเบียบของบริษัท ในปีที่ผ่านมา มี พนักงานโครงการที่ไม่ได้ปฏิบัติงานตามกฎระเบียบจนทำให้เกิดข้อผิดพลาดอันเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดความ เสียหายแก่บริษัท ดังนั้นจึงลงโทษให้ออก รวมทั้งได้มีการออกหนังสือตักเตือนกับผู้จัดการโครงการด้วยในฐานะ หัวหน้างาน
4. **ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)** บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อ ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาระบบอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ข้อมูล ต่างๆ มีความถูกต้องและเป็นปัจจุบัน โดยในการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานได้ใช้ระบบ Oracle เข้ามาช่วย ในการควบคุมงานที่รับผิดชอบ ซึ่งระบบนี้มีการจัดแบ่งฟังก์ชันในการทำงานที่สามารถสอบย้อนความถูกต้องกัน ได้ทั้งในหน่วยงานเดียวกันและระหว่างหน่วยงาน ดังนั้นในการปฏิบัติงานจึงไม่สามารถทำงานเพียงคนเดียว ได้ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในการปฏิบัติงานได้ เช่น ระบบการจ่ายเงินไม่สามารถจ่ายเงินเข้าได้ รวมทั้งเช็คทุก ฉบับเป็นเช็คที่สั่งจ่าย โดย ระบุผู้รับ และมี A/C PAYEE ONLY ด้วย นอกจากนี้บริษัทยังมีตั้งงบประมาณ ประจำปีเพื่อใช้ในการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยใช้ระบบ Oracle เข้ามาควบคุมการใช้งบประมาณทำให้แต่ละ หน่วยงานไม่สามารถใช้งบประมาณเกินได้ เมื่อหน่วยงานใดต้องการใช้งบประมาณเพิ่มเติมต้องทำเรื่องขอ

อนุมัติและอธิบายเหตุผลที่ต้องการใช้ 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 2565**

ในรอบปีที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบพอใจกับผลการตรวจของผู้สอบบัญชี ที่ได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ความสามารถในวิชาชีพและได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และทำหน้าที่ได้โดยอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลข่าวสารทั้งจากกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งย่อมมีส่วนผลักดันให้องค์กรมีระบบการบริหารจัดการที่ดี เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสในการทำงาน ตรวจสอบได้ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

นายอวยชัย กุลทิพย์มนตรี

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



A Q E S T A T E