



รายงานประจำปี 2554

Q.House

QUALITY HOUSES PUBLIC COMPANY LIMITED



Best of
Design



Best of
Materials



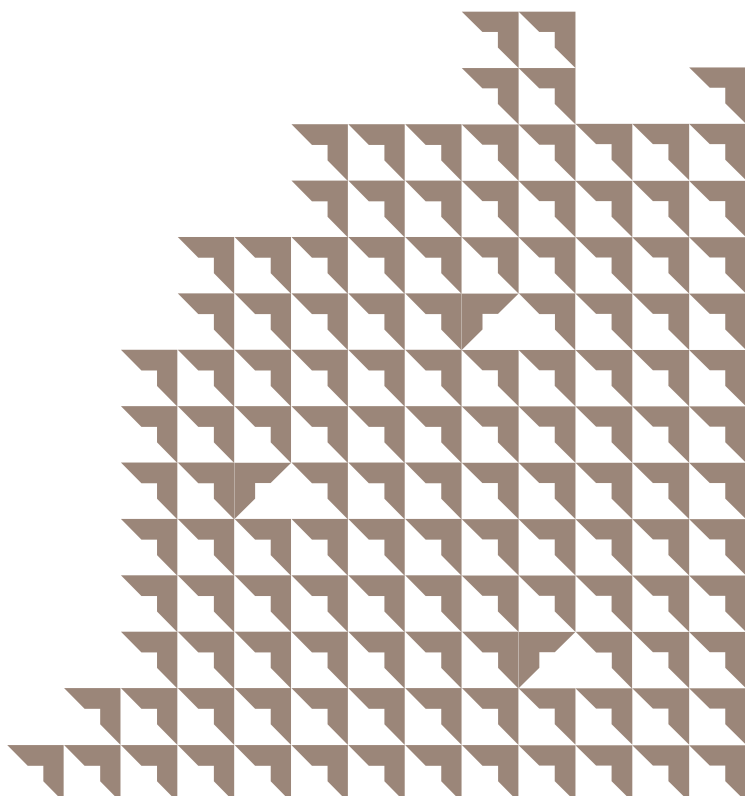
Best of
Society



Best of
Safety



Best of
Serviced



สารบัญ

1. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2552-2554.....	3
2. สารบัญจากคณะกรรมการ.....	4
3. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท.....	11
ต่อรายงานทางการเงิน	
4. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ.....	12
5. รายงานคณะกรรมการและผู้บริหาร.....	14
6. รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร.....	15
7. ลักษณะการประกอบธุรกิจ.....	21
8. เงินลงทุนของบริษัท.....	28
9. การตลาดและการแข่งขัน.....	30
10. โครงสร้างรายได้.....	38
11. ปัจจัยความเสี่ยง.....	40
12. โครงสร้างผู้ถือหุ้น และการจัดการ.....	45
12.1 ผู้ถือหุ้น	
12.2 การจัดการ	
12.2.1 โครงสร้างกรรมการบริษัท	
12.2.2 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	
12.2.3 การกำกับดูแลกิจการ	
12.2.4 การดูแลเรื่องการใช้อุปกรณ์ภายใน	
12.2.5 บุคลากร	
12.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	
12.4 การควบคุมภายใน	
13. รายการระหว่างกัน.....	75
14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน.....	106
และผลการดำเนินงาน	
15. งบการเงิน	
15.1 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต.....	118
15.2 งบการเงิน.....	119
15.3 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี.....	171
16. บุคคลอ้างอิงอื่นๆ.....	172
17. สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และโครงการต่าง ๆ.....	174
18. สรุปตำแหน่งของรายการที่กำหนดใน.....	178
รายงานประจำปี 2554 (แบบ56-2)	





วิสัยทัศน์

พันธกิจ

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอันดับหนึ่งในใจของลูกค้าทุกกลุ่ม
ในความเป็นผู้นำด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และด้านบริการ

- ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ
 - ปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพทั้งห้าประการ ตามนโยบายห้าคุณภาพอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภค
- ด้านคุณภาพชีวิตการทำงานสร้างสรรค์
 - บรรยากาศและวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพการทำงานสูงสุด
- ด้านบุคลากร
 - ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความบริสุทธิ์โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
 - สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคน พัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ
- ด้านคุณภาพสังคม
 - ส่งเสริมและรับผิดชอบต่อชุมชนในบริเวณรอบๆ พื้นที่ที่บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอยู่ รวมทั้งสังคมวงกว้าง
 - แสวงหาหนทางใหม่ๆ ที่ดีขึ้นในการสร้างสรรค์ ความยั่งยืนให้กับสินค้า สิ่งแวดล้อม องค์กร และสังคม
- ด้านคุณภาพการลงทุน
 - มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไร
 - ค้นหาหนทางใหม่ๆ เพื่อสร้างผลกำไรที่ยั่งยืนในระยะยาว



Better Qualities for Client Happiness

เราใส่ใจในคุณภาพเพื่อความสุขของลูกค้า

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

มีความมุ่งมั่นพัฒนาสิ่งทอสิ่งก่อสร้างให้เป็นที่ยอมรับอย่างมีมาตรฐาน ทั้งในด้านคุณภาพและบริการ ซึ่งเป็นการหลักในการดำเนินธุรกิจ และเป็นกุญแจสำคัญที่จะตอบสนองความพึงพอใจ และครองใจของลูกค้าคนสำคัญได้ในระยะยาว

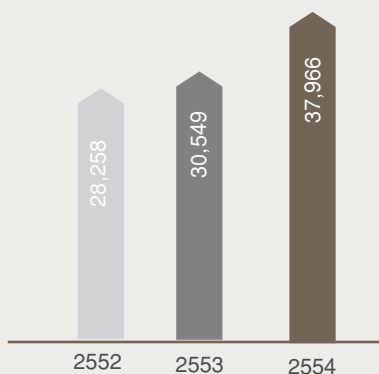
"บ้าน 5 คุณภาพ" ได้แก่ ออกแบบสวยล้ำสมัย วัสดุเยี่ยม สักคมดี ความปลอดภัยสูง บริการอย่างจริงใจและซื่อสัตย์ ล้วนเป็นนโยบายการพัฒนาสินค้าและบริการที่ยึดมั่นมาอย่างยาวนาน และเราจะยืนหยัดที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพนี้อย่างเสมอต้นเสมอปลาย และต่อเนื่องตลอดไป

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2552-2554

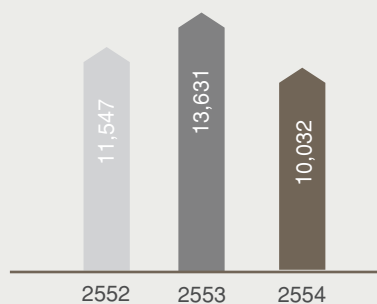
(หน่วย : ล้านบาท)

	2552	2553	2554
สรุปข้อมูลงบการเงิน			
• สินทรัพย์รวม	28,258	30,549	37,966
• หนี้สินรวม	15,754	17,176	24,799
• ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,504	13,373	13,167
• รายได้จากการขายสุทธิ	11,355	13,241	9,849
• รายได้รวม	11,547	13,631	10,032
• กำไรขั้นต้น	3,377	3,882	2,868
• กำไรสุทธิ	1,716	2,003	853
อัตราส่วนทางการเงิน			
• อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	14.9	14.7	8.5
• อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%)	14.3	15.5	6.4
• อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%)	6.0	6.8	2.5
• กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.20	0.24	0.10
• เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.12	0.12	n.a
• อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.3	1.3	1.9
• ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.8	0.7	(9.7)
• มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.47	1.58	1.55

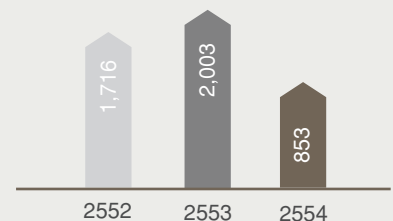
สินทรัพย์รวม
(ล้านบาท)



รายได้รวม
(ล้านบาท)



กำไรสุทธิ
(ล้านบาท)



สาส์นจากคณะกรรมการ



พลตำรวจเอก เกา สารสิน
ประธานกรรมการ



นายรัตน์ พานิชพันธ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2554 ภาวะเศรษฐกิจไทยโดยรวมขยายตัวในอัตราที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ เนื่องจากประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยที่รุนแรงและขยายวงกว้างในพื้นที่ภาคกลาง กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่งผลทำให้ภาคอุตสาหกรรม และภาคธุรกิจต่างๆในเขตพื้นที่น้ำท่วมได้รับความเสียหาย รวมทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนหดตัวลงเช่นกัน จากผลกระทบดังกล่าวข้างต้น ได้ส่งผลให้บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทและบริษัทย่อย”) มีผลประกอบการโดยรวมลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในไตรมาส 4 ของปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับผลกระทบจากมหาอุทกภัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้โครงการบ้านของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วมต้องปิดดำเนินการชั่วคราว ประกอบกับผู้บริโภคยังขาดความเชื่อมั่นเกี่ยวกับปัญหาน้ำท่วมที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินในเขตพื้นที่น้ำท่วมดังกล่าว ส่วนธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นราคาค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าดีขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสรุปรายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ ได้ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2553	ผลแตกต่าง(ล้านบาท)	ผลแตกต่าง(%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,814	12,234	(3,420)	(28)
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคาร สำนักงานและค่าบริการ	331	310	21	7
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคาร พักอาศัยและค่าบริการ	704	696	8	1
รายได้อื่น	184	391	(207)	(53)
รวมรายได้	10,033	13,631	(3,598)	(26)

สรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับปี 2554 และ 2553 จำนวน 10,033 ล้านบาท และ 13,631 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 3,598 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปี 2553 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2554 ลดลงจำนวน 3,420 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยลดลงจำนวน 1,726 ล้านบาท และ 1,694 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ทั้งนี้ เนื่องจากปัญหาอุทกภัยในพื้นที่ภาคกลางของประเทศไทย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ทำให้ตลาดชะลอตัวลงตั้งแต่วันที่ต้นเดือนตุลาคม 2554 เป็นต้นมา รวมทั้งผู้บริโภคชะลอการโอนกรรมสิทธิ์และตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 16 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 17,505 ล้านบาท โครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ มูลค่า 4,950 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 3 โครงการ

- 1.2 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง ในปี 2554 เพิ่มขึ้นจำนวน 21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากราคาค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมทุกโครงการปรับตัวดีขึ้น
- 1.3 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง ในปี 2554 เพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากไม่มีเหตุการณ์ความรุนแรงของการประท้วงทางการเมืองในเขตใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับเดือนพฤษภาคม 2553 ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจเชอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรมในปี 2554 เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าอุทกภัยในไตรมาส 4 ปีนี้ จะส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติและชาวต่างประเทศที่ต้องเดินทางเข้าประเทศไทยลดลง แต่อัตราการเข้าพักอาศัยเฉลี่ยในไตรมาสดังกล่าวไม่ได้ลดลงมากนัก ทั้งนี้ เนื่องจากถูกชดเชยโดยการเข้าพักอาศัยของผู้ประสบอุทกภัยชาวไทย นอกจากนี้ในเดือนตุลาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดดำเนินการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ หลังสวนภายหลังได้ปิดเพื่อปรับปรุงใหญ่โครงการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2553
- 1.4 รายได้อื่น ในปี 2554 ลดลงจำนวน 207 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 53 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2553 เนื่องจากในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการขายเงินลงทุนลดลงจำนวน 315 ล้านบาท เพราะในปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับกำไรจากการขายเงินลงทุนในบมจ. ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่นโปรดักส์ และบมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำนวน 197 ล้านบาท และ 122 ล้านบาทตามลำดับ แต่ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำนวน 3 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จากการจัดสรรหุ้นสามัญให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นจำนวนเงิน 82 ล้านบาท และรายได้อื่นๆเพิ่มขึ้นจำนวน 26 ล้านบาท



2. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ปี 2554 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 639 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 3 แห่ง ตามรายละเอียด ดังนี้ คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2553	ผลแตกต่าง(ล้านบาท)	ผลแตกต่าง(%)
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	401	339	62	18
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คอลลีตี้ เฮาส์	119	110	9	8
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	119	94	25	27
รวม	639	543	96	18

3. ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2553	ผลแตกต่าง(ล้านบาท)	ผลแตกต่าง(%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	6,317	8,658	(2,341)	(27)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง				
- อาคารสำนักงาน	168	161	7	4
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง				
- อาคารพักอาศัย	496	540	(44)	(8)
รวมต้นทุนขาย	6,981	9,359	(2,378)	(25)

ต้นทุนขายรวมของปี 2554 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2553 จำนวน 2,378 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 เนื่องจากในปี 2554 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 2,341 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องของอาคารอาศัยลดลง จำนวน 44 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีเกี่ยวกับการคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ เพื่อให้เป็นไปตามวิธีแยกส่วนประกอบส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาลดลง ขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องของอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นตามยอดขายได้ที่เพิ่มขึ้น

4. ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2553	ผลแตกต่าง(ล้านบาท)	ผลแตกต่าง(%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	954	801	153	19
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,393	1,141	252	22
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	309	259	50	19
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	182	611	(429)	(70)

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย ในปี 2554 เพิ่มขึ้นจำนวน 153 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นจำนวน 127 ล้านบาท ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนบ้านเพิ่มขึ้นจำนวน 49 ล้านบาท จากการที่รัฐบาลไม่ขยายระยะเวลาลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะที่หมดอายุไปเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2553 และค่าธรรมเนียมโอนบ้านที่หมดอายุไปเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2553 ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท แต่ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายลดลงจำนวน 34 ล้านบาท

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในปี 2554 เพิ่มขึ้นจำนวน 252 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากค่าใช้จ่ายซ่อมแซมสาธารณูปโภคโครงการและค่าใช้จ่ายบริการหลังการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 82 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายฟื้นฟูและป้องกันน้ำท่วมโครงการบ้านเพิ่มขึ้นจำนวน 145 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายการดำเนินงานอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 25 ล้านบาท

4.3 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียม และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในปี 2554 เพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายถัวเฉลี่ยในปี 2554 ของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนาในระหว่างปีเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดภาระดอกเบี้ยจ่ายที่ต้องบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเพิ่มขึ้น เพราะไม่สามารถบันทึกเข้าเป็นต้นทุนโครงการที่ยังไม่เริ่มพัฒนา

4.4 ภาษีเงินได้นิติบุคคล ในปี 2554 ลดลงจำนวน 429 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 70 จากงวดเดียวกันของปี 2553 ซึ่งผันแปรตามผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีกำไรก่อนภาษีลดลงตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น



5. กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2553	ผลแตกต่าง(ล้านบาท)	ผลแตกต่าง(%)
กำไรสุทธิ	853	2,003	(1,150)	(57)

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2554 ลดลงจำนวน 1,150 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 สรุปปัจจัยหลักมาจาก

- บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1,080 ล้านบาท ขณะที่กำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 66 ล้านบาท
- บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบมจ.ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่นโปรดักส์ และบมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ ลดลงจำนวน 315 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 96 ล้านบาท ขณะที่รายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นจำนวน 108 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายการเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 404 ล้านบาท และจำนวน 50 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงจำนวน 429 ล้านบาท

6. ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธ.ค.2554	31 ธ.ค. 2553	ผลแตกต่าง(ล้านบาท)	ผลแตกต่าง(%)
สินทรัพย์รวม	37,966	30,549	7,417	23
หนี้สินรวม	24,798	17,176	7,622	44
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	13,168	13,373	(205)	(2)

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมและหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2553 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) จำนวน 7,417 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 และจำนวน 7,622 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนซื้อที่ดินและค่าพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 5,492 ล้านบาท ลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นสุทธิ 1,693 ล้านบาท โดยลงทุนเพิ่มในบมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ปจำนวน 1,134 ล้านบาท และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสุทธิจากเงินปันผลรับและอื่นๆเป็นจำนวน 559 ล้านบาท





ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2553 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) จำนวน 205 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เนื่องจาก

- บริษัทและบริษัทย่อยมียอดกำไรสุทธิสำหรับปี 2554 จำนวน 853 ล้านบาท
- บริษัทและบริษัทย่อยมีการบันทึกปรับลดกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดปัจจุบันตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์พนักงาน เป็นครั้งแรกเป็นจำนวนเงิน 93 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 52 ล้านบาท
- ในเดือนพฤษภาคม 2554 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,017 ล้านบาท จากกำไรสุทธิปี 2553 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554

7. สรุปการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบปีที่ผ่านมา

- 7.1 บริษัทได้ปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่อาคารที่พักอาศัยให้เข้าโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ซึ่งแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ของปี 2554
- 7.2 ในระหว่างปี 2554 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน เป็นจำนวนเงินรวม 6,300 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่ถึงกำหนดชำระในระหว่างปีเป็นจำนวนเงินรวม 2,600 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลือใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและใช้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนเป็นจำนวน 3,700 ล้านบาท
- 7.3 บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม สำหรับอาคารที่พักอาศัยให้เช่า 3 อาคาร ได้แก่ อาคารเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี อาคารเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท 10 และอาคารเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน
- 7.4 ในระหว่างปี 2554 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยโดยถือหุ้นโดยตรงและถือหุ้นผ่านบริษัทคาซ่า วิลล์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 1 เมษายน 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 22 เมษายน 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดชลบุรี

- บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 20 พฤษภาคม 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า
- บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัทคาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 17 มิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

7.5 บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.7 ได้จัดสรรหุ้นสามัญให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นจำนวน 1,443 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคา 1.40 บาท ในเดือนพฤษภาคม 2554 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทรวมดังกล่าวลดลงเท่ากับร้อยละ 22.25 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554)

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นการสร้างความมั่นคงของฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีเสถียรภาพ และเหมาะสมตามภาวะเศรษฐกิจที่มีความผันผวนจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก และความไม่แน่นอนของปัญหาน้ำท่วม ด้วยการรักษาสภาพคล่องทางการเงิน การลดต้นทุน แต่ยังคงรักษาคุณภาพสินค้าและคุณภาพการให้บริการอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่จำเป็น เพื่อมุ่งเน้นการสร้างความมั่นคงและสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัทบริษัทย่อย และผู้ถือหุ้น ในขณะเดียวกันก็ได้เล็งเลาะความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน เช่น ได้ร่วมบริจาคเงินช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยผ่านสภาอากาศไทย บริจาคให้มูลนิธิเกื้อตรุณเพื่อเงินช่วยเหลือเด็กติดเชื้อเอชไอวี มอบเงินสนับสนุนมูลนิธิป้องกันและปราบปรามยาเสพติด และบริจาคเงินให้แก่วัดต่างๆ เพื่อนำไปใช้ทุนบำรุงพุทธศาสนา เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการส่งเสริมการพัฒนาทรัพยากรบุคคลและเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีคุณภาพ บนพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดีและโปร่งใส เพื่อให้พนักงาน ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้

ท้ายสุดนี้ คณะกรรมการบริษัทใคร่ขอขอบคุณลูกค้า ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ผู้ถือหุ้นกู้ ธนาคารและสถาบันการเงิน พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายที่ให้การสนับสนุนบริษัทและบริษัทย่อยด้วยดีเสมอมา และได้มีส่วนสำคัญในการสนับสนุนการสร้างความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยมาในโอกาสนี้

พลตำรวจเอก



(ภา สารสิน)

ประธานกรรมการ



(นายรัตน์ พานิชพันธ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ



รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน



งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำขึ้นภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และบันทึกบัญชีด้วยความระมัดระวัง ประกอบกับการใช้ดุลยพินิจในการประมาณการในการจัดทำงบการเงินเพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในด้านคุณภาพของงบการเงิน ด้วยการให้มีการสอบทานข้อมูลทางการเงิน และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปในการใช้งบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินโดยตรง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

จากโครงสร้างการบริหารและระบบการควบคุมภายในดังกล่าว และผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่มีเงื่อนไข ทำให้คณะกรรมการบริษัทเชื่อได้ว่า งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

พลตำรวจเอก

(ภรา สารสิน)
ประธานกรรมการ

(นายรัตน์ พานิชพันธ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ในรอบปี 2554 ได้จัดให้มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญด้วยความเป็นอิสระ โดยมีรายนามคณะกรรมการตรวจสอบและรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6
2. นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการตรวจสอบ	6/6
3. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา	กรรมการตรวจสอบ	6/6

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีผลการปฏิบัติงานในรอบปี สรุปได้ ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีของบริษัท ร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและฝ่ายจัดการ เห็นว่าการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและข้อกำหนดของทางการ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โดยเฉพาะดูแลให้มีการ แสดง บันทึก และเปิดเผยข้อมูล ผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญจากเหตุการณ์ น้ำท่วม ไว้ในงบการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นว่างบการเงินของบริษัทมีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญ

ในปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย 4 ครั้ง เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็น รับทราบข้อสังเกต ข้อเสนอแนะที่สำคัญจากผู้สอบบัญชี และเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่อย่างทันเวลา ทำให้งบการเงินมีความถูกต้อง เป็นที่น่าเชื่อถือกับผู้ใช้งบการเงิน

2. ดูผลงานตรวจสอบภายใน พิจารณาแผนงานการตรวจสอบประจำปี ซึ่งจัดทำขึ้นจากการพิจารณาความเสี่ยงของแต่ละระบบงานที่สำคัญของบริษัท และให้ความเห็นชอบแผนงานการตรวจสอบประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้ แนะนำแนวทางพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งให้ความสำคัญกับการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขตามรายงานการตรวจสอบ เพื่อให้งานตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ในปี 2554 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายใน อย่างเป็นสาระสำคัญ

3. ดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท โดยมอบหมายให้เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ รายงานให้ทราบถึง กฎ ระเบียบของทางการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่มีการเปลี่ยนแปลง ให้คณะกรรมการตรวจสอบได้ทราบเป็นประจำ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ในรอบปี 2554 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่า มีการปฏิบัติที่ขัดต่อ กฎ ระเบียบของทางการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างมีสาระสำคัญ

4. คัดเลือกผู้สอบบัญชีและพิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชี โดยพิจารณาถึงความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ ผลการปฏิบัติงานและการบริการ รวมถึงคำตอบแทนที่เหมาะสมของผู้สอบบัญชี ในปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด ซึ่งได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท และได้รับอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554

5. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยดูแลให้บริษัทมีขั้นตอนปฏิบัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันทุกรายการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการ และกำหนดแนวทางในการดูแลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis) เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) รวมถึงดูแลให้มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของทางการ

6. ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามหลักการของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีระบบการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และจรรยาบรรณ ของบริษัท และให้มีการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ส่งผลให้การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท เป็นที่ยอมรับ เพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

7. คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทที่ได้จัดทำขึ้น ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง อย่างเป็นอิสระ

คณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาโดยสรุปว่า บริษัทยึดถือการบริหารจัดการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการบริหารจัดการและระบบการควบคุมภายในของบริษัท ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และเป็นการปฏิบัติโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก ภายใต้นโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท



(นายอดุลย์ วินัยแพทย์)

ประธานกรรมการตรวจสอบ



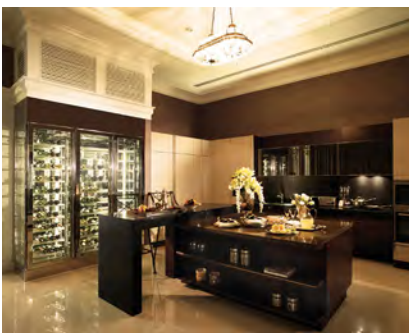
รายนามคณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการ

พลตำรวจเอกเอกา	สารสิน	ประธานกรรมการ
นายรัตน์	พานิชพันธ์	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
นายอนันต์	อัศวโกสิน	กรรมการ
นายอดิสร	ธนนันทนราพูล	กรรมการ
นางสาวกนกวลี	วิริยประไพกิจ	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
นายสุริย์	บัวคอม	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบรรษัทภิบาล
นายกฤษณ์	พันธ์รัตนมาลา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
นายชวง	ชัยสุโรจน์	กรรมการ
นางสุวรรณา	พุทธประสาท	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการบรรษัทภิบาล
นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ

คณะผู้บริหาร

นายรัตน์	พานิชพันธ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ
นายชวง	ชัยสุโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
นางสุวรรณา	พุทธประสาท	รองกรรมการผู้จัดการ
นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
นายแสนผิน	สุชี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นายรวี	มงคลทวี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นายสมชาย	วรุณพันธุ์ลักษณ์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน
นายสมศักดิ์	จิรุงเรืองวงศ์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารการเงินและไอที



รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



พลตำรวจเอกเอก สาร์สิน อายุ 82 ปี
• ประธานกรรมการ

วุฒิทางการศึกษา

- วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาเคมี John Hopkins University, USA
- ปริญญาตรี สาขาอาชีวกรรม University of California, USA
- หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- ปริญญาคุณวุฒิบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- มี.ค.2553-ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)
- 2545-ปัจจุบัน ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2543-ปัจจุบัน กรรมการที่ปรึกษาแก่คณะจัดการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2538-ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท มิตซูบิชิ เอเลเวเตอร์ เอเชีย จำกัด
- 2535-ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2537-ปัจจุบัน ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหากรรมการ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)

10,352,153 หุ้น (รวมหุ้นที่ถือโดยภรรยา บุตรและญาติสนิท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.12212



นายรัตน์ พานิชพันธ์ อายุ 64 ปี
• กรรมการ
• ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ
• ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

วุฒิทางการศึกษา

- วิทยาศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- M.S. in Business Ad., Fort Hays Kansas State University, Hays, Kansas, USA
- ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (วปรอ. 388)
- Director Accreditation Program : Governance Training for Listed Company Director (DAP), IOD
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Financial Institutions Governance Program (FGP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2553-ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด กรรมการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
- 2552-ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2550-ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2548-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน)
- 2548 -ปัจจุบัน กรรมการ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหาร ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2544-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2549-2552 กรรมการตรวจสอบ บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)

2,336,884 หุ้น (รวมหุ้นที่ถือโดยบุตรและญาติสนิท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.02757

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



นายอดุลย์ วินัยแพทยย์ อายุ 65 ปี

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วุฒิทางการศึกษา

- เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- MA (ECON) University of Texas at Austin, Texas, USA
- นักบริหารระดับสูง สำนักงานข้าราชการพลเรือน (นบส.)
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรภาคร่วมเอกชน (วปรอ.388)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 14
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Audit Committee Program (ACP), IOD
- Role of The Compensation Committee (RCC), IOD
- Financial Institutions Governance Program (FGP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- ปัจจุบัน กรรมการรองผู้อำนวยการใหญ่ มูลนิธิสถาบันพัฒนามันสำปะหลังแห่งประเทศไทย (TTDI) กรรมการและกรรมการตรวจสอบ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ไทยบรรจุกภัณฑ์และการพิมพ์ จำกัด (มหาชน)
- 2553-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทยบรรจุกภัณฑ์และการพิมพ์ จำกัด (มหาชน)
- 2552-ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เอเวอร์กรีนพลัส จำกัด
- 2551-ปัจจุบัน ผู้อำนวยการสถาบัน สถาบันพัฒนามันสำปะหลัง (ห้วยบง)
- 2550-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไอ.จี.เอส. จำกัด (มหาชน)
- 2545-2550 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท บัญพล เปเปอร์ อินดัสตรี จำกัด และบริษัท บัญพล พัลท์ อินดัสตรี จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)

101,942 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.00120



นายอนันต์ อัสวโกสิน อายุ 61 ปี

- กรรมการ

วุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- M.S.Industrial Engineering Illinois Institute of Technology Chicago, USA
- MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2552-ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริษัท บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2548-ปัจจุบัน ประธานกรรมการธนาคาร ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2538-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2535-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 2531-ปัจจุบัน ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2537-2553 กรรมการ บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)
- 2537-2552 กรรมการ บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)

77,289,094(รวมหุ้นที่ถือโดยมารดาและบุตรที่บรรลุนิติภาวะ) คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.91171

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



นายอดิศร ธนันทน์ราพุล อายุ 57 ปี
• กรรมการ

วุฒิทางการศึกษา

- บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Director Accreditation Program : Governance Training for Listed Company Director (DAP), IOD
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 2
- หลักสูตร Stanford Executive Program (SEP) Graduate School of Business, Stanford University

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2545-ปัจจุบัน กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2544-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอล แอนด์ เอชพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กรรมการ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ I กรรมการ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ II
- 2547-2553 กรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็ม เอฟ ซี จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)
872 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.00001



นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ อายุ 46 ปี
• กรรมการ
• กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วุฒิทางการศึกษา

- บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Master Degree, Investment Banking, University of Wisconsin - Madison
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2546-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
- 2541-2546 Vice President GIC Real Estate Pte Ltd.

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)
-ไม่มี-

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



นายราชัย วัฒนเกษม อายุ 64 ปี

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วุฒิทางการศึกษา

- Honors Degree
- MBA Industrial Management II class, Pacific States University, California, USA
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Role of the Compensation Committee (RCC), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2552 ประธานกรรมการ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีบี จำกัด
กรรมการ บริษัท กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิสเชส จำกัด
กรรมการ คณะกรรมการส่งเสริมกิจการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- 2549-2550 คณะกรรมการบริหาร ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)

109,350 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.00129



นายสุริย์ บัวคอม อายุ 67 ปี

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการบริษัทกิบาล

วุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตร ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยฮาวาร์ด
- ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (รุ่น 4010)
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), Chair Person Certificate, IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2553-ปัจจุบัน ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท ไทยไวร์โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)
- 2552-ปัจจุบัน กรรมการ Zhengxin Bank Co., Ltd
- 2548-ปัจจุบัน ที่ปรึกษาระบบงานคอมพิวเตอร์ออนไลน์ กรมบัญชีกลาง
- 2547-ปัจจุบัน ที่ปรึกษาระบบงานคอมพิวเตอร์ออนไลน์ กรมสรรพากร
- 2550-2552 ประธานกรรมการ บริษัท กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิสเชส จำกัด
- 2548-2552 รองประธาน บริษัท กรุงไทยพาณิชย์ประกันภัย จำกัด
กรรมการ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)

-ไม่มี-

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



นายภุชงค์ พันธรัตน์มลา อายุ 43 ปี

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

วุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- MBA มหาวิทยาลัยฟลอริดา
- วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต อิมพีเรียล คอลเลจ มหาวิทยาลัยลอนดอน
- CFA Institute (Previously American Investment Management Research "AIMR") Chartered Financial Analyst
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Certificate of Completion : Advanced Audit Committee Program, IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2554-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ผลิตภัณฑ์ตราเพชร จำกัด (มหาชน)
กรรมการ บริษัท บรรจุกัมภ์เพื่อสิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน)
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท กรู๊ปปลัส จำกัด (มหาชน)
- 2549-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สหโมเสคอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- 2548-ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ บริษัท ไทยพรอสเพอริตี้ แอ็ดไวซอรี จำกัด

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)

-ไม่มี-



นายชวง ชัยสุโรจน์ อายุ 56 ปี

- กรรมการ
- รองกรรมการผู้จัดการ

วุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Director Accreditation Program : Governance Training for Listed Company Director (DAP), IOD
- Executive Education Program : Stanford University
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2554-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คาซ่าวิลส์ (ชลบุรี 2554) จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่าวิลส์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด
กรรมการ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด
- 2553-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่าวิลส์ (ระยอง 2553) จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่าวิลส์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด
- 2546-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
กรรมการ บริษัท คิว.เอช อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- 2541-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลส์ จำกัด
- 2546-กพ. 2553 กรรมการ บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดัคส์ จำกัด (มหาชน)
- 2546-2552 กรรมการ บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)

4,332,884 หุ้น (รวมหุ้นที่ถือโดยบุตร) คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.05111

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



นางสุวรรณา พุทธประสาธ อายุ 56 ปี

- กรรมการ
- รองกรรมการผู้จัดการ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- กรรมการบรรษัทภิบาล

วุฒิทางการศึกษา

- บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Director Accreditation Program : Governance Training for Listed Company Director (DAP), IOD
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Financial Institutions Governance Program (FGP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2553-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด
- 2551-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2548-ปัจจุบัน กรรมการ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2546-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการ บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด
กรรมการ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
กรรมการ บริษัท เดอะ คอนฟิเด้นซ์ จำกัด

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)

5,669,346 หุ้น (รวมหุ้นที่ถือโดยบุตรและญาติสนิท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.06688



นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ อายุ 54 ปี

- กรรมการ
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส

วุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2554-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด
กรรมการ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลส์ จำกัด
- 2553-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด
- 2552-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอนฟิเด้นซ์ จำกัด
- 2548-ปัจจุบัน กรรมการและรักษาการกรรมการผู้จัดการ บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด
- 2546-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2544-2550 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ 12 พ.ค. 2554)

1,000,033 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.01180

ลักษณะการประกอบธุรกิจ



บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ชั้น 6 และ 7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถ.สาทรใต้ทุ่งมหาเมฆ สาทร กรุงเทพฯ 10120 เลขทะเบียนบริษัทมหาชนเลขที่ 131 โทรศัพท์ 0-2677-7000 โทรสาร 0-2677-7011 เว็บไซต์ “www.qh.co.th” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 8,477.3 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 8,477.3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้น สามัญที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

1. ประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ซึ่งสามารถสรุปเรียงตามปีได้ดังต่อไปนี้

- ปี 2526 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2526 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจรับจ้างก่อสร้างบ้านอย่างครบวงจรบนที่ดินของลูกค้าน
- ปี 2533 บริษัทได้เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ อาคารที่พักอาศัยให้เช่า และอาคารสำนักงานให้เช่า
- ปี 2534 บริษัทได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนและนำหุ้นสามัญเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2534
- ปี 2535 บริษัทได้เริ่มประกอบธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน
- ปี 2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2536
- ปี 2540 บริษัทประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจในช่วงวิกฤติการณ์การเงิน
- ปี 2542-2543 บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารและสถาบันการเงิน และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้ด้วยดี
- ปี 2544 บริษัทได้เพิ่มทุนและเสนอขายหุ้นให้แก่ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC) สัดส่วนร้อยละ 20 คิดเป็นมูลค่าหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด 812.0 ล้านบาท

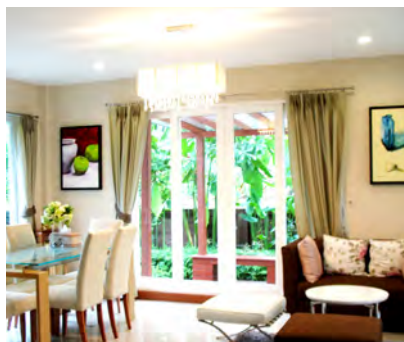
- ปี 2548 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ธนาคารและสถาบันการเงินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ครบทั้งจำนวน นอกจากนี้ บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท ค่าเช่า วิลล์ จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีนโยบายในการดำเนินการพัฒนาบ้านพร้อมที่ดินเพื่อขาย สำหรับกลุ่มลูกค้าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ที่อยู่ในระดับราคา 4.0-6.0 ล้านบาท
 - ปี 2549 บริษัทและบริษัทย่อยได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือโครงการ คิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควลิตี เฮาส์ (เดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควลิตี เฮาส์”)(“กองทุนรวม”) ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2549 และบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 204.5 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม และคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,045.1 ล้านบาท
- นอกจากนี้ บริษัทจัดการ ได้แต่งตั้งให้บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี และคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้อีกเป็นคราวๆ คราวละไม่เกิน 5 ปี
- ปี 2549 บริษัทได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่อาคารที่พักอาศัยให้เข้าโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ เพชรบุรี และสุขุมวิท 10 ซึ่งแล้วเสร็จในปี 2550 ทั้งนี้ เพื่อให้โครงการอยู่ในสภาพดี ทันสมัย และสามารถแข่งขันในตลาดได้
 - ปี 2550 บริษัทได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่อาคารที่พักอาศัยให้เข้าโครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ สลิม ซึ่งแล้วเสร็จในปี 2553 ทั้งนี้ เพื่อให้โครงการอยู่ในสภาพดี ทันสมัย และสามารถแข่งขันในตลาดได้
 - ปี 2553 บริษัทได้ปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่อาคารที่พักอาศัยให้เข้าโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ หลังสวนซึ่งแล้วเสร็จในปี 2554 เพื่อให้อยู่ในสภาพดี ทันสมัย สามารถเพิ่มรายได้ และสามารถแข่งขันในตลาดได้ และบริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 4 ชุด เป็นจำนวนเงิน 5,000 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรดติ้ง จำกัด รวมทั้ง ในระหว่างปีบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- 1) บริษัท ค่าเช่า วิลล์ จำกัด บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100.0 ล้านบาท เป็น 3,000.0 ล้านบาท โดยบริษัทได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวนเป็นจำนวนเงิน 2,900.0 ล้านบาท ทำให้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 คงเดิม
 - 2) บริษัท เดอะ คอนเฟิเดนซ์ จำกัด บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท ค่าเช่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันบริษัทย่อยดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100.0 ล้านบาท เป็น 1,000.0 ล้านบาท โดยบริษัทเพิ่มทุนทั้งจำนวนในบริษัทดังกล่าวผ่านบริษัท ค่าเช่า วิลล์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 900.0 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท ค่าเช่า วิลล์ จำกัด เท่ากับสัดส่วนร้อยละ 100 คงเดิม
 - 3) บริษัท ค่าเช่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท ค่าเช่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 15 มิถุนายน 2553 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดระยอง



- 4) บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 15 มิถุนายน 2553 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดเพชรบุรี
 - 5) บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 8 ธันวาคม 2553 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจจำหน่าย รับประทานอาหาร และติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ รวมทั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องให้กับโครงการบ้านและโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับบริษัทและบริษัทในเครือ
 - 6) บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทและบริษัทคิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 26 ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2553 ได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทรวมดังกล่าวให้แก่บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้างจำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100) เป็นจำนวน 103.1 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 4 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 412.5 ล้านบาท
 - 7) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26 ในเดือนมีนาคม 2553 บริษัทร่วมดังกล่าวได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท บริษัทได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 709.0 ล้านหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 709.0 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระเงินค่าหุ้นดังกล่าวในวันที่ 1 เมษายน 2553 ซึ่งทำให้ ณ สิ้นปี 2553 บริษัทคงถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 25.71 ในเดือนพฤศจิกายน 2553 บริษัทร่วมดังกล่าวได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้น ในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 4 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท บริษัทได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,134 ล้านหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 1,134 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวในวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2554
- ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ สามารถสรุปได้ ดังนี้
 - 1) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดขายโครงการบ้านพร้อมที่ดินใหม่ จำนวน 16 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 17,505 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการที่เปิดในบริษัทจำนวน 3 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 5,759 ล้านบาท และโครงการที่เปิดโดยบริษัทย่อยจำนวน 13 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 11,746 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการชำระเงินจองและเงินโอนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 11 โครงการ และส่วนที่ซื้อเพิ่มขยายต่อจากที่ดินเดิมของปี 2553 จำนวน 1 โครงการ รวมเป็นจำนวนเงิน 3,355.7 ล้านบาท
 - 2) ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยใหม่จำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,950.0 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการชำระเงินจองและเงินโอนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ และส่วนที่ซื้อเพิ่มขยายต่อจากที่ดินเดิมของปี 2553 จำนวน 1 โครงการ รวมเป็นจำนวนเงิน 956.9 ล้านบาท
 - 3) ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ในปี 2553 บริษัทได้ปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่อาคารที่พักอาศัยให้เช่า โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ซึ่งแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ของปี 2554
 - 4) หุ่นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ่นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 4 ชุด มีรายละเอียด ดังนี้



- 4.1) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2554 ชุดที่ 1
บริษัทได้ออกและเสนอขายในเดือนมีนาคม 2554 อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 10 มีนาคม 2557 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.90 ต่อปี จำนวน 2,000.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- 4.2) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2554 ชุดที่ 1
บริษัทได้ออกและเสนอขายในเดือนสิงหาคม 2554 อายุ 3 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 ปีที่ 1-2 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.70 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.00 ต่อปีสำหรับ 1.5 ปี ที่เหลือจำนวน 1,600.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- 4.3) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2554 ชุดที่ 2
บริษัทได้ออกและเสนอขายในเดือนสิงหาคม 2554 อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 25 สิงหาคม 2559 ปีที่ 1-3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี และปีที่ 4-5 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.30 ต่อปี จำนวน 1,400.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- 4.4) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2554
บริษัทได้ออกและเสนอขายในเดือนธันวาคม 2554 อายุ 1 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 ธันวาคม 2555 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.90 ต่อปี จำนวน 1,300.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- 5) บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม สำหรับอาคารที่พักอาศัยให้เช่า 3 อาคาร ได้แก่ อาคารเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี อาคารเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10 และอาคารเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน
- 6) บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 1 เมษายน 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- 7) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 22 เมษายน 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดชลบุรี
- 8) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสท์ จำกัด บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 20 พฤษภาคม 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า
- 9) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัทคาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 17 มิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
- 10) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.7 ได้จัดสรรหุ้นสามัญให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นจำนวน 1,443 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคา 1.40 บาท ในเดือนพฤษภาคม 2554 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทร่วมดังกล่าวลดลงเท่ากับร้อยละ 22.25 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554)



2. กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัท

ตั้งแต่อัตราร้อยละ 4 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในระหว่างปี 2553-ธันวาคม 2554 มีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญดังนี้

ผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 10 พ.ค. 53		ณ วันที่ 22 มี.ค. 54		ณ วันที่ 12 พ.ค. 54	
	จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	2,107,539,377	24.86	2,107,539,377	24.86	2,107,539,377	24.86
2. Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	942,105,600	11.11	935,634,800	11.04	922,101,500	10.88
3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	495,272,182	5.84	682,189,428	8.05	605,192,272	7.14
4. HSBC Group	279,900,959	3.30	483,947,218	5.71	453,263,861	5.35
5. CHASE	159,647,870	1.88	372,644,570	4.40	409,333,470	4.83

3. การประกอบธุรกิจ

3.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า รวมทั้งร่วมลงทุนในบริษัทอื่น ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้คือ

- 1) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน
 - 2) ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
 - 3) ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม)
 - 4) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
 - 5) ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัยให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า
 - 6) ธุรกิจการลงทุน
 - 7) ธุรกิจอื่นๆ
- (รายละเอียดตามหัวข้อเรื่อง การตลาดและการแข่งขัน ข้อ 1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ ข้อย่อย ก) ถึง จ))

3.2 นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายแบ่งการทำงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้

1) บริษัทย่อย

บริษัทได้ลงทุนใน 12 บริษัท ได้แก่

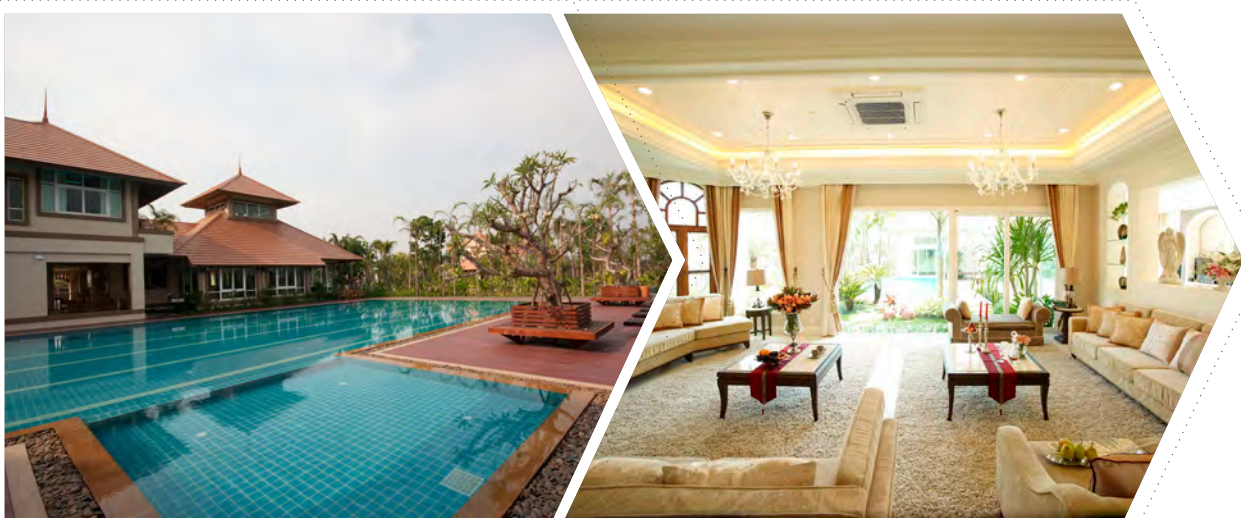
- 1.1) บริษัท เดอะ คอนเฟิเดนซ์ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดินเพื่อขาย และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย
- 1.2) บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 81 และส่วนที่เหลือร้อยละ 19 ถือหุ้นโดย บริษัท เดอะ คอนเฟิเดนซ์ จำกัด ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจรับบริหารงานสาธารณูปโภคโครงการบ้านของบริษัทและบริษัทย่อย
- 1.3) บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย
- 1.4) บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจให้เช่าหน่วยในอาคารที่พักอาศัย รับจ้างบริหารอาคาร และลงทุนในบริษัทต่างๆ

- 1.5) บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจการลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม และได้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 14.15
- 1.6) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียม ในจังหวัดระยอง
- 1.7) บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม ในจังหวัดเพชรบุรี
- 1.8) บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจรับจ้างตกแต่ง จำหน่าย และติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ รวมทั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องให้กับโครงการบ้านและโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับบริษัทและบริษัทในเครือ
- 1.9) บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวในจังหวัดกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล
- 1.10) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมในจังหวัดชลบุรี
- 1.11) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.12) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

2) บริษัทร่วม

บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 1 กองทุน ได้แก่

- 2.1 บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทมีนโยบายลงทุนระยะยาวโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.89 บริษัทร่วมดังกล่าวประกอบธุรกิจค้าปลีกสินค้าเพื่อการก่อสร้าง ตกแต่ง และซ่อมแซมบ้านและที่อยู่อาศัยพร้อมกับการให้บริการอย่างครบวงจร (One Stop Shopping) เพื่อให้เกิดความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า โดยในปัจจุบันบริษัทร่วมดังกล่าว มีสินค้าสำหรับให้บริการมากกว่า 60,000 รายการ อีกทั้งมีการจัดตั้งศูนย์ฝึกอบรม (Training Center) เพื่อพัฒนาบุคลากรในทุกระดับให้มีความรู้ ความสามารถในการให้บริการที่ดีแก่ลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทร่วมยังได้จัดสร้างศูนย์กระจายสินค้า (Distribution Center) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบโลจิสติกส์
- 2.2 บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 22.25 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554) โดยบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นโฮลดิ้ง คอมพานี ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจธนาคารเพื่อรายย่อย โดยให้บริการเกี่ยวกับเงินฝาก สินเชื่อ



ที่อยู่อาศัย สินเชื่อธุรกิจ และสินเชื่อบุคคล โดยบริษัทร่วมดังก่อถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 และเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2554 ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปรับฐานะจากธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อยเป็นธนาคารพาณิชย์โดยใช้ชื่อว่า “ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)” และสามารถดำเนินกิจการเป็นธนาคารพาณิชย์เต็มรูปแบบ

- 2.3 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (เดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์”) ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25.66 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ จำนวน 7,970 ล้านบาท ทรัสต์สินที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ลงทุน ได้แก่ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่าภายใต้ชื่อโครงการคิวเฮาส์ลุมพินี โครงการคิวเฮาส์ เฟลินจิต และโครงการเวฟ เฟลส

3) บริษัทอื่น

ได้แก่ บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม โดยเดิมบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ถือหุ้นร้อยละ 21 ปัจจุบันสัดส่วนการถือหุ้นได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 สาเหตุจากบริษัทไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เนื่องจากเห็นว่าบริษัทดังกล่าวมีผลประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด

3.3 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจ คือ ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า/ธุรกิจเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์/หรือโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งนโยบายการดำเนินธุรกิจหลักในช่วงระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า (ปี 2555 - ปี 2557) บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ทำกำไรได้สูงและสามารถหมุนกลับมาเป็นเงินสดหรือชำระคืนเงินทุนได้เร็ว ส่งผลให้สามารถเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินและลดภาระหนี้ได้เร็ว รวมทั้งบริษัทมีนโยบายให้บริษัทย่อยขยายการลงทุนในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในระดับราคา 1.0 - 2.5 ล้านบาท เป็นการเพิ่มช่องทางทางธุรกิจเพื่อการเติบโตของยอดขายของบริษัทและบริษัทย่อย



เงินลงทุนของบริษัท



1. เงินลงทุนของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
1) บริษัทย่อย			
1.1 บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ให้เช่าพื้นที่ในอาคารที่พักอาศัย รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยและอาคารสำนักงาน และลงทุนในบริษัทต่างๆ	76.8	100
1.2 บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3,000.0	100
1.3 บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด	รับบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงการบ้าน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	380.0	81
1.4 บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โซลท์ จำกัด	ธุรกิจธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า	5.0	100
2) บริษัทร่วม			
2.1 บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน	5,836.7	20
2.2 บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ^{1/}	ธุรกิจการลงทุน	11,472.1	22
2.3 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ^{2/}	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7,863.1	26

หมายเหตุ : 1/ เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2552 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติรับทราบเกี่ยวกับดำเนินการเปลี่ยนแปลงการลงทุนโดยตรงในหุ้นสามัญของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) เป็นการลงทุนผ่านบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

2/ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยขอเปลี่ยนชื่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2554 เป็น “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์”

2. เงินลงทุนของบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปียีไอ) จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่างประเทศ	30.8	100

3. เงินลงทุนของบริษัท เดอะ คอนฟีเดนซ์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด) (บริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด	รับบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงการบ้าน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	380.0	19

4. เงินลงทุนของบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
1) บริษัท เดอะ คอนฟีเดนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด)	ให้เช่าอาคารสำนักงานและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,000.0	100
2) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,000.0	100
3) บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,000.0	100
4) บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด	จำหน่าย และติดตั้งเฟอร์นิเจอร์	5,000.0	100
5) บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,000.0	100
6) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,000.0	100
7) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,000.0	100

5. เงินลงทุนของบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปียีไอ) จำกัด

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาทไทย)	% การถือหุ้น
บริษัท ฮาร์เบอร์ วิว จำกัด	โรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าใน เมืองท่าไฮฟอง ประเทศเวียดนาม	6.8	14



การตลาดและการแข่งขัน



1. การตลาดและการแข่งขัน

1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการจัดแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็นกลุ่มตามประเภทของธุรกิจแต่ละประเภท โดยจะใช้กลยุทธ์การแข่งขันที่แตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทธุรกิจ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่

ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน โดยจะพิจารณาที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีการจัดสรรที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ และสร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าว พร้อมทั้งมีการดำเนินการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ด้วย ปัจจุบันธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย จะมุ่งเน้นทำเลที่ตั้งโครงการที่มีถนนที่สามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวก ทั้งย่านกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้กว้างขึ้น โดยปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาสินค้าตั้งแต่ระดับล่าง ระดับกลาง และระดับบน ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มสินค้าได้ ดังนี้

• สิ้นค้าระดับบน

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว			
	Q/คิวเฮ้าส์	พฤษภิมย์/ พฤษภิมย์ Regent	ลัดดารมย์/ ลัดดารมย์ Elegance	วราภิมย์/ วราภิมย์ พรีเมียม
	20-130 ล.บ	15-60 ล.บ	10-30 ล.บ	7-15 ล.บ
1. บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์	✓	✓	✓	✓
2. บจ.คาซ่า วิลล์	✓	-	✓	✓

• สิ้นค้าระดับกลาง

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว				โครงการทาวน์เฮ้าส์
	คาซ่าแกรนด์/ Legend	คาซ่าพรีเมียม/ Prima	คาซ่าวิลล์/ Presto	คาซ่ารีสอร์ท	คาซ่า ซิตี้
	6.0-8.0 ล.บ.	4.0-5.0 ล.บ.	3.0-4.5 ล.บ.	2.5-3.5 ล.บ.	3-4 ล.บ.
1. บจ. คาซ่า วิลล์	✓	✓	✓		✓
2. บจ. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)				✓	
3. บจ. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)				✓	
4. บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)			✓		
5. บจ. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)				✓	

• สิ้นค้าระดับล่าง

(ราคาต่อหลัง)

ดำเนินการโดยบริษัท	โครงการบ้าน		โครงการทาวน์เฮ้าส์		
	เดอะ ทริสต์ วิลล์	กัสโต้	เดอะ ทริสต์ ทาวน์	กัสโต้	เดอะ ทริสต์ ซิตี้
	< 3 ล.บ.	< 2.5 ล.บ.	1.8-2.5 ล.บ.	2.5-3.0 ล.บ.	3.0-3.5 ล.บ.
1. บจ. เดอะ คอนเฟอเรนซ์	✓		✓		✓
2. บจ. กัสโต้		✓		✓	

ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย โดยพิจารณาโครงการที่มีผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม มุ่งเน้นทำเลที่ตั้งโครงการใจกลางเมือง หรือใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า (BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ทั้งในเส้นทางปัจจุบันและส่วนต่อขยายในอนาคต รวมทั้งบริเวณแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยที่เดินทางสะดวกเป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังพิจารณาขายโครงการในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดที่มีศักยภาพด้วย

ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า ที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและการดำเนินชีวิตโดยเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มเจ้าของกิจการ ผู้บริหารระดับกลางขึ้นไป รวมทั้งพนักงานบริษัทหรือคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และมีรูปแบบการใช้ชีวิตในเมืองเป็นส่วนใหญ่ โดยใช้ชื่อโครงการตามประเภทสินค้า ดังนี้

บริษัท	สินค้าระดับบน		สินค้าระดับกลาง	สินค้าระดับล่าง
	คิว คอนโด	คิวเฮาส์ คอนโด	คาซ่า คอนโด	เดอะ ทรัสต์ เรซิดเอนซ์
	≥13.0 ลบ.	2.5-8.5 ลบ.	1.5-2.5 ลบ.	< 2.0 ลบ.
1. บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์	✓			
2. บจ. คาซ่า วิลล์		✓	✓	
3. บจ. เดอะ คอนฟีเด้นซ์				✓

ข) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่

ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า / เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยก่อสร้างอาคารและอาคารที่พักอาศัยให้เช่าภายใต้ชื่อ “เซ็นเตอร์ พอยท์” เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานและท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งมีความต้องการเช่าที่พักอาศัยในระยะสั้นและระยะยาว โดยคำนึงถึงการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักอาศัย ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ในบริเวณใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือทำเลที่ตั้งย่านใจกลางเมือง ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจเป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังเน้นการให้บริการที่มีมากกว่าโครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่าทั่วไป เช่น มีบริการห้องประชุม ศูนย์ธุรกิจ ห้องอาหาร การบริการทำความสะอาดห้องพัก และระบบรักษาความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งสาธารณูปโภค อุปกรณ์และเครื่องมือสื่อสารโทรคมนาคมที่ทันสมัย ซึ่งจะช่วยในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ได้อย่างสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. สินทรัพย์ที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
2. สินทรัพย์ที่บริษัทเช่ามาเพื่อดำเนินการ ซึ่งมีลักษณะเงื่อนไขในสัญญาที่แตกต่างกัน โดยอาจจำแนกตามอายุสัญญาออกเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นอายุสัญญา 1-3 ปี และสัญญาเช่าระยะยาวอายุสัญญา 30 ปี

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทดำเนินการก่อสร้างอาคารสูงบนที่ดินของบริษัทและที่ดินเช่าระยะยาว เพื่อให้บริการพื้นที่สำนักงานให้เช่าแก่ลูกค้า โดยเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ (CBD: Central Business District) ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภคและการสื่อสารโทรคมนาคมอย่างครบครัน นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับคุณภาพของอาคารที่ได้มาตรฐาน การให้บริการที่มีคุณภาพ และมีกรวางรูปแบบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารให้มีความเหมาะสมซึ่งจะช่วยให้การดำเนินธุรกิจต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ค) ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัยให้เช่า และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัยให้เช่า และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า ดังนี้

- รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานเวฟเพลส อาคารสำนักงานคิวเฮาส์ ลุมพินี และอาคารสำนักงานคิวเฮาส์ เฟลนิจิต ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (เดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์”)
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยให้เช่าโครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ เรซิดเอนซ์ พร้อมพงษ์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกรถ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ II
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยให้เช่าโครงการแกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิดเอนซ์ ราชดำริ และโครงการแกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิดเอนซ์ สุขุมวิท-เทอร์มินัล 21 ให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- รับจ้างบริหารบ้านที่พักอาศัยให้เช่าโครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทรให้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยรับจ้างจัดทำบัญชีให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด บริษัทแอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์ แอนด์ เฮาส์ II โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ และโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-เทอร์มินัล 21 ให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ง) ธุรกิจการลงทุน

บริษัทลงทุนในบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยถือหุ้นผ่านบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ได้เข้าลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม โดยถือหุ้นอยู่ในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วน ร้อยละ 14.15

จ) ธุรกิจอื่นๆ

บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 1 กองทุน ได้แก่

1. บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ได้ลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100
3. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควลิตี เฮาส์ (เดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควลิตี เฮาส์”)

1.2 นโยบายราคา

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการกำหนดราคาสินค้าในลักษณะที่สามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้

1.3 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

1.3.1 การขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายโดยผ่านสำนักงานขายของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตั้งอยู่ ณ โครงการนั้นๆ

1.3.2 อาคารที่พักอาศัยให้เช่า / เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายหลายรูปแบบ ได้แก่ การขายโดยพนักงานบริษัท การขายโดยผ่านตัวแทน และการขายผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งยอดขายส่วนใหญ่ของบริษัทจะขายผ่านพนักงาน ทั้งนี้ เพื่อมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า บริษัทและบริษัทย่อยได้มีช่องทางการจำหน่ายดังต่อไปนี้

- **การขายโดยพนักงานบริษัท :** ลูกค้าสามารถติดต่อกับพนักงานที่สำนักงานขายส่วนกลาง หรือพนักงานบริษัท เข้าพบลูกค้าที่สำนักงานของลูกค้า ซึ่งพนักงานบริษัทสามารถชี้แจงรายละเอียดได้ครบทุกโครงการ ในปัจจุบัน ยอดขายส่วนใหญ่ของบริษัทจะขายผ่านช่องทางนี้ เพื่อมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า
- **การขายโดยผ่านตัวแทน :** บริษัทเปิดโอกาสให้ตัวแทนทุกบริษัทสามารถหาลูกค้ามาเช่าห้องพักได้โดยจ่ายค่าตอบแทนร้อยละ 100 ของค่าเช่าเดือนแรก เนื่องจากเป็นช่องทางที่สามารถหาลูกค้าได้เพิ่มมากขึ้น
- **การขายผ่านเว็บไซต์ของบริษัท :** บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้ลูกค้าชาวต่างประเทศที่มีความต้องการเช่าพักในอาคารที่พักอาศัยด้วยการจองผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งเป็นช่องทางการขายที่มีศักยภาพสูงขึ้นเป็นลำดับทุกปี

1.3.3 อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ขายผ่านตัวแทน เนื่องจากตัวแทนมีเครือข่ายลูกค้าและพื้นที่ให้เช่าที่กว้างขวางลูกค้าสามารถเลือกพื้นที่เช่าได้หลายแห่งก่อนตัดสินใจ นอกจากนี้ ลูกค้าของบริษัทสามารถติดต่อเช่าพื้นที่ได้โดยตรงกับพนักงานขายพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

1.4 ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของบริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะเป็นลูกค้ารายย่อยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

1.4.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่ ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่รัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน

1.4.2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่

- ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า : กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทขนาดกลางและขนาดใหญ่ ทั้งบริษัทสัญชาติไทยและต่างชาติที่ต้องการอาคารสำนักงานย่านกลางใจเมือง
- ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า / เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม : กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก ได้แก่ กลุ่มนักธุรกิจชาวต่างชาติที่เข้ามาติดต่อธุรกิจหรือทำงานในบริษัทเอกชนและองค์กรต่างๆ เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 เดือน หรือ 1 เดือน ถึง 2 ปี รวมทั้ง นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ต้องการมาพักผ่อนทั้งระยะสั้นและระยะยาว

1.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การดำเนินโครงการต่างๆของบริษัทและบริษัทย่อย หากโครงการใดเข้าเงื่อนไขที่จะต้องยื่นอนุมัติต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมบริษัท และบริษัทย่อยจะดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมครบถ้วน ส่วนกรณีที่โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่ไม่ต้องผ่านการขอใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการดำเนินการควบคุมปัจจัยต่างๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่

- การก่อสร้าง บริษัทและบริษัทย่อยจะมีการควบคุมและป้องกันดูแลด้านเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างพัฒนา รวมทั้งมีการควบคุมดูแล การจัดเก็บเครื่องมืออุปกรณ์ และควบคุมการก่อสร้างให้มีความปลอดภัย มีการป้องกันฝุ่น การรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ก่อสร้าง โดยมีการแบ่งโซนการก่อสร้าง เพื่อให้มีผลกระทบต่อบ้านที่สร้างเสร็จและผู้อยู่อาศัยให้น้อยที่สุด
- ด้านอาคารสำนักงานให้เช่าและอาคารที่พักอาศัยให้เช่า บริษัทและบริษัทย่อยมีมาตรการป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านปัญหาสาธารณสุขโรค เช่น มีมาตรการในการตรวจสอบหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆที่สามารถช่วยลดหรือประหยัดพลังงานไฟฟ้า การจัดการขยะ และตรวจสอบสภาพน้ำทิ้ง เป็นต้น ดังนั้น โครงการทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมแต่อย่างใด



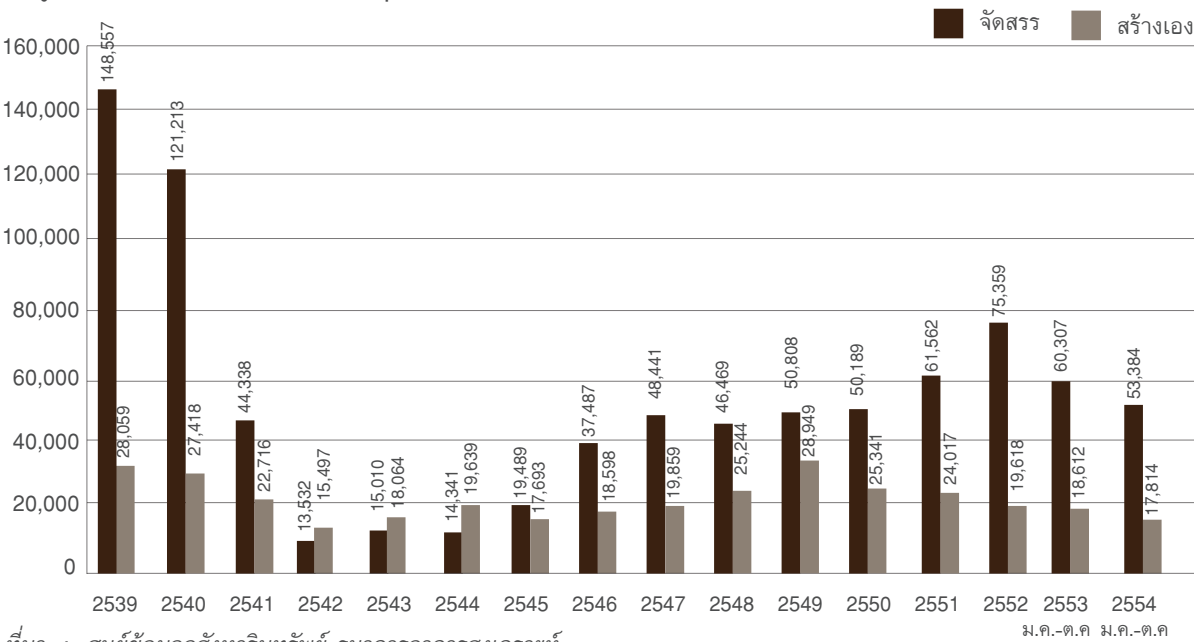
2. ภาพอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

แบ่งแยกตามประเภทธุรกิจที่บริษัทได้ดำเนินการดังนี้

2.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2554 มีจำนวนลดลง โดยพิจารณาจากตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ณ สิ้นเดือนตุลาคมของปี 2554 จำนวน 71,198 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2553 จำนวน 78,919 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 9.8 เมื่อพิจารณา รูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีจำนวน 53,384 หน่วย ลดลงร้อยละ 11.5 ขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 17,814 หน่วย ลดลงร้อยละ 4.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2553

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรรแบ่งตามประเภทของที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2550 - 2554

(หน่วย : ยูนิต)

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร แบ่งตามประเภทของที่อยู่อาศัย	2550	2551	2552	2553 (ม.ค.-ต.ค.)	2554 (ม.ค.-ต.ค.)	% การเปลี่ยนแปลงของปี 2554/ปี 2553
บ้านเดี่ยว	16,390	13,437	10,863	7,992	11,891	+48.8%
บ้านแฝด	1,436	2,133	1,000	941	1,190	+26.5%
ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์	14,931	11,943	9,771	10,271	9,668	-5.9%
อาคารชุด	17,432	34,049	53,725	41,103	30,635	-25.5%
รวม ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร	50,189	61,562	75,359	60,307	53,384	-11.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเพิ่มขึ้น ในขณะที่ตลาดทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ และอาคารชุดปรับตัวลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเภทอาคารชุด สืบเนื่องมาจากมีจำนวนโครงการเปิดขายใหม่ลดลง ประกอบกับอาคารชุดที่สร้างแล้วเสร็จมีการนำกลับมาขายในตลาด (Resale) และกลุ่มนักลงทุนในอาคารชุดมีจำนวนลดลง เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมไม่เอื้ออำนวย

นอกจากนี้ ในไตรมาส 4 ของปี 2554 ได้เกิดมหาอุทกภัยใหญ่ในพื้นที่ภาคกลาง รวมทั้งในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ในปี 2555 เนื่องจากลูกค้าได้ชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ที่ถูกน้ำท่วมหรือได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม ดังนั้น คาดว่าอุปสงค์ของตลาดโดยรวมจะฟื้นตัวกลับมาหลังไตรมาส 1 ปี 2555

อย่างไรก็ดี สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 คาดว่าจะปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากการเพิ่มงบประมาณของภาครัฐเพื่อเยียวยาและฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ โครงการป้องกันและบรรเทาปัญหาอุทกภัยซึ่งต้องใช้เงินจำนวนมาก อีกทั้งยังมีโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของภาครัฐที่เป็นแรงผลักดันและกระตุ้นให้เศรษฐกิจปี 2555 มีการเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

2.2 อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2554 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 8.141 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 0.157 ล้านตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในย่าน CBD จำนวน 0.134 ล้านตารางเมตร และอาคารสำนักงานที่อยู่ในย่าน Non CBD จำนวน 0.023 ล้านตารางเมตร ดังนั้น จึงส่งผลให้ตลาดมีการแข่งขันสูง สำหรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานมีจำนวนรวมประมาณ 6.96 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 0.065 ล้านตารางเมตร ซึ่งไม่แตกต่างมากนักจากอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของปี 2553 กล่าวคือ อัตราการเข้าใช้พื้นที่เริ่มปรับตัวขึ้นนับตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2554 แต่เริ่มชะลอตัวในช่วงเกิดอุทกภัยในช่วงปลายไตรมาส 3 ของปี 2554 เนื่องจากบริษัทที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาอุทกภัยได้ชะลอการตัดสินใจที่จะย้ายหรือขยายพื้นที่ อย่างไรก็ตาม คาดว่าตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าจะได้รับผลกระทบในช่วงระยะเวลานี้สั้นๆ เท่านั้น หากรัฐบาลมีนโยบายและการวางแผนในการแก้ไขปัญหาและป้องกันน้ำท่วมทั้งในระยะสั้นและระยะยาวอย่างถาวร ก็จะสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับภาคธุรกิจและนักลงทุนต่างประเทศในการขยายการลงทุน ซึ่งจะส่งผลดีต่ออัตราการเข้าใช้พื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ ไตรมาส 3 ของปี 2554 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเกือบทุกทำเล กล่าวคืออัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่าน CBD ปรับเพิ่มขึ้นจาก 680 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 690 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดเอในย่าน Non CBD มีอัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ 551 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดบี ปรับเพิ่มขึ้นจาก 467 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 480 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดบีในย่าน Non CBD ปรับเพิ่มขึ้นเช่นกันจาก 421 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็น 435 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าเฉลี่ยโดยรวมถึงช่วงสิ้นปี 2554 มีแนวโน้มทรงตัว

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2555 คาดว่าจะมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น 0.067 ล้านตารางเมตร โดยเข้ามาเฉพาะในย่าน Non CBD จึงทำให้ตลาดมีแนวโน้มการแข่งขันสูง เนื่องจากมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเข้ามาในตลาดเพิ่มขึ้น ดังนั้น ผู้ประกอบการแต่ละรายจึงพยายามที่จะเร่งปล่อยพื้นที่เช่าให้ได้มากที่สุด สำหรับอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้าและมีอัตราการเข้าใช้พื้นที่มากกว่า 95% มีแนวโน้มที่จะปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้

CBD : Central Business District - ถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระราม 4 ถนนเพลินจิต ถนนวิภาวดี ถนนสุขุมวิทช่วงต้น และถนนเอกชัย เป็นต้น

Non CBD : ถนนสุขุมวิทช่วงปลาย ถนนเพชรบุรี ถนนรัชดาภิเษก ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพระราม 3 และถนนบางนาตราด เป็นต้น

2.3 อาคารที่พักอาศัยให้เช่า / เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม

ในปี 2554 ตลาดห้องชุดพักอาศัยให้เช่ามีจำนวนห้องชุดพักอาศัยให้เช่ารวมทั้งสิ้น 19,569 ห้อง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 ที่มีจำนวน 18,246* ห้อง เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 1,323 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เนื่องจากได้มีการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 11 โครงการ และในปี 2555 คาดว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 4 โครงการ หรือจำนวน 497 ห้อง และถ้าพิจารณาจำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำงานในบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและประเภทพักอาศัยชั่วคราวในเขตกรุงเทพมหานครระหว่างเดือน ม.ค. - ก.ย. 2554 มีจำนวน 55,689 คน เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2553 จำนวน 52,870 คน เพิ่มขึ้นจำนวน 2,819 คน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นในปี 2554 พบว่า อัตราการเพิ่มขึ้นของชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำงานในกรุงเทพมหานครจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าซึ่งรวมจำนวนห้องพักที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกในปี 2555 ดังนั้น น่าจะส่งผลให้แนวโน้มของภาวะการแข่งขันในตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่าหรือเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ที่มีความรุนแรงลดลงบ้าง

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของห้องชุดพักอาศัยให้เช่ายังคงเป็นกลุ่มชาวญี่ปุ่นและชาติอื่น ๆ ในแถบเอเชีย เนื่องจากนักลงทุนประเทศญี่ปุ่นเป็นกลุ่มที่เข้ามาลงทุนสูงสุดในประเทศไทย ส่งผลให้ในปี 2554 สัดส่วนการเข้ามาทำงานของนักลงทุนประเทศญี่ปุ่นมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับชาวต่างประเทศอื่นๆ และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24 ของชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานทั้งหมดในประเทศไทย

ในปี 2554 ปัญหาวิกฤติทางการเงินในยุโรป เหตุการณ์ภัยพิบัติที่เกิดจากคลื่นสึนามิในประเทศญี่ปุ่น ปัญหาวิกฤติอุทกภัยในพื้นที่ภาคกลางของประเทศไทยในไตรมาส 4 ได้ส่งผลกระทบทำให้การลงทุนชะลอตัวลง นักลงทุนต่างชาติขาดความเชื่อมั่นในการป้องกันและจัดการปัญหอุทกภัย และการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยลดลง แต่โดยภาพรวมการลงทุนในประเทศไทยยังขยายตัวอยู่ ซึ่งพิจารณาจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่มีนักลงทุนยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนในปี 2554 จำนวน 1,847 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 663,600 ล้านบาท มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น 323 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2553 ที่มีจำนวน 1,524 โครงการ หรือจำนวนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 251,600 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 61เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2553 ที่มีมูลค่า 412,000 ล้านบาท ดังนั้น จึงคาดว่าทิศทางการเติบโตของการลงทุนน่าจะต่อเนื่องไปจนถึงปี 2555

สำหรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศตั้งแต่เดือน ม.ค. ถึง พ.ย. 2554 มีจำนวน 17 ล้านคน เพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านคนหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2553 จำนวน 14 ล้านคน แต่ในไตรมาส 4 ของปี 2554 เกิดอุทกภัยในภาคกลางของประเทศไทยซึ่งส่งผลกระทบให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่จะเดินทางมาประเทศไทยลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังนั้น ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่าจึงได้รับผลกระทบในช่วงระยะเวลาหนึ่งและประกอบกับซัพพลายของห้องชุดพักอาศัยให้เช่าที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น อาจส่งผลทำให้เกิดการแข่งขันด้านราคาห้องชุดพักอาศัยให้เช่าและโรงแรม ถึงแม้ว่า โดยรวมการลงทุนและการท่องเที่ยวมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นก็ตาม

ที่มา : ข้อมูลจากกองงานคนต่างด้าว กรมการจัดหางาน

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ข้อมูลจากกรมการท่องเที่ยว

ข้อมูลจากการรวบรวมของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

*จำนวนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าได้มีการปรับปรุงข้อมูลให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด เนื่องจากบางโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนารูปแบบโครงการจึงยังไม่ชัดเจน

โครงสร้างรายได้



โครงสร้างรายได้ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทรายได้ ^{1/}	ดำเนินการโดย	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์							
1.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทย่อย ^{2/}	10,245.0	88.7	9,364.2	68.7	7,637.4	76.2
1.2 ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัท คาซ่า วิลล์	-	-	2,870.3	21.1	1,176.3	11.7
1.3 ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ บจ. เดอะ คอนเฟิเดนซ์ และ บจ.คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล	824.6	7.1	696.2	5.1	704.3	7.0
1.4 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์และ บจ. เดอะ คอนเฟิเดนซ์	285.5	2.5	310.0	2.2	331.0	3.3
รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		11,355.1	98.3	13,240.7	97.1	9,849.0	98.2
2. รายได้อื่นๆ	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทย่อย	192.2	1.7	390.5	2.9	183.6	1.8
รวมรายได้อื่น		192.2	1.7	390.5	2.9	183.6	1.8
รวมรายได้ทั้งสิ้น		11,547.3	100.0	13,631.2	100.0	10,032.6	100.0

หมายเหตุ : ^{1/} รายได้ของบริษัทมาจากการจำหน่ายในประเทศทั้งสิ้น

^{2/} บริษัทย่อย ประกอบด้วย บจ.คาซ่า วิลล์ บจ. เดอะ คอนเฟิเดนซ์ บจ. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) บจ. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)

โครงสร้างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) จากบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือ หุ้นของบริษัท ณ 31 ธ.ค.2554	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554	
			รายได้ (ค่าใช้จ่าย)	%	รายได้ (ค่าใช้จ่าย)	%	รายได้ (ค่าใช้จ่าย)	%
1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า								
อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี อาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต และอาคารเวฟ เฟลส	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ^{2/}	25.66	111.5	24.6	109.8	20.2	118.8	18.6
ยอดรวม			111.5	24.6	109.8	20.2	118.8	18.6
2. ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง								
บมจ.ควอลิตี้ คอน สตรัคชั่น โปรดักส์		-	6.3	1.4	(0.3)	-	-	-
บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์		19.89	242.6	53.6	338.8	62.4	400.5	62.7
ยอดรวม			248.9	55.0	338.5	62.4	400.5	62.7
3. ธุรกิจการลงทุน								
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป ^{1/}		22.25	92.5	20.4	94.3	17.4	119.3	18.7
ยอดรวม			92.5	20.4	94.3	17.4	119.3	18.7
ยอดรวมทั้งสิ้น			452.9	100.0	542.6	100.0	638.6	100.0

หมายเหตุ : ^{1/}เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2552 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติรับทราบเกี่ยวกับดำเนิน การเปลี่ยนแปลงการลงทุนโดยตรง
ในหุ้นสามัญของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) เป็นการลงทุนผ่านบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล
กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2554 ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาต
จากกระทรวงการคลังให้ปรับฐานะเป็นธนาคารพาณิชย์โดยใช้ชื่อว่า "ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)"
^{2/}กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยขอเปลี่ยนชื่อกับสำนักงานคณะ
กรรมการกำกับทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2554 เป็น "กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์"



ปัจจัยความเสี่ยง



1. ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการกำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องรายบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด

บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยถือผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ถือหุ้นในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (เดิมถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 21)

ณ สิ้นปี 2554 เงินลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด มีมูลค่าเงินลงทุนสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เท่ากับศูนย์ เมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุนตามราคาทุนจำนวน 32.6 ล้านบาท โดยบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวไว้เต็มจำนวน ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟอง ประเทศเวียดนาม มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 บริษัทย่อยรายบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด มีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด จำนวน 3.3 ล้านบาท และ 3.5 ล้านบาทตามลำดับ (รายละเอียดตามส่วนของรายการระหว่างกัน ข้อ 1.23 การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทอื่น) บริษัทย่อยดังกล่าวจึงอาจมีความเสี่ยงที่อาจสูญเสียเงินให้กู้ยืมทั้งจำนวน เนื่องจากบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด มาตั้งแต่ปี 2540 เนื่องจากผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีภาระที่จะต้องจัดหาเงินให้กับบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้นของแต่ละราย ดังนั้น ในส่วนของบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด และผู้ถือหุ้นอีกรายหนึ่งจึงได้ทำการค้ำประกันเงินกู้ยืมรวมเป็นจำนวน 4.2 ล้านเหรียญสหรัฐ จากสถาบันการเงิน โดยรับผิดชอบฝ่ายละร้อยละ 50 ของจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว หรือคิดเป็นภาระค้ำประกันของบริษัทเท่ากับ 2.1 ล้านเหรียญสหรัฐ แต่ถ้าเปรียบเทียบภาระของบริษัทและบริษัทย่อยกับผู้ถือหุ้นรายอื่นที่มีต่อการให้ความช่วยเหลือทางการเงินทั้งหมดของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด แล้วจะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ซึ่งเท่ากับร้อยละ 21 ต่อมาบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน แต่บริษัทย่อย (บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด) ไม่ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่ายังมีผลการดำเนินงานขาดทุน ทำให้มีสัดส่วนการถือหุ้น ณ สิ้นปี 2550 ลดลงเหลือร้อยละ

14.15 ทั้งนี้ ในปี 2545 และปี 2551 บริษัทได้ตั้งสำรองเผื่อหนี้ที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกันจำนวน 35.0 ล้านบาท และ 26.0 ล้านบาท ตามลำดับ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 61.0 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทได้บันทึกภาระหนี้สินดังกล่าวเต็มมูลค่าแล้ว ซึ่งหากเกิดกรณีที่บริษัทต้องชำระคืนหนี้ตามสัญญาการค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด จำนวน 61.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2554 (1.6 ล้านเหรียญสหรัฐ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 1.5 ล้านเหรียญสหรัฐ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554) แต่อย่างไรก็ตาม บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินโดยขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไปถึงปี 2560 ซึ่งทำให้บริษัทลดความเสี่ยงจากการค้าประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทได้ติดตามฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการปฏิบัติตามแผนปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด อย่างใกล้ชิด

ความเสี่ยงจากการผูกพันในการออกตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จำนวนรวม 22,400.1 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3,683.1 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 294.3 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 722.6 ล้านบาท หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 5,700.0 ล้านบาท และหุ้นกู้-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 12,000.0 ล้านบาท ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ อาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้หุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าจะสามารถมีรายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ ดังจะเห็นได้จาก ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการขายบ้านและที่ดินที่ดำเนินการอยู่จำนวน 34 โครงการ มูลค่าขายรวมประมาณ 47,361 ล้านบาท โดยมีมูลค่าการขายเป็นมูลค่าขายคงเหลือประมาณ 29,174 ล้านบาท และโครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 7 โครงการ มูลค่าขายรวมประมาณ 11,750 ล้านบาทที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ เป็นมูลค่าขายคงเหลือประมาณ 6,797 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นแหล่งรายได้ของบริษัทในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้สม่ำเสมอจากธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างกระแสเงินสดของบริษัท รวมทั้งบริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้จากธนาคารจำนวนรวม 3,245 ล้านบาท (ณ 31 ธันวาคม 2554) ซึ่งสามารถใช้เป็นแหล่งเงินทุนของบริษัท

สำหรับเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิตลอดอายุหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2 ต่อ 1 เท่า โดยสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิเท่ากับ 1.72 เท่า

อนึ่งการออกหุ้นกู้ของบริษัทนั้นเป็นไปตามนโยบายในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเป็นการลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้และไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ตามกำหนด รวมทั้งสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2 ต่อ 1 เท่าตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

จากการที่บริษัทและบริษัทย่อยต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทที่ใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการ

จากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย บริษัทและบริษัทย่อยจึงได้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน โดยทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในขณะนั้น ซึ่งมาตรการที่บริษัทและบริษัทย่อยนำมาใช้ เช่น การออกหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่ส่วนมากจะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว และมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า การออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำขายให้แก่กลุ่มทุนประเภทสถาบัน ซึ่งเป็นการลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเหมาะสมสอดคล้องกับธุรกิจประเภทโครงการบ้านที่ต้องการเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ การวางแผนงานก่อสร้างและพัฒนาประสิทธิภาพการพัฒนาโครงการให้มีระยะเวลาที่สั้นลง เพื่อลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืม รวมถึงการจัดสรรเงินกู้ยืมทั้งในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวไปใช้ในการประกอบธุรกิจให้สอดคล้องกับประเภทธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย และสอดคล้องกับประเภทสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีการติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยทั้งในปัจจุบันและในอนาคต และพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

นอกจากนั้น บริษัทได้เพิ่มศักยภาพและช่องทางการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ด้วยการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอและต้นทุนที่เหมาะสมที่สุด

2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายได้หลักมาจากการขายบ้านพร้อมที่ดินในปี 2553 และปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.7 และร้อยละ 77.5 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการสร้างบ้านเสร็จก่อนขายแทนการสร้างบ้านเมื่อลูกค้ามาจองซื้อ (หรือที่เรียกว่าบ้านสั่งสร้าง) จากนโยบายดังกล่าวส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องใช้เวลาลงทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างบ้านเพิ่มขึ้นในระหว่างช่วงการก่อสร้างบ้าน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากการใช้เงินลงทุนแรกเริ่มพัฒนาโครงการที่สูง และเกิดภาระดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินมาลงทุนในโครงการนั้นๆ

อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยมีวิธีดำเนินการเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวดังต่อไปนี้

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคโดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการในด้านงบประมาณ ราคาบ้าน แบบบ้าน ขนาดที่ดิน คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง สภาพโครงการ และการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสร้างบ้านก่อนขายได้ตรงกับความต้องการและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า เนื่องจากมีความมั่นใจในการรับประกันกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินตามสัญญา และได้เห็นคุณภาพสินค้าตามสภาพจริงก่อนตัดสินใจซื้อ
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์มานานจึงเป็นที่รู้จักและยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- ค) บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการประเมินความต้องการซื้อบ้าน (Demand) ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และสภาพแวดล้อมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาทบทวนและการวางแผนงานก่อสร้างบ้าน หรือการลงทุนในโครงการใหม่ๆ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของระดับปริมาณสินค้าคงเหลือที่บริษัทและบริษัทย่อยสมควรมีอยู่ ณ เวลานั้นเป็นสำคัญเพื่อลดความเสี่ยงจากการใช้เงินลงทุนหมุนเวียนสูง โดยการวางแผนงานก่อสร้างเป็นเฟส เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการซื้อบ้าน

ความเสี่ยงจากการขายบ้านก่อนสร้างเสร็จ (Presale)

เนื่องจากในปี 2553 บริษัทมีนโยบายให้บริษัทย่อยขายบ้านก่อนสร้างเสร็จ (Presale) สำหรับบ้านระดับราคาไม่สูงมากถึงราคาปานกลางที่อยู่ภายใต้ชื่อโครงการ “คาซ่า วิลล์” “คาซ่า ซิตี้” “เดอะ ทรีสต์ วิลล์” “เดอะ ทรีสต์ ทาวน์” “เดอะ ทรีสต์ ซิตี้” และ “คาซ่า ซีไซด์” รวมถึงอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งการขายบ้านสั่งสร้างนี้เป็นการเพิ่มโอกาสในการขายและเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัทย่อย อย่างไรก็ตามการขายบ้านสั่งสร้างมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีวิธีการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาก่อสร้าง และตกลงราคาค่าวัสดุก่อสร้างไว้ล่วงหน้า ในกรณีที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดซื้อจัดหาเองเป็นระยะเวลา 6-12 เดือน ประกอบกับบ้านในระดับราคาดังกล่าวมีขนาดเล็กและอาศัยระยะเวลาก่อสร้างสั้นกว่าบ้านระดับราคาสูง ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนได้ช่วงระยะเวลาหนึ่ง

นอกจากนี้บริษัทยังได้นำระบบการก่อสร้างแบบพรีคาสท์ พรีแฟลบบริคเคนซ์ และแบบทันเนลมาใช้กับบ้านระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น เพื่อเร่งระยะเวลาก่อสร้างให้สั้นลง ซึ่งสามารถควบคุมต้นทุนได้

ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูง

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการนำกลยุทธ์การตลาดต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงขึ้น อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่อยู่ในตลาดมานาน และมีชื่อเสียงในการขายบ้านในระดับบน และระดับกลางสูง ทำให้ได้เปรียบในด้านชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือ คุณภาพและมาตรฐานสินค้า รวมทั้งบริษัทและบริษัทย่อยยังได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแต่ละโครงการก่อนการลงทุน ได้แก่ ทำเลที่ตั้งโครงการ การคมนาคม การขยายตัวของประชากร ภาวะตลาด คู่แข่งขันและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นต้นเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้นนอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในระดับราคา 1.0-2.5 ล้านบาท เพื่อให้ครอบคลุมฐานลูกค้ามากขึ้น เป็นการขยายฐานธุรกิจให้ใหญ่ขึ้น ส่งผลต่อการเติบโตของยอดขายของบริษัทและบริษัทย่อย และลดความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นดังกล่าว

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

ความเสี่ยงเรื่องราคาคงก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการ

จากระดับราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกมีความผันผวนและอาจจะปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนบ้านและต้นทุนในการพัฒนาโครงการบ้านให้เพิ่มสูงขึ้นขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยอาจจะไม่สามารถปรับขึ้นราคาขายบ้านและที่ดินได้ ผลดังกล่าวนี้ อาจจะกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคต

อย่างไรก็ตามจากนโยบายในการสร้างบ้านเสร็จก่อนขายทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถวางแผนการก่อสร้างและซื้อวัสดุก่อสร้างไว้ล่วงหน้า ซึ่งจะช่วยในการควบคุมต้นทุนสินค้าและปริมาณสินค้าคงเหลือได้อย่างมีประสิทธิภาพในช่วงระยะเวลาหนึ่ง รวมทั้ง บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดทำสัญญาซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าและชำระเงินล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างที่คาดว่าจะมีการปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต และจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีปริมาณการใช้วัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมากทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถเจรจาต่อรองราคาสินค้าก่อสร้างกับผู้ขายหรือผู้ผลิตให้อยู่ในระดับราคาที่ต่ำกว่าซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยเชื่อว่าการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดสามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้การนำวิธีการก่อสร้างพรีคาสท์ พรีแฟลบบริคкен และทันเนลมาใช้กับบ้านระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท สามารถลดระยะเวลาก่อสร้าง ทำให้ประหยัดต้นทุนทางการเงินและควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้ อันส่งผลให้บริษัทสามารถรักษาระดับอัตรากำไรของบริษัทและบริษัทย่อยได้ระดับหนึ่ง

ความเสี่ยงการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานฝีมือก่อสร้าง

ด้วยการก่อสร้างบ้านและพัฒนาโครงการบ้านนั้น ต้องอาศัยผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ โดยเฉพาะสินค้าบ้านที่บริษัทและบริษัทย่อยขายนั้น เป็นสินค้าที่อยู่ในระดับกลางและระดับบนที่มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าเป็นสำคัญ ซึ่งผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือที่มีความชำนาญในการก่อสร้างบ้านหรืองานสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงการบ้านที่มีอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีจำนวนจำกัดและอาจจะมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของบริษัทและบริษัทย่อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตและขยายตัว

การขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมืออาจจะเป็นอุปสรรคในการผลิตสินค้า การเติบโตของยอดขายสินค้า และการควบคุมคุณภาพของสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ รวมทั้งมีการพัฒนาความรู้ ความสามารถผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังให้ความช่วยเหลือในด้านสภาพคล่องทางการเงินแก่ผู้รับเหมาตามความเหมาะสมและตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นสืบเนื่องจากการดำเนินงานน้ำท่วมในไตรมาส 4 ของปี 2554

จากปัญหาอุทกภัยในพื้นที่ภาคกลางของประเทศไทย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้รับผลกระทบจากภาวะอุทกภัยดังกล่าว และเกิดการชะลอตัวลงอย่างมากของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 4 ของปี 2554

สำหรับโครงการบ้านของบริษัทและบริษัทย่อยในโซนถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ และอื่นๆ ได้ถูกน้ำท่วมรวมทั้งสิ้นจำนวน 12 โครงการซึ่งส่งผลกระทบต่อ

- บริษัทและบริษัทย่อยมียอดขายได้รับรายได้จากการขายหรือโอนบ้านพร้อมที่ดินโซนดังกล่าวชะลอตัวลงอย่างมาก เนื่องจากตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วม และถูกน้ำท่วมโครงการ
- บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้เงินสำหรับโครงการบ้าน เพื่อการฟื้นฟูสภาพโครงการ การซ่อมแซมบ้านที่สร้างแล้วเสร็จแต่ยังไม่ขายหรือยังไม่โอน การซ่อมแซมงานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ ซึ่งอาจเกิดขึ้นเกินกว่าที่ประมาณการไว้ในอนาคต

นอกจากนี้ ภาวะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินโดยภาพรวมได้ชะลอตัวลงโดยเฉพาะพื้นที่ที่ถูกน้ำท่วม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อระยะสั้นต่อยอดขายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2555 ทั้งนี้เนื่องจากลูกค้าที่มีความต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดินได้ชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านพร้อมที่ดิน เพื่อพิจารณาและศึกษาทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านว่าปลอดภัยจากเหตุการณ์อุทกภัยในครั้งนี้

จากผลกระทบดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลต่อกระแสเงินสดไหลเข้าบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตซึ่งอาจจะลดลง เนื่องจากยอดโอนบ้านไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีนโยบายเพื่อลดกระแสเงินสดไหลออก และเร่งกระแสเงินสดไหลเข้า ดังนี้

1. เน้นการสร้างบ้านและคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่มียอดขายดีและไม่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วม รวมทั้งเร่งขยายธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดที่บริษัทย่อยดำเนินการอยู่
2. ลด/ชะลอ/เลื่อนการซื้อที่ดินแปลงใหม่และการลงทุนในสินทรัพย์ขนาดใหญ่
3. ลดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่างๆ ที่ไม่เร่งด่วนหรือมีความจำเป็นไม่มากนัก
4. บริหารกระแสเงินสดโดยแต่ละโครงการสามารถอยู่ได้ด้วยตัวเองด้วยการเร่งขายสต็อกบ้าน เพื่อนำเงินมาใช้ในการก่อสร้างบ้านในโครงการนั้น ให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการซื้อ
5. ดำเนินการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตึกโครงการโรงแรม เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ในปี 2555 เพื่อนำกระแสเงินสดมาลดหนี้สิน



โครงสร้างผู้ถือหุ้น และการจัดการ



1. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกพร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2554

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ ของทุนชำระแล้ว
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	2,107,539,377	24.86
2. GOVERNMENT OF SINGAPORE INVESTMENT CORPORATION PTE LTD	922,101,500	10.88
3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	605,192,272	7.14
4. HSBC GROUP	453,263,861	5.35
5. CHASE	409,333,470	4.83
6. RBC DEXIA INVESTOR SERVICES	243,386,700	2.87
7. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด(มหาชน)	237,000,676	2.80
8. AMERICAN INTERNATIONAL ASSURANCE COMPANY, LIMITED	185,000,025	2.18
9. USB AG	138,481,626	1.63
10. STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	136,035,623	1.60
รวมรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก	5,437,335,130	64.14
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	8,477,339,715	100.00

2. การจัดการ

2.1 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ประกอบด้วยคณะกรรมการ 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทภิบาล และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการแต่ละชุดมีรายชื่อและขอบเขตอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	4 ท่าน
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	4 ท่าน
กรรมการที่เป็นอิสระ	4 ท่าน คิดเป็น 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด

โดยมีรายชื่อกรรมการดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัท		ตำแหน่ง
1. พลตำรวจเอกเอก	สารสิน	ประธานกรรมการ
2. นายรัตน์	พานิชพันธ์	กรรมการ
3. นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ
4. นายอนันต์	อศวโกดิน	กรรมการ
5. นายอดิสร	ธนนันท์นราพูล	กรรมการ
6. นางสาวกนกวลี	วิริยประไพกิจ	กรรมการ
7. นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ
8. นายสุริย์	บัวคอม	กรรมการอิสระ
9. นายภุชงค์	พันธ์รัตนมาลา	กรรมการอิสระ
10. นายชวง	ชัยสุโรจน์	กรรมการ
11. นางสาวรรณา	พุทธประสาท	กรรมการ
12. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2551 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2551 ได้มีมติแต่งตั้งนางสุวรรณา พุทธประสาท เป็นเลขานุการบริษัท และให้มีผลตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2551 เพื่อทำหน้าที่ดูแลกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ตามพรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฉบับใหม่ โดยบริษัทได้กำหนดบทบาทและหน้าที่หลักของเลขานุการบริษัท ดังนี้

- 1) ให้คำแนะนำเบื้องต้นแก่กรรมการในข้อกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทสามารถทำงานได้อย่างราบรื่น และมีข้อมูลในการประกอบการพิจารณา และตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต
- 2) จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - ทะเบียนกรรมการ
 - การประชุมคณะกรรมการ : หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - การประชุมผู้ถือหุ้น : หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 3) ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ
- 4) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบรับทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- 5) จัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วนถูกต้อง และสามารถตรวจสอบได้
- 6) ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้น และข่าวสารของบริษัท

สรุปการดำรงตำแหน่งของกรรมการในคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการต่างๆ มีดังนี้

รายชื่อ	กรรมการบริษัท	กรรมการที่เป็นผู้บริหารและมีอำนาจลงนาม	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	กรรมการบริษัทภิบาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
1. พลตำรวจเอกเอกา สารสิน	✓					
2. นายรัตน์ พานิชพันธ์	✓	✓				✓
3. นายอศุขย์ วินัยแพทย์	✓		✓	✓		
4. นายอนันต์ อัสวโกติน	✓					
5. นายอดิสร ธนนันท์นราพูล	✓					
6. นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ	✓			✓		
7. นายราชัย วัฒนเกษม	✓		✓	✓		
8. นายสุริย์ บัวคอม	✓				✓	
9. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา	✓		✓			
10. นายชวง ชัยสุโรจน์	✓	✓				
11. นางสาวรณดา พุทธประสาท	✓	✓			✓	✓
12. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	✓	✓				

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่มากกว่า 15 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย
- (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก
- (5) ศาลมีคำสั่งให้ออก

ทั้งนี้ตำแหน่งกรรมการของบริษัทจะผ่านกระบวนการและขั้นตอนการสรรหาโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมผ่านคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติแต่งตั้งต่อไป

คณะกรรมการส่วนใหญ่ได้เคยผ่านการอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ดังแสดงไว้ในส่วนของรายละเอียดโดยย่อของคณะกรรมการและผู้บริหาร นอกจากนี้ ในปี 2554 คณะกรรมการยังมีการเข้าอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตร/หัวข้อสัมมนา
1. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	Director Certification Program (DCP)
2. นายราชัย วัฒนเกษม	Role of the Compensation Committee(RCC)

กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีวาระการดำรงตำแหน่งท่านละ 3 ปีในกรณีปกติทั่วไป เนื่องจากข้อบังคับของบริษัทได้กำหนดให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 บริษัทไม่ได้กำหนดจำนวนการดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดอื่นของบริษัท หรือการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น เนื่องจากบริษัทเห็นว่า กรรมการบริษัทแต่ละท่านได้พิจารณาถึงความเหมาะสมด้านเวลา และมีเวลาที่เพียงพอที่จะอุทิศให้แก่บริษัท ในการที่จะรับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการดังกล่าว และบริษัทมีความมั่นใจว่ากรรมการบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถในด้านต่างๆ ที่สามารถสร้างประโยชน์ กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ และให้คำปรึกษาในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจตามมาตรฐานที่บริษัทคาดหวังไว้ได้

นियามกรรมการอิสระ

เนื่องจากกรรมการอิสระมีส่วนสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนและช่วยคานอำนาจผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งเพื่อมุ่งสู่การเป็นบริษัทที่มีบรรษัทภิบาลที่ดีตามหลักมาตรฐานสากล บริษัทจึงได้กำหนดนियามคุณสมบัติ “กรรมการอิสระ” ซึ่งมีเกณฑ์เท่ากับข้อกำหนดของสำนักงานของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย(ตลท.) ดังนี้

- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัททั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท
- (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตนรวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นประจำเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม



ค้าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาไม่ภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลมแต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วน ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี
- (ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (ซ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- (ฌ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเปิดเผยเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ฌ) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- 1) มีอำนาจ หน้าที่ตามข้อบังคับของบริษัท ซึ่งรวมถึงการดูแลและจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) กำหนดวิสัยทัศน์ การกิจ เป้าหมาย กลยุทธ์ และนโยบายของบริษัท
- 3) ให้ความเห็นชอบกลยุทธ์ นโยบายที่สำคัญ วัตถุประสงค์ เป้าหมายทั้งทางด้านบริหารทรัพยากรการเงิน และแผนงานบริษัท รวมทั้งติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- 4) ขอบเขตอำนาจในการดำเนินการได้แก่ การขออนุญาตเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ตลอดจนยื่นและรับเอกสารเกี่ยวกับภาษีจากกรมสรรพากร การแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานตำรวจ หรือพนักงานสอบสวน ก่อนคำร้องทุกข์ประนีประนอมยอมความให้ถ้อยคำ ตลอดจนส่งและรับคืนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับคดี เป็นต้น



- 5) พิจารณากลับกรณรายการที่ต้องนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีวาระหลักในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีดังนี้
 - (ก) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัท
 - (ข) พิจารณาและอนุมัติงบการเงิน
 - (ค) พิจารณาจัดสรรเงินกำไรบริษัท
 - (ง) เสนอรายชื่อกรรมการใหม่แทนกรรมการเดิมที่ต้องออกตามวาระ
 - (จ) เสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี
 - (ฉ) พิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในส่วนที่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น
 - (ช) เรื่องอื่น ๆ

บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท รวมทั้งติดตามดูแลการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ให้มีการปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนงานของบริษัทที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ โดยใน ปี 2554 และปี 2553 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 8 ครั้ง และ 7 ครั้ง ตามลำดับ ซึ่งเลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้า เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนเข้าร่วมการประชุม โดยกรรมการทุกท่านสามารถแสดงความเห็นได้อย่างอิสระและไม่ขึ้นกับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดและมีการบันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนความคิดเห็นของกรรมการอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร

รายละเอียดของการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการมีดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัท	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)	
		ปี 2553	ปี 2554
1. พลตำรวจเอกเอกา สารสิน	ประธานกรรมการ	7/7	6/8
2. นายรัตน์ พานิชพันธ์	กรรมการ	7/7	8/8
3. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ	7/7	8/8
4. นายอนันต์ อัสวโกสิน	กรรมการ	5/7	7/8
5. นายอดิสร ธนันทน์ราพุล	กรรมการ	7/7	8/8
6. นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ	กรรมการ	7/7	7/8
7. นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ	7/7	8/8
8. นายสุริย์ บัวคอม *	กรรมการอิสระ	5/5	8/8
9. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา	กรรมการอิสระ	7/7	8/8
10. นายจุฬพล มีสุข**	กรรมการ	2/2	-
11. นายชวง ชัยสุโรจน์	กรรมการ	7/7	8/8
12. นางสาวรรณา พุทธประสาท	กรรมการ	7/7	8/8
13. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ **	กรรมการ	5/5	8/8

หมายเหตุ : * นายสุริย์ บัวคอม ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2553 และเข้าร่วมประชุมครั้งแรกเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2553

** นายจุฬพล มีสุข ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการได้ออกจากตำแหน่งตามวาระเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2553 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2553 ได้มีมติแต่งตั้งนายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแทน และเข้าร่วมประชุมครั้งแรกเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2553

การประชุมกันเองระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารได้มีการประชุมร่วมกันเพื่ออภิปรายประเด็นต่างๆที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมประชุมด้วย โดยในปี 2554 มีการประชุม 2 ครั้ง เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554 และวันที่ 28 สิงหาคม 2554

วิสัยทัศน์ (Vision) และพันธกิจ (Mission) ของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) และพันธกิจ (Mission) ของบริษัท เพื่อเป็นเป้าหมายและแนวทางในการกำหนดกลยุทธ์ และแผนงานทางธุรกิจต่อไป ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

วิสัยทัศน์บริษัท (Corporate Vision)

“บริษัทพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่เป็นอันดับหนึ่งในใจของลูกค้าทุกกลุ่มในความเป็นผู้นำด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และบริการ”

พันธกิจบริษัท (Corporate Mission)

- ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ
 - ปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพทั้งห้าประการตามนโยบายห้าคุณภาพอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภค
- ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน
 - สร้างสรรค์บรรยากาศและวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพการทำงานสูงสุด
- ด้านบุคลากร
 - ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความบริสุทธิ์โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
 - สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ
- ด้านคุณภาพสังคม
 - ส่งเสริมและรับผิดชอบต่อชุมชนในบริเวณรอบๆ พื้นที่บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอยู่ รวมทั้งสังคมวงกว้าง
 - แสวงหาหนทางใหม่ๆ ที่ดีขึ้นในการสร้างสรรค์ ความยั่งยืนให้กับสินค้า สิ่งแวดล้อม องค์กร และสังคม
- ด้านคุณภาพการลงทุน
 - มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไร
 - ค้นหาหนทางใหม่ๆ เพื่อสร้างผลกำไรที่ยั่งยืนในระยะยาว

กรรมการที่เป็นผู้บริหารและมีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายรัตน์ พานิชพันธ์ หรือ นายชวง ชัยสุโรจน์ หรือนางสุวรรณา พุทธิประสาท หรือ นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ สองในสี่ท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ		ตำแหน่ง
1. นายอดุลย์	วินัยแพทย์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการตรวจสอบ
3. นายกฤษณ์	พันธุ์รัตนมาลา	กรรมการตรวจสอบ

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คือ นายกรศุทธิ์ ปิยะมบุตร

จำนวนครั้งของการเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2553 และปี 2554 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ			การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด(ครั้ง)	
			ปี 2553	ปี 2554
1. นายอดุลย์	วินัยแพทย์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6	6/6
2. นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการตรวจสอบ	6/6	6/6
3. นายกฤษณ์	พันธ์รัตนมาลา	กรรมการตรวจสอบ	6/6	6/6

หมายเหตุ: นายกฤษณ์ พันธ์รัตนมาลา เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ และประสบการณ์ด้านบัญชีหรือการเงิน

ในปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย 4 ครั้ง

ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

- 1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- 2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคล ซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
- 5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
 - (ฌ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

(ค) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีรายชื่อต่อไปนี้

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน		ตำแหน่ง
1. นายราชัย	วัฒนเกษม	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นางสาวกนกวลี	วิริยประไพกิจ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามที่ได้ถูกกำหนดไว้ในกฎบัตร

- 1) กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล
- 2) ทำหน้าที่คัดเลือกบุคคลากรที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อเป็นกรรมการใหม่หรือสรรหาผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
- 3) กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ให้แก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 4) พิจารณาสอนแนะกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นใด โดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารระดับสูง ตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปตลอดจนพิจารณาหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อกำหนดผลตอบแทนการปฏิบัติงานประจำปี
- 5) พิจารณาทบทวนโครงสร้าง หลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับค่าตอบแทนตามข้อ 3) และข้อ 4) ให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดด้วย
- 6) พิจารณางบประมาณเกี่ยวกับการขึ้นเงินเดือนและเงินรางวัลประจำปีตลอดจนผลประโยชน์อื่นใดของพนักงานบริษัท
- 7) จัดทำรายงานปฏิบัติงานเสนอคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้กำหนดให้บริษัทจัดเตรียมข้อมูลสรุปเกี่ยวกับบริษัทเพื่อจัดการปฐมนิเทศให้กับกรรมการบริษัทที่เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริษัทเป็นครั้งแรกโดยมีเอกสารประกอบการปฐมนิเทศดังนี้

1. พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด
2. พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. หนังสือรับรอง วัตถุประสงค์และข้อบังคับบริษัท
4. นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
5. คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน
6. โครงสร้างองค์กร
7. ธุรกิจบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ



จำนวนการเข้าประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนในปี 2553 และปี 2554 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	ตำแหน่งในคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด(ครั้ง)	
		ปี 2553	ปี 2554
1. นายราชัย วัฒนเกษม	ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	3/3	6/6
2. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	3/3	6/6
3. นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ	กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	3/3	6/6

(ง) คณะกรรมการบริษัท

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2553 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทซึ่งประกอบด้วย กรรมการและผู้บริหารจากส่วนงานต่างๆ จำนวน 4 ท่าน มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัท		ตำแหน่ง
1. นายสุริย์ บัวคอม		ประธานกรรมการบริษัท
2. นางสาวรรณา พุทธประสาท		กรรมการบริษัท
3. นายสมชาย วรณพันธุ์ลักษณ์		กรรมการบริษัท
4. นายกรศุทธิ์ ปิย์มบุตร		กรรมการบริษัท

ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- 1) กำหนดและทบทวนนโยบาย ข้อกำหนด และวิธีปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - 2) กำหนดนโยบายและวางแผนเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม
 - 3) ติดตามความคืบหน้าของแผนงานบริษัท และความรับผิดชอบต่อสังคม รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะและการสนับสนุนที่จำเป็นแก่ผู้ปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุแผนงาน
 - 4) ประเมินผลภายในด้วยเกณฑ์บริษัท เพื่อกำหนดประเด็นที่ควรปรับปรุง
 - 5) เป็นตัวแทนบริษัทในการสื่อสารและการดำเนินกิจกรรมด้านบริษัททั้งกับผู้บริหาร พนักงานและหน่วยงานภายนอก
 - 6) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- จำนวนการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัทในปี 2553 และปี 2554 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัท	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด(ครั้ง)	
		ปี 2553	ปี 2554
1. นายสุริย์ บัวคอม	ประธานกรรมการบริษัท	-	4/4
2. นางสาวรรณา พุทธประสาท	กรรมการบริษัท	-	4/4
3. นายสมชาย วรณพันธุ์ลักษณ์	กรรมการบริษัท	-	4/4
4. นายกรศุทธิ์ ปิย์มบุตร	กรรมการบริษัท	-	4/4

(จ) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2553 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารจากส่วนงานต่างๆ จำนวน 4 ท่าน มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง		ตำแหน่ง
1. นายรัตน์	พานิชพันธ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นางสาวรณดา	พุทธประสาท	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายแสนผิน	สุชี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นายสมศักดิ์	จิรุงเรืองวงศ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

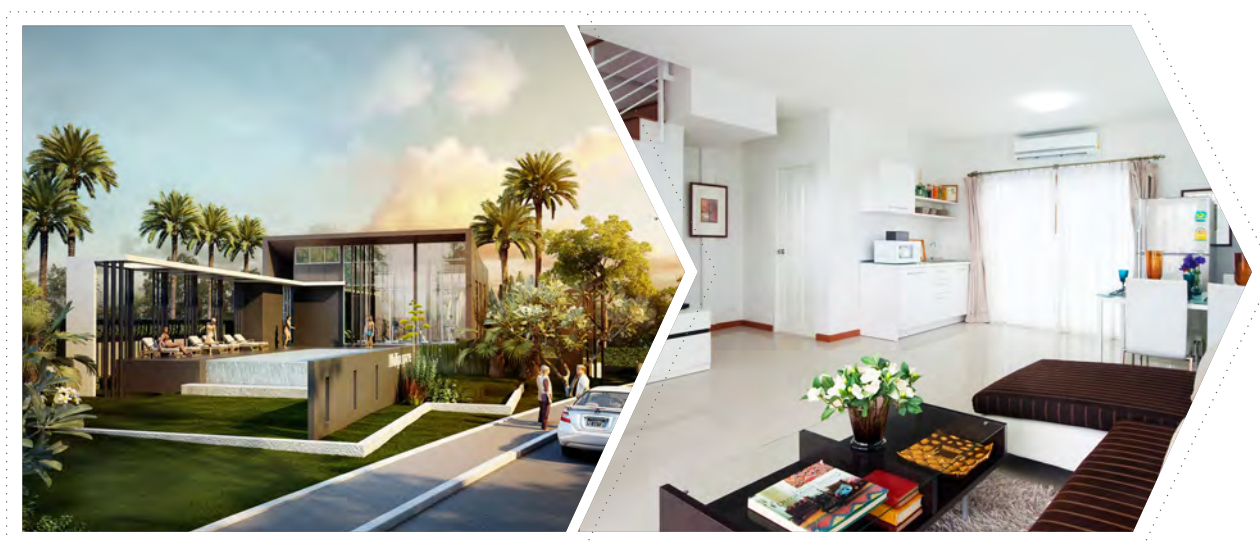
ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- 1) กำหนดหลักเกณฑ์ นโยบาย และกระบวนการในการประเมิน และบริหารความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัท
- 2) ประเมิน วิเคราะห์ความเสี่ยง จัดลำดับความเสี่ยง และกำหนดแนวทางและกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ภายใต้ต้นทุนที่เหมาะสม
- 3) ติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และรายงานผลการประเมินความเสี่ยงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- 4) ดำเนินการตัดสินใจและให้คำแนะนำเกี่ยวกับปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารความเสี่ยง

(ฉ) คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะผู้บริหาร		ตำแหน่ง
1. นายรัตน์	พานิชพันธ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ
2. นายชวง	ชัยสุโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวรณดา	พุทธประสาท	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธ์ุ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
5. นายแสนผิน	สุชี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
6. นายวี	มงคลทวี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
7. นายสมชาย	วรณพันธ์กุลักษณ์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน
8. นายสมศักดิ์	จิรุงเรืองวงศ์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารการเงินและไอที



2.2 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนกรรมการ

ด้วยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการชุดต่างๆ คณะกรรมการบริษัท ภิบาล และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค่าตอบแทนรายเดือน กรรมการบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ไม่ว่าจะมีการประชุมหรือไม่ มีรายละเอียดค่าตอบแทนรายเดือน ดังนี้
 - ประธานกรรมการบริษัทได้รับค่าตอบแทน 45,000 บาท/เดือน
 - กรรมการบริษัทได้รับค่าตอบแทน 30,000 บาท/เดือน
- 2) ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ กรรมการแต่ละชุดที่ เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัท ภิบาล มีรายละเอียดค่าเบี้ยประชุม ดังนี้
 - ประธานกรรมการได้รับค่าเบี้ยประชุมจำนวน 30,000 บาท/ครั้ง ซึ่งหมายความรวมถึงประธานกรรมการในแต่ละชุด อันได้แก่ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานคณะกรรมการบริษัท ภิบาล
 - กรรมการ ได้รับค่าเบี้ยประชุมจำนวน 20,000 บาท/ครั้งสำหรับกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับค่าเบี้ยเข้าประชุม ไม่ว่ากรณีใดๆ และค่าเบี้ยประชุมของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการแต่ละชุดจะจ่ายไม่เกิน 12 ครั้งต่อการประชุมแต่ละชุดต่อปี หากมีการประชุมเกินกว่า 12 ครั้ง ก็จะได้รับเบี้ยประชุมเพียง 12 ครั้งต่อชุดต่อปีเท่านั้น

ปี 2553 และปี 2554 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรวม 12 ท่าน เป็นจำนวนเงิน 15.95 ล้านบาท และ 16.53 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบต่างๆ ดังนี้



รายชื่อ	ตำแหน่ง	ปี 2553			ปี 2554		
		ค่าตอบแทน รายเดือน	เบี้ย ประชุม	โบนัส	ค่าตอบแทน รายเดือน	เบี้ย ประชุม	โบนัส
1. พลตำรวจเอกเอก สาสิน	ประธานกรรมการ	540.0	210.0	1,250.0	540.0	180.0	1,276.6
2. นายรัตน์ พานิชพันธ์	กรรมการ และประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยง	360.0	-	833.3	360.0	-	851.1
3. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ ประธาน กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน	360.0	410.0	1,250.0	360.0	440.0	851.1
4. นายอนันต์ อัสวโกคิน	กรรมการ	360.0	100.0	833.3	360.0	140.0	851.1
5. นายอดิสร ธนันทน์ราพุล	กรรมการ	360.0	140.0	833.3	360.0	160.0	851.1
6. นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ	กรรมการ และกรรมการ สรรหาและกำหนดค่า ตอบแทน	360.0	200.0	833.3	360.0	240.0	851.1
7. นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ และประธาน กรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน	360.0	320.0	833.3	360.0	430.0	851.1
8. นายสุริย์ บัวคอม *	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการ บริษัทภิบาล	210.0	80.0	-	360.0	280.0	496.5
9. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	360.0	260.0	833.3	360.0	280.0	851.1
10. นายจุมลพล มีสุข**	กรรมการ	-	-	833.3	-	-	-
11. นายชวง ชัยสุโรจน์	กรรมการ	360.0	-	833.3	360.0	-	851.1
12. นางสาวรณมา พุทผประสาธ	กรรมการ กรรมการบริษัทภิบาล และกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	360.0	-	833.3	360.0	-	851.1
13. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ **	กรรมการ	240.0	-	-	360.0	-	567.4
รวม		4,230.0	1,720.0	10,000	4,500.0	2,150.0	10,000.0

หมายเหตุ * นายสุริย์ บัวคอม ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2553

** นายจุมลพล มีสุข ดำรงตำแหน่งกรรมการได้ออกจากตำแหน่งตามวาระเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2553 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2553 ได้มีมติแต่งตั้งนายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแทน

ค่าตอบแทนคณะผู้บริหาร

ค่าตอบแทนรวมของคณะผู้บริหารที่รับจากกรรมการผู้จัดการลงมาและผู้บริหารรายที่สี่ทุกรายซึ่งรวมตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป ในปี 2553 และปี 2554 มีจำนวน 6 ท่าน เป็นจำนวนเงิน 56.0 ล้านบาท และ 49.6 ล้านบาท ตามลำดับ สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2553	ปี 2554
เงินเดือน	35.2	38.8
โบนัส	18.9	8.7
เงินสำรองเลี้ยงชีพ	1.9	2.1
รวม	56.0	49.6

(ข) ค่าตอบแทนอื่นๆ

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย เงินกองทุนดังกล่าวจดทะเบียนบริหารโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2542

2.3 การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดแต่ละหมวดดังนี้

2.3.1 สิทธิของผู้ถือหุ้น และ

2.3.2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นให้ได้รับสิทธิ อย่างเท่าเทียมกันทุกเรื่องที่เป็นสิทธิอันพึงได้รับ ไม่ว่าจะเป็นสิทธิในการได้รับปันหุ้น สิทธิการโอนหุ้น สิทธิในการรับทราบข้อมูลของบริษัท สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและลงคะแนนเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ฯลฯ

บริษัทคำนึงถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นทุกราย ด้วยความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทมีนโยบายที่จะให้สิทธิผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ดังนี้

- เสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2553 บริษัทได้เผยแพร่หนังสือถึงผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และ/หรือ รายชื่อกรรมการ ดังกล่าวข้างต้น อย่างไม่เป็นทางการ ทางโทรศัพท์ที่ 02-677-7003 และ E-mail address เลขานุการผู้บริหาร “supaphan@qh.co.th” ก่อนส่งต้นฉบับแบบฟอร์มที่เกี่ยวข้องพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนและสมบูรณ์ถึงเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553

บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยมีข้อเท็จจริง เหตุผล ความเห็นกรรมการและรายละเอียดประกอบแต่ละวาระอย่างชัดเจน โดยวาระในการประชุมเป็นวาระที่มีความสำคัญกับผู้ถือหุ้นและได้ปฏิบัติตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ อาทิ เช่นการพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานในรอบปีของบริษัทการพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งกรรมการ รวมทั้งพิจารณาตอบแทนและโบนัสกรรมการ โดยมีรายชื่อ ประวัติการศึกษา ประวัติการทำงาน กรรมการและการพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตความเป็นอิสระและการถือหุ้นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท และค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ฯลฯ

บริษัทมอบหมายให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัทเป็นผู้จัดส่ง หนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาข้อมูลประกอบวาระต่างๆ ก่อนการประชุม บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง โดยได้แนบแบบฟอร์มการ มอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม และให้คำแนะนำในการแสดงหลักฐานเพื่อเข้าร่วมประชุม อย่างชัดเจน และไม่เป็นภาระของผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุม บริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุม และหนังสือมอบฉันทะ พร้อมทั้ง รายละเอียดประกอบแต่ละวาระการประชุม (ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท "www.qh.co.th" ล่วงหน้า ก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสศึกษารายละเอียดก่อนการประชุม

ในปี 2554 บริษัทได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554 (บริษัทได้มอบหมายให้บริษัทศูนย์ รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น ในวันที่ 7 เมษายน 2554 พร้อมทั้ง เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและรายละเอียดประกอบแต่ละวาระการประชุม (ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) ผ่านเว็บไซต์ของ บริษัท "www.qh.co.th" ในวันเดียวกัน) รวมทั้งบริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยการเลือกสถานที่ประชุมที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาร่วมประชุมโดยสะดวกคืออาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ถนนปิ่น ตั้งติดกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินลุมพินี

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมรวม 12 ท่าน จาก 12 ท่านประกอบด้วย กรรมการ อิสระ 4 ท่านกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 4 ท่านและกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน รวมทั้งได้เชิญผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ของบริษัทเข้าร่วมเป็นผู้สังเกตการณ์ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยการประชุมดังกล่าวผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมมี สิทธิเท่าเทียมกันทุกประการ

การประชุมมีการจัดสรรเวลาในการประชุมตามวาระต่างๆอย่างเหมาะสม โดยไม่มีวาระอื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากวาระตาม หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสแสดงความคิดเห็นและซักถามข้อสงสัยได้อย่างเต็มที่ ตลอดจนมีสิทธิออกเสียง 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง ในการประชุมตามสิทธิที่ถือหุ้นอยู่ โดยมีการนับคะแนนเสียงด้วยระบบ bar code และสรุปผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระด้วยความโปร่งใสและถูกต้อง ซึ่งแสดงผลบนจอภาพให้ทราบโดยทั่วกัน นอกจากนี้ ในวาระการเลือกตั้งกรรมการบริษัทได้มีการลงคะแนนเสียงเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล

บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเสร็จภายใน 14 วัน ซึ่งรายงานการประชุมมีการบันทึกรายละเอียด การประชุม มติที่ประชุมอย่างถูกต้องชัดเจน และจัดให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจดูได้ที่ "www.qh.co.th"



การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ตามรายละเอียดที่แสดงไว้แล้วในส่วนของการจัดการ หัวข้อ 2.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

การทำรายการเกี่ยวโยงกัน และความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายหลักว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัท จะเป็นไปตามมาตรฐานสูงสุดในการปฏิบัติงานโดยชอบด้วยกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องรวมทั้งหลักจรรยาบรรณ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการพิจารณารายการของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หรือเกี่ยวโยงกัน อย่างสม่ำเสมอ ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis) และควบคุมดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องรายการเกี่ยวโยง ทั้งขั้นตอนการทำรายการและการเปิดเผยข้อมูลรายการเกี่ยวโยงให้ถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของทางการทุกประการ

นอกจากนี้บริษัทได้พยายามจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และบริษัทได้จัดทำประกาศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มา/จำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้พนักงานได้ทราบแนวทางการปฏิบัติที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการดังได้แสดงรายละเอียดรายการเกี่ยวโยงกันไว้แล้วในส่วนของหัวข้อรายการระหว่างกัน

การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2552 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2552 คณะกรรมการได้อนุมัติหลักเกณฑ์และวิธีการรายงานการมีส่วนได้เสีย สำหรับ กรรมการ และผู้บริหาร เปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อบริษัท โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการรายงาน ดังนี้

- 1) ให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนและหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องตามแบบรายงานที่บริษัทกำหนด
- 2) ให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงาน ตามข้อ 1) เมื่อ
 - ภายใน 30 วันเมื่อเข้ารับตำแหน่ง
 - ภายใน 30 วันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลจากรายงานที่ได้เคยรายงานครั้งล่าสุด
- 3) ให้ผู้ที่รายงานตาม 1) ส่งรายงานมายัง เลขานุการบริษัท ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่จัดทำรายงาน
- 4) ให้เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสีย ตามข้อ 3) ให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

ค. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ โดยได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ ไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยบริษัทมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้

กลุ่มพนักงาน

บริษัทตระหนักดีว่าพนักงานเป็นปัจจัยหลักที่มีความสำคัญปัจจัยหนึ่ง ที่จะส่งเสริมให้บริษัทประสบความสำเร็จและเติบโตก้าวหน้า บริษัทจึงมีนโยบายที่ส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรทุกคนของบริษัท ให้เป็นผู้มีความรู้และความสามารถรวมทั้ง ดูแลพนักงานด้วยความเสมอภาค เคารพในสิทธิมนุษยชน สร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี มีความปลอดภัย จ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม และเป็นธรรมตามตำแหน่ง หน้าที่ และความรับผิดชอบตัวอย่างเช่น

ด้านสวัสดิการพนักงาน

- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเครื่องแบบพนักงาน สำหรับผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่พนักงานต้อนรับหรือพนักงานขายที่ประจำอยู่ที่โครงการบ้าน โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า และโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเบิกค่ารักษาพยาบาล กรณีคนไข้ นอกไม่เกิน 6,000 บาท ต่อคนต่อปี
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการกระเช้าเยี่ยมพนักงาน กรณีเจ็บป่วยจากการปฏิบัติงาน และกรณีคลอดบุตร
- บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นขวัญและกำลังใจตอบสนองความตั้งใจในการปฏิบัติงานของพนักงาน
- บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อดูแลเรื่องสวัสดิการและสุขภาพพนักงาน เช่น จัดให้มีห้องพยาบาลและมีพยาบาลวิชาชีพประจำ เพื่อให้คำปรึกษาคำแนะนำ และการปฐมพยาบาลในเบื้องต้นแก่พนักงานรวมทั้งมีสวัสดิการตรวจสุขภาพประจำปีของพนักงาน
- บริษัทจัดให้มีการประกันชีวิต และอุบัติเหตุแบบกลุ่ม การประกันสุขภาพแบบกลุ่ม (กรณีคนไข้ใน)
- บริษัทจัดให้มีระบบสวัสดิการอื่นๆ ที่รวมถึงครอบครัวพนักงาน เช่น สวัสดิการเงินช่วยเหลือพนักงานและครอบครัว (สามี ภรรยา บุตร) กรณีเสียชีวิต สวัสดิการทุนการศึกษาบุตรพนักงาน จัดหาสถานที่พักร้อนหรือให้เงินช่วยเหลือพนักงานค่าที่พักอาศัยในสถานการณน้ำท่วมระหว่างเดือนตุลาคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 รวมทั้งให้เงินกู้ยืมซ่อมแซมบ้านแก่พนักงานกรณีที่บ้านถูกน้ำท่วมโดยไม่คิดดอกเบี้ย เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังได้เปิดช่องทางการสื่อสารและรับข่าวสารข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานกฎและระเบียบต่างๆของบริษัท โดยนำข้อมูลเหล่านี้แสดงไว้ใน Intranet ของบริษัทและกำหนด E-mail address ให้แก่พนักงานแต่ละท่านเพื่อใช้เป็นช่องทางการสื่อสารทั้งบุคคลภายนอกและภายในบริษัท บริษัทมีการจัดทำวารสารสัมพันธ์ประจำทุกๆ 2 เดือน เพื่อแนะนำพนักงานเข้าใหม่ แจ้งข่าวสารและกิจกรรมต่างๆ ที่บริษัทได้ดำเนินการร่วมกับลูกค้า พนักงาน และคู่ค้า รวมทั้งให้สาระและความรู้ด้านจัดการ การบริหาร และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท

เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานของพนักงานและองค์กร บริษัทยังได้เปิดโอกาสให้พนักงานจัดทำเป็นหนังสือ เพื่อแจ้งข้อเท็จจริง ปัญหาที่เกิดขึ้น และข้อเสนอแนะของพนักงานหรือเรื่องร้องทุกข์ต่างๆ โดยนำไปใส่กล่องรับฟังความคิดเห็น รวมทั้งได้มีการจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจของพนักงานด้านรายได้และสวัสดิการด้านต่างๆ ที่พนักงานได้รับ ด้านการบริหารและจัดการทรัพยากรบุคคล ความพึงพอใจต่อผู้บังคับบัญชา ความคิดเห็นเกี่ยวกับงาน เป็นต้น โดยข้อมูลและข้อเสนอแนะที่ได้รับทั้งหมด จะได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง จากคณะกรรมการจัดการ เพื่อที่จะกำหนดแนวทางแก้ไขและปรับปรุงให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่าย

ด้านการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

เพื่อการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืนและต่อเนื่องของบริษัท บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากร โดยกำหนดให้สำนักสวัสดิการเงินเดือน และฝึกอบรม จัดหลักสูตรและแนวทางการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และทักษะต่างๆ ที่เหมาะสมให้แก่พนักงานแต่ละระดับชั้น เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรของบริษัท มีความรู้ ความสามารถอย่างเพียงพอในการปฏิบัติงานและสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการในตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

โดยบริษัทได้กำหนดหลักสูตรหลัก (Core course) เพื่อให้พนักงานในระดับชั้นต่าง ๆ ของบริษัทเข้าอบรมตามหลักสูตรหลักที่กำหนดไว้ ตัวอย่างเช่น

- การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ทุกรายได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎ ระเบียบ โครงสร้างธุรกิจของบริษัท และข้อมูลเกี่ยวกับการปฏิบัติงานในสายงานของตนเอง รวมถึงสวัสดิการและผลประโยชน์ต่างๆที่พนักงานจะได้รับจากบริษัท
- หลักสูตรการจัดการข้อร้องเรียนของลูกค้า อบรมให้กับพนักงานในระดับปฏิบัติการทุกสายงานที่ต้องติดต่อโดยตรงกับลูกค้า เพื่อให้พนักงานสามารถจัดการ และแก้ไข ข้อร้องเรียนของลูกค้า โดยให้พนักงานมีส่วนร่วมในการคิด การปฏิบัติการการแสดงความคิดเห็น รวมทั้งการตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้าและบริษัท และสามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้กับการทำงานจริงได้อย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดประสิทธิผล นอกจากนี้ยังมีหลักสูตรการพัฒนาความฉลาดทางอารมณ์เพื่อการทำงานเบื้องต้น รวมถึงการบริการที่มีคุณภาพเบื้องต้น

- หลักสูตรการพัฒนาที่มงานระดับต้นและระดับสูง เพื่อให้พนักงานพัฒนาศักยภาพในการทำงานร่วมกันเป็นทีมอย่างมีประสิทธิภาพ ได้แก่ การพัฒนาความฉลาดทางอารมณ์เพื่อการทำงาน
- หลักสูตรทักษะผู้บริหารระดับต้นและระดับกลาง เพื่อพัฒนาภาวะผู้นำของพนักงานให้มีศักยภาพสูงขึ้น และสามารถนำศักยภาพของตนที่มีอยู่มาใช้ได้อย่างเต็มที่ รวมถึงการจัดอบรมเพื่อเสริมทักษะเฉพาะด้านให้กับพนักงานในระดับบังคับบัญชา ได้แก่ ทักษะผู้บริหารระดับต้น ทักษะการพัฒนาตนเอง ทักษะการประสานงาน ทักษะการสอนงาน ทักษะการมอบหมายและการติดตามงาน การควบคุมคุณภาพ การพัฒนาความฉลาดทางอารมณ์เพื่อการบริหารที่มีประสิทธิภาพ ศิลปะการแก้ปัญหาและตัดสินใจ เพื่อช่วยให้หัวหน้างานในแต่ละระดับสามารถบริหารศักยภาพของพนักงานในบังคับบัญชาได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดประสิทธิผลสูงสุดอีกด้วย

ด้านการให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทสนับสนุนให้มีการจัดทำกิจกรรม 5 ส อย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเสริมสร้างสุขลักษณะ และการสร้างสุขนิสัยในสถานที่ทำงาน โดยเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน ด้านการผลิต และการบริการ รวมทั้งส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีในสถานที่ทำงานและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดอบรมให้ความรู้กับพนักงานก่อนที่จะลงมือปฏิบัติ และจัดให้มีการตรวจ ติดตาม และประเมินผล ทุกปีๆ ละ 2 ครั้ง รวมถึงการพัฒนากิจกรรมอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เพื่อปรับปรุงสภาพแวดล้อมและลดปริมาณขยะด้วยการนำกระดาษที่ใช้แล้ว 1 หน้ากลับมาใช้หน้า 2 การนำแท่งที่ใช้แล้วกลับมาใช้ใหม่ รวมทั้งมีการณรงค์ปิดไฟระหว่างช่วงพักเที่ยง หรือเลิกใช้แล้วในระหว่างวัน รวมถึงการดูแลปรับปรุงอุปกรณ์ต่างๆให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้ปฏิบัติงานเพื่อสร้างความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมที่ดีในสถานที่ทำงานรวมทั้งเป็นการพัฒนาคุณภาพและประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงานทั่วทั้งองค์กร

นอกจากนั้นบริษัทยังมอบแหวนที่ระลึกที่บริษัทจัดทำขึ้นให้แก่พนักงานที่ร่วมงานกับบริษัทเป็นระยะเวลา 10 ปี และ 20 ปี เพื่อเป็นการขอบคุณและยกย่องพนักงานที่ได้อุทิศแรงกายและแรงใจให้แก่บริษัทตลอดมา

กลุ่มลูกค้า

บริษัทมีการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติต่อลูกค้าในจรรยาบรรณของบริษัทซึ่งสามารถดูได้ที่ “www.qh.co.th” และบริษัทได้ปฏิบัติอย่างเคร่งครัดและเอาใจใส่รับผิดชอบต่อกลูกค้า ด้วยการผลิตสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ ภายใต้นโยบาย “บ้าน 5 คุณภาพ” (อันได้แก่ ออกแบบสวยล้ำสมัย วัสดุเยี่ยม สังคมดี ความปลอดภัยสูง และบริการอย่างจริงใจและซื่อสัตย์) ทั้งนี้คุณภาพของสินค้าจะขึ้นอยู่กับระดับราคาของสินค้าที่ขายโดยบริษัทได้ประกาศต่อสาธารณะ และบริษัทได้ยึดมั่นนโยบายนี้ อย่างเคร่งครัดเสมอมาและในปี 2554 บริษัทได้ดำเนินการกิจกรรมต่างๆแยกตามประเภทธุรกิจ ได้ดังนี้

ธุรกิจขายบ้านและที่ดิน

- บริษัทมีนโยบายสร้างสังคมที่ดี สังคมมีคุณภาพ เพื่อให้ทุกคนรอบตัวที่อยู่กับเรา มีความสุข บริษัทและบริษัทในเครือจึงได้จัดกิจกรรมมากมาย โดยเน้นความบันเทิงเชิงสร้างสรรค์ เป็นการใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ สนับสนุนความสัมพันธ์ระหว่างครอบครัว และเปิดโอกาสให้เพื่อนบ้านได้ทำความรู้จักกัน โดยคัดสรรกิจกรรมที่เหมาะสมกับโครงการนั้น ๆ เช่น วอล์คแรลลี่ กิจกรรมการเขียนภาพศิลปะ การเพนต์เสื้อ การจัดดอกไม้ การจัดสวนถาด ประติษฐ์กรอบรูป รวมถึงงานฝีมือในรูปแบบอื่นๆ ซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้จะจัดปีละ 2 ครั้ง เช่น
 - ก. โครงการลัดดาารมย์ ราชพฤกษ์ ปิ่นเกล้า บริษัทได้จัดงาน “นิทรรศน์รัตนโกสินทร์ คุณค่าแห่งยุคสมัย สัมผัสได้ในหนึ่งวัน” เป็นการจัดกิจกรรมที่มีคุณค่านอกสถานที่ เพื่อให้รำลึกถึงวัฒนธรรมที่มีคุณค่าของไทย
 - ข. โครงการ วรารมย์ พหลโยธิน-สายไหม และคานาแกรนด์ เอกมัย-รามอินทรา บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดกิจกรรม “ทำบุญไหว้พระ 9 วัด ที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อพาลูกบ้านทำบุญและเป็นสิริมงคล
 - ค. โครงการคานาวิลล์ วัชรพล-สุขาภิบาล 5 บริษัทย่อยได้จัดกิจกรรมพาชมภาพยนตร์เรื่อง แฮรี่พ็อตเตอร์ เพื่อสร้างความบันเทิงและให้ลูกบ้านมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันมากขึ้น
- ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้ช่วยประสานงานและร่วมดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสำหรับโครงการบ้านที่ได้ปิดโครงการแล้วจำนวน 11 โครงการ และส่งมอบสาธารณูปโภคส่วนกลางพร้อมให้การสนับสนุนทางการเงิน และทรัพย์สินบางส่วนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 12 โครงการ

- บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดกิจกรรมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัท ร้านค้าต่างๆ และผู้รับเหมาก่อสร้างกับลูกค้าจำนวน 6 โครงการ ทั้งนี้เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องจากบริษัท เจ้าของผลิตภัณฑ์ต่างๆ ได้ให้คำแนะนำ และตอบข้อสงสัย ปัญหาเกี่ยวกับการใช้งานอุปกรณ์ประจำบ้าน รวมทั้งแจกเอกสารเพื่อให้คำแนะนำและการดูแลรักษาบ้าน เช่น คู่มือการบำรุงรักษาบ้าน เป็นต้น
- ในไตรมาส 4 ของปี 2554 พื้นที่ภาคกลางหลายจังหวัดของประเทศไทยประสบมหาอุทกภัยอย่างรุนแรง รวมทั้งจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพมหานครและกรุงเทพมหานครด้วยส่งผลให้โครงการบ้านหลายโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วมถูกน้ำท่วม เหตุการณ์ในครั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งศูนย์ให้ความช่วยเหลือลูกบ้านที่ประสบอุทกภัยเพื่อรับแจ้งปัญหาน้ำท่วมต่างๆของลูกบ้าน รวมทั้งบริษัทและบริษัทย่อยได้ส่งพนักงานไปประจำที่โครงการเพื่อหาแนวทางป้องกันน้ำท่วมโครงการและให้ความช่วยเหลือลูกบ้านที่ประสบอุทกภัย ในการดำเนินการดังกล่าวบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดส่งวัสดุและสิ่งของจำเป็นสำหรับการป้องกันน้ำท่วมและช่วยเหลือลูกบ้าน ได้แก่ กระสอบทราย เครื่องสูบน้ำ รถบรรทุก เรือเครื่องอุปโภคบริโภค และอื่นๆที่จำเป็นตามสถานการณ์ของโครงการบ้านนั้นๆ รวมถึงการฟื้นฟูโครงการหลังน้ำท่วม

ธุรกิจอาคารพักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม)

บริษัทได้จัดงานและกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ต่างๆ เป็นประจำทุกเดือนและตามเทศกาลต่างๆทุกโครงการ เพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัทกับลูกค้า ตัวอย่างเช่น

- โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ ได้จัดกิจกรรมโยคะสำหรับลูกค้าจำนวน 12 ท่าน ให้ความสนใจ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2554 โดยแผนก Health Club
- โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ได้จัดกิจกรรม "Shaved Ice & Fruits Topping" เมื่อวันอาทิตย์ที่ 22 พฤษภาคม 2554 ที่บริเวณล็อบบี้ของโครงการ ด้วยเมนูน้ำแข็งไสคลายร้อน 6 รสด้วยกัน โดยมีลูกค้าให้ความสนใจเข้าร่วมกิจกรรมจำนวน 40 ท่าน
- โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ได้จัดกิจกรรมขนมหวานไทยต่างๆ เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2554 โดยมีลูกค้าให้ความสนใจเข้าร่วมกิจกรรมจำนวน 50 ท่าน

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทมีการจัดงานและกิจกรรมต่างๆตามความเหมาะสมของประเภทธุรกิจและสถานที่ เพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัทกับลูกค้า ตัวอย่างเช่น

- การจัดงานทำบุญตักบาตร เนื่องในวันขึ้นปีใหม่ของทุกปี บริษัทได้เรียนเชิญลูกค้าของบริษัทร่วมกันทำบุญตักบาตรและฟังเทศน์ทุกอาคาร เป็นประจำทุกปี
- การจัดงานเทศกาลสงกรานต์ โดยบริษัทได้จัดเตรียมสถานที่และอัญเชิญพระพุทธรูป เพื่อให้ลูกค้าในอาคารได้สรงน้ำพระเพื่อเป็นสิริมงคลขึ้นเป็นประจำทุกปี
- ฝ่ายบริหารอาคาร Q.House Lumpini ร่วมกับศูนย์บริจาคโลหิตแห่งประเทศไทย สภากาชาดไทย ได้จัดกิจกรรมบริจาคโลหิต ภายใต้ชื่อ“โครงการประชาชนชาวไทยทำความดีบริจาคโลหิตถวายพ่อของแผ่นดิน เถลิงพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดชฯเฉลิมพระชนมพรรษา 84 พรรษา” โดยเรียนเชิญลูกค้าและพนักงานคิวเฮาส์ ร่วมกันบริจาคโลหิตประจำปี 2554 ซึ่งมีการจัดทุกไตรมาส รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ณ ห้องสาทร 1 - 2 ชั้น 4 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี

ในกรณีที่ลูกค้าในโครงการบ้านมีข้อร้องเรียนที่เกี่ยวกับบ้าน หรือมีเหตุฉุกเฉินเร่งด่วนเกี่ยวกับปัญหาด้านไฟฟ้า ประปา ระบบแอร์และอื่นๆบริษัทได้จัดให้มีทีมงานรับร้องเรียนและให้บริการซ่อมแซมแก้ไขเร่งด่วนตลอดตั้งแต่เวลา 8.00-24.00 น. ซึ่งสามารถติดต่อได้โดยตรง ที่สำนักงานบริการหลังการขาย ณ โครงการ และทางโทรศัพท์หมายเลข 0-2917-7980 ในเวลาทำการ และอีเมลล์ info@qh.co.th

ส่วนโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าหรือโครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ลูกค้าสามารถติดต่อกับผู้จัดการอาคารหรือผู้ที่รับผิดชอบในอาคารนั้นๆได้โดยตรง

กลุ่มลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับลูกค้าอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส และเสมอภาคบนพื้นฐานของการแข่งขันที่เป็นธรรม เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน โดยลูกค้าดังกล่าวต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัท ไม่ขัดต่อกฎหมาย ศีลธรรม จรรยา วัฒนธรรม และประเพณีอันดี มีการซื้อสินค้าและมีขั้นตอนการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัดนอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบ Supply Chain ใช้ในการสั่งซื้อสินค้าเพื่อลดขั้นตอน ลดเวลา และเอกสารต่างๆในการติดต่อระหว่างลูกค้าและบริษัทเพื่อลดค่าใช้จ่ายและลูกค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกัน

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความช่วยเหลือตามความเหมาะสมแก่ลูกค้า เช่น บริษัทดำเนินการปรับขึ้นราคาปรับเหมาก่อสร้างหรือให้เงินช่วยเหลือแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เมื่อต้นทุนค่าก่อสร้างมีการปรับราคาสูงขึ้นถึงแม้ว่าได้มีการกำหนดราคาที่แน่นอนไว้ในสัญญาแล้วก็ตามและรอบปีที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยชำระค่าสินค้าเลยวันครบกำหนดชำระสินค้า เว้นแต่ลูกค้ามิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือผิดเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้รวมทั้ง บริษัทยังได้มีการจัดงานเลี้ยง เพื่อขอบคุณแก่ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านที่ให้การสนับสนุน และช่วยเหลือบริษัทด้วยดีตลอดมา เพื่อเป็นการสร้างสานสัมพันธ์ที่ดีต่อกันด้วยบริษัทตระหนักดีว่าลูกค้าเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนสำคัญในการสนับสนุนให้บริษัทสามารถผลิตสินค้าและให้บริการแก่ลูกค้าอย่างมีคุณภาพด้วยราคาที่ยุติธรรม

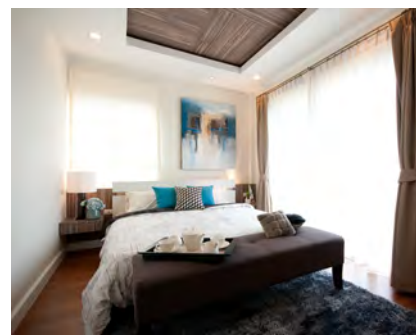
กลุ่มธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืม

บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติตามธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมและข้อตกลงต่างๆอย่างเคร่งครัดกรณีที่มีเหตุการณ์ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อธนาคาร สถาบันการเงิน และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมของบริษัท หรือบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมได้ บริษัทจะจัดทำหนังสือชี้แจงและส่งให้ธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมเป็นการล่วงหน้า และหารือตกลงแก้ไขปัญหาร่วมกันทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิเช่น

- ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีต่อลูกค้าและเจ้าหนี้ กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงได้ บริษัทได้ดำเนินการเจรจากับลูกค้าและเจ้าหนี้เป็นการล่วงหน้า เพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย
- ให้ข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามความเป็นจริง
- ไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆที่ไม่สุจริตกับเจ้าหนี้
- ไม่นำเงินที่ได้จากการกู้ยืมไปใช้ในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน ทั้งนี้ ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหาในการผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

สังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด ตามโอกาสที่เหมาะสม โดยในปี 2554 บริษัทได้ร่วมบริจาคเงินช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยผ่านสภาอากาศไทย บริจาคให้มูลนิธิเกื้อตรุนเพื่อเงินช่วยเหลือเด็กติดเชื้อเอชไอวี มอบเงินสนับสนุนมูลนิธิป้องกันและปราบปรามยาเสพติดและบริจาคเงินให้แก่วัดต่างๆ เพื่อนำไปใช้ทำนุบำรุงพุทธศาสนา เป็นต้น



นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกพนักงานให้มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และตามรายละเอียดที่กล่าวไว้แล้วในหัวข้อการตลาดและการแข่งขัน ข้อย่อย 1.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1. บริษัทมีนโยบายที่จะไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีผลเสียหายนต่อชื่อเสียงของประเทศ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม
2. บริษัทจะไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆ ที่ทำธุรกิจผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคม และความมั่นคงของประเทศ
3. บริษัทปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชน และสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้นในบริษัท และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง
4. บริษัทดำเนินการหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. บริษัทได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เช่น
 - โครงการอาคารสำนักงานให้เช่าและโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ได้ให้ความร่วมมือในการอนุรักษ์พลังงาน โดยการติดตั้งเครื่องปรับอากาศใหม่ เพื่อทดแทนเครื่องปรับอากาศเก่า ทุกคราวที่ตรวจพบว่ามีการใช้พลังงานมากกว่าค่าการใช้พลังงานมาตรฐาน และมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำใช้แล้วของอาคารก่อนปล่อยน้ำทิ้งสู่ท่อของกทม.เป็นต้น
 - โครงการบ้าน Q.House Avenue พระราม 5 มีส่วนช่วยลดภาวะโลกร้อนโดยการติดตั้งท่อระบายก๊าซชีวภาพที่ถึงบำบัดทุกใบของบ้านทุกหลังในโครงการ เพื่อลดปริมาณก๊าซมีเทนที่ปล่อยสู่ชั้นบรรยากาศ นอกจากนี้ ยังจัดให้มีระบบดักละอองน้ำ (Aerosol) ที่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางเพื่อดักละอองน้ำจากการฟุ้งกระจายในบ่อเติมอากาศ โดยการหมุนเวียนอากาศจากถังเติมอากาศเข้าสู่ถังดักละออง เพื่อลดการปนเปื้อนของสารที่ลอยปะปนในอากาศเป็นต้น
 - โครงการบ้าน คาซ่าวิลล์ ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ ได้ดำเนินการทดลองติดตั้งระบบบำบัดน้ำจากกระบวนการบำบัดน้ำเสียของโครงการ กลับมา Recycle ด้วยกระบวนการกรองทราย (Sand Filter) และกรองคาร์บอน (Carbon Filter) ซึ่งน้ำที่ผ่านการ Recycle จะนำไปใช้รดน้ำต้นไม้ในสวนสาธารณะทั้งนี้หากการทดลองดังกล่าวได้ผลเป็นที่น่าพอใจ บริษัทจะนำไปพัฒนาเพื่อใช้ในโครงการอื่นต่อไป

การเคารพสิทธิมนุษยชน

เนื่องจากปัญหาสิทธิมนุษยชนในปัจจุบันมีความรุนแรงและมีผลกระทบต่อสังคม รวมถึงกระทบกับเสรีภาพในการประกอบอาชีพของบุคคล และในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงมีนโยบายต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน เพื่อให้สอดคล้องกับสังคมซึ่งเป็นสังคมระบบนิติรัฐ ประชาชนมีสิทธิเสรีภาพภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งมีแนวปฏิบัติ คือ

1. บริษัทจะไม่กระทำการใดอันเป็นการเพิกเฉยต่อสิทธิมนุษยชนดังกล่าว และไม่กระทำการอันเป็นการกีดกัน หรือเลือกปฏิบัติกับบุคคลอันเนื่องมาจาก เพศ เชื้อชาติ ศาสนา สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม และจะนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้ในการจ้างงานการมอบหมายงานการเลื่อนตำแหน่งการให้ผลตอบแทนในการทำงานรวมถึงเงื่อนไขการจ้างงาน
2. ต่อต้านการกระทำใดอันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์จากการค้ามนุษย์ การใช้แรงงานเด็กซึ่งมีอายุต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายแรงงานกำหนด โดยจะไม่ทำธุรกรรมใดๆ กับผู้ผลิตสินค้า หรือ บริการที่กระทำการดังกล่าว
3. ดำเนินการสนับสนุน เคารพปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยตรวจสอบและควบคุมมิให้มีการดำเนินการทางธุรกิจของบริษัทซึ่งกระทำกับบุคคลภายนอกเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงไม่กระทำการอันเป็นการละเมิดสิทธิของพนักงานซึ่งได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย

การล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการไม่สนับสนุนให้พนักงาน กระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของบุคคลอื่น เช่น การทำซ้ำ ดัดแปลง เผยแพร่โปรแกรมคอมพิวเตอร์แก่สาธารณชน การนำต้นฉบับหรือสำเนางานดังกล่าวออกให้เช่า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์ และบริษัทไม่อนุญาตให้พนักงาน ใช้งานซอฟต์แวร์ที่ละเมิดลิขสิทธิ์

เพื่อเป็นการดูแลและรับผิดชอบต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม บริษัทจึงจัดให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถส่งข้อร้องเรียนหรือแสดงความคิดเห็นมายังบริษัทได้โดยผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

1. อีเมล: info@qh.co.th
2. เว็บไซต์ของบริษัท "www.qh.co.th" (ในส่วนช่อง เสนอแนะ/ร้องเรียน)
3. ยื่นเรื่องโดยตรงหรือทางไปรษณีย์ที่เลขานุการบริษัทตามที่อยู่ตามข้างล่างนี้
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 7
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

(ง) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องต่างๆของบริษัทซึ่งได้แสดงอยู่ในหัวข้อต่างๆ ในแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปีแบบรายงาน 56-1 และเว็บไซต์ของบริษัท "www.qh.co.th" เช่นรายชื่อและประวัติของคณะกรรมการบริษัท คำตอบแทนกรรมการโครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก การกำกับดูแลกิจการ งบการเงิน บัญชีความเสี่ยง ลักษณะการประกอบธุรกิจ การจัดการ และฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน เป็นต้นนอกจากนี้ ผู้ที่สนใจข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทสามารถเข้าไปดาวน์โหลดข้อมูลได้ที่ "www.sec.or.th" และ "www.set.or.th"

คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย สามารถเปรียบเทียบได้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ส่วนกรรมการตรวจสอบได้รับคำตอบแทนที่เหมาะสมกับภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบจากการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนของบริษัท ก่อนนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และผู้บริหารของบริษัทได้รับคำตอบแทนที่เชื่อมโยงกับผลการปฏิบัติงานและผลประกอบการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการ กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง ไว้อย่างครบถ้วนในส่วนของการจัดการข้อ 2.2 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

รายงานของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญด้านคุณภาพของงบการเงิน โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานคุณภาพของงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงิน ได้รับข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน และบริษัทได้แสดงรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของบริษัท เสนอไว้ในรายงานประจำปีควบคู่กับงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี โดยเห็นว่างบการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นว่างบการเงินของบริษัทมีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการของบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทั่วถึง โดยเผยแพร่ข้อมูลและข่าวสารต่างๆ ผ่านช่องทางการสื่อสารข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้รายงานความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ "รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน"

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความโปร่งใสและทั่วถึง ทั้งในส่วนของการดำเนินงานของบริษัทเองตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ผ่านทางระบบ Set Community Portal หรือ ระบบ SCP ของตลาดหลักทรัพย์ และสื่อต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลอย่างครบถ้วนอีกทั้งบริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลธุรกิจของบริษัทผ่านทางเว็บไซต์ "www.qh.co.th" และ เพื่อให้ผู้ที่สนใจได้เข้ามาดูข้อมูลทั่วไป และข้อมูลผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้โดยสะดวกนอกจากนี้ผู้ที่สนใจยังสามารถติดต่อบริษัท เพื่อสอบถามข้อมูลธุรกิจได้ที่โทรศัพท์หมายเลข 0-2677-7000

ในปี 2554 บริษัทได้มีการนำเสนอข้อมูลดังนี้

- นำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุน(Road Show)ในต่างประเทศจำนวน 3 ครั้ง
- จัดพานักลงทุนและนักวิเคราะห์เยี่ยมชมกิจการ (Site visit) จำนวน 6 ครั้ง
- จัดประชุมชี้แจงผลประกอบการรายปีและรายไตรมาสแก่นักลงทุนและนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting) จำนวน 4 ครั้ง
- ให้การต้อนรับนักลงทุนและนักวิเคราะห์ที่ขอพบเพื่อรับทราบสถานภาพการประกอบการ (Company visit) จำนวน 48 ครั้ง
- จัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชน (Press Conferences) เพื่อชี้แจงแผนงานประจำปี 1 ครั้ง
- เข้าร่วมกิจกรรมสัมมนากับภาคธุรกิจหลายครั้ง ได้แก่
 - Tisco Corporate Day จัดโดย บริษัท หลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด
 - J.P.Morgan Thailand & Vietnam Conference 2011 จัดโดย บริษัท หลักทรัพย์ เจ พี มอร์แกน (ประเทศไทย) จำกัด
 - Thailand Focus 2011 จัดโดย บริษัท หลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)
 - Thai Property Day จัดโดย บริษัท หลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

นอกจากนี้บริษัทยังกำหนดให้สำนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการเผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นๆ ซึ่งหน่วยงานนี้อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลโดย นางสาวรณดา พุทธิประสาท ตำแหน่งกรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อสำนักลงทุนสัมพันธ์ได้ที่

- “www.qh.co.th” ในหมวด “ข้อมูลบริษัท” ในส่วนของ “สอบถามข้อมูลนักลงทุน” ในหัวข้อ “ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์” หรือทาง
- Email : supaphan@qh.co.th

(จ) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้จัดทำนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการฉบับปรับปรุงล่าสุดในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2554 วันที่ 26 ธันวาคม 2554 โดยบริษัทได้เผยแพร่นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th”

นโยบายดังกล่าวจะเน้นถึงคณะกรรมการ ความมีสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย การทำธุรกิจอย่างโปร่งใสและจรรยาบรรณที่ดี การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งการกำกับดูแลป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบอย่างทั่วถึง

จริยธรรมธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน (Code of conduct) ตั้งแต่ปี 2545 และ บริษัทได้ปรับปรุงจรรยาบรรณธุรกิจ โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับปรับปรุงล่าสุดในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2553 วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2553 โดยบริษัทได้เผยแพร่จรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน (Code of conduct) ของบริษัทไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th”

ทั้งนี้การจัดทำจรรยาบรรณดังกล่าว เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน และสังคม เพื่อเป็นการปกป้องดูแลความขัดแย้งทางประโยชน์ รวมถึงการปฏิบัติงานของพนักงานให้มีความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจด้วย และได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณดังกล่าวเป็นประจำทุกปี

ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

บริษัทมีคณะกรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ มีทักษะ และประสบการณ์การทำงานจากหลากหลายสาขา มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน มีการประชุมคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท และเพื่อติดตามการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทสามารถดูรายละเอียด ภารกิจ และวิสัยทัศน์ ของกรรมการได้ในหัวข้อ 2.1 โครงสร้างการจัดการ ข้อ (ก) คณะกรรมการบริษัท เรื่อง วิสัยทัศน์ (Vision) และพันธกิจ (Mission) ของบริษัท

การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีกรรมการบริษัท จำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	4 ท่าน
กรรมการที่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้น	4 ท่าน
กรรมการที่เป็นอิสระ	4 ท่านคิดเป็น 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด

การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทไม่เป็นผู้คนเดียวกับกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจนระหว่างการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยประธานกรรมการจะให้ความมั่นใจว่า ประเด็นสำคัญทั้งหลายได้นำเข้าสู่การพิจารณา และคณะกรรมการให้การเน้นหนักที่ถูกต้องกับการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์ต่างๆ ที่ฝ่ายจัดการนำเสนอและดูว่าได้มีการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติตาม ส่วนกรรมการผู้จัดการ ทำหน้าที่เป็นผู้นำของคณะกรรมการเพื่อนำกลยุทธ์ที่ได้รับการเห็นชอบแล้วไปปฏิบัติภายในกรอบที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเป็นอิสระในการให้ความเห็นชอบต่อวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงานและงบประมาณของบริษัทที่นำเสนอโดยฝ่ายจัดการของบริษัท และจัดให้มีกลไกในการกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ให้เป็นไปตามเป้าหมายและแผนงานที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายซึ่งได้แสดงรายละเอียด การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยไว้แล้วในข้อ 2.1 โครงสร้างการจัดการ (ก) (ข) (ค) และ (ง) ตามลำดับ

การประชุมกันเองระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารได้มีการประชุมร่วมกัน เพื่ออภิปรายประเด็นต่างๆที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมประชุมด้วย โดยในปี 2554 มีการประชุมฯ 2 ครั้ง เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554 และวันที่ 28 สิงหาคม 2554

การประเมินผลงานประจำปีของตนเอง

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2554 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2554 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะในรอบปี 2554 ประกอบด้วยการพิจารณา 6 หัวข้อหลัก ได้แก่

- โครงสร้างและคุณสมบัติของกรรมการ
- บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- การประชุมกรรมการ
- การทำหน้าที่ของกรรมการ
- ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

คณะกรรมการชุดย่อย

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อประกอบการพิจารณาในเรื่องต่างๆจำนวน 4 ชุด คือ

- คณะกรรมการตรวจสอบ
- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- คณะกรรมการบริษัทภิบาล
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ซึ่งขอบเขต อำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวข้างต้นได้นำเสนอไว้ในส่วนของการจัดการข้อ 2.1 โครงสร้างการจัดการ (ข) (ค) (ง) และ (จ) ตามลำดับ

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ให้มีการควบคุมภายใน โดยจัดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายใน แยกเป็นหน่วยงานหนึ่งของโครงสร้างองค์กรของบริษัท และรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบบริษัท มีนโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่รัดกุม และมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบ มีการประเมินและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอ และความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตามรายงานการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน และได้แนะนำให้กรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำทุกไตรมาสรวมทั้งได้ประชุมร่วมกันกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เพื่อรับทราบผลการสอบทานและตรวจสอบบัญชี การประเมินระบบการควบคุมภายใน และสรุปประเด็นการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี กฎหมาย และระเบียบข้อบังคับอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดเรื่องการควบคุมภายในได้นำเสนอใน ข้อ 4 การควบคุมภายใน

การบริหารความเสี่ยง มีคณะผู้บริหารที่ประเมินความเสี่ยงของบริษัทอยู่ตลอดเวลา ตลอดจนหาแนวทางหรือมาตรการที่จะลดความเสี่ยงของบริษัทให้เกิดน้อยที่สุด โดยอย่างน้อยต้องพิจารณาความเสี่ยงเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากภาวะผูกพันในการออกตราสารหนี้ และความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน
2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ เรื่องความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย ความเสี่ยงจากการขายบ้านก่อนสร้างเสร็จ (Presale) และความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูง
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิตเรื่องราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนการพัฒนาโครงการ และเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานฝีมือก่อสร้าง
4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นสืบเนื่องจากสถานการณ์น้ำท่วม ในไตรมาส 4 ของปี 2554

โดยรายละเอียดข้างต้นได้นำเสนอไว้ในส่วนของหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง”แล้ว

2.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนโดยการห้ามมิให้ผู้บริหารนำข้อมูลของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและห้ามมิให้ซื้อขายหลักทรัพย์ บริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินจะประกาศเผยแพร่ต่อสาธารณชน นอกเหนือจากข้อห้ามดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทไม่มีนโยบายห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทของผู้บริหาร อย่างไรก็ตามกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ที่จะต้องจัดทำรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการกรรมการและ/หรือผู้บริหาร ตามนัยมาตรา 59 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท และต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท บริษัทไม่มีมาตรการลงโทษหากพบว่าผู้บริหารฝ่าฝืนนโยบายบริษัท อย่างไรก็ตามกรณีที่มีการกรรมการและ/หรือผู้บริหารฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวและเกิดผลเสียหายต่อบริษัทและบุคคลภายนอกบริษัทจะให้ความร่วมมือและประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

2.5 บุคลากร

(ก) ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 981คน และ 1,071 คนตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสายงานหลักได้ดังนี้

(หน่วย: คน)

ส่วนงาน	จำนวนพนักงาน	
	ปี 2553	ปี 2554
1. สายกรรมการผู้จัดการ	27	30
2. สายโครงการบ้าน	535	615
3. สายอาคารสำนักงานให้เช่าและห้องชุดพักอาศัยให้เช่า	326	327
4. สายสนับสนุนปฏิบัติการ	93	99
รวม	981	1,071

(ข) ข้อพิพาททางด้านแรงงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2552-2554)

- ไม่มี -

(ค) ผลตอบแทนรวมและลักษณะผลตอบแทนที่ให้กับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายผลตอบแทนให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบและผลงานที่ทำได้เปรียบเทียบกับเป้าหมายที่ตั้งไว้ในแต่ละปี โดยจ่ายในรูปของเงินเดือน โบนัสประจำปี เงินสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งผลตอบแทนโดยรวมของพนักงานใน ปี 2553 และปี 2554 แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทผลตอบแทน	ปี 2553	ปี 2554
1. เงินเดือน	390.8	425.9
2. โบนัส	137.1	81.6
3. เงินสำรองเลี้ยงชีพ	14.0	15.6
4. อื่นๆ ^{1/}	53.0	71.1
รวม	594.9	594.2

หมายเหตุ ^{1/} ผลตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าฝึกอบรม ค่ารักษาพยาบาล ค่าเบี้ยประกันสุขภาพและชีวิตและสวัสดิการอื่นๆ



(ง) นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการจัดการฝึกอบรม และพัฒนาศักยภาพบุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความรู้และความสามารถ โดยการจัดหลักสูตรขึ้นเพื่อให้พนักงานในระดับต่างๆ ได้เข้ารับการฝึกอบรม ซึ่งได้มีการกล่าวถึงและยกตัวอย่างบางส่วนแล้วในหัวข้อ ค. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย ข้อย่อยกลุ่มพนักงาน

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยนั้น บริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลให้บริษัทจากกำไรสุทธิของบริษัทย่อย ซึ่งคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยจะพิจารณาเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมของการบริหารโครงสร้างเงินทุนและการบริหารทางการเงินโดยรวม ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ได้จ่ายปันผลให้แก่บริษัทเป็นจำนวนเงิน 300.0 ล้านบาทเมื่อเดือนเมษายน

4. การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 โดยมีคณะกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 3 ท่าน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยการพิจารณาข้อมูลและสอบถามประเด็นต่างๆจากฝ่ายบริหาร เพื่อประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท 5 ด้าน คือ

- 4.1 ด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม
- 4.2 ด้านการบริหารความเสี่ยง
- 4.3 ด้านการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
- 4.4 ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และ
- 4.5 ด้านระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทประเมินว่าบริษัทมีการควบคุมภายในในเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคล และบุคคลภายนอกอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้กรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการควบคุมภายใน 5 ด้าน มีดังต่อไปนี้

4.1 ด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม

ผู้บริหารและพนักงานมีทัศนคติที่ดีและเอื้อต่อการควบคุมภายใน โดยผู้บริหารได้ให้ความสำคัญกับการมีจริยธรรม และความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ โดยจะมีการพิจารณาดำเนินการตามสมควรแก่กรณี ตามผลของการตรวจสอบจากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส ถ้าพบว่าพนักงานของบริษัทประพฤติหรือปฏิบัติหน้าที่อันอาจส่งผลกระทบต่อจริยธรรมและความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบธุรกิจ

โดยรวมสภาพแวดล้อมของการควบคุมของบริษัทมีความเหมาะสม และมีส่วนช่วยส่งเสริมให้การควบคุมภายในมีความเพียงพอและมีประสิทธิผล เช่น

- บริษัทกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและสามารถวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการประเมินผลการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ

- บริษัทมีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงาน ว่าได้ถูกกำหนดไว้อย่างรอบคอบ และได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยพิจารณาถึงรูปแบบของสิ่งสูงใจหรือผลตอบแทนที่เหมาะสมที่จะเสนอให้แก่พนักงาน เพื่อไม่ให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนที่เกินสมควรแก่พนักงาน อันจะเป็นเหตุจูงใจนำไปสู่การกระทำทุจริตหรือประพฤติดมิชอบของพนักงาน
- บริษัทได้มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่ช่วยสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- บริษัทกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) และข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืน
- บริษัทกำหนดนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมต่างๆ ที่มีความเสี่ยง เช่น ด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหาร ฯลฯ เพื่อป้องกันการทุจริต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น
- บริษัทมีระบบการควบคุมและติดตามการดำเนินงานอย่างชัดเจน โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบนั้นๆ รวมทั้ง ฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งมีอิสระในการตรวจสอบและรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งทำหน้าที่วางแผนตรวจสอบตามระดับความสำคัญของความเสี่ยงทางธุรกิจโดยจะครอบคลุมกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดูแลงานตรวจสอบภายใน โดยให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบประจำปี รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งแนะแนวทางการรายงานการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้งานตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิผล ในปี 2554 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายใน อย่างเป็นสาระสำคัญ

4.2 ด้านการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงโดยมีการจัดตั้ง “คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง” มีการประเมินและติดตามภาพรวม รายละเอียดและแผนการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งวางระบบการรายงานและติดตามผลการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมและรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทได้มีการประเมินสถานการณ์ ความเสี่ยง และวิเคราะห์เหตุการณ์ที่อาจจะส่งผลกระทบและก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท โดยจะกำหนดมาตรการป้องกันแก้ไขและติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยงรวมทั้งมาตรการในการลดความเสี่ยงเหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งให้หน่วยงานต่างๆ ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้ โดยพิจารณาความเสี่ยงเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวตามที่ได้นำเสนอไว้ในส่วนของปัจจัยความเสี่ยง

4.3 ด้านการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร เป็นส่วนที่มีความสำคัญ และสร้างความมั่นใจให้บริษัทและผู้ถือหุ้นว่าแนวทางที่ฝ่ายบริหารกำหนดไว้ได้รับการตอบสนองและปฏิบัติตามโดยพนักงานของบริษัททุกคน ได้แก่

- บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร โดยกำหนดเป็นระเบียบเรื่องอำนาจอนุมัติการจ่ายเงิน



- บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงานออกเป็น 3 หน้าที่ ดังนี้

- (1) การอนุมัติ
- (2) การบันทึกการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ
- (3) การตรวจสอบและการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่และการตรวจสอบซึ่งกันและกัน

- กรณีที่บริษัทมีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทมีมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำ ธุรกรรมนั้นต้องผ่านขั้นตอนตามที่ทางการกำหนด และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญและพิจารณาเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis)
- กรณีที่ได้มีการอนุมัติธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันกับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้มีการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้อย่างสม่ำเสมอ
- กรณีที่บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม บริษัทได้มีการวิเคราะห์และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ
- บริษัทมีมาตรการควบคุมและดำเนินการให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

4.4 ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวและการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้ง ปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ เช่น การปรับระบบรองรับมาตรฐาน IFRS และพัฒนาระบบงานให้ทันสมัย สามารถทำงานผ่านอุปกรณ์เคลื่อนที่ต่างๆ ได้ เช่น โทรศัพท์ โดยระบบสารสนเทศส่วนใหญ่ปฏิบัติงานบน Oracle platform มีการควบคุมการจ่ายด้วยระบบ งบประมาณ และอำนาจอนุมัติที่ควบคุมโดยระบบคอมพิวเตอร์ โดยทุกระบบทั้งด้านรับและด้านจ่าย จะเชื่อมโยงถึงกัน ไปจนถึงระบบบัญชีการเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้การทำงาน ไม่ซ้ำซ้อน ถูกต้อง แม่นยำ รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ นอกจากการ backup ข้อมูลขึ้น Tape เพื่อนำไปเก็บภายนอกองค์กรแล้ว บริษัทยังมีศูนย์สำรองข้อมูล ซึ่งจะส่งข้อมูลสำคัญไปทุกๆ 30 นาที และมีการตรวจสอบข้อมูลล่าสุดที่ศูนย์สำรอง โดยการส่ง email อัตโนมัติกลับมายังผู้รับผิดชอบวันละ 8 ครั้ง นอกจากนี้จะมีการทดสอบ recovery หรือการนำขึ้นไปใช้งานปีละ 2 ครั้ง ซึ่งการทดสอบล่าสุดสามารถใช้งานที่ศูนย์สำรองได้ภายใน 1 ชั่วโมง ระบบงานต่างๆ สามารถแยกตามประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

1) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ระบบสารสนเทศจะครอบคลุมระบบจัดซื้อที่ดิน ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งใช้ระบบ supply chain ระบบงานก่อสร้าง ระบบขายและโอน และระบบการตลาดต่างๆ เช่น Friend Gets Friend, Electronic Direct Mail ที่สามารถวิเคราะห์ความสนใจในข่าวสารที่ส่งให้ลูกค้าได้ ทั้งนี้ระบบสารสนเทศต่างๆจะมีการเชื่อมต่อเข้าระบบบัญชีและการเงินในส่วนที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ บริษัทได้มีการพัฒนาระบบข้อมูลสำหรับผู้บริหารเพื่อใช้ในการตัดสินใจ (EIS- Executive Information System) โดยข้อมูลจากระบบ EIS นี้จะถูกประมวลผลทุกวัน เพื่อให้ผู้บริหารมีข้อมูลพร้อมที่จะนำมาพิจารณาและใช้ในการตัดสินใจทางธุรกิจ และในปีที่ผ่านมา ได้เพิ่มเติมระบบEIS ที่สามารถดูความคืบหน้าในรูปแบบของผังโครงการได้ รวมทั้งการนำ Microsoft Project เข้ามาช่วยในการบริหารงานก่อสร้าง เพื่อให้ดำเนินการได้ตามแผนงานที่วางไว้โดยให้ทุกหน่วยงาน Update ความคืบหน้าของตนเอง และให้หน่วยงานอื่นทราบความคืบหน้าของโครงการ พร้อมทั้งมีระบบเตือนอัตโนมัติทาง email

2) ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม)

ระบบสารสนเทศรองรับการบริหารงานโรงแรม และอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ระบบสามารถบริหารการขายทุกๆ อาคารได้จากจุดเดียว โดยมีช่องทางการขาย ทั้งการขายตรงและการขายผ่านอินเทอร์เน็ตให้ระบบรองรับจุดบริการ การขาย (Point of sale) ต่างๆ เช่น ห้องอาหาร สปา เป็นต้น โดยระบบจะเชื่อมต่อกับอุปกรณ์ Samrt Device ต่างๆ เช่นการใช้บัตรเข้าห้องพัก เพื่อใช้บริการอาหารเข้า และเชื่อมระบบ PABX ดึงข้อมูลการใช้โทรศัพท์เข้าระบบอัตโนมัติ เพื่อเรียกเก็บค่า

บริการได้รวดเร็ว นอกจากนี้ยังสามารถดึงข้อมูลจากบัตรเครดิตเข้าระบบชำระอัตโนมัติเพื่อลดงาน และสามารถให้บริการลูกค้าอย่างรวดเร็ว โดยข้อมูลต่างๆ จะถูกเชื่อมต่อเข้ากับระบบบัญชีและการเงิน และมีระบบข้อมูลสำหรับผู้บริหารเพื่อใช้ในการตัดสินใจ (EIS - Executive Information System) โดยจะมีการประมวลผลเข้า EIS ทุกวัน เพื่อให้ผู้บริหารมีข้อมูลพร้อมที่จะนำไปใช้พิจารณาตัดสินใจ โดยปีที่ผ่านมา จะมีการส่งรายงานจากระบบอัตโนมัติให้ผู้บริหารทุกเช้า และเพิ่มการควบคุมการใช้ลิฟต์ออกตามชั้นต่างๆ จากบัตรเข้าห้องพัก เพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าพัก

3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ระบบสารสนเทศจะรองรับการบริหารจัดการด้านอาคารสำนักงานทุกๆ อาคารสำนักงาน ตั้งแต่การทำสัญญา การรับเงิน การติดตามหนี้ และระบบจะเชื่อมต่อเข้ากับระบบบัญชีและการเงิน ปัจจุบันอยู่ระหว่างการ Implement ระบบ Preventive Maintenance ใช้ในการแจ้งซ่อม และวางแผนบำรุงรักษาอุปกรณ์เครื่องจักรต่างๆ

4) ด้านการปฏิบัติการสนับสนุน (Back Office)

ระบบสารสนเทศจะรองรับการทำงานของทุกหน่วยงานในองค์กร ตั้งแต่ระบบงบประมาณ ระบบบริหารการเงิน ระบบบัญชีและที่เกี่ยวข้องกับบัญชี เช่น ระบบจัดซื้อ ระบบทรัพย์สินถาวร ระบบควบคุมการเบิกและจ่ายครุภัณฑ์ การควบคุมการเบิกและจ่ายเงินสอย โดยจะมีการควบคุมงบประมาณตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งการตรวจสอบอำนาจการอนุมัติตามระดับชั้น ตามที่ถูกกำหนดไว้ในระเบียบของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าได้มีระบบการควบคุม การตรวจสอบ และการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ ทั้งนี้ทุกระบบจะรองรับการทำงานแบบหลายบริษัท (Multi Company)

4.5 ด้านระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในและประเมินคุณภาพการปฏิบัติงาน โดยกำหนดวิธีปฏิบัติงานและการติดตามผลของการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงานตามปกติของฝ่ายบริหาร ผู้ควบคุมงาน และผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทได้มีการประเมินผลการตรวจสอบภายในซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระและรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ในปี พ.ศ. 2554 มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ และให้ข้อเสนอแนะสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรผู้บริหารเป็นระยะๆ มีการติดตามการปฏิบัติงานตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ การสอบทานระบบการควบคุมภายในเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันทั่วทั้งที่และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัทสำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด โดย นางกิงกาญจน์ อัครวังสฤษฎ์ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2554 ไม่ได้แสดงความเห็นในรายงานผู้สอบบัญชีว่าบริษัทมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน



รายการระหว่างกัน



1. รายการระหว่างบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยกับบริษัท /บุคคลผู้มีผลประโยชน์ร่วม

1.1 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ - II (“กองทุน”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ถือครองทรัพย์สิน จำนวน 3 อาคารโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคารเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ (ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า)
2. อาคารเซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิฑู (ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า)
3. อาคารเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ (ธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า)

ความสัมพันธ์

1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท แอดแลนติก เรียวเอสเตท จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธอีสต์ จำกัด ถือหน่วยลงทุนของกองทุน รวมกันในสัดส่วนร้อยละ 50 รวมทั้ง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 24.86 ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554

นอกจากนี้ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่มีกรรมกร่วมกัน คือ นายอนันต์ อัสวโกติน และนายอดิสร ธนันทน์ราพูล

2. กลุ่ม Reco ซึ่งประกอบด้วย Reco Plaza Pte Ltd., Reco Metrosite Pte Ltd., Reco Peak Pte Ltd., Reco Thai Park Pte Ltd. และ Reco Pagoda Pte Ltd. ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกลุ่มเดียวกับ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC) ได้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนในสัดส่วนร้อยละ 50 รวมทั้ง GIC เป็นผู้ถือหุ้น

รายได้ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 10.88 ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554

นอกจากนี้ GIC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 16.27 ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2554

3. บริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 40 Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.(GIC) ในสัดส่วนร้อยละ 40 และนางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ ในสัดส่วนร้อยละ 20 บริษัทและบริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัดมีกรรมกรรร่วมกัน คือ นายอนันต์ อัครโกติน และนางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ นอกจากนี้ บริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาและบริหารโครงการให้แก่กองทุน
4. บริษัทและกองทุนมีกรรมกรรร่วมกัน คือ นายอนันต์ อัครโกติน และนายอดิศร ธนันทน์ราพุล

1.1.1 รายการที่บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ("บริษัทย่อย") เข้าอาคารจากกองทุน

รายการระหว่างกัน

(ก) โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ

ลักษณะสัญญาเช่า

บริษัทย่อยเช่าอาคารโรงแรม รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ จากกองทุน ทั้งนี้ บริษัทย่อยสามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อหมดอายุสัญญาโดยทำเป็นหนังสือและทั้งสองฝ่ายอาจเจรจา เพื่อทำความตกลงในรายละเอียดต่างๆของสัญญาใหม่ต่อไป

ค่าตอบแทนที่จ่าย
ให้แก่กองทุน

- สัญญาเช่าที่ 1 (ช่วงเวลา 1 ก.ย. 2552 - 31 ธ.ค. 2553) มีรายละเอียด ดังนี้
- ค่าเช่าจ่ายคงที่เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 81.2 ล้านบาท
 - ค่าเช่าส่วนเพิ่มคำนวณตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุในสัญญาเช่าอาคาร
- สัญญาเช่าที่ 2 (ช่วงเวลา 1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2556) บริษัทย่อยจะจ่ายค่าตอบแทนการเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทุนทั้งหมดสำหรับระยะเวลา 3 ปี รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 340.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ปี 2554 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.) อัตราร้อยละ 94.5 ของกำไรจากการดำเนินงานแต่ละเดือนหรือไม่ต่ำกว่า 4.0 ล้านบาทต่อเดือน หักด้วยต้นทุนที่บวกกลับแต่ละเดือน รวมเป็นค่าเช่าทั้งปีประมาณ 95.0 ล้านบาท
 - ปี 2555 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.) อัตราร้อยละ 94.5 ของกำไรจากการดำเนินงานแต่ละเดือนหรือไม่ต่ำกว่า 4.2 ล้านบาทต่อเดือน หักด้วยต้นทุนที่บวกกลับแต่ละเดือน รวมเป็นค่าเช่าทั้งปีประมาณ 114.0 ล้านบาท
 - ปี 2556 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.) อัตราร้อยละ 94.5 ของกำไรจากการดำเนินงานแต่ละเดือนหรือไม่ต่ำกว่า 4.4 ล้านบาทต่อเดือน หักด้วยต้นทุนที่บวกกลับแต่ละเดือนรวมเป็นค่าเช่าทั้งปีประมาณ 131.0 ล้านบาท

ต้นทุนที่บวกกลับ ได้แก่ ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย ค่าเสื่อมราคา ค่าเบี้ยประกันอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นคิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้

อายุสัญญา

- สัญญาเช่าที่ 1 (1 ก.ย. 2552 - 31 ธ.ค. 2553) 1 ปี 4 เดือน
- สัญญาเช่าที่ 2 (1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2556) 3 ปี

ค่าเช่าทรัพย์สิน	ปี 2553	จำนวน	78,637,980	บาท
	ปี 2554	จำนวน	72,972,320	บาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ณ 31 ธ.ค.2553	จำนวน	1,426,201	บาท
	ณ 31ธ.ค.2554	จำนวน	4,270,018	บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	1,321,358	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือค่าบริการโรงแรมที่ได้รับจากลูกค้าของการประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินและค่าบริการจากธุรกิจโรงแรม รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ” กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม

รายการระหว่างกัน (ข) โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

ลักษณะสัญญาเช่า บริษัทย่อยเช่าอาคารที่พักอาศัย/เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ จากกองทุน

ลักษณะสัญญา สัญญาเช่าที่ 1 (1 ธ.ค. 2548 - 30 พ.ย. 2554) เป็นการเช่าอาคาร รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ โดยสัญญาเช่าแบ่งออกเป็น 2 ช่วง รวมระยะเวลาทั้งหมด 6 ปี

สัญญาเช่าที่ 2 (1 ธ.ค. 2554 - 31ธ.ค. 2555) เป็นการเช่าอาคาร รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ระยะเวลา 1 ปี 1 เดือน

คำตอบแทนที่จ่ายให้กองทุน สัญญาเช่าที่ 1 ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนเพิ่มจ่ายรวมกันไม่เกิน 473 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 6 ปี โดยคำนวณจากระยะเวลาการเช่าอาคารดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

- ค่าเช่าจ่ายคงที่รายเดือน ประกอบด้วย
 - ช่วงแรก (3 ปี) ไม่เกิน 141 ล้านบาท
 - ช่วงที่สอง (3 ปี) ไม่เกิน 200 ล้านบาท
- ค่าเช่าส่วนเพิ่มคำนวณตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุในสัญญาเช่าอาคาร
- ค่าปรับปรุงสินทรัพย์ที่เช่าคำนวณในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ที่ได้รับจากการบริหารทรัพย์สินที่เช่า

สัญญาเช่าที่ 2 บริษัทย่อยจะจ่ายค่าตอบแทนการเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทุนทั้งหมดสำหรับระยะเวลา 1 ปี 1 เดือน รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 92 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อยจะต้องชำระค่าตอบแทนการเช่าทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 94.5 ของกำไรจากการดำเนินงานแต่ละเดือน หรือ ไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อเดือนหักด้วยต้นทุนที่บวกกลับแต่ละเดือน รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้นประมาณ 92 ล้านบาท โดยต้นทุนที่บวกกลับ ได้แก่ ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย ค่าเสื่อมราคา ค่าเบี้ยประกันอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นคิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้

อายุสัญญา	<u>สัญญาเช่าที่ 1</u>	ช่วงที่หนึ่ง (3 ปี)	1 ธ.ค. 2548 - 30 พ.ย. 2551
		ช่วงที่สอง (3 ปี)	1 ธ.ค. 2551 - 30 พ.ย. 2554
	<u>สัญญาที่เช่า 2</u>	1 ปี 1 เดือน (1 ธ.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2555)	

ค่าเช่าทรัพย์สิน	ปี 2553	จำนวน	69,163,823	บาท
	ปี 2554	จำนวน	57,907,047	บาท
ค่าปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า	ปี 2553	จำนวน	3,569,233	บาท
	ปี 2554	จำนวน	3,363,355	บาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	15,452,830	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	17,929,727	บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	446,200	บาท

หมายเหตุ รายการเช่าทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ จากกองทุนตามสัญญาที่ 1 เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2548

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือค่าบริการโรงแรมที่ได้รับจากลูกค้าของการประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินและค่าบริการจากธุรกิจโรงแรม รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ” กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม

1.1.2 รายการที่บริษัทและบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บริษัทย่อย”) รับจ้างบริหารอาคารและให้บริการต่างๆ แก่กองทุน

คู่สัญญา กองทุนกับบริษัทและบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งบริษัทถือหุ้นทั้งหมด

รายการระหว่างกัน (ก) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ เรซิดเन्ซ์ พร้อมพงษ์ (อาคารอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า) บริษัทและบริษัทย่อยรับจ้างบริหารอาคาร จัดทำบัญชี เป็นนายหน้าจัดหาลูกค้าเช่าพักอาศัย และให้กองทุนใช้เครื่องหมายการค้า “Centre Point Resident” สำหรับอาคารดังกล่าว

รายได้ค่าบริการอาคาร	ปี 2553	จำนวน	3,360,000	บาท
(ค่ารับจ้างบริหารอาคารและค่าทำบัญชี)	ปี 2554	จำนวน	3,596,400	บาท

รายได้ค่าบริการอื่น (ค่านายหน้า)	ปี 2553	จำนวน	88,632	บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,365,160	บาท

ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	4,668	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	676,929	บาท

นโยบายการกำหนดราคา บริษัทและบริษัทย่อยกำหนดราคาที่มีเงื่อนไขการค้าที่ใช้ในตลาดโดยทั่วไปที่ใช้สำหรับ Outsource พนักงาน หรือ ในลักษณะอัตราการเหมารวม โดยจะใช้วิธีต้นทุนบวกด้วยกำไร

เหตุผลของการเข้าทำรายการ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีประสบการณ์และความชำนาญในธุรกิจอาคารที่พักอาศัย ให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่า นอกจากนี้ การที่บริษัทและบริษัทย่อยเข้าทำรายการดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น รวมทั้งเป็นการขยายและสร้างความแข็งแกร่งของเครื่องหมายการค้าให้เป็นที่รู้จักของลูกค้าทั่วไป ทั้งนี้ หากกองทุนมีการดำเนินโครงการใหม่เกิดขึ้นในอนาคต กองทุนจะสามารถใช้เครื่องหมายการค้าได้ต่อเมื่ออยู่ภายใต้การว่าจ้างบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยบริหารโครงการ

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นการทำรายการที่ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยได้รับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม

รายการระหว่างกัน (ข) โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ
บริษัทย่อยให้เช่ารถสามล้อสำหรับโครงการดังกล่าว

รายได้ค่าเช่ารถ	ปี 2553	จำนวน	30,603	บาท
	ปี 2554	จำนวน	34,970	บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	92,776	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	125,521	บาท

นโยบายการกำหนดราคา บริษัทย่อยกำหนดราคาตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

เหตุผลของการเข้าทำรายการ เนื่องจากบริษัทย่อยมีทรัพย์สินดังกล่าวอยู่แล้ว จึงเห็นสมควรนำทรัพย์สินดังกล่าวมาสร้างรายได้ให้แก่บริษัท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นการทำรายการที่ทำให้บริษัทได้รับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม

1.2 บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ การ์ด เซอร์วิส จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ รับจ้างรักษาความปลอดภัย

ความสัมพันธ์

- นายกนิษฐ์ สารสิน นายกสิณทร์ สารสิน พลตำรวจตรีชินภัทร สารสิน และนางอมรา สารสิน ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.0 ร้อยละ 0.0025 ร้อยละ 15.0 และร้อยละ 20.0 ตามลำดับ(ณ วันที่ 30 เมษายน 2554) โดยนายกนิษฐ์ สารสิน นายกสิณทร์ สารสิน และพลตำรวจตรีชินภัทร สารสินเป็นบุตรชายของพลตำรวจเอกเอกภา สารสิน ซึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัท
- นางอมรา สารสิน เป็นภริยานายกนิษฐ์ สารสินและเป็นกรรมการในบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ การ์ด เซอร์วิส จำกัด

อายุสัญญา	สัญญาจ้างที่ 1	ระยะเวลา 1 ปี (1 ม.ค. 2553-31 ธ.ค. 2553)		
	สัญญาจ้างที่ 2	ระยะเวลา 1 ปี (1 ม.ค. 2554-31 ธ.ค. 2554)		
อัตราค่าบริการ	สัญญาจ้างที่ 1	ค่าบริการ 181,920 บาทต่อเดือน (พนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 18 อัตรา)		
	สัญญาจ้างที่ 2	ค่าบริการรายเดือนจำนวน 128,202 บาทต่อเดือน (พนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 8 อัตรา)และค่าบริการรายวันเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 410 บาทคูณ จำนวนวันที่ทำงานของแต่ละเดือน (พนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 8 อัตรา)		
ค่าบริการจ่าย	ปี 2553	จำนวน	2,221,891	บาท
	ปี 2554	จำนวน	2,326,405	บาท
เจ้าหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	201,280	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	212,245	บาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	181,533	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
นโยบายการกำหนดราคา	ค่าบริการดังกล่าวเป็นราคากลางที่สามารถเปรียบเทียบได้			

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคากลางที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้ให้บริการรายอื่นๆ ในตลาดหรือรายที่บริษัทว่าจ้าง ได้แก่ บริษัท แรงเจอร์ อินเวสติก่อน จำกัด

1.3 บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ บิสซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ให้บริการสถานที่และอุปกรณ์สำนักงาน

ความสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> นางอมรา สารสิน และนายกนิษฐ์ สารสิน ถือหุ้นในบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ บิสซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 0.0033 เท่ากัน นางอมรา สารสิน เป็นภรรยาของนาย กนิษฐ์ สารสิน บุตรชายของพลตำรวจเอก เปา สารสิน ซึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัทและนางอมรา สารสิน เป็นกรรมการบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ บิสซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัด
โครงสร้างการถือหุ้น	<p>ณ วันที่ 22 มีนาคม 2554 จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ บิสซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัด มีจำนวนทั้งสิ้น 30,000 หุ้น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นหลักดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัด ถือหุ้นจำนวน 29,994 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.98 นางอมรา สารสิน ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.0033 นายกนิษฐ์ สารสิน ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.0033

รายการระหว่างกัน	บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ บิซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัด เข้าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ คอนแวนต์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน			
อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	<p>สัญญาเช่าพื้นที่แบ่งออกเป็น 2 สัญญา จำนวนพื้นที่รวม 917 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p><u>สัญญาเช่าที่ 1</u> 3 ปี (16 ส.ค. 2550 - 15 ส.ค. 2553) จำนวนพื้นที่ 604 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 420 บาท/ตร.ม./เดือน และได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มอีก 3 ปี (16 ส.ค. 2553 - 15 ส.ค. 2556) ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 450 บาท/ตร.ม./เดือน</p> <p><u>สัญญาเช่าที่ 2</u> 3 ปี 6 เดือน 15 วัน (1 ก.พ. 2550 - 15 ส.ค. 2553) จำนวนพื้นที่ 313 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 420 บาท/ตร.ม./เดือน และได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มอีก 3 ปี (16 ส.ค. 2553 - 15 ส.ค. 2556) ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 450 บาท/ตร.ม./เดือน</p>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	5,376,228	บาท
	ปี 2554	จำนวน	5,519,367	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	40,598	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	46,815	บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	412,650	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	412,650	บาท

1.4 บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

ความสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> พลตำรวจเอกเอก สารสิน ประธานกรรมการบริษัท นายกนิษฐ์ สารสิน ซึ่งเป็นบุตรชายของพลตำรวจเอกเอก สารสิน และนางอมรา สารสิน ได้ถือหุ้นบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 7.5 ร้อยละ 33.0 และร้อยละ 4.79 ตามลำดับ (ณ วันที่ 15 กันยายน 2554) โดยนางอมรา สารสิน เป็นภรรยาของนายกนิษฐ์ สารสิน นายกนิษฐ์ สารสิน และนางอมรา สารสิน เป็นกรรมการในบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัด
โครงสร้างการถือหุ้น	<p>ณ วันที่ 19 กันยายน 2554 จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัด มีจำนวนทั้งสิ้น 400,000 หุ้น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นหลักดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. นายกนิษฐ์ สารสิน ถือหุ้นจำนวน 131,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.0 2. นางสาวอิโรโกะ โทมินากะ ถือหุ้นจำนวน 56,519 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.13 3. พลตำรวจเอกเอก สารสิน ถือหุ้นจำนวน 30,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.5
รายการระหว่างกัน	บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัด ได้เข้าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ คอนแวนต์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน
อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	3 ปี (1 ก.ค. 2552 - 30 มิ.ย. 2555) จำนวนพื้นที่ 322 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 420 บาท/ตร.ม./เดือน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	1,905,856	บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,874,785	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	24,795	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	17,938	บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	135,240	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	135,240	บาท

1.5 บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ การบัญชีและภาษีอากร จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ให้บริการด้านการบัญชีและด้านภาษีอากร

ความสัมพันธ์	พลตำรวจเอกเอก สारสิน ประธานกรรมการบริษัท นายกนิษฐ์ สารสิน ซึ่งเป็นบุตรชายของพลตำรวจเอกเอก สारสิน ได้ถือหุ้นบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ การบัญชีและภาษีอากร จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 16.28 และร้อยละ 13.05 ตามลำดับ(ณ วันที่ 22 มีนาคม 2554) รวมทั้งนางอมรา สารสิน เป็นภรรยาของนายกนิษฐ์ สารสิน			
รายการระหว่างกัน	บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ การบัญชีและภาษีอากร จำกัด ได้เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ คอนเวนต์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน			
อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	3 ปี (1 เม.ย. 2554 - 31 มี.ค. 2557) จำนวนพื้นที่ 474 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 470 บาท/ตร.ม./เดือน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	-	บาท
	ปี 2554	จำนวน	2,232,806	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,650	บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	668,340	บาท

1.6 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า การเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และการเป็นที่ปรึกษาสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

ความสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทและบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 22.25 และร้อยละ 40.95 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554) ขณะที่บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100 และธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 นายรัตน์ พานิชพันธ์ และนายอดิสร ธนันทน์ราพูล เป็นกรรมการร่วมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด 			
--------------	---	--	--	--

รายการระหว่างกัน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน			
อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	3 ปี (28 ต.ค. 2553 - 27 ต.ค. 2556) จำนวนพื้นที่ 240 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 450 บาท/ตร.ม./เดือน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	-	บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,831,686	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	30,538	บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	342,271	บาท

1.7 ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์รวมทั้งกิจการทั้งปวง ซึ่งเกี่ยวกับการธนาคารพาณิชย์ หรือเนื่องจากการธนาคารพาณิชย์ หรือธุรกิจที่กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ให้กระทำได้ ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ

ความสัมพันธ์

- บริษัทและบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทแอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 22.25 และร้อยละ 40.95 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554) ขณะที่ บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100
- บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) กลุ่มนายอนันต์ อัครโกคิน (น.ส.อลิสรา อัครโกคิน และนายอาชวิน อัครโกคิน ซึ่งเป็นบุตรของนายอนันต์ อัครโกคิน) และนางสาวเพ็ญใจ หาญพานิชย์ ซึ่งเป็นมารดานายอนันต์ อัครโกคิน เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 24.86 ร้อยละ 0.00019 และร้อยละ 0.91153 ตามลำดับ (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554) และนายอนันต์ อัครโกคิน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 23.76 (ณ วันที่ 7 เมษายน 2554)
- นายอนันต์ อัครโกคิน นายรัตน์ พานิชพันธ์ นายอดุลย์ วินัยแพทย์ และนางสุวรรณา พุทธประสาธ เป็นกรรมการร่วมในบริษัท และธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- นายรัตน์ พานิชพันธ์ และนางสุวรรณา พุทธประสาธ เป็นกรรมการร่วมในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้แก่ บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เดอะ คอนฟิเด้นซ์ จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2554) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด และบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

รายการระหว่างกัน	(ก) ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร			
คู่สัญญา	บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากระยะสั้นเพื่อเรียก และการส่งเสริมการขายให้กับลูกค้าบริษัทและบริษัทย่อยผ่าน ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
บัญชีเงินฝากธนาคาร	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	711,541,188	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	779,229,162	บาท
ดอกเบี้ยรับ	ปี 2553	จำนวน	8,835,629	บาท
	ปี 2554	จำนวน	13,058,651	บาท
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ปี 2553	จำนวน	640,204	บาท
	ปี 2554	จำนวน	873,918	บาท
รายการระหว่างกัน	(ข) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก			
คู่สัญญา	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานสาขา			
อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	สัญญาเช่าพื้นที่แบ่งออกเป็น 2 สัญญา จำนวนพื้นที่รวม 406 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1. ระยะเวลา 3 ปี (1 ต.ค. 2552 - 15 ก.ย. 2554) จำนวนพื้นที่ 335 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 120 บาท/ตร.ม./เดือน 2. ระยะเวลา 3 ปี (1 ต.ค. 2552 - 30 ก.ย. 2555) จำนวนพื้นที่ 71 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 500 บาท/ตร.ม./เดือน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	1,072,470	บาท
	ปี 2554	จำนวน	608,150	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	4,465	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	401	บาท
เงินประกันการเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	227,100	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	106,500	บาท
รายการระหว่างกัน	(ค) ค่าบริการดูแลและจัดสวน			
คู่สัญญา	บริษัท คิว.เอส.แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้บริการดูแลและจัดสวนแก่ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
อายุสัญญาและอัตราค่าบริการ	สัญญาที่ 1 ชั้น 1 อายุสัญญา 1 ปี (มิ.ย. 2552 - พ.ค. 2553) ต่อสัญญาครั้งที่ 1 อายุสัญญา 1 ปี (มิ.ย. 2553 - พ.ค. 2554) และได้ทำการต่อสัญญาใหม่อีก 1 ปี (มิ.ย. 2554 - พ.ค. 2555) อัตราค่าบริการ 15,000 บาท/เดือน			

สัญญาที่ 2 ชั้น 5 และ ชั้น 24 อายุสัญญาครั้งละ 1 ปี ช่วงเดือนมิ.ย. 2552 - ม.ค. 2553 อัตราค่าบริการ 5,000 บาท/เดือน และได้มีการลดพื้นที่ให้บริการช่วงเดือน ก.พ. 2553 - พ.ค. 2553 อัตราค่าบริการคงเหลือ 1,000 บาท/เดือน และต่อสัญญาครั้งที่ 1 อายุสัญญา 1 ปี (มิ.ย. 2553 - พ.ค. 2554) อัตราค่าบริการ 1,000 บาท/เดือน และได้ต่อสัญญาครั้งที่ 2 อายุสัญญา 1 ปี (มิ.ย. 2554 - พ.ค. 2555) อัตราค่าบริการ 1,000 บาท/เดือน

รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	196,000	บาท
	ปี 2554	จำนวน	192,000	บาท

ลูกหนี้การค้า	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	17,200	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	17,120	บาท

รายการระหว่างกัน (ง) ให้บริการปรับปรุงระบบงานทรัพย์สินถาวร พื้นฟูข้อมูลระบบปฏิบัติการและฝึกอบรมโปรแกรมคอมพิวเตอร์

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้ให้บริการปรับปรุงระบบงานสินทรัพย์ถาวร การฟื้นฟูข้อมูล การแก้ไขโปรแกรมระบบปฏิบัติการที่พัฒนาที่เกิดจากข้อผิดพลาดในการเขียนโปรแกรมระบบปฏิบัติการ และฝึกอบรมโปรแกรมคอมพิวเตอร์

อายุสัญญาบริการ 1 ปี (ม.ค. 2553 - ธ.ค. 2553) และสามารถต่อสัญญาได้ครั้งละไม่เกิน 12 เดือน

อัตราค่าบริการ 644,000 บาท/ปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	701,346	บาท
	ปี 2554	จำนวน	182,400	บาท

ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	172,270	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท

รายการระหว่างกัน (จ) ค่าส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย สำหรับเงินกู้ยืมหรือดอกเบี้ยจ่ายในช่วงระยะเวลาหนึ่งทั้งนี้ เฉพาะลูกค้าที่กู้ยืมเงินกับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจ่ายชำระเงินกู้ยืมหรือดอกเบี้ยจ่ายของลูกค้าดังกล่าวให้กับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตามการส่งเสริมการขายในขณะนั้น

ระยะเวลาส่งเสริมการขาย ขึ้นอยู่กับช่วงระยะเวลาการจัดรายการส่งเสริมการขายในปีนั้นๆ ของแต่ละโครงการ

ค่าส่งเสริมการขาย ค่าส่งเสริมการขายที่ให้กับลูกค้า เช่น

1. บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าส่งเสริมการขายให้กับลูกค้าแต่ละรายที่มาซื้อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยเป็นค่าเงินผ่อนชำระสำหรับเงินสินเชื่อเคหะเป็นรายเดือนไม่เกินล้านละ 3,100 บาท ต่องวด จำนวน 12 งวด นับจากเงินผ่อนชำระงวดแรกที่ลูกค้าจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

2. บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าส่งเสริมการขายให้กับลูกค้าแต่ละรายที่มาซื้อสิ่งหาหมทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย เป็นค่าดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้สินเชื่อกะจำนวน 12 งวด โดยบริษัทหรือบริษัทย่อยจะจ่ายชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นงวดๆ นับจากวันที่ลูกค้าจดทะเบียนรับจำนองทรัพย์ที่ซื้อขายเป็นหลักประกันการชำระหนี้รายนั้นเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ค่าส่งเสริมการขาย	ปี 2553	จำนวน	54,625,514	บาท
	ปี 2554	จำนวน	35,114,206	บาท

รายการระหว่างกัน (ณ) ค่าเช่าอาคารที่พักอาศัยโครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ ศาลาแดง

อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2553	ราคาตลาด
	ปี 2554	ราคาตลาด

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	-	บาท
	ปี 2554	จำนวน	280,659	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้รวมรายการในข้อ 1.3 - 1.7 เพื่อพิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการ อัตราดอกเบี้ยรับ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าบริการดูแลและจัดสวนที่เกี่ยวข้อง การให้บริการฟื้นฟูข้อมูลระบบปฏิบัติการ และค่าส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสิ่งหาหมทรัพย์โดยได้แสดงความเห็นแยกตามประเภทของรายการดังนี้

ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการเปิดบัญชีเงินฝากแต่ละประเภท อัตราดอกเบี้ยรับ และค่าธรรมเนียมธนาคารต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามปกติเช่นเดียวกับบุคคลหรือบริษัทอื่นๆ ที่ได้มีการประกาศให้ทราบโดยทั่วไป เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร อัตราค่าธรรมเนียมธนาคาร รวมทั้งวิธีการและเอกสารประกอบการพิจารณาการเปิดบัญชีธนาคารหรือการดำเนินธุรกรรมต่างๆ กับธนาคาร

ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว อยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทได้ปล่อยพื้นที่เช่าให้กับลูกค้าทั่วไป นอกจากนี้ ยังได้มีการสอบถามผู้บริหารของบริษัท ถึงความจำเป็นในการให้เช่าในอัตราดังกล่าวข้างต้น กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า เป็นรายการมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ และเป็นการรับค่าตอบแทนในราคาตลาดยุติธรรม

ค่าบริการดูแลและจัดสวน

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอัตราค่าบริการตามสัญญาการให้บริการแล้ว ซึ่งเป็นไปตามปกติทางการค้าและเป็นราคาตลาดยุติธรรม ที่สมเหตุสมผลและสามารถเปรียบเทียบกับธุรกิจประเภทเดียวกันได้

การให้บริการฟื้นฟูระบบข้อมูลปฏิบัติการ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการอัตราค่าบริการตามสัญญาการให้บริการฟื้นฟูข้อมูลแล้ว ซึ่งเป็นไปตามปกติทางการค้าทั่วไป และเป็นราคาตลาดยุติธรรมที่สามารถเปรียบเทียบกับราคาตลาดของธุรกิจประเภทเดียวกันได้

ค่าส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสังหาริมทรัพย์

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการค่าส่งเสริมการขายที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสังหาริมทรัพย์ สำหรับเงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายผ่อนชำระแล้ว ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และเป็นรายการปกติทางการค้าทั่วไปซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าการส่งเสริมการขายอื่นที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆด้วยกันแล้วซึ่งอยู่ในช่วงมูลค่าส่งเสริมการขายที่ถูกกำหนดไว้โดยฝ่ายบริหาร ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีเหตุผลอันสมควรและสามารถเปรียบเทียบกับลูกค้าประเภทเดียวกัน รวมทั้ง กรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารของบริษัท ถึงเหตุผลและความจำเป็นในการดำเนินธุรกรรมทางการค้าดังกล่าวทั้งหมดข้างต้น เป็นรายการมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ และเป็นไปตามปกติธุรกิจทั่วไป รวมทั้ง เป็นราคาตลาดยุติธรรม

ค่าเช่าอาคารที่พักอาศัยโครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ ศาลาแดง

กรรมการตรวจสอบได้มีการสอบถามผู้บริหารของบริษัท ถึงเหตุผลและความจำเป็นในการปล่อยให้เช่าอาคารที่พักอาศัยดังกล่าวข้างต้น ซึ่งกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เป็นรายการปกติทั่วไปของธุรกิจบริษัทและได้รับค่าตอบแทนในราคาตลาด ดังนั้น จึงมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.8 นายอนันต์ อัสวโกกิน

ความสัมพันธ์

นายอนันต์ อัสวโกกิน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 23.76 (ณ วันที่ 7 เมษายน 2554) และเป็นกรรมการร่วมของบริษัทและบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ยังได้ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554)

รายการระหว่างกัน

นายอนันต์ อัสวโกกิน ได้เช่าอาคารที่พักอาศัยโครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท 10

อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	88,972	บาท/เดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
	ปี 2554	จำนวน	-	บาท/เดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	407,805	บาท
	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้มีการสอบถามผู้บริหารของบริษัทถึงเหตุผลและความจำเป็นในการปล่อยให้เช่าอาคารที่พักอาศัยดังกล่าวข้างต้น ซึ่งกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เป็นรายการปกติทั่วไปของธุรกิจบริษัทและได้รับค่าตอบแทนในราคาตลาด ดังนั้น จึงมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.9 บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ธุรกิจค้าปลีกที่จำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน

- ความสัมพันธ์
- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทและบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554) และร้อยละ 30.07 (ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2554) ตามลำดับ
 - บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 19.89 (ณ วันที่ 3 มีนาคม 2554)
 - นายอนันต์ อัสวโกสิน เป็นกรรมการร่วมของทั้งสามบริษัท ส่วนนายรัตน พานิชพันธ์ และนางสุวรรณา พุทธิประสาท เป็นกรรมการร่วมในบริษัทและบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

รายการระหว่างกัน บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้ซื้อสินค้าและรับบริการจากบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ	ปี 2553	จำนวน	5,196,600	บาท
	ปี 2554	จำนวน	10,149,836	บาท

เจ้าหนี้จากการซื้อสินค้าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	840,491	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	340,010	บาท

นโยบายการกำหนดราคา ราคาสินค้าที่บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ขายให้บริษัทและบริษัทย่อย เป็นราคาขายส่งให้บุคคลภายนอกทั่วไป และสามารถต่อรองราคาได้โดยอิสระ

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยสามารถเลือกซื้อสินค้า และวัสดุก่อสร้างอื่นๆที่มีความหลากหลายจากบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการต่อรองราคาและเลือกซื้อสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการทำสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ใดๆ ที่มีเงื่อนไขพิเศษที่ผูกพันระยะยาวกับบริษัทดังกล่าว ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อย จึงสามารถซื้อสินค้าชนิดเดียวกันหรือสินค้าทดแทนจากบริษัทอื่นๆ ได้ ถ้าสินค้าดังกล่าว มีราคาที่ถูกกว่า บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

1.10 บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ผลิตและจำหน่ายคอนกรีตมวลเบา

- ความสัมพันธ์
- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทและบริษัท ควอลิตี้คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด(มหาชน) ("Q-CON") ในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554) และร้อยละ 21.16 (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) ตามลำดับ

รายการระหว่างกัน บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยได้ซื้อสินค้าจาก บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

มูลค่าการซื้อขายสินค้าและบริการ	ปี 2553	จำนวน	81,427,721	บาท
	ปี 2554	จำนวน	90,634,806	บาท
เจ้าหนี้จากการซื้อสินค้าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	15,846,572	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	2,048,244	บาท
ลูกหนี้ค่าสินค้าและบริการ (เงินที่ตรงจ่ายที่บริษัทจ่ายไปก่อน)	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	340,955	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	196,953	บาท
นโยบายการกำหนดราคา	ราคาสินค้าที่บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) ขายให้บริษัทและบริษัทย่อยจะเป็นราคาขายที่ถูกกำหนดในรายละเอียดของสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON			
หมายเหตุ	บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัท คือ บริษัท คิว เอช อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นใน Q-CON ในสัดส่วนร้อยละ 25.78 และร้อยละ 1.45 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552) เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2553 บริษัทและบริษัทย่อยได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON ทั้งหมดกับ บริษัท เอสซีจีผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีการชำระเงินและโอนหุ้นทั้งหมดในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2553 นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2553 บริษัทได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์กับ Q-CON โดยสัญญาดังกล่าวมีอายุ 3 ปี บริษัทตกลงจะซื้ออัฐมวเลาเบานิดก่อนในปริมาณซื้อขั้นต่ำ และราคาที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON			

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความเป็นอิสระทั้งสองฝ่าย โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้รับประโยชน์จากกำไรจากการขายหุ้นบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) ขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการใช้ผลิตภัณฑ์อัฐมวเลาเบานในการก่อสร้างบ้านซึ่งมีปริมาณมากกว่าปริมาณขั้นต่ำที่ถูกกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ส่วนราคาซื้อผลิตภัณฑ์อัฐมวเลาเบานเป็นราคาที่ไม่แตกต่างจากราคาตลาด ณ ขณะนั้น แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามเงื่อนไขหรือบริษัทและบริษัทย่อยปฏิบัติไม่ขัดต่อสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ บริษัทและบริษัทย่อยสามารถซื้อสินค้าชนิดเดียวกันหรือหาสินค้าทดแทนจากบริษัทอื่นๆ มาทดแทนได้ ถ้าพบว่าราคาถูกกว่าราคาที่ซื้อจากบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

1.11 บริษัท สยามรีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ศูนย์การค้า

ความสัมพันธ์ นายชวง ชัยสุโรจน์ เป็นกรรมการร่วมของทั้งสองบริษัท

รายการระหว่างกัน บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้ว่าจ้างบริษัท สยามรีเทล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด บริหารพื้นที่ค้าปลีกภายในอาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี

อายุสัญญา

3 ปี (15 พ.ค. 2552 - 14 พ.ค. 2555)

อัตราค่าบริการ

ช่วงเวลาที่ 1 15 พ.ค. 2552 - 31 ธ.ค. 2552 207,000 บาทต่อเดือน
ช่วงเวลาที่ 2 1 ม.ค. 2553 - 14 พ.ค. 2555 219,840 บาทต่อเดือน
 ปรับค่าตอบแทนในการบริหารพื้นที่ค้าปลีกเฉพาะส่วนของเจ้าหน้าที่ จากเดิมเดือนละ 107,000 บาทต่อเดือน เป็นเดือนละ 119,840 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 2 ปี เริ่มตั้งแต่ มกราคม 2553 - ธันวาคม 2554

ค่าใช้จ่ายบริหารพื้นที่ค้าปลีก

ปี	จำนวน	บาท
ปี 2553	2,638,080	บาท
ปี 2554	2,638,080	บาท

เจ้าหน้าที่ค่าบริการ

ณ	จำนวน	บาท
ณ 31 ธ.ค. 2553	235,229	บาท
ณ 31 ธ.ค. 2554	470,458	บาท

นโยบายการกำหนดราคา

บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กำหนด กำหนดราคาที่มีเงื่อนไขการค้าที่ใช้ในตลาดโดยทั่วไปที่ใช้สำหรับ Outsource พนักงานหรือในลักษณะอัตราการจัดบริการโครงการเหมารวม โดยจะใช้วิธีต้นทุนบวกด้วยกำไร

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันโดยอิสระ

1.12 บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า มีโครงการจำนวน 2 โครงการ ดังนี้

1. โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-เทอร์มินัล 21 (ธุรกิจโรงแรม เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า และศูนย์การค้า)
2. โครงการแกรนด์เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ (ธุรกิจโรงแรมและ เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า)

ความสัมพันธ์

บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC) ขณะที่ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ Reco Resort Pte Ltd. ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกลุ่มเดียวกับ GIC ได้ถือหุ้นใน บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รวมทั้งมีการรวมกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 60 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554)
- 2) Reco Resort Pte Ltd. ได้ถือหุ้นบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 40 และ GIC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 10.88 (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554) นอกจากนี้ GIC ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 16.27 ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2554
- 3) นายอนันต์ อัสวโกติน และนายอดิสร ธนันทน์ราพูล เป็นกรรมการของบริษัทและ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

	4) นายอนันต์ อัครโกติน และนางสาวกนกวลี วิริยะประไพกิจ เป็นกรรมการบริษัทและบริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด นอกจากนี้ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ Reco Resort Pte Ltd. ได้ถือหุ้นในสัดส่วนที่เท่ากันในบริษัท เอเชียแอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ซึ่งเท่ากับสัดส่วนร้อยละ 40		
รายการระหว่างกัน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) รับจ้างประสานงานและเสนอรูปแบบโครงการโรงแรม ช่วงระยะเวลาออกแบบและก่อสร้างโครงการ รับจ้างตรวจสอบงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงการ รับจ้าง Implement ระบบคอมพิวเตอร์ และจัดทำบัญชีให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้		
รายการระหว่างกัน	ก) สัญญารับจ้างจัดทำบัญชี		
ลักษณะสัญญา	รับจ้างทำบัญชีและภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง		
อายุสัญญา	<u>ช่วงเวลาที่ 1</u>	2 ปี (1 ก.ค. 2552 - 30 มิ.ย. 2554)	
	<u>ช่วงเวลาที่ 2</u>	6 เดือน (1 ก.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2554)	
อัตราค่าบริการ	<u>ช่วงเวลาที่ 1</u>	149,533 บาทต่อเดือน	
	<u>ช่วงเวลาที่ 2</u>	163,551 บาทต่อเดือน	
รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	1,794,393 บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,878,505 บาท
รายการระหว่างกัน	ข) โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-เทอร์มินัล 21		
ลักษณะสัญญา	<u>สัญญารับจ้างประสานงานและออกแบบโครงการ</u> เสนอข้อมูลในการตัดสินใจและดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรมหรือโครงการที่พักอาศัย ให้เช่า รวมทั้งประสานงานออกแบบและก่อสร้างโครงการ		
อัตราค่าบริการ	1,000,000 บาท		
รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	- บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,000,000 บาท
ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	- บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,070,000 บาท
อัตราค่าบริการ	<u>สัญญารับจ้างบริหารโครงการ</u> ค่าบริการจัดการโครงการคำนวณจากร้อยละ 2 ของรายได้รวมบวกจากร้อยละ 5.5 ของยอดกำไร สะสมสิ้นปีปัจจุบัน หักกำไรสะสมสิ้นปีก่อนของโครงการ		
รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	- บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,486,904 บาท

เงินสำรองจ่าย	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	13,684	บาท

ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,590,987	บาท

ค่าบริการจัดการโครงการในส่วนบุคลากร 8 ท่าน

อัตราค่าบริการ จำนวนจากเงินเดือนและสวัสดิการต่างๆ ของพนักงานบวกร้อยละ 20

รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	-	บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,168,920	บาท

ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,250,744	บาท

สัญญาจ้าง Implementation ระบบคอมพิวเตอร์

ลักษณะสัญญา Implement ระบบโรงแรมและให้คำปรึกษาเกี่ยวกับระบบคอมพิวเตอร์ที่เกี่ยวข้อง

อายุสัญญา ช่วงเวลา 1 ต.ค. 2554 - 30 มิ.ย. 2555

อัตราค่าบริการ 1,953,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	-	บาท
	ปี 2554	จำนวน	820,000	บาท

ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	877,400	บาท

สัญญาจ้างตรวจสอบและทดสอบเครื่องจักร

ลักษณะสัญญา ดำเนินการตรวจสอบและทดสอบเครื่องจักรโครงการ

อายุสัญญา สัญญาที่ 1 ภายในวันที่ 31 ธ.ค. 2554
สัญญาที่ 2 ภายในวันที่ 31 ธ.ค. 2555

อัตราค่าบริการ สัญญาที่ 1 325,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
สัญญาที่ 2 921,500 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	-	บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,157,000	บาท

ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,237,990	บาท

รายการระหว่างกัน	ค) โครงการแกรนด์เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ			
	<u>สัญญาบริการซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์</u>			
อายุสัญญา	3 ปี (1 ต.ค. 2550 - 30 ก.ย. 2553) และต่อสัญญาอีก 3 ปี (1 ต.ค. 2553 - 30 ก.ย. 2556)			
อัตราค่าบริการ	<u>ช่วงเวลาที่ 1</u> (1 ต.ค. 2550 - 30 ก.ย. 2553) 50,000 บาทต่อเดือน <u>ช่วงเวลาที่ 2</u> (1 ต.ค. 2553 - 30 ก.ย. 2556) 100,000 บาทต่อเดือน			
รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	750,000	บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,200,000	บาท
	<u>สัญญาบริหารโครงการ</u>			
อัตราค่าบริการ	ค่าบริการจัดการโครงการคำนวณจากร้อยละ 2 ของรายได้รวมบวกร้อยละ 5.5 ของยอดกำไรสะสมสิ้นปีปัจจุบันหักกำไรสะสมสิ้นปีก่อนของโครงการ			
รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	14,311,007	บาท
	ปี 2554	จำนวน	20,652,187	บาท
ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	9,092,383	บาท
	<u>ค่าบริการจัดการโครงการส่วนบุคคลการ 9 ท่าน</u>			
อัตราค่าบริการ	คำนวณจากเงินเดือนและสวัสดิการต่างๆของพนักงานบวกร้อยละ 20			
รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	7,991,653	บาท
	ปี 2554	จำนวน	6,297,018	บาท
	<u>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</u>			
อัตราค่าบริการ	ตามที่บริษัทได้สำรองจ่ายไปล่วงหน้า			
รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	8,280,626	บาท
	ปี 2554	จำนวน	75,426	บาท
ลูกหนี้การค้า	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	780,115	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าว มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ และเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า/โรงแรมของบริษัท ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยบริษัทจะได้รับผลประโยชน์จากค่าตอบแทนในการให้บริการและการรับจ้างบริหารโครงการ รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “แกรนด์ เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์” มากขึ้น นอกจากนี้ ค่าบริการที่บริษัทเรียกเก็บเป็นราคาตามราคาตลาด

1.13 บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ความสัมพันธ์	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 60 และบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554) นายอนันต์ อัครโกศล และ นายอดิสร ธนันทน์ราพูล เป็นกรรมการร่วมของทั้งสามบริษัท 			
รายการระหว่างกัน	<p>ก. บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ให้บริการจัดหาลูกค้าที่มีความต้องการพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวให้แก่โครงการ L&H Villa Sathon ของบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด (ตามความต้องการของลูกค้าผ่านทีมพนักงานขายของบริษัทซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้ดำเนินการ)</p>			
รายได้ค่าบริการ (ค่านายหน้าและอื่นๆ)	ปี 2553	จำนวน	33,448	บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,508,596	บาท
ลูกหนี้การค้า	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	641,365	บาท
รายการระหว่างกัน	<p>ข. บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด รับจ้างบริหารโครงการ L&H Villa Sathon</p>			
อายุสัญญา	<p><u>ช่วงเวลา</u>ที่ 1 (1 มิ.ย. 2552 - 30 เม.ย.2553) 11 เดือน</p> <p><u>ช่วงเวลา</u>ที่ 2 (1 พ.ค. 2553 - 31 ธ.ค. 2553) 8 เดือน</p> <p><u>ช่วงเวลา</u>ที่ 3 (1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2555) 2 ปี</p>			
อัตราค่าบริการ	<p><u>ช่วงเวลา</u>ที่ 1 (1 มิ.ย. 2552 - 30 เม.ย. 2553) 195,000 บาท/เดือน</p> <p><u>ช่วงเวลา</u>ที่ 2 (1 พ.ค. 2553 - 31 ธ.ค. 2553) 195,000 บาท/เดือน</p> <p><u>ช่วงเวลา</u>ที่ 3 (1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2555) 209,000 บาท/เดือน</p>			
รายได้ค่าบริการอาคาร	ปี 2553	จำนวน	2,340,000	บาท
	ปี 2554	จำนวน	2,508,000	บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	208,650	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	223,630	บาท
นโยบายการกำหนดราคา	ค่าบริการดังกล่าวเป็นราคาที่เปรียบเทียบได้กับราคาตลาด			
รายการระหว่างกัน	ค. ค่าใช้จ่ายอื่น			
อัตราค่าบริการ	ตามที่บริษัทได้สำรองจ่ายไป			
รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	1,722	บาท
	ปี 2554	จำนวน	19,297	บาท

ลูกหนี้	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	1,843	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตามราคาตลาดยุติธรรม

1.14 บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ให้บริการด้านบุคลากรในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ความสัมพันธ์	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 2. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 40.0 3. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มนายอนันต์ อัครโกสิน (น.ส.อลิสรา อัครโกสิน และนายอาชวิน อัครโกสิน ซึ่งเป็นบุตรของนายอนันต์ อัครโกสิน) และนางสาวเพ็ญใจ หาญพานิชย์ ซึ่งเป็นมารดานายอนันต์ อัครโกสิน เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 24.86 ร้อยละ 0.00019 และร้อยละ 0.91153 ตามลำดับ (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554) 4. นายอนันต์ อัครโกสิน ถือหุ้นในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 23.76 (ณ วันที่ 7 เมษายน 2554) 5. นายอนันต์ อัครโกสิน เป็นกรรมการร่วมของทั้งสามบริษัท และนางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ เป็นกรรมการร่วมในบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียแอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด 			
รายการระหว่างกัน	<p>ก. รับจ้างและให้ความช่วยเหลือในการจัดทำบัญชี</p> <p>บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) รับจ้างและให้ความช่วยเหลือในการจัดทำบัญชีแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด</p>			
อายุสัญญา	ช่วงเวลาที่ 1	2 ปี (1 ต.ค. 2552 - 30 ก.ย.2554)		
	ช่วงเวลาที่ 2	1 ปี (1 ต.ค. 2554 - 30 ก.ย.2555)		
อัตราค่าบริการ	ช่วงเวลาที่ 1	(1 ต.ค. 2552 - 30 ก.ย. 2554)	51,402	บาท/เดือน
	ช่วงเวลาที่ 2	(1 ต.ค. 2554 - 30 ก.ย. 2555)	56,075	บาท/เดือน
รายได้ค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	616,822	บาท
	ปี 2554	จำนวน	630,841	บาท
ลูกหนี้	31 ธ.ค. 2553	จำนวน	55,000	บาท
	31 ธ.ค. 2554	จำนวน	120,000	บาท

รายการระหว่างกัน

ข. ค่าบริการบริหารบุคลากร

บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ว่าจ้างบริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด ในการบริหารบุคลากรโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

ทั้งนี้ เนื่องจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์ แอนด์ เฮาส์ - II (“กองทุน”) (บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท แอตแลนติก เรียวเอสเตท จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ นอร์ธ จำกัด และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ นอร์ธอีสต์ จำกัด ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 50) ถูกข้อกฎหมายกำหนดไม่สามารถดำเนินการบริหารโครงการอาคารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ นอกจากการปล่อยเช่าเท่านั้น ดังนั้น บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บริษัทย่อย”) จึงได้เช่าอาคารโรงแรม/เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ ของทั้งสองโครงการ เพื่อนำมาดำเนินการบริหารและปล่อยเช่าให้ลูกค้าทั่วไป เป็นช่วงระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงเกี่ยวกับการจ่ายเงินชดเชยการเลิกจ้างพนักงานที่มาบริหารโครงการนี้ในช่วงระยะเวลานี้ บริษัทย่อยจึงตกลงให้บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด รับผิดชอบว่าจ้างพนักงานมาปฏิบัติงานแทนบริษัทย่อยแต่ภายใต้การดูแลและบริหารงานโดยบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นค่าบริการบริหารบุคลากร

อายุสัญญา

1 ปี 4 เดือน (1 ก.ย. 2552 - 31 ธ.ค. 2553)
3 ปี (1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2556)

อัตราค่าบริการ

บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด กำหนดราคาที่มีเงื่อนไขการค่าที่ใช้ในตลาด โดยทั่วไปที่ใช้สำหรับ Outsource พนักงานหรือในลักษณะอัตราค่าเหมารวม โดยจะใช้วิธีต้นทุนบวกด้วยกำไร

ค่าบริการบุคลากร

ปี	จำนวน	บาท
ปี 2553	16,045,022	บาท
ปี 2554	15,435,318	บาท

ลูกหนี้

ปี	จำนวน	บาท
31 ธ.ค. 2553	622,574	บาท
31 ธ.ค. 2554	29,866	บาท

นโยบายการกำหนดราคา

ค่าบริการดังกล่าวเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดยุติธรรม

1.15 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (“กองทุนฯ”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า (สรุปรายละเอียดของกองทุนสามารถดูได้ที่ข้อ การตลาดและการแข่งขัน ข้อ 1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ (จ) ธุรกิจอื่นๆ)

ช่วงเวลา^{ที่ 2} ^{ขั้น} 6 และ 7 จำนวน 2,848.80 ตร.ม.
อัตราค่าเช่าช่วง 1 ต.ค. 2554 - 30 ก.ย. 2557
จำนวนเงิน 700 บาท/ตร.ม./เดือน

ผลตอบแทนจากการรับจ้างบริหารอาคาร คำณวนจากค่าผลตอบแทนฐานบวกด้วยค่าตอบแทนพิเศษ ดังนี้

ก) ค่าตอบแทนฐาน

- อัตราร้อยละ 1 ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ และ
- อัตราร้อยละ 2.4 ของกำไรสุทธิ (กรณีที่จำนวนกำไรสุทธิจากการรับประกันโครงการคิวเฮาส์ ลุ่มพินี สูงกว่าจำนวนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจริง ให้ใช้จำนวนที่สูงกว่าในการคำนวณค่าตอบแทน)

ข) ค่าตอบแทนพิเศษ

- อัตราร้อยละ 30 ของส่วนต่างของกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจริง กับกำไรสุทธิที่ประมาณการในแผนการดำเนินงานประจำปี

ทั้งนี้ กองทุนฯ รับประกันค่าตอบแทนเท่ากับส่วนต่างของ (ก) จำนวนเงิน 18.25 ล้านบาท และ (ข) จำนวนรวมของค่าตอบแทนฐานกับค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการ

รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า (ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของอาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต)	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	704,580,646	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	677,413,979	บาท

ค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่ (อาคารคิวเฮาส์ ลุ่มพินี)	ปี 2553	จำนวน	29,490,598	บาท
	ปี 2554	จำนวน	33,003,279	บาท

รายได้ค่าเช่า (ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของอาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต)	ปี 2553	จำนวน	27,166,667	บาท
	ปี 2554	จำนวน	27,166,667	บาท

รายได้ค่ารับจ้างบริหารอาคาร (อาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต	ปี 2553	จำนวน	23,884,011	บาท
อาคารคิวเฮาส์ ลุ่มพินี และอาคารเวฟเพลส)	ปี 2554	จำนวน	24,809,254	บาท

รายได้ค่าบริการอื่น	ปี 2553	จำนวน	20,608	บาท
	ปี 2554	จำนวน	5,021	บาท

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	281,409	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	335,407	บาท

เงินมัดจำค่าเช่า	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	6,925,847	บาท
และค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	6,583,589	บาท

เงินสำรองจ่าย	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	736,160	บาท

ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	2,119,963	บาท
(ค่ารับจ้างบริหาร+ล่วงหน้า)	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	2,138,168	บาท

ความเห็นกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าการจำหน่าย และ/หรือ ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (เดิมชื่อ "กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์") นั้นได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2549 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2549 โดยมีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันรวมทั้งสิ้น 2 โครงการ คือโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ซึ่งผลตอบแทนจากให้เช่าที่ดิน อุปกรณ์ และอาคารของโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตเป็นระยะเวลา 30 ปี และได้รับเงินทั้งจำนวนเมื่อได้จดทะเบียนที่ดินรวม 819 ล้านบาท และผลตอบแทนจากการขายอาคารและโอนสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี และได้รับเงินทั้งจำนวนรวม 5,102 ล้านบาทนั้น เป็นราคาที่ยุติธรรม เนื่องจากบริษัทได้เปรียบเทียบราคากับผู้เสนอซื้อแต่ละราย และคัดเลือกผู้เสนอซื้อที่ให้ข้อเสนอและเงื่อนไขต่างๆ รวมทั้งผลตอบแทนรวมสูงสุดต่อบริษัท ประกอบกับได้พิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น ซึ่งได้ประเมินมูลค่าง่ายยสินทั้ง 2 โครงการ ดังต่อไปนี้

ผู้ประเมิน	ราคาประเมิน	
	โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต	โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี
บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส(ประเทศไทย) จำกัด	838.6 ล้านบาท	5,566.8 ล้านบาท
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	800.4 ล้านบาท	5,240.9 ล้านบาท

กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม รวมทั้ง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนฯ เรียกเก็บจากบริษัทเป็นราคาตลาดยุติธรรม

1.16 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์รวมทั้งกิจการทั้งปวง ซึ่งเกี่ยวกับการธนาคารพาณิชย์ หรือเนื่องจากการธนาคารพาณิชย์ หรือธุรกิจที่กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ให้กระทำได้ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ

ความสัมพันธ์ พลตำรวจเอกเอก สารสิน เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อและรองประธานกรรมการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) รวมทั้ง เป็นประธานกรรมการบริษัท

รายการระหว่างกัน (ก) ธุรกิจเกี่ยวกับธนาคาร บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากระยะสั้นเผื่อเรียก กู้ยืมเงิน และจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้กับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดของรายการระหว่างกันได้ ดังต่อไปนี้

บัญชีเงินฝากธนาคาร	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	9,428,789 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	10,066,166 บาท
บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	30,000 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	- บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	ปี 2553	จำนวน	9,515,465 บาท
	ปี 2554	จำนวน	5,924,048 บาท

ค่าธรรมเนียมจัดหาเงินทุน	ปี 2553	จำนวน	33,724	บาท
	ปี 2554	จำนวน	68,116	บาท
ค่าธรรมเนียมธนาคาร และหนังสือค้ำประกัน	ปี 2553	จำนวน	1,954,224	บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,724,065	บาท
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย (ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม)	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	177,513	บาท
รายการระหว่างกัน	(ข) เช่าพื้นที่และใช้บริการในอาคารคิวเฮาส์ อโศก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้เช่าพื้นที่โฆษณาและพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก สำหรับเป็นที่ตั้งตู้เอทีเอ็ม			
อายุสัญญา	1 ปี (1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2554)			
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่โฆษณา อัตราค่าเช่า 3,000 บาท/เดือน พื้นที่ตั้งตู้ ATM อัตราค่าเช่า 5,000 บาท/เดือน ค่าบริการตามที่ใช้จริง 			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2553	จำนวน	120,864	บาท
	ปี 2554	จำนวน	118,374	บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2553	จำนวน	60,000	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	60,000	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

(ก) ธุรกิจเกี่ยวกับธนาคาร

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการเปิดบัญชีเงินฝากแต่ละประเภท อัตราดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารต่างๆ พบว่ารายการดังกล่าวเป็นการค้าปกติทั่วไป เช่นเดียวกับบุคคลหรือบริษัทอื่นๆ ที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้มีการประกาศแจ้งให้สาธารณะชนทราบตามปกติทั่วไป เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร อัตราดอกเบี้ยจ่าย อัตราค่าธรรมเนียมธนาคาร รวมทั้งวิธีการและเอกสารประกอบการพิจารณาเปิดบัญชีธนาคารหรือการดำเนินธุรกรรมต่างๆ กับธนาคาร ดังนั้น กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลอันสมควรและเป็นราคาตลาดยุติธรรม

(ข) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว อยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทได้ปล่อยพื้นที่เช่าให้กับลูกค้าทั่วไป นอกจากนี้ยังได้มีการสอบถามผู้บริหารของบริษัท ถึงความจำเป็นในการให้เช่าในอัตราดังกล่าวข้างต้น กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า เป็นรายการมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ และเป็นการรับค่าตอบแทนในราคาตลาดยุติธรรม

1.17 นายชวง ชัยสุโรจน์

ความสัมพันธ์	นายชวง ชัยสุโรจน์ เป็นกรรมการบริษัทและบริษัทย่อย			
รายการระหว่างกัน	บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ขยายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการคิวดาเฮาส์ คอนโด สาทร ให้กับนายชวง ชัยสุโรจน์			
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	ราคาลดค่าที่ดินไปหักส่วนลดที่คำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้ส่วนลดแก่พนักงานและกรรมการในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดพักอาศัย			
รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2553	จำนวน	5,376,000	บาท
	ปี 2554	จำนวน	-	บาท

1.18 นางสาวรรณา พุทธประสาท

ความสัมพันธ์	นางสาวรรณา พุทธประสาทเป็นกรรมการบริษัท และบริษัทย่อย			
รายการระหว่างกัน	บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ขยายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการคิวดาเฮาส์ คอนโด สาทร ให้กับนางสาวรรณา พุทธประสาท			
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	ราคาลดค่าที่ดินไปหักส่วนลดที่คำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้ส่วนลดแก่พนักงานและกรรมการในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดพักอาศัย			
รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2553	จำนวน	2,872,000	บาท
	ปี 2554	จำนวน	-	บาท

1.19 นายอดุลย์ วินัยแพทย์

ความสัมพันธ์	นายอดุลย์ วินัยแพทย์เป็นประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการบริษัท			
รายการระหว่างกัน	บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ขยายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการคิวดาเฮาส์ คอนโด สาทร ของบริษัท ให้กับนายอดุลย์ วินัยแพทย์			
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	ราคาลดค่าที่ดินไปหักส่วนลดที่คำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้ส่วนลดแก่พนักงานและกรรมการในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดพักอาศัย			
รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2553	จำนวน	4,049,500	บาท
	ปี 2554	จำนวน	-	บาท

1.20 นางสาวณัฐณี พาณิชพันธ์

ความสัมพันธ์	นางสาวณัฐณี พาณิชพันธ์ เป็นบุตรสาวของนายรัตน์ พาณิชพันธ์ เป็นกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการบริษัท รวมทั้งกรรมการในบริษัทย่อย			
รายการระหว่างกัน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ขยายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการคิวดาเฮาส์ คอนโด หลังสวน ให้แก่นายรัตน์ พาณิชพันธ์ และได้โอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวให้แก่บุตรสาว			

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ราคาตลาดทั่วไปหักส่วนลดที่คำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้ส่วนลดแก่พนักงาน และกรรมการในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดพักอาศัย

รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2553	จำนวน	19,879,200	บาท
	ปี 2554	จำนวน	-	บาท

1.21 นายรัตน์ พานิชพันธ์

ความสัมพันธ์ นายรัตน์ พานิชพันธ์เป็นกรรมการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการบริษัท รวมทั้งกรรมการในบริษัทย่อย

รายการระหว่างกัน บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ขายบ้านพร้อมที่ดินในจังหวัดระยอง ให้แก่นายรัตน์ พานิชพันธ์

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ราคาตลาดยุติธรรมและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

รายได้จากการขายบ้าน	ปี 2553	จำนวน	-	บาท
พร้อมที่ดิน	ปี 2554	จำนวน	3,122,000	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้รวมรายการในข้อ 1.17 - 1.21 พิจารณามูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวคือมีความสมเหตุสมผล เป็นราคาตลาดยุติธรรม และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้ส่วนลดแก่พนักงาน และกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อย ในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดพักอาศัยตามปกติ ทั้งนี้กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ไม่ได้เข้าร่วมการประชุมและไม่มีความเสี่ยงในวาระดังกล่าว ดังนั้น กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น มีเหตุผลอันสมควร

1.22 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554)

รายการระหว่างกัน บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้เช่าอาคารที่พักอาศัยโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท 10

อัตราค่าเช่าและค่าบริการ ปี 2553 จำนวน 88,972 บาท/เดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ปี 2554 จำนวน 75,785 บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ของอาคารที่พักอาศัยประเภทเดียวกันที่บริษัทปล่อยเช่าให้แก่บุคคลหรือบริษัทโดยทั่วไป พบว่าบริษัทเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่สามารถเปรียบเทียบกับราคาตลาดสำหรับการเช่าอาคารที่พักอาศัยระยะยาวในอาคารที่ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท

นอกจากนี้ กรรมการตรวจสอบยังได้มีการสอบถามผู้บริหารของบริษัท ถึงเหตุผลและความจำเป็นในการปล่อยเช่าอาคารที่พักอาศัยดังกล่าวข้างต้น ซึ่งกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เป็นรายการปกติทั่วไปของธุรกิจบริษัทและได้รับค่าตอบแทนในราคาตลาด ดังนั้น จึงมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.23 การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทอื่น

บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ โรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองไฮฟง ประเทศเวียดนาม

ความสัมพันธ์

- บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ถือหุ้นใน บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99 โดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศและถือหุ้นใน บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 14.15
- นางสาวรณนา พุทธิประสาธ เป็นกรรมการร่วมของบริษัท และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

รายการระหว่างกัน

(ก) การให้เงินกู้ยืม

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด

ณ 31 ธ.ค. 2553 จำนวน 3.3 ล้านบาท

ณ 31 ธ.ค. 2554 จำนวน 2.5 ล้านบาท

โดยมีนโยบายคิดดอกเบี้ย LIBOR + 2%

ดอกเบี้ยรับ

ปี 2553 จำนวน 40,807 บาท

ปี 2554 จำนวน 60,568 บาท

ดอกเบี้ยค้างรับ

ณ 31 ธ.ค. 2553 จำนวน 899,462 บาท

ณ 31 ธ.ค. 2554 จำนวน 1,008,419 บาท

รายการระหว่างกัน

(ข) การค้ำประกันเงินกู้ยืม

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทฮาเบอร์ วิว จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อย (ร้อยละ 21) เป็นจำนวน 2.10 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา แต่เนื่องจากบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และบริษัทย่อยไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในปัจจุบันได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 แต่การค้ำประกันยังคงเดิม (รายละเอียดตามปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้ำประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องราย บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด)

ปีที่ค้ำประกัน

พ.ศ. 2540-ปัจจุบัน

ความเห็นกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การให้กู้ยืมและการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด นั้น มีเหตุผลอันสมควร เนื่องจากเป็นการให้กู้ยืม และการค้ำประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของการให้เงินกู้ยืมระหว่างงวดปี 2554

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาว	31 ธ.ค. 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธ.ค. 2554
บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด	3.30	0.20	-	3.50
รวม	3.30	0.20	-	3.50

ดอกเบี้ยรับที่เกิดจากการให้กู้ยืมดังกล่าว ในปี 2554 จำนวน 0.2 ล้านบาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับบุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน

กรรมการตรวจสอบเห็นว่าการจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง มิได้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflict of interest) ระหว่างบริษัท กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งมิได้มีโครงสร้างการถือหุ้นหรือการบริหารบริษัทในกลุ่มในลักษณะอำพราง (nominee) แต่อย่างใด

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและเห็นชอบแล้วว่ารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ระหว่างบริษัทและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามความหมายของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ.17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 เป็นการรับและจ่ายค่าตอบแทนในราคาตลาดยุติธรรม (Fair Market Value) นอกจากนี้ กรรมการตรวจสอบและบริษัทจะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าว ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตให้เป็นไปในราคาตลาดยุติธรรม พร้อมทั้งเปิดเผยชนิดและมูลค่าของรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งภายใต้ประกาศและข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการรายการระหว่างกัน

ก่อนการเข้าทำรายการระหว่างกันบริษัทจะมีขั้นตอนการอนุมัติรายการ โดยเสนอแก่คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกันว่ามีความเหมาะสมและได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนที่คณะกรรมการตรวจสอบจะเสนอความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอีกครั้ง โดยทั้งนี้ ผู้ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการระหว่างกัน จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้น

3. นโยบายหรือแนวนโยบายการรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทและบริษัทย่อยยังคงนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคต ตามความเหมาะสมและความจำเป็นทางธุรกิจ โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่างๆตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติทั่วไปซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาตลาดหรือกรณีที่ไม่สามารถหาราคาเปรียบเทียบได้ บริษัทและบริษัทย่อยก็จะใช้ราคาต้นทุนบวกด้วยกำไรขั้นต้น โดยรายการดังกล่าวจะถูกเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการทุกครั้ง รวมทั้งให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวข้องและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทหรือบริษัทย่อย

ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทและบริษัทย่อยจะนำเสนอรายการดังกล่าวแก่คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทและบริษัทย่อยจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว และนำข้อมูลที่ได้ดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจตามสมควรแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในรายงานประจำปีและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย

4. เหตุผลที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท รวมทั้ง บริษัทจะไม่จัดให้มีโครงสร้างการถือหุ้นหรือการบริหารงานในกลุ่มบริษัทในลักษณะอำพราง (nominee) อย่างไรก็ตาม บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554) เนื่องจาก

- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าซึ่งเป็นธุรกิจประเภทเดียวกันกับบริษัท
- นายอนันต์ อัศวโภคิน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 23.76 (ณ วันที่ 7 เมษายน 2554) และดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) รวมทั้งนายอดิสร ธนันทน์ราพูล เป็นกรรมการและกรรมการบริหารในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ด้วย โดยทั้งสองท่านนี้ยังเป็นกรรมการในบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะตัวแทนของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจากจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท 12 ท่าน
- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้ถือหุ้นในบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 30.07 (ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2554) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทถือหุ้นในบริษัทร่วมดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 19.89 (ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2554) โดยมีเหตุผลในการถือหุ้นดังกล่าวเพื่อเป็นการลงทุนร่วมกัน ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งบริษัทร่วมดังกล่าวในปี 2538 ซึ่งในช่วงแรกถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ในสัดส่วนร้อยละ 30 ต่อมาในปี 2544 บริษัทได้ซื้อหุ้นบริษัทร่วมดังกล่าวทั้งหมดจากบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ที่ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 27 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนธุรกิจของบริษัทเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ที่ใช้เกี่ยวกับการตกแต่งบ้าน

เพื่อเป็นการป้องกันหรือลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และมีกรรมการบริหารและกรรมการของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นกรรมการในบริษัท บริษัทได้วางแนวทางจัดการความขัดแย้งไว้ ดังนี้

1. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทมีกลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนถือหุ้นรวมกันเกินกว่าที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท ดังนั้น กรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและอาจจะส่งผลให้บริษัทเสียผลประโยชน์ กลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนสามารถออกเสียงลงมติคัดค้านรายการนั้นๆ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
2. คณะผู้บริหารของบริษัทมีความเป็นอิสระในการบริหารงานและตัดสินใจในทุกๆ ด้าน รวมทั้งไม่มีกรรมการ กรรมการบริหาร ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) อยู่ในคณะผู้บริหารดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินธุรกิจจึงแยกจากกันโดยอิสระ
3. รายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียหรืออาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระพิจารณา กลั่นกรอง และแสดงความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ทุกรายการ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันหรือความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น บริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้แสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ กรณีที่รายการที่เกิดขึ้นมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อบริษัท ก็จะนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาและตัดสินใจด้วย

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน



(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2554 ภาวะเศรษฐกิจไทยโดยรวมขยายตัวในอัตราที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ เนื่องจากภาคการผลิตของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการที่ประเทศญี่ปุ่นประสบภัยพิบัติสึนามิ ซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาขาดแคลนชิ้นส่วนและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และยานยนต์ที่ใช้ในการผลิตสินค้า นอกจากนี้ ในไตรมาส 4 ของปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยที่รุนแรงและขยายวงกว้างในพื้นที่ภาคกลาง กรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ส่งผลทำให้ภาคอุตสาหกรรมและธุรกิจต่างๆ ในเขตพื้นที่น้ำท่วมได้รับความเสียหาย รวมทั้งส่งผลให้การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนหดตัวลงเช่นกัน

จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงและผลกระทบจากมหาอุทกภัยในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากโครงการบ้านของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วมต้องปิดดำเนินการชั่วคราว ประกอบกับผู้บริโภคยังขาดความเชื่อมั่นเกี่ยวกับปัญหาน้ำท่วมที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงส่งผลให้เกิดการชะลอตัวลงของธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินในเขตพื้นที่น้ำท่วมดังกล่าว ส่วนธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นราคาค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าดีขึ้น

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 9,849.0 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 3,391.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.6 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 6,980.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 2,378.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.4 และมีกำไรสุทธิในปี 2554 และปี 2553 จำนวน 852.9 ล้านบาท และ 2,002.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2554 และปี 2553 เท่ากับร้อยละ 29.1 และ 29.3 ตามลำดับ

(ข) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายและการบริการ

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion method)

ในปี 2554 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 3,420.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยลดลงจำนวน 1,726.8 ล้านบาท และ 1,694.0 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ทั้งนี้ เนื่องจากปัญหาอุทกภัยในพื้นที่ภาคกลางของประเทศไทย ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ได้ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ทำให้ตลาดชะลอตัวลงตั้งแต่เดือนตุลาคม 2554 เป็นต้นมา รวมทั้งผู้บริโภคชะลอการโอนกรรมสิทธิ์และตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 16 โครงการ มูลค่าประมาณ 17,505.0 ล้านบาท โครงการคอนโดมิเนียมใหม่จำนวน 3 โครงการ มูลค่าประมาณ 4,950.0 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 3 โครงการ

- ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า (เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม)

จากการที่ผู้เช่าห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย ดังนั้น ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า (เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม) จึงขึ้นอยู่กับความขยับตัวของเศรษฐกิจในประเทศ โดยเฉพาะการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย

ในปี 2554 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจำนวน 8.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากไม่มีเหตุการณ์ความรุนแรงของการประท้วงทางการเมืองในเขตใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับเดือนพฤษภาคม 2553 ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรมในปี 2554 เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่ามหาอุทกภัยในไตรมาส 4 ปีนี้ จะส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติและชาวต่างประเทศที่ต้องเดินทางเข้าประเทศไทยลดลง แต่อัตราการเข้าพักอาศัยเฉลี่ยในไตรมาสดังกล่าวไม่ได้ลดลงมากนัก ทั้งนี้ เนื่องจากถูกชดเชยโดยการเข้าพักอาศัยของผู้ประสบอุทกภัยชาวไทย นอกจากนี้ในเดือนตุลาคม 2554 บริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ หลังสวนภายหลังการได้ปิดเพื่อปรับปรุงใหญ่โครงการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2553

- ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

จากผลกระทบของมหาอุทกภัย ภัยพิบัติชันามิในประเทศญี่ปุ่น และปัญหาทางการเงินและเศรษฐกิจในยุโรปได้ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศไทย ซึ่งจากผลกระทบดังกล่าวข้างต้นทำให้ภาพรวมของตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2554 อยู่ในภาวะทรงตัว เนื่องจากความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานยังไม่เพิ่มขึ้นมากนัก ทำให้เจ้าของอาคารพยายามที่จะรักษาลูกค้าของตนเอง โดยวิธีการตรึงราคาเช่าและค่าบริการให้อยู่ในอัตราค่าเช่าและบริการเดิม

อย่างไรก็ตาม การที่ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมทั้งการให้สิทธิประโยชน์สำหรับชาวต่างชาติที่จะเข้ามาตั้งสำนักงานปฏิบัติการภูมิภาค จะส่งผลให้กลุ่มชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น ตลาดอาคารสำนักงานก็จะมีปรับตัวดีขึ้นในอนาคต

ในปี 2554 รายได้จากอาคารสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจำนวน 21.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากราคาเช่าพื้นที่และอัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมทุกโครงการปรับตัวดีขึ้น

(2) รายได้อื่นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในปี 2554 บริษัทมีรายได้อื่นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย ดังนี้

- (ก) บริษัทมีรายได้อื่น ในปี 2554 ลดลงจำนวน 207.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 53 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2553 เนื่องจาก
- ในปี 2554 บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนลดลงจำนวน 315.4 ล้านบาท เพราะในปี 2553 บริษัทได้รับกำไรจากการขายเงินลงทุนใน บมจ. ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่นโปรดักส์ และบมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำนวน 197.0 ล้านบาท และ 121.6 ล้านบาทตามลำดับ แต่ในปี 2554 บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในและบมจ.โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำนวน 3.2 ล้านบาท
 - ในปี 2554 บริษัทมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จากการจัดสรรหุ้นสามัญให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก(IPO)เป็นจำนวนเงิน 82.0 ล้านบาท
 - ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นๆเพิ่มขึ้นจำนวน 26.4 ล้านบาท
- (ข) บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 96.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)			
บริษัท/กองทุน	ปี 2553	ปี 2554	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
บมจ.โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	338.8	400.5	61.7
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	109.8	118.8	9.0
บมจ.แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	94.3	119.3	25.0
บมจ.ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์	(0.3)	-	0.3
รวม	542.6	638.6	96.0

(3) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนขาย ในปี 2554 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 6,316.8 ล้านบาท และ 8,657.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 90.5 และ 92.5 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนขายจากธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า(เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์/โรงแรม) และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า รวมเป็นจำนวนเงิน 663.8 ล้านบาท และ 701.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 9.5 และ 7.5 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย ในปี 2554 เพิ่มขึ้นจำนวน 152.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นจำนวน 126.9 ล้านบาท ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนบ้านเพิ่มขึ้นจำนวน 49.3 ล้านบาท จากการที่รัฐบาลไม่ขยายระยะเวลาลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะที่หมดอายุไปเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2553 และค่าธรรมเนียมโอนบ้านที่หมดอายุไปเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2553 ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 9.6 ล้านบาท แต่ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายลดลงจำนวน 33.7 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในปี 2554 เพิ่มขึ้นจำนวน 251.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากค่าใช้จ่ายซ่อมแซมสาธารณูปโภคโครงการและค่าใช้จ่ายบริการหลังการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 82.2 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายฟื้นฟูและป้องกันน้ำท่วมโครงการบ้านเพิ่มขึ้นจำนวน 144.8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายการดำเนินงานอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 24.5 ล้านบาท

(4) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า สำหรับปี 2553 และปี 2554 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

กำไรข้างต้น	ปี 2553	ปี 2554
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	29.2	28.3
ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า/เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม	22.4	29.6
ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า	48.2	49.2

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเป็นร้อยละ 28.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 29.2 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยไม่สามารถปรับราคาขายสินค้าเพื่อชดเชยราคาต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นในระหว่างปี ประกอบกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัวลงตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากมหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นอย่างกว้างขวางในพื้นที่ภาคกลาง กรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑล

ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า/เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 29.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 22.4 เนื่องจากในปี 2554 เหตุการณ์ทางการเมืองเข้าสู่ภาวะการฉกฉวยอำนาจและทำให้เกิดเหตุการณ์ความรุนแรงทางการเมืองใดๆในระหว่างปี นอกจากนี้ ในปี 2554 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีเกี่ยวกับการคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ เพื่อให้เป็นไปตามวิธีแยกส่วนประกอบส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีนโยบายให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ประสบภัยน้ำท่วม โดยลดลงราคาเช่าอาคารที่พักอาศัยให้แก่ลูกค้าที่เช่าพักเนื่องจากประสบภัยน้ำท่วม ซึ่งส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี

ขณะที่ในปี 2553 ความไม่สงบทางการเมืองได้ส่งผลให้ยอดขายได้จากธุรกิจดังกล่าวของบริษัทและบริษัทย่อยลดลงเป็นอย่างมาก รวมทั้งบริษัทได้มีการปรับปรุงและซ่อมแซมใหญ่ห้องพักอาศัยบางส่วนของโรงแรมเซ็นเตอร์พอยท์ สีลม ซึ่งแล้วเสร็จในเดือนสิงหาคม 2553 นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการปิดปรับปรุงและซ่อมแซมใหญ่ห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดของโครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ หลังสวนในเดือนพฤศจิกายน 2553 เพื่อให้บริษัทมีห้องพักที่สามารถแข่งขันกับตลาดและสามารถปรับราคาเช่าห้องเพิ่มขึ้นได้ โดยโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2554

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ปี 2554 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 49.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.2 เนื่องจากราคาเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมทุกโครงการปรับตัวดีขึ้น

(5) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียม และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในปี 2554 เพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายถัวเฉลี่ยในปี 2554 ของบริษัทเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนาในระหว่างปีเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดภาระดอกเบี้ยจ่ายที่ต้องบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเพิ่มขึ้น เพราะไม่สามารถบันทึกเข้าเป็นต้นทุนโครงการที่ยังไม่เริ่มพัฒนา

(6) ผลการดำเนินงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2554 ลดลงจำนวน 1,149.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 สรุปปัจจัยหลักมาจาก

- บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1,079.8 ล้านบาท ขณะที่กำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 66.3 ล้านบาท

- บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบมจ.ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่นโปรดักส์ และบมจ.โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ ลดลงจำนวน 315.4 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 96.0 ล้านบาท บริษัทมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จากการจัดสรรหุ้นสามัญให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก(IPO)เป็นจำนวนเงิน 82.0 ล้านบาท และรายได้อื่นๆเพิ่มขึ้นจำนวน 26.4 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายการเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 403.6 ล้านบาท และจำนวน 50.2 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงจำนวน 428.6 ล้านบาท

(7) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2553 ในอัตราหุ้นละ 0.12 คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลร้อยละ 50.2 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2553 รวมเป็นเงินปันผลจ่ายจำนวน 1,017.3 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2553 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 6.43

(ก) ฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2554 เท่ากับ 30,548.9 ล้านบาทและ 37,966.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 7,417.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.3 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2552 โดยรายละเอียด สินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

สินทรัพย์หมุนเวียน ที่สำคัญ ได้แก่

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสด ณ สิ้นปี 2553และ 2554 จำนวน 1,114.1 ล้านบาท และ 1,113.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงินสด ณ สิ้นปี 2554 ลดลงจำนวน 0.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ สิ้นปีสูง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์บ้านและคอนโดมิเนียมที่ขายในช่วงสิ้นปี

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2553 และ 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 51.4 ล้านบาท และจำนวน 67.3 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 15.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจากธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า/เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม เพิ่มขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกหนี้ค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ ณ สิ้นปี 2553 และสิ้นปี 2554 มีจำนวน10,855.9 ล้านบาท และ 16,426.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 5,571.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 16 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 17,505.0 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 4,950.0 ล้านบาท จึงได้มีการโอนต้นทุนโครงการที่เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนและถูกบันทึกอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” มาเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนภายใต้ข้อบัญญัติ “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ”เป็นจำนวนเงิน 6,354.7 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม

ผลกระทบจากอุทกภัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2554 ได้ส่งผลทำให้ยอดขายและโอนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยลดลงต่ำกว่าแผนงบประมาณที่ตั้งไว้ ดังนั้น จึงส่งผลทำให้สินค้าคงเหลือเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

แต่ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วน “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ” กับ “สินทรัพย์หมุนเวียน” ณ สิ้นปี 2553 และ 2554 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89 และร้อยละ 90 ตามลำดับ ซึ่งเป็นส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์หมุนเวียน และเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนที่สามารถสร้างรายได้ให้บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทโครงการและขนาดของโครงการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่สำคัญ ได้แก่

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2553 และ 2554 มีจำนวน 4,232.8 ล้านบาท และ 5,339.5 ล้านบาท ตามลำดับ และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 4,366.4 ล้านบาท และ 6,059.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในเดือนพฤศจิกายน 2553 บริษัทได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราส่วน 5 หุ้นเดิมมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 4 หุ้นในราคาหุ้นละ 1 บาท บริษัทได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,134.4 ล้านหุ้น มูลค่ารวมจำนวน 1,134.4 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวในเดือนกุมภาพันธ์ 2554

บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2553		31 ธ.ค. 2554		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	2,045.1	1,396.6	2,017.7	1,359.3	(27.4)	(37.3)
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	1,536.6	1,582.6	2,671.0	2,961.1	1,134.4	1,378.5
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	651.1	1,387.2	650.8	1,738.9	(0.3)	351.7
รวม	4,232.8	4,366.4	5,339.5	6,059.3	1,106.7	1,692.9

- เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 มีจำนวน 3,383.0 ล้านบาท และ 3,388.0 ล้านบาท ตามลำดับ มูลค่าเพิ่มขึ้นจำนวน 5.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เนื่องจากในเดือนพฤษภาคม 2554 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ชื่อ “บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด” โดยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 5.0 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในปี 2554 บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 3 บริษัทซึ่งถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทย่อยดังกล่าว คือ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด และบริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด (รายละเอียดตามหัวข้อ ลักษณะการประกอบธุรกิจ ข้อ 1 ประวัติความเป็นมา และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ)

- **เงินลงทุนในบริษัทอื่น**

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (รายละเอียดตามหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 2.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องรายบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด)

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า และ ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 559.2 ล้านบาท และ 544.3 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 14.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 ซึ่งเกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคา

ณ สิ้นปี 2554 และปี 2553 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 1 อาคารซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และในปี 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์เป็นระยะเวลา 30 ปี และสามารถต่อได้อีก 30 ปี เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์/สิทธิการเช่า**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 มีมูลค่าจำนวน 2,851.5 ล้านบาท และ 2,946.3 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 94.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2553 เนื่องจากบริษัทได้มีการลงทุนเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่อาคารที่พักอาศัยโครงการเซ็นเตอร์พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ หลังสวนจำนวน 224.7 ล้านบาท ซื้อสินทรัพย์และปรับปรุงสิทธิการเช่าโครงการอื่นๆเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 87.7 ล้านบาท ขณะที่มูลค่าเสื่อมราคาและสิทธิการเช่าตัดจำหน่ายที่ตัดเป็นค่าใช้จ่ายในปีนี้นั้นจำนวน 217.7 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2554 และปี 2553 บริษัทมี “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า” ประกอบด้วยที่ดินเปล่า 1 แปลง อาคารพักอาศัยให้เช่า 6 อาคาร อาคารสำนักงานให้เช่า 3 อาคาร ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอในระยะยาว

- **ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ**

มูลค่าของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 มีมูลค่าจำนวน 10,113.0 ล้านบาท และ 10,031.5 ล้านบาท ตามลำดับ ในระหว่างปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการซื้อที่ดินใหม่สำหรับโครงการบ้านจำนวน 12 แปลง และโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 3 แปลง เป็นจำนวนเงินรวม 4,312.6 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์ส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้นจึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่แสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ ดังกล่าวต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านและโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายที่อยู่ระหว่างพัฒนา แต่ยังไม่พร้อมที่จะเปิดโครงการเพื่อขายสินค้า ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงยังไม่สามารถโอนโครงการที่ยังไม่เปิดการขายไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนที่ก่อให้เกิดรายได้ ภายใต้หัวข้อ “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ” ในขณะที่เดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดขายโครงการที่พัฒนาและพร้อมขายจำนวน 19 โครงการ ซึ่งทำให้มีการโอนที่ดินและต้นทุนการพัฒนาโครงการสุทธิของโครงการดังกล่าวจำนวน 6,354.7 ล้านบาทไปเป็น “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ”

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ/อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2553 และ ปี 2554 มีจำนวนรวม 24,379.5 ล้านบาท และ 29,949.0 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.0 และ 73.2 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 479.2 ล้านบาท

การตั้งสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ”

(2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทย่อยให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นปี 2553 และ ปี 2554 จำนวน 3.3 ล้านบาท และ 3.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2554 บริษัทที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมียอดเงินกู้ยืมคงค้างกับธนาคารแห่งหนึ่งตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารและยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีเป็นจำนวน 3.0 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ซึ่งบริษัทได้บันทึกตั้งสำรองหนี้สินจากการค้าประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว ณ สิ้นปี 2552 เต็มจำนวนแล้วเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 61.0 ล้านบาท (รายละเอียดตามหัวข้อ บัญชีความเสี่ยง ข้อ 1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องรายบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด)

(3) สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	ปี 2553	ปี 2554
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(855.0)	(5,685.2)
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	45.1	(1,033.4)
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	737.2	6,717.8

ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 5,685.2 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน ลงทุนในการพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ เพื่อเร่งเปิดขายโครงการใหม่รองรับการเติบโตของยอดขายในอนาคต แต่ในขณะที่ บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงและไม่เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ตั้งไว้ อันเป็นผลกระทบจากปัญหาอุทกภัยในกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑลทำให้โครงการบ้านที่ตั้งอยู่ในพื้นที่น้ำท่วมของบริษัทและบริษัทย่อยปิดการดำเนินการชั่วคราวหลายโครงการในช่วงไตรมาส 4 ของปีนี้ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงมีกระแสเงินสดใช้ไปของกิจกรรมการดำเนินงานเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 855.0 ล้านบาท

ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,033.4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 จำนวน 1,134.4 ล้านบาท (ตามรายละเอียดตามส่วนที่ 1 (ค) ฐานะการเงิน (1) สินทรัพย์ (สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน) เรื่องเงินลงทุนในบริษัทร่วม) จ่ายชำระค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 106.0 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 161.6 ล้านบาท รวมทั้งเงินสดรับจากการคืนทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์จำนวน 27.4 ล้านบาท และเงินสดรับจากกิจกรรมการลงทุนอื่นๆอีกจำนวน 17.6 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 45.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากการขายเงินลงทุนในบริษัท โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดัคส์ จำกัด (มหาชน) รวมเป็นจำนวน 555.5 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมรวมเป็นจำนวน 295.9 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสิทธิที่ได้รับในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป

จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 709.0 ล้านบาท รวมทั้งซื้อหุ้นในบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ในระหว่างปี 2553 เป็นจำนวนเงิน 20.4 ล้านบาท และได้ลงทุนในกิจกรรมลงทุนอื่นอีกจำนวน 76.9 ล้านบาท

ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 6,717.8 ล้านบาท ซึ่งได้รับจากการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 3,700.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 927.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 3,108 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2554 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,017.2 ล้านบาท ขณะที่ ในปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 737.2 ล้านบาท ซึ่งได้รับจากการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 3,000.0 ล้านบาท และได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ 245.5 ล้านบาท จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 1,000.0 ล้านบาท รวมทั้งในเดือนพฤษภาคม 2553 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,017.3 ล้านบาท

(4) แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารและจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่จากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปีจำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 79.0 และ 95.3 ตามลำดับ และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร สถาบันการเงิน และตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราที่ต่ำ ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 สัดส่วนของเงินกู้ยืมในส่วนนี้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 21.0 และ 4.7 ตามลำดับ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (6) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2553 และ ปี2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนของเงินกู้ยืม และหนี้สินดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนเงินกู้ยืม	31 ธันวาคม 2553	31 ธันวาคม 2554
เงินกู้ยืมระยะสั้น	22	43
เงินกู้ยืมระยะยาว	78	57
รวม	100	100

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนหนี้สิน	31 ธันวาคม 2553	31 ธันวาคม 2554
หนี้สินระยะสั้น	29	45
หนี้สินระยะยาว	71	55
รวม	100	100

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินการ เพิ่มอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อหนี้สินรวมให้มากกว่าอัตราส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อหนี้สินรวม โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้เตรียมจัดหาแหล่งเงินทุนระยะยาวหรือหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2555 รวมจำนวน 9,677.4 ล้านบาท การที่สัดส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อ

หนี้สินรวมสูงกว่าปี 2553 เนื่องจากบริษัทมีหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระในปี 2555 จำนวน 5,700 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายในการออกหุ้นกู้ระยะยาวหรือเงินกู้ยืมระยะยาวหรือแหล่งเงินทุนระยะยาวอื่นมาชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2555

นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.28 เท่า และ 1.88 เท่าตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นสูงกว่าปีก่อน เนื่องจากปัญหาอุทกภัยในกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑลตั้งแต่เดือนตุลาคม 2554 ได้ส่งผลให้ยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการเพื่อรองรับการเติบโตของยอดขายในอนาคตแล้ว ส่งผลให้ภาระเงินกู้ยืมเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานต่ำกว่าเป้าหมายของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตั้งไว้

(5) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 มีจำนวนเท่ากับ 13,372.6 ล้านบาท และ 13,167.6 ล้านบาทตามลำดับ โดยปี 2554 ลดลงจากปี 2553 จำนวน 205.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.0 เนื่องจาก

- บริษัทมียอดกำไรสุทธิสำหรับปี 2554 จำนวน 852.9 ล้านบาท
- บริษัทมีการบันทึกปรับลดกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดปัจจุบันตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์พนักงาน เป็นครั้งแรกเป็นจำนวนเงิน 92.7 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 52.0 ล้านบาท
- ในเดือนพฤษภาคม 2554 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,017.2 ล้านบาท จากกำไรสุทธิปี 2553 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2554

(6) หนี้สิน

หนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2554 เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร และหุ้นกู้ จำนวนรวม 22,400.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.3 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)				
เงินกู้ยืม	31 ธันวาคม 2553	กู้เพิ่ม	ชำระคืนเงินกู้	31 ธันวาคม 2554
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	600.0	23,191.0	20,107.9	3,683.1
เงินกู้ยืมระยะยาว	90.0	2,457.8	1,530.8	1,017.0
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	14,000.0	6,300.0	2,600.0	17,700.0
รวม	14,690.0	31,948.8	24,238.7	22,400.1

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคาร สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและสิทธิการเช่าบางส่วนไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืม

ณ สิ้นปี 2553 และปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 17,176.3 ล้านบาท และ 24,798.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2554 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 11,269.4 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาว 13,529.1 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.88 เท่า ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2553 ที่เท่ากับ 1.28 เท่า(รายละเอียดตามส่วนที่ 1 หัวข้อ (4) แหล่งที่มาของเงินทุน หัวข้อย่อยความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน)

(7) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2553	ปี 2554
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	1,921.0	4,112.0
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	1,111.0	336.0

- บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่าอาคารสำนักงาน รถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระภายใน	ปี 2553	ปี 2554
ภายใน 1 ปี	40.0	22.0
ระหว่าง 1 ปี ถึง 5 ปี	73.0	76.0
มากกว่า 5 ปี	135.0	133.0

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์เอนด์เฮาส์-II สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยบริษัทย่อยสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 3 ปี โดยการแจ้งให้กองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันครบระยะเวลากำหนดเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2554 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(ก) จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระภายใน	ปี 2553	ปี 2554
ภายใน 1 ปี	61.0	86.0
ระหว่าง 1 ปี ถึง 3 ปี	-	53.0

- (ข) ปรับปรุงสินทรัพย์ที่เช่าและเงินเพิ่มซึ่งผันแปรตามรายได้ที่บริษัทย่อยได้รับจากการบริหารและจัดการในทรัพย์สินที่เช่า
- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ ในปี 2554 เป็นจำนวนเงิน 19 ล้านบาท และปี 2553 จำนวนเงิน 14.0 ล้านบาท
- บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งยังไม่ได้กำหนดเรียกชำระ ในปี 2554 เป็นจำนวนเงินประมาณ 19.0 ล้านบาท และปี 2553 จำนวนเงิน 19.0 ล้านบาท
- บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์ วีว จำกัด เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 3 ล้านเหรียญสหรัฐหรืออเมริกา) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทได้บันทึกสำรองเผื่อหนี้ดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 61 ล้านบาทแล้ว
- บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการสนับสนุนการเงินให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งสำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อใช้ในโครงการของบริษัทย่อย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างกับธนาคารดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 1,017 ล้านบาท)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 39 ไร่ และ ณ สิ้นปี 2553 จำนวนประมาณ 46 ไร่ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

(ง) บัณฑิตและอภินิหารหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ได้แก่

1. ภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศไทยที่ขยายตัวลดลง เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุตสาหกรรมการผลิตที่ต้องอาศัยอะไหล่หรือชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์จากประเทศญี่ปุ่นซึ่งได้ประสบภัยพิบัติขึ้นในเดือนมีนาคม 2554 ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกที่เพิ่มขึ้นจากปัญหานี้สาธารณะในยุโรป และมหาอุทกภัยในพื้นที่ภาคกลาง กรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2554 รวมทั้งความวิตกกังวลของผู้บริโภคเกี่ยวกับความไม่มั่นคงของการบริหารจัดการน้ำไม่ให้เกิดอุทกภัยซ้ำอีกในปี 2555 ซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้บริโภคขาดความมั่นใจและชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์

2. การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการอื่น อันเนื่องจากอัตราค่าจ้างแรงงานรายวันขั้นต่ำวันละ 300 บาท และเงินเดือนระดับปริญญาตรีจบใหม่ขั้นต่ำเดือนละ 15,000 บาทจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างและพัฒนาโครงการที่ต้องเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยอาจไม่สามารถปรับราคาสินค้าให้เพิ่มสูงขึ้นเท่ากับต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นได้ ถ้าหากภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันมากขึ้น

ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยก็ยังมีผลการดำเนินงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าตืออยู่ ขณะที่ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ได้ชะลอตัวลง และคาดว่าในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวในอนาคตและการบริหารจัดการไม่ให้เกิดปัญหาน้ำท่วมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยก็ยังคงใช้นโยบายการดำเนินงานด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ ด้วยการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น และยังคงมุ่งเน้นคุณภาพของสินค้าและการให้บริการแก่ลูกค้า การควบคุมต้นทุนการผลิตและการดำเนินงานให้ลดลง รวมทั้งการปรับปรุงและพัฒนาวิธีการก่อสร้าง เพื่อลดระยะเวลาการผลิตสินค้าให้มีประสิทธิภาพ และใช้ระยะเวลาให้สั้นลง

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการศึกษาและวิจัยความต้องการของลูกค้ากลุ่มต่างๆ เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทและบริษัทย่อยได้อย่างทั่วถึง และได้มีการขยายตลาดบ้านและอาคารที่พักอาศัยเพื่อขายไปยังกลุ่มลูกค้าระดับกลางและระดับล่างมากขึ้น รวมทั้งมีนโยบายที่จะปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นเงินทุนระยะปานกลางและระยะยาว เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยซึ่งอาศัยแหล่งเงินทุนระยะปานกลางและระยะยาว



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้ตรวจสอบ งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไปซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินการประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยมิได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ในระหว่างปี ปัจจุบันบริษัท ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีเพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงินนี้

กิงกาญจน์ อัครรังสฤษฎ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2555

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2554	2553	2554	2553
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 9	1,113,322,277	1,114,144,209	573,439,807	705,762,335
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8, 10	67,321,657	51,429,045	58,020,845	41,416,016
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	11	16,426,938,092	10,855,862,839	6,840,172,302	6,001,695,390
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น					
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		292,147,056	14,989,254	19,839,529	3,774,969
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง		59,600,472	71,590,311	30,612,638	52,906,123
ภาษีธุรกิจเฉพาะรอเรียกคืน		35,140,831	35,140,831	35,140,831	35,140,831
อื่น ๆ		181,604,741	62,063,545	105,467,152	56,013,652
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		18,176,075,126	12,205,220,034	7,662,693,104	6,896,709,316
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	12	22,528,123	21,990,283	22,208,123	21,990,283
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	3,388,027,500	3,383,027,900
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	14	6,059,309,034	4,366,400,508	5,339,545,750	4,232,860,258
เงินลงทุนระยะยาวอื่น					
เงินลงทุนในบริษัทอื่น	15	-	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาด		1,998	1,998	1,998	1,998
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	3,532,458	3,299,966	11,429,822,585	6,857,227,927
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	544,291,914	559,219,413	544,291,914	559,219,413
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17	1,433,913,818	1,439,241,045	1,375,494,714	1,413,575,153
สิทธิการเช่า	18	1,512,365,076	1,412,297,449	1,512,365,076	1,412,297,449
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	19	10,031,519,389	10,112,956,503	3,888,842,155	4,281,437,599
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร		95,389,753	100,349,119	95,389,753	100,349,119
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน		56,130,824	298,239,278	4,720,000	13,569,000
อื่น ๆ		31,097,121	29,717,109	20,898,824	20,450,834
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		19,790,079,508	18,343,712,671	27,621,608,392	22,296,006,933
รวมสินทรัพย์		37,966,154,634	30,548,932,705	35,284,301,496	29,192,716,249

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เอส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	8, 20	3,683,131,730	600,000,000	3,683,131,730
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	8, 21	545,918,396	621,228,421	307,001,234
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8, 22	294,353,000	50,000	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	5,700,000,000	2,600,000,000	5,700,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	-	-	142,793,342
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		11,286,815	236,842,497	-
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	25	201,276,575	153,125,191	115,095,687
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		226,135,389	91,402,863	55,973,599
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	8	114,611,022	110,000,630	89,238,780
เงินประกันงานก่อสร้าง		264,468,942	258,201,588	130,176,593
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8	164,100,228	215,187,264	85,579,152
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	8	27,224,000	27,224,000	27,224,000
อื่น ๆ		36,917,345	31,079,164	18,949,068
รวมหนี้สินหมุนเวียน		11,269,423,442	4,944,341,618	10,355,163,185
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	722,648,000	90,000,000	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	12,000,000,000	11,400,000,000	12,000,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	-	-	252,297,595
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24	77,171,843	-	70,262,516
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	25	80,046,253	64,601,985	80,046,253
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	8	649,266,935	677,356,646	649,266,935
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		13,529,133,031	12,231,958,631	13,051,873,299
รวมหนี้สิน		24,798,556,473	17,176,300,249	23,407,036,484

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เอ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 8,883,558,370 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	8,883,558,370	8,883,558,370	8,883,558,370	8,883,558,370
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 8,477,339,715 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	8,477,339,715	8,477,339,715	8,477,339,715	8,477,339,715
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379,246,114	379,246,114	379,246,114	379,246,114
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	26 441,120,546	416,833,252	441,120,546	416,833,252
ยังไม่ได้จัดสรร	3,814,064,409	4,095,403,349	2,579,557,343	3,197,871,712
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	55,827,377	3,810,026	1,294	1,294
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,167,598,161	13,372,632,456	11,877,265,012	12,471,292,087
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	37,966,154,634	30,548,932,705	35,284,301,496	29,192,716,249

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,813,672,114	12,234,503,041	4,183,346,149	6,045,987,851
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	330,989,266	309,993,769	334,454,125	312,282,456
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	704,370,381	696,222,246	421,656,183	422,926,534
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับ	13, 14	-	461,590,067	595,880,428
ดอกเบี้ยรับ		13,944,367	9,412,705	426,864,597
รายได้จากการริบเงินจองและเงินค่างวด		2,760,635	1,132,156	743,890
กำไรจากการขายเงินลงทุน	14	3,243,421	318,661,498	3,538,198
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวม	14	81,965,718	-	-
อื่น ๆ		81,621,376	61,308,603	61,213,358
รวมรายได้		10,032,567,278	13,631,234,018	5,893,406,567
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		6,316,775,119	8,657,777,742	2,978,518,780
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง - อาคารสำนักงาน		168,191,867	160,502,102	168,191,867
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง - อาคารพักอาศัย		495,573,853	540,468,753	283,776,207
ค่าใช้จ่ายในการขาย		953,455,789	801,291,191	393,836,479
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,392,852,908	1,141,388,767	942,592,372
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทรวม		-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		9,326,849,536	11,301,428,555	4,766,915,705
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวม ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล		705,717,742	2,329,805,463	1,126,490,862
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวม	14	638,610,164	542,643,763	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล		1,344,327,906	2,872,449,226	1,126,490,862
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(309,096,639)	(258,892,216)	(598,343,166)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล		1,035,231,267	2,613,557,010	528,147,696
ภาษีเงินได้นิติบุคคล		(182,310,808)	(610,918,420)	(42,401,816)
กำไรสำหรับปี		852,920,459	2,002,638,590	485,745,880
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย		52,017,351	(2,675,616)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		52,017,351	(2,675,616)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		904,937,810	1,999,962,974	485,745,880
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	28	0.10	0.24	0.06

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คออสตี้ เอ๊าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม						
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุน จากการจัด มูลค่าหุ้นของบริษัทรวม	รวม	
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	8,477,339,715	379,246,114	341,208,375	3,185,642,699	6,485,642	113,620,479	12,503,543,024
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	(1,017,253,063)	-	-	(1,017,253,063)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	2,002,638,590	(2,675,616)	(113,620,479)	1,886,342,495
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	75,624,877	(75,624,877)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	8,477,339,715	379,246,114	416,833,252	4,095,403,349	3,810,026	-	13,372,632,456
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	8,477,339,715	379,246,114	416,833,252	4,095,403,349	3,810,026	-	13,372,632,456
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงาน (หมายเหตุ 5)	-	-	-	(92,774,512)	-	-	(92,774,512)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	(1,017,197,593)	-	-	(1,017,197,593)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	852,920,459	52,017,351	-	904,937,810
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	24,287,294	(24,287,294)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	8,477,339,715	379,246,114	441,120,546	3,814,064,409	55,827,377	-	13,167,598,161

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คออลิตี้ เอ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						(หน่วย : บาท)	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี โอนกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย การบัญชีเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงาน (หมายเหตุ 5)	เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี โอนกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย	รวม
	ทุนเรือนหุ้นออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม จัดสรรแล้ว ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ส่วนเกินทุน จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ส่วนเกินทุน จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ส่วนเกินทุน จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ส่วนเกินทุน จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	8,477,339,715	379,246,114	341,208,375	2,778,252,108	1,294	11,976,047,606		
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	(1,017,253,063)	-	(1,017,253,063)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี โอนกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	1,512,497,544	-	1,512,497,544		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	8,477,339,715	379,246,114	416,833,252	3,197,871,712	1,294	12,471,292,087		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	8,477,339,715	379,246,114	416,833,252	3,197,871,712	1,294	12,471,292,087		
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย การบัญชีเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงาน (หมายเหตุ 5)	-	-	-	(62,575,362)	-	(62,575,362)		
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	(1,017,197,593)	-	(1,017,197,593)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี โอนกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	485,745,880	-	485,745,880		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	8,477,339,715	379,246,114	441,120,546	2,579,557,343	1,294	11,877,265,012		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	1,035,231,267	2,613,557,010	528,147,696	1,783,562,333
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	6,316,775,119	8,657,777,742	2,978,518,780	4,192,840,773
ค่าเสื่อมราคา	123,376,591	175,583,390	114,849,231	168,768,776
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	115,341,280	103,847,311	115,341,280	103,847,311
ค่าตัดจำหน่ายอื่น ๆ	4,959,367	4,959,367	4,959,367	4,959,367
ขาดทุน (กำไร) จากการขายอุปกรณ์	400,302	589,334	(44,092)	150,452
รายได้จากการริบเงินจองและเงินค้ำงวด	(2,760,635)	(1,132,156)	(743,890)	(511,406)
กำไรจากการขายเงินลงทุน	(3,243,421)	(318,661,498)	(3,538,198)	(236,653,948)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วม	(81,965,718)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(638,610,164)	(542,643,763)	-	-
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	(220,000,000)
ค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	15,444,268	-	15,444,268	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	8,882,686	-	7,687,154	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(923,063)	(363,662)	(513,569)	(535,733)
ดอกเบี้ยรับ	(13,944,367)	(9,412,705)	(426,864,597)	(302,728,952)
เงินปันผลรับ	-	-	(461,590,067)	(595,880,428)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	274,408,608	220,987,277	574,414,495	435,630,667
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	7,153,372,120	10,905,087,647	3,446,067,858	5,333,449,212
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(15,892,612)	9,761,073	(16,604,829)	6,762,374
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(5,103,317,043)	(3,928,670,705)	(2,008,881,939)	(2,055,106,940)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(277,157,802)	50,204,594	(16,064,560)	49,540,250
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง	11,989,840	127,777,542	22,293,485	24,177,988
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(44,908,018)	17,094	(30,035,231)	581,896
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	(5,999,366,238)	(6,172,975,050)	(1,194,514,430)	(1,701,291,858)
สิทธิการเช่า	(215,408,907)	(24,875,510)	(215,408,907)	(24,875,510)
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	56,828,454	(242,822,478)	(4,720,000)	41,847,800
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,380,012)	(2,943,813)	(447,991)	(1,085,117)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี เอ๊าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(78,197,487)	49,852,518	(71,387,590)	(35,698,958)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	109,403,451	(414,721,555)	(29,150,706)	(37,182,515)
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าก่อสร้าง	4,610,392	2,563,644	6,345,566	918,336
เงินประกันงานก่อสร้าง	6,267,354	48,214,638	(13,224,645)	18,609,286
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,935,653)	36,461,758	(37,535,748)	29,275,744
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5,838,181	(2,017,943)	380,664	(927,855)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(4,390,253,980)	440,913,454	(162,889,003)	1,648,994,133
จ่ายดอกเบี้ย	(812,404,393)	(604,635,298)	(808,979,545)	(597,863,214)
จ่ายภาษีเงินได้	(482,499,669)	(691,243,707)	(145,013,026)	(330,733,629)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(5,685,158,042)	(854,965,551)	(1,116,881,574)	720,397,290
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(537,840)	(91,751)	(217,840)	(91,751)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	-	(4,999,600)	(2,900,000,000)
เงินสดรับจากการคืนทุนจากบริษัทร่วม	27,425,059	-	27,425,059	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทร่วม	(1,134,432,000)	(729,435,935)	(1,134,432,000)	(729,435,935)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,859,648	555,476,943	3,859,648	532,256,943
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	300,000,000	300,000,000
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	161,590,067	295,880,428	161,590,067	295,880,428
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	799,526	620,814	(4,597,676,432)	691,185,733
ดอกเบี้ยรับ	13,835,410	9,465,117	452,459,938	275,988,360
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (ลดลง) (สุทธิจากการขาย)	(105,957,167)	(86,823,346)	(64,232,201)	(72,911,631)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,033,417,297)	45,092,270	(4,856,223,361)	(1,607,127,853)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,108,000,000	(1,000,000,000)	3,108,000,000	(1,000,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	7,000,000	68,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,457,824,297	1,682,931,568	587,146,630	823,497,514
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,530,873,297)	(1,928,436,084)	(587,166,630)	(1,024,415,315)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	43,000,000	65,000,000
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	6,300,000,000	7,000,000,000	6,300,000,000	7,000,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	(2,600,000,000)	(4,000,000,000)	(2,600,000,000)	(4,000,000,000)
จ่ายเงินปันผล	(1,017,197,593)	(1,017,253,063)	(1,017,197,593)	(1,017,253,063)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	6,717,753,407	737,242,421	5,840,782,407	914,829,136
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(821,932)	(72,630,860)	(132,322,528)	28,098,573
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,114,144,209	1,186,775,069	705,762,335	677,663,762
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,113,322,277	1,114,144,209	573,439,807	705,762,335

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	6,354,712,703	4,826,257,477	1,647,051,759	2,287,960,185
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	2,435,000	21,000,000	2,435,000	21,000,000
โอนเงินมัดจำการซื้อที่ดินเป็นที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	185,280,000	160,842,000	13,569,000	26,737,000
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	52,017,351	(2,675,616)	-	-
รายการปรับปรุงสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานกับกำไรสะสมต้นปี	92,774,512	-	62,575,362	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

1. ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 7 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

- 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2554 %	2553 %
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ให้เช่าอาคารที่พักอาศัยและรับจ้าง บริหารอะพาร์ตเมนต์	ไทย	100	100
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลด์ จำกัด	ให้เช่าที่ดิน	ไทย	100	-
บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 81 และถือหุ้นผ่าน บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด อีกในอัตรา ร้อยละ 19)	รับจ้างบริหารงานสาธารณูปโภค ส่วนกลางในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของที่ดิน	ไทย	100	100
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	เกาะบริติช เวอร์จิน	100	100
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	จำหน่ายและติดตั้งเฟอร์นิเจอร์	ไทย	100	100
บริษัท กัสโต วิลเลจ จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย
จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธี
ราคาทุน

3. การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ในระหว่างปี

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	การนำเสนองบการเงิน
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	สินค้าคงเหลือ
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	งบกระแสเงินสด
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาก่อสร้าง
ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาเช่า
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	รายได้
ฉบับที่ 19	ผลประโยชน์ของพนักงาน
ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
ฉบับที่ 26	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม
ฉบับที่ 29	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	กำไรต่อหุ้น
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินระหว่างกาล
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การตัดยค่าของสินทรัพย์
ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 2	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	การรวมธุรกิจ
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
ฉบับที่ 6	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 15	สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
------------	---------------------------------

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 31	รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
------------	---

มาตรฐานการบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ โดยใช้การคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งเดิมบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานดังกล่าวเมื่อเกิดรายการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและรับรู้หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงโดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปีปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงนี้ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปี 2554 ลดลงเป็นจำนวน 12 ล้านบาท (0.0014 บาทต่อหุ้น) (เฉพาะของบริษัท: กำไรลดลงเป็นจำนวน 8 ล้านบาท กำไรต่อหุ้นลดลง 0.0009 บาทต่อหุ้น) ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานดังกล่าวแล้วเป็นจำนวน 77 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท: 70 ล้านบาท)

4. มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ราคาใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

5. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3 เนื่องจากบริษัทฯนำมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน		
เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจากการปรับปรุงสำรอง		
ผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานในบริษัทร่วม	24,486	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น	68,289	62,575
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรรลดลง	92,775	62,575

6. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

6.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ข) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

ค) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ง) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

6.2 ดันทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ส่วนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายถ่วงน้ำหนักด้วยราคาขายในแต่ละหน่วย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

6.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

6.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

6.5 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน	-	ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตาม แต่ละโครงการ
งานระหว่างก่อสร้าง	-	ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง และดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

6.6 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นและจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)
- ง) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- จ) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี ส่วนมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

6.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 15 - 60 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

6.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ (ในปีก่อนปี 2554) เป็นดังนี้

อาคาร	-	30 ปี
สินทรัพย์อื่น	-	5 - 20 ปี

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทได้เปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีเกี่ยวกับอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์เพื่อคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์เพื่อให้เป็นไปตามวิธีแยกส่วนประกอบ โดยบันทึกแยกส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญซึ่งมีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากัน กิจการใช้นโยบายดังกล่าวโดยวิธีเปลี่ยนทันที อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของอาคารและอุปกรณ์เป็นดังนี้

อาคาร	-	60 ปี
ส่วนปรับปรุงโครงสร้างอาคาร	-	30 ปี
งานตกแต่งภายในอาคาร	-	10 - 15 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	5 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและอาคารและอุปกรณ์ระหว่างพัฒนา

สินทรัพย์ เครื่องเคลือบ เครื่องแก้วและเครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในอาคารพักอาศัย ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินด้วยมูลค่าที่ซื้อมาในจำนวนเท่าที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานโดยปกติ ได้ถือเป็นมูลค่าหลักของสินทรัพย์นี้ เมื่อมีการซื้อเพิ่มเติมในภายหลังจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

บริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน เมื่อบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี

6.9 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม บริษัทตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าตามวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

6.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิต สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราการจัดขึ้นเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

6.11 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมที่เกิดจากการที่บริษัทซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมในราคาที่สูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทร่วมแสดงรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมอาจด้อยค่า โดยเปรียบเทียบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

6.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกบริษัทควบคุม ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

6.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุ สัญญาเช่า

6.14 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

6.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯ หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

6.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ เงินที่บริษัทฯจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งบริษัทฯถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลด แต่หน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรก บริษัทฯเลือกวิธีหนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปีปัจจุบัน

6.17 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและบริษัทฯและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่างานผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

6.18 ภาษีเงินได้

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

7. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯได้โอนหรือรับความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้หลักเกณฑ์และแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณมาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาดโดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทและบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเผื่อผลเสียหายจากการค้ำประกันเงินกู้ยืม

ในการบันทึกค่าเผื่อผลเสียหายจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทดังกล่าวที่มีต่อผู้ให้กู้ และบันทึกประมาณการหนี้สินตามสัดส่วนการค้ำประกันของบริษัท

ค่าความนิยม

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

ประมาณการสำรองเผื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค/ค่าซ่อมแซมบ้านหลังอุทกภัย

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประมาณการสำรองเผื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค/ค่าซ่อมแซมบ้านหลังอุทกภัยโดยฝ่ายบริหารพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

คดีฟ้องร้อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วเพื่อบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี อย่างไรก็ตามผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

8.1 ในระหว่างปี บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2554	2553	2554	2553	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	417	296	MLR, MLR ลบอัตราคงที่
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	4	3	ราคาตลาด
ค่าเช่าอาคารและค่าบริการจ่าย	-	-	1	-	ราคาตลาด
ค่าบริการอื่นจ่าย	-	-	35	34	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริการอาคาร	-	-	9	13	428,000 ต่อเดือน (2553: ร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สิน หรือไม่ต่ำกว่า 700,000 บาทต่อเดือน)
เงินปันผลรับ	-	-	300	300	ตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	17	10	MLR ลบอัตราคงที่
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทรวม</u>					
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	10	5	6	3	ราคาขายส่งที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ขายให้บุคคลภายนอก
ค่าเช่าอาคารจ่าย	33	30	33	30	ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมธนาคารจ่าย	1	1	-	-	ราคาตลาด
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	28	28	28	28	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริการอาคาร	25	24	7	8	ร้อยละ 1 ของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินและร้อยละ 2.4 ของกำไรสุทธิของทรัพย์สิน
รายได้ค่าบริการอื่น	-	1	-	1	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	13	9	10	6	0.25% - 3.45% ต่อปี
เงินปันผลรับ	162	296	162	296	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าบริการอื่นจ่าย	35	55	16	26	ราคาตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ค่าเช่าที่ดินและอาคารจ่าย	134	148	-	-	ราคาตามสัญญาโดยเปรียบเทียบกับราคาประเมินโดยที่ปรึกษาอิสระ
ค่าปรับปรุงสินทรัพย์เช่า	-	4	-	-	ราคาตามสัญญาโดยเปรียบเทียบกับราคาประเมินโดยที่ปรึกษาอิสระ
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	147	81	53	32	ราคาตลาด
ค่าบริการอื่นจ่าย	23	23	4	4	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	12	16	12	12	ราคาตลาด
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3	32	-	20	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริการอาคาร	4	3	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอื่น	42	28	39	28	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	12	10	12	10	1.27% - 3.87% และ MLR ลบอัตราคงที่

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เงินฝากสถาบันการเงิน (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)				
บริษัทรวม				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย				
จำกัด (มหาชน)	762,305	711,541	409,219	410,735
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	10,076	9,429	8,375	7,423
รวมเงินฝากสถาบันการเงิน				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	772,381	720,970	417,594	418,158
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	113	15
บริษัทรวม	17	21	-	4
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ				
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	127	107	127	66
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	144	128	240	85
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้อื่น:				
บริษัทย่อย	-	-	3,496	2,225
บริษัทรวม	2,874	2,292	1,372	797
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ				
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	18,291	12,827	17,423	10,384
	21,165	15,119	22,291	13,406
เงินทดรองจ่าย:				
บริษัทย่อย	-	-	1,139	1,079
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,165	15,119	23,430	14,485
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,309	15,247	23,670	14,570
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	11,686	27,570
บริษัทรวม	340	840	249	63
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ				
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	15,410	20,055	5,633	3,936
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15,750	20,895	17,568	31,569
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	748	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15,750	20,895	18,316	31,569
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	800	504
บริษัทรวม	107	227	107	227
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ				
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	1,618	608	1,618	608
รวม	1,725	835	2,525	1,339

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,001	658
บริษัทร่วม	450	281	335	281
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	23,412	17,061	177	182
รวม	23,862	17,342	1,513	1,121
ค่าเช่ารับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทร่วม (หมายเหตุ 8.3)	676,491	704,581	676,491	704,581

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุน กู้ยืมระหว่างกัน
	2554	2553	2554	2553	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัทย่อย					
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด	-	-	1,364	1,305	MLR
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	-	-	11,420,386	6,855,923	MLR, 3.9%, 4.4%
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด	-	-	8,073	-	3.9%
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด (มีกรรมกรร่วมกัน)	3,532	3,300	-	-	LIBOR + 2%
รวม	3,532	3,300	11,429,823	6,857,228	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน)					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (มีกรรมกรร่วมกัน)	485,000	-	485,000	-	3.35% - 3.87 %
เงินกู้ยืมระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (มีกรรมกรร่วมกัน)	-	30	-	20	MLR - 0.75%, MLR - 1.25%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัทย่อย					
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	-	-	142,793	133,119	MLR - 1%, 4.4%, 3.9%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัทย่อย					
บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	252,298	219,333	MLR - 1%, 4.4%, 3.9%

ในระหว่างปี 2554 เงินให้กู้ยืมแก่และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			31 ธันวาคม 2554
	31 ธันวาคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด	3,300	232	-	3,532
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	1,000,000	(1,000,000)	-
หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	-	663,000	(178,000)	485,000
รวม	-	1,663,000	(1,178,000)	485,000
เงินกู้ยืมระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				

(หน่วย : พันบาท)

	งบเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม 2554
	31 ธันวาคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	30	276,000	(276,030)	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด	1,305	59	-	1,364
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	6,855,923	9,391,082	(4,826,619)	11,420,386
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด	-	8,073	-	8,073
รวม	6,857,228	9,399,214	(4,826,619)	11,429,823
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	1,000,000	(1,000,000)	-
หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	-	663,000	(178,000)	485,000
รวม	-	1,663,000	(1,178,000)	485,000
เงินกู้ยืมระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	20	276,000	(276,020)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	133,119	184,067	(174,393)	142,793
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	219,333	75,122	(42,157)	252,298

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ผลประโยชน์ระยะสั้น	67	74	67	74
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2	2	2	2
รวม	69	76	69	76

การเข้าประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีภาระจากการเข้าประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและการผูกพันการให้การสนับสนุนทางการเงินกับบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 32.6 และ 32.7

8.2 บริษัทและบริษัทย่อยมีการทำสัญญาระยะยาวกับกองทุนรวมที่มีบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	คู่สัญญา	มูลค่าตามสัญญา
ก) สัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินโครงการ เซ็นเตอร์พอยท์ วิทยู	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮาส์-II	81*
ข) สัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินโครงการ เซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท - ทองหล่อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮาส์-II	340
ค) สัญญาขายอาคารและโอนสิทธิการเช่าที่ดิน โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	5,102
ง) สัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการ คิวเฮาส์ เฟลินจิต	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	819

(* สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 16 เดือน โดยมีเงื่อนไขให้ต่ออายุสัญญาได้)

- 8.3 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2549 บริษัทฯได้ลงนามในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการคิวแฮส เฟลิจิต กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ แฮส โดยบริษัทฯตกลงให้กองทุนฯเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ได้รับชำระค่าเช่าที่ดิน อาคาร งานสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวสำหรับระยะเวลา 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 819 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้บันทึกไว้ในบัญชี “ค่าเช่ารับล่วงหน้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เงินสด	6,425	4,907	3,098	2,920
เงินฝากธนาคาร	1,106,897	1,109,237	570,342	702,842
รวม	1,113,322	1,114,144	573,440	705,762

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.50 ถึง 2.50 ต่อปี (2553: ร้อยละ 0.25 ถึง 1.50 ต่อปี)

10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	144	128	240	85
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	144	128	240	85
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	33,833	28,677	26,057	20,798
3 - 6 เดือน	4,478	1,805	4,210	1,795
6 - 12 เดือน	3	340	1	266
มากกว่า 12 เดือน	1,023	853	388	465
รวม	39,337	31,675	30,656	23,324
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(770)	(770)	(381)	(381)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	38,567	30,905	30,275	22,943
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	38,711	31,033	30,515	23,028

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ลูกหนี้อื่น				
เงินตรงรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,139	1,079
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,165	15,119	22,291	13,406
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	7,446	5,277	4,076	3,903
รวมลูกหนี้อื่น	28,611	20,396	27,506	18,388
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	67,322	51,429	58,021	41,416

11. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ที่ดิน	8,352,104	5,352,416	3,155,949	2,716,831
ต้นทุนดอกเบี้ย	975,657	742,634	477,239	405,371
งานระหว่างก่อสร้าง	7,130,191	4,791,827	3,233,815	2,906,324
รวม	16,457,952	10,886,877	6,867,003	6,028,526
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(31,014)	(31,014)	(26,831)	(26,831)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	16,426,938	10,855,863	6,840,172	6,001,695

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 430 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 161 ล้านบาท) (2553: 310 ล้านบาท เฉพาะของบริษัทฯ: 154 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 2.8 (เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 1.1) (2553: ร้อยละ 3.0 เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 1.5)

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิด				
ดำเนินการอยู่และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	65,932	59,779	31,206	35,922
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามหนังสือ				
จองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	29,987	33,761	15,014	21,548
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ	45%	56%	48%	60%
จำนวนเงินตามหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อม				
สิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	4,399	1,290	400	114

12. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการกำกับ

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลรับที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2554	2553	2554 (ร้อยละ)	2553 (ร้อยละ)	2554	2553	2554	2553
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	3,000,000	3,000,000	100	100	2,999,999	2,999,999	300,000	300,000
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	76,836	76,836	100	100	76,836	76,836	-	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด	5,000	-	100	-	5,000	-	-	-
บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด*	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด*	5,000	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด*	5,000	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด*	5,000	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด อีกในอัตราร้อยละ 19)	380,000	380,000	81	81	306,193	306,193	-	-
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด**	30,796	30,796	-	-	-	-	-	-
					<u>3,388,028</u>	<u>3,383,028</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>

* ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

** ถือหุ้นผ่านบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2554 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวในอัตราหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 300 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 เมษายน 2554

ในเดือนเมษายน 2554 บริษัทฯได้จัดตั้งบริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาทประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราร้อยละ 100

ในเดือนเมษายน 2554 บริษัทฯได้จัดตั้งบริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราร้อยละ 100

ในเดือนพฤษภาคม 2554 บริษัทฯได้จัดตั้งบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสท์ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราร้อยละ 100

ในเดือนมิถุนายน 2554 บริษัทฯได้จัดตั้งบริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราร้อยละ 100

14. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

14.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีส่วนได้เสีย	
			2554	2553	2554	2553	2554	2553
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ (เดิมชื่อ “กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์”)	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	26	26	2,017,695	2,045,120	1,359,343	1,396,560 ⁽¹⁾
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อมา ขายไป	ไทย	20	20	650,819	651,140	1,738,907	1,387,205
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ลงทุนใน บริษัทต่าง ๆ	ไทย	22	26	2,671,032	1,536,600	2,961,059	1,582,636
(ถือหุ้นในธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100)								
					<u>5,339,546</u>	<u>4,232,860</u>	<u>6,059,309</u>	<u>4,366,401</u>

- (1) มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอาคารและโอนสิทธิการเช่าที่ดินโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินีให้กับกองทุนฯ

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาหุ้น	
			2554	2553	2554	2553
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ (เดิมชื่อ“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์”)	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	26	26	2,017,695	2,045,120
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อมาขายไป	ไทย	20	20	650,819	651,140
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100)	ลงทุนในบริษัท ต่าง ๆ	ไทย	22	26	2,671,032	1,536,600
					<u>5,339,546</u>	<u>4,232,860</u>

14.2 ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากบริษัทร่วมดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก		เงินปันผลที่บริษัทฯรับระหว่างปี	
	เงินลงทุนในบริษัทร่วมในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทฯรับระหว่างปี	
	2554	2553	2554	2553
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ (เดิมชื่อ “กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์”)	118,846	109,854	128,638	149,416
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	400,512	338,798	32,952	135,829
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)	-	(307)	-	-
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	<u>119,252</u>	<u>94,299</u>	<u>-</u>	<u>10,635</u>
รวม	<u>638,610</u>	<u>542,644</u>	<u>161,590</u>	<u>295,880</u>

14.3 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2554	2553
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (เดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์”)	1,697	1,912
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	12,769	7,665
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	3,548	-
รวม	18,014	9,577

14.4 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วม

ข้อมูลทางการเงินตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมโดยสรุปมีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท	ทุนชำระแล้ว		สินทรัพย์รวม		หนี้สินรวม		รายได้รวมสำหรับ		กำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่		ปีสิ้นสุดวันที่		สุดท้ายวันที่	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (เดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์”)	7,863	7,970	8,944	8,997	286	273	919	875	542	470
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	5,837	4,353	20,650	16,592	12,529	10,354	30,502	25,915	2,005	1,638
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	11,472	5,516	81,245	62,312	67,933	56,086	1,874	1,533	496	408

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (เดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์”)

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.1341 บาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยลงทุน จดทะเบียน เป็นผลให้ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนมีจำนวนทั้งสิ้น 7,863 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินคืนทุนจากกองทุนเป็นจำนวนเงิน 27.4 ล้านบาทเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2554

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวนรวม 430,000 หุ้น โดยมีกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินรวม 3 ล้านบาท ซึ่งแสดงไว้เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีปัจจุบัน นอกจากนี้ มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญใหม่จำนวน 11 ล้านหน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 29 ล้านหุ้น โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทยังคงเป็นร้อยละ 20

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2554 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยจ่ายเป็นหุ้นสามัญในอัตรา 6 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลหรือคิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.1667 บาท ต่อหุ้น และจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.0193 บาทโดยบริษัทได้รับหุ้นปันผลดังกล่าวเป็นจำนวน 145 ล้านหุ้นและเงินปันผลเป็นจำนวน 17 ล้านบาทในวันที่ 29 เมษายน 2554

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2554 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยจ่ายเป็นหุ้นสามัญในอัตรา 7 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลหรือคิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.1429 บาท ต่อหุ้น และจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา หุ้นละ 0.0159 บาทโดยบริษัทได้รับหุ้นปันผลดังกล่าวเป็นจำนวน 145 ล้านหุ้นและเงินปันผลเป็นจำนวน 16 ล้านบาทในวันที่ 27 ตุลาคม 2554

บริษัท ควอลิตีคอนสตรัคชั่นโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2553 บริษัท บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทย่อย) และกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ควอลิตีคอนสตรัคชั่นโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท ควอลิตีคอนสตรัคชั่นโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทและบริษัทย่อยตกลงขายหุ้นทั้งหมดที่ถือในบริษัทดังกล่าวจำนวน 103.1 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 4 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 412.5 ล้านบาท โดยมีการชำระและโอนหุ้นในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2553 การขายเงินลงทุนดังกล่าวทำให้เกิดกำไรจากการขายเงินลงทุนในงบการเงินรวมจำนวน 197 ล้านบาท (รวมส่วนเกินทุนจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นของบริษัทรวมที่โอนไปเป็นกำไรเนื่องจากการขายเงินลงทุนจำนวน 114 ล้านบาท) ซึ่งแสดงไว้เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2553

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2553 บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์กับบริษัท ควอลิตีคอนสตรัคชั่นโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) สัญญาดังกล่าวมีอายุ 3 ปี โดยบริษัทตกลงซื้ออิฐมวลเบาชนิดกึ่งกับบริษัทดังกล่าวในปริมาณซื้อขั้นต่ำและราคาตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ในเดือนพฤศจิกายน 2553 บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราส่วน 5 หุ้นเดิมมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 4 หุ้นในราคาหุ้นละ 1 บาท บริษัทได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,134 ล้านหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 1,134 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวในวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2554

ในเดือนพฤษภาคม 2554 บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้จัดสรรหุ้นสามัญให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นจำนวน 1,443 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 1.40 บาท ทำให้เกิดส่วนเกินมูลค่าหุ้นในงบการเงินของบริษัทรวม และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทรวมลดลงจากร้อยละ 26 เป็นร้อยละ 22 บริษัทฯได้บันทึกผลสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมจำนวนเงิน 82 ล้านบาท โดยแสดงไว้เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีปัจจุบัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญใหม่จำนวน 101 ล้านหน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 101 ล้านหุ้น โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทยังคงเป็นร้อยละ 22

15. เงินลงทุนในบริษัทอื่น/สำรองเพื่อผลเสียหายจากการค้าประกัน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2554	2553
ถือโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชันแนล (บีวีไอ) จำกัด		
บริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด (Harbour View Company Limited)		
(จดทะเบียนในประเทศไทย)	32,599	32,599
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	(32,599)	(32,599)
รวม	-	-

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 32.6 บริษัทฯมีภาระค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากการค้าประกันไว้จำนวน 61 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเพียงพอสำหรับสถานการณ์ปัจจุบัน

16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553
อาคารสำนักงานให้เช่า		
ราคาทุน	888,957	888,957
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(238,281)	(217,275)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	<u>(106,384)</u>	<u>(112,463)</u>
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	<u><u>544,292</u></u>	<u><u>559,219</u></u>

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	559,219	572,110
ค่าเสื่อมราคา	(21,006)	(18,970)
ปรับปรุงค่าเสื่อมราคา	<u>6,079</u>	<u>6,079</u>
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	<u><u>544,292</u></u>	<u><u>559,219</u></u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มูลค่าสุทธิของค่าเช่ารับล่วงหน้าจากผู้เช่าอาคารคงเหลือจำนวน 676 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีมูลค่าประมาณ 860 ล้านบาท ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลการเช่าของลูกค้ารายย่อยในอาคารของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารจากบริษัท

17. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม									
	ที่ดินและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน	สิ่ง ปรับปรุง สินทรัพย์ เช่า	อาคาร	อุปกรณ์ สำนักงาน	วัสดุ สิ้น เปลือง ในห้อง พัก	เครื่อง ตกแต่ง และติด ตั้ง	อุปกรณ์ การ ดำเนิน งาน	ยาน พาหนะ และ อื่น ๆ	อาคาร และ อุปกรณ์ ระหว่าง พัฒนา	รวม
<u>ราคาทุน</u>										
31 ธันวาคม 2552	602,027	270,097	1,208,517	208,651	21,821	579,728	192,427	171,614	22,791	3,277,673
โอนเข้า (ออก)	-	392	-	-	-	39,176	-	-	(39,568)	-
โอนเป็นที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	(27,053)	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,053)
ซื้อเพิ่ม	-	698	552	21,837	5,550	12,920	16,959	9,967	18,716	87,199
จำหน่าย	-	-	-	(4,256)	(1,799)	(5,018)	(11,639)	(2,516)	-	(25,228)
31 ธันวาคม 2553	574,974	271,187	1,209,069	226,232	25,572	626,806	197,747	179,065	1,939	3,312,591
โอนเข้า (ออก)	-	-	1,961	2,061	-	1,836	12,300	-	(18,158)	-
โอนเป็นที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	-	-	(2,435)	-	-	-	-	-	-	(2,435)
ซื้อเพิ่ม	-	3,653	2,918	21,599	7,140	9,617	1,084	35,435	22,514	103,960
จำหน่าย	-	(722)	(20)	(9,440)	(2,288)	(21,791)	(18,265)	(10,351)	-	(62,877)
31 ธันวาคม 2554	<u>574,974</u>	<u>274,118</u>	<u>1,211,493</u>	<u>240,452</u>	<u>30,424</u>	<u>616,468</u>	<u>192,866</u>	<u>204,149</u>	<u>6,295</u>	<u>3,351,239</u>
<u>ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>										
31 ธันวาคม 2552	2,095	105,780	611,761	180,963	-	431,943	170,517	138,881	-	1,641,940
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	492	8,367	44,751	12,659	-	68,210	9,815	12,319	-	156,613
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ										
ส่วนที่จำหน่าย	-	(12)	-	(4,077)	-	(5,096)	(11,585)	(2,253)	-	(23,023)
31 ธันวาคม 2553	2,587	114,135	656,512	189,545	-	495,057	168,747	148,947	-	1,775,530
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	492	9,880	18,717	14,207	-	36,216	10,145	12,712	-	102,369
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ										
ส่วนที่จำหน่าย	-	(208)	(13)	(9,246)	-	(21,594)	(18,140)	(9,193)	-	(58,394)
31 ธันวาคม 2554	<u>3,079</u>	<u>123,807</u>	<u>675,216</u>	<u>194,506</u>	<u>-</u>	<u>509,679</u>	<u>160,752</u>	<u>152,466</u>	<u>-</u>	<u>1,819,505</u>
<u>ค่าเผื่อการด้อยค่า</u>										
31 ธันวาคม 2552	<u>97,820</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>97,820</u>
31 ธันวาคม 2553	<u>97,820</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>97,820</u>
31 ธันวาคม 2554	<u>97,820</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>97,820</u>
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>										
31 ธันวาคม 2553	<u>474,567</u>	<u>157,052</u>	<u>552,557</u>	<u>36,687</u>	<u>25,572</u>	<u>131,749</u>	<u>29,000</u>	<u>30,118</u>	<u>1,939</u>	<u>1,439,241</u>
31 ธันวาคม 2554	<u>474,075</u>	<u>150,311</u>	<u>536,277</u>	<u>45,946</u>	<u>30,424</u>	<u>106,789</u>	<u>32,114</u>	<u>51,683</u>	<u>6,295</u>	<u>1,433,914</u>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี										
2553 (127 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)										<u>156,613</u>
2554 (71 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)										<u>102,369</u>

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ที่ดินและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน	สิ่ง ปรับปรุง สินทรัพย์ เช่า	อาคาร	อุปกรณ์ สำนักงาน	วัสดุ สิ้น เปลือง ในห้อง พัก	เครื่อง ตกแต่ง และติด ตั้ง	อุปกรณ์ การ ดำเนิน งาน	ยาน พาหนะ และ อื่น ๆ	อาคาร และ อุปกรณ์ ระหว่าง พัฒนา	รวม
<u>ราคาทุน</u>										
31 ธันวาคม 2552	601,963	268,191	1,208,410	200,690	19,434	577,538	189,210	149,110	22,791	3,237,337
โอนเข้า (ออก)	-	392	-	-	-	39,176	-	-	(39,568)	-
โอนเป็นที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	(27,053)	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,053)
ซื้อเพิ่ม	-	283	453	15,726	3,300	11,682	16,692	6,057	18,716	72,909
จำหน่าย	-	-	-	(3,778)	(1,256)	(5,018)	(11,625)	(2,023)	-	(23,700)
31 ธันวาคม 2553	574,910	268,866	1,208,863	212,638	21,478	623,378	194,277	153,144	1,939	3,259,493
โอนเข้า (ออก)	-	-	1,961	2,061	-	1,836	12,301	-	(18,159)	-
โอนเป็นที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	-	-	(2,435)	-	-	-	-	-	-	(2,435)
ซื้อเพิ่ม	-	2,484	1,592	15,120	5,637	8,260	531	7,707	20,779	62,110
จำหน่าย	-	(165)	(20)	(9,112)	(2,253)	(21,786)	(17,884)	(10,021)	-	(61,241)
31 ธันวาคม 2554	574,910	271,185	1,209,961	220,707	24,862	611,688	189,225	150,830	4,559	3,257,927
<u>ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>										
31 ธันวาคม 2552	2,057	105,523	611,749	176,447	-	431,442	168,270	125,124	-	1,620,612
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	486	8,263	44,742	10,643	-	67,587	9,257	8,821	-	149,799
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ										
ส่วนที่จำหน่าย	-	(12)	-	(3,785)	-	(5,096)	(11,578)	(1,842)	-	(22,313)
31 ธันวาคม 2553	2,543	113,774	656,491	183,305	-	493,933	165,949	132,103	-	1,748,098
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	485	9,757	18,699	11,502	-	35,489	9,852	8,059	-	93,843
ปรับปรุงค่าเสื่อมราคา										
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ										
ส่วนที่จำหน่าย	-	(102)	(13)	(8,982)	-	(21,589)	(17,759)	(8,884)	-	(57,329)
31 ธันวาคม 2554	3,028	123,429	675,177	185,825	-	507,833	158,042	131,278	-	1,784,612
<u>ค่าเผื่อการด้อยค่า</u>										
31 ธันวาคม 2552	97,820	-	-	-	-	-	-	-	-	97,820
31 ธันวาคม 2553	97,820	-	-	-	-	-	-	-	-	97,820
31 ธันวาคม 2554	97,820	-	-	-	-	-	-	-	-	97,820
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>										
31 ธันวาคม 2553	474,547	155,092	552,372	29,333	21,478	129,445	28,328	21,041	1,939	1,413,575
31 ธันวาคม 2554	474,062	147,756	534,784	34,882	24,862	103,855	31,183	19,552	4,559	1,375,495
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี										
2553 (126 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)										149,799
2554 (71 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)										93,843

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้พิจารณาจัดประเภทสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ พร้อมทั้งพิจารณาส่วนประกอบแต่ละส่วนที่มีนัยสำคัญของอาคารและอุปกรณ์เพื่อคิดค่าเสื่อมราคาแยกจากกัน และเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีเกี่ยวกับอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ บริษัทฯใช้นโยบายดังกล่าวโดยวิธีเปลี่ยนทันทีตั้งแต่ปี 2554 การเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าวทำให้ค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลงจำนวน 26 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าลดลงจำนวน 15 ล้านบาท และกำไรสำหรับปี 2554 เพิ่มขึ้นจำนวน 41 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 655 ล้านบาท (2553: 647 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 639 ล้านบาท 2553: 636 ล้านบาท)

บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

18. สิทธิการเช่า

(หน่วย : พันบาท)

โครงการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553
คิวเฮาส์ คอนแวนต์	347,216	347,344
คิวเฮาส์ สาทร	499,729	492,622
คิวเฮาส์ อโศก	645,324	643,031
เซ็นเตอร์พอยท์ บางรัก	1,013,489	1,010,595
เซ็นเตอร์พอยท์ หลังสวน	832,657	631,565
รวม	3,338,415	3,125,157
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,826,050)	(1,712,859)
สิทธิการเช่า - สุทธิ	1,512,365	1,412,298
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่รวมอยู่ ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี	115,341	103,847

ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าสำหรับปี 2554 จำนวน 115 ล้านบาท (2553: 104 ล้านบาท) แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯได้นำสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนสิทธิการเช่าซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 987 ล้านบาท (2553: 846 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

19. ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ที่ดิน	8,686,183	8,677,859	3,010,595	3,504,175
ต้นทุนดอกเบี้ย	521,430	494,090	443,931	421,185
งานระหว่างก่อสร้าง	1,067,932	1,185,034	678,342	600,104
รวม	10,275,545	10,356,983	4,132,868	4,525,464
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(244,026)	(244,026)	(244,026)	(244,026)
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ - สุทธิ	10,031,519	10,112,957	3,888,842	4,281,438

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการจำนวน 86 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 44 ล้านบาท) (2553: 109 ล้านบาท เฉพาะของบริษัทฯ: 51 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 2.8 (เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 1.1) (2553: ร้อยละ 3.0 เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 1.5)

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินบางส่วนไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย : พันบาท)

			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2554	2553	2554	2553
อัตราดอกเบี้ย		เงื่อนไขการชำระคืน				
ตัวสัญญาใช้เงิน	MMR	ชำระคืนตามกำหนดในปี 2554	-	500,000	-	500,000
เงินกู้ยืมระยะสั้น	MOR ลบอัตราคงที่	ชำระคืนตามกำหนดในปี 2554	-	100,000	-	100,000
ตัวเงินจ่ายแก่สถาบันการเงิน	3.35% - 3.88%	ชำระคืนตามกำหนดในปี 2555	3,708,000	-	3,708,000	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(24,868)	-	(24,868)	-
สุทธิ			3,683,132	600,000	3,683,132	600,000

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15,750	20,895	17,568	31,569
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	400,141	476,486	163,469	224,597
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	748	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	12,659	9,367	8,072	5,079
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	117,368	114,480	117,144	114,480
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	545,918	621,228	307,001	375,725

22. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย : พันบาท)

			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2554	2553	2554	2553
โครงการบ้านจัดสรร						
- โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งก่อให้เกิดรายได้	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระคืนตามระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินในโครงการ	732,001	50	-	20
- โครงการที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาหรืออยู่ในระหว่างการพัฒนาแต่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระคืนตามระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินในโครงการ	285,000	90,000	-	-
รวม			1,017,001	90,050	-	20
หัก: เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(294,353)	(50)	-	(20)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			722,648	90,000	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	90,050	20
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	2,457,824	587,147
หัก: จ่ายคืนเงินกู้ระหว่างปี	(1,530,873)	(587,167)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	1,017,001	-

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผล การเพิ่มและลดทุนเรือนหุ้น การค้ำประกันหนี้สินหรือเข้ารับอาวัลตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับบริษัทอื่น และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่ระบุไว้ในสัญญา บริษัทและบริษัทย่อยจะทำหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้กู้เพื่อขออนุมัติการดำเนินการดังกล่าวเป็นกรณีไป

นอกจากนี้ บริษัทฯได้ตกลงให้ค้ำประกันกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อแก่บริษัทย่อยโดยมีข้อปฏิบัติบางประการ เช่น การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย การให้การสนับสนุนทางการเงินในกรณีที่บริษัทย่อยขาดเงินทุนในการดำเนินโครงการ การไม่ใช้สิทธิเรียกร้องให้บริษัทย่อยชำระคืนเงินกู้ยืมหรือเรียกร้องบังคับเอาหลักประกันตลอดระยะเวลาที่บริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้วงเงินสินเชื่อทั้งหมดให้แก่ธนาคาร

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและสิทธิการเช่าบางส่วนไปจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้ เบิกใช้จำนวนเงินรวม 3,245 ล้านบาท (2553: 2,446 ล้านบาท)

23. หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				จำนวนหน่วย (หน่วย)		จำนวนเงิน (พันบาท)	
				2554	2553	2554	2553
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน							
- ครั้งที่ 1/2551							
- ชุดที่ 1	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี	3 ปี	14 มีนาคม 2554	-	1,400,000	-	1,400,000
- ชุดที่ 2	ปีที่ 1 - 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี ปีที่ 4 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.70 ต่อปี	4 ปี	14 มีนาคม 2555	600,000	600,000	600,000	600,000
- ครั้งที่ 2/2551	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.25 ต่อปี	3 ปี	8 ตุลาคม 2554	-	1,200,000	-	1,200,000
- ครั้งที่ 1/2552	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.30 ต่อปี	3 ปี	19 มีนาคม 2555	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000
- ครั้งที่ 2/2552	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.55 ต่อปี	3 ปี	24 กรกฎาคม 2555	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
- ครั้งที่ 1/2553							
- ชุดที่ 1	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.45 ต่อปี	3 ปี	17 พฤษภาคม 2556	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ชุดที่ 2	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.45 ต่อปี	3 ปี	3 มิถุนายน 2556	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ครั้งที่ 2/2553	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.65 ต่อปี	5 ปี	9 กรกฎาคม 2558	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
- ครั้งที่ 3/2553	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.65 ต่อปี	5 ปี	9 กรกฎาคม 2558	500,000	500,000	500,000	500,000
- ครั้งที่ 4/2553	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.36 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	11 เมษายน 2557	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
- ครั้งที่ 1/2554	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.90 ต่อปี	3 ปี	10 มีนาคม 2557	2,000,000	-	2,000,000	-
- ครั้งที่ 2/2554							
- ชุดที่ 1	ปีที่ 1-2 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.70 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี สำหรับ 1.5 ปีที่เหลือ	3 ปี 6 เดือน	25 กุมภาพันธ์ 2558	1,600,000	-	1,600,000	-
- ชุดที่ 2	ปีที่ 1-3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี ปีที่ 4-5 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.30 ต่อปี	5 ปี	25 สิงหาคม 2559	1,400,000	-	1,400,000	-
- ครั้งที่ 3/2554	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.90 ต่อปี	1 ปี	23 ธันวาคม 2555	1,300,000	-	1,300,000	-
รวม				<u>17,700,000</u>	<u>14,000,000</u>	17,700,000	14,000,000
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						<u>(5,700,000)</u>	<u>(2,600,000)</u>
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						<u>12,000,000</u>	<u>11,400,000</u>

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	14,000,000
บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี	6,300,000
หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้ระหว่างปี	(2,600,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	<u>17,700,000</u>

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติการยกเลิวงเงินหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกและเสนอขายจำนวน 1,000 ล้านบาท และอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท หรือเทียบเท่าในเงินสกุลอื่นอายุไม่เกิน 10 ปี เสนอขายต่อผู้ลงทุนในประเทศและ/หรือในต่างประเทศ โดยการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปและ/หรือเสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงและ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันหรือที่มีลักษณะเฉพาะตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยอาจจะออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนครั้งเดียวหรือหลายครั้งได้ตามที่เห็นสมควร

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 20,000 ล้านบาท โดยวงเงินที่ขอในครั้งนี้อยู่ที่ 10,000 ล้านบาท และวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554 วงเงิน 10,000 ล้านบาท

24. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานโดยปรับกับกำไรสะสมต้นปี (หมายเหตุ 5)	68,289	62,575
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	6,294	5,368
ต้นทุนดอกเบี้ย	3,210	2,941
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	<u>(621)</u>	<u>(621)</u>
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>77,172</u>	<u>70,263</u>

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	4.7%	4.7%
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุ)	6.0% - 10.0%	6.0% - 10.0%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0% - 12.5%	0% - 12.5%

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและสองปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ปี 2554	77,172	70,262
ปี 2553	68,289	62,575
ปี 2552	59,558	54,928

25. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น			รวม	ประมาณการหนี้สินระยะยาว		
	สำรองเพื่อค่า ซ่อมแซม สาธารณูปโภค	เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	สำรองเพื่อ ค่าซ่อมแซม บ้าน หลังอุทกภัย		การค้ำ ประกัน เงินกู้ยืม	คดีฟ้องร้อง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	84,859	68,266	-	153,125	61,000	3,602	64,602
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	27,044	17,349	29,476	73,869	-	15,444	15,444
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(7,689)	(18,028)	-	(25,717)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	<u>104,214</u>	<u>67,587</u>	<u>29,476</u>	<u>201,277</u>	<u>61,000</u>	<u>19,046</u>	<u>80,046</u>

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น			รวม	ประมาณการหนี้สินระยะยาว		
	สำรองเพื่อค่า ซ่อมแซม สาธารณูปโภค	เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	สำรองเพื่อ ค่าซ่อมแซม บ้าน หลังอุทกภัย		การค้ำ ประกัน เงินกู้ยืม	คดีฟ้องร้อง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	55,040	45,034	-	100,074	61,000	3,602	64,602
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	12,412	7,766	13,693	33,871	-	15,444	15,444
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(4,873)	(13,976)	-	(18,849)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	<u>62,579</u>	<u>38,824</u>	<u>13,693</u>	<u>115,096</u>	<u>61,000</u>	<u>19,046</u>	<u>80,046</u>

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับการซ่อมแซม จากการรับประกันบ้านลูกค้าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์อุทกภัยในเดือนตุลาคมและพฤศจิกายน 2554 โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยใช้สมมติฐานในการคำนวณประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันดังกล่าว โดยอิงจากจำนวนบ้านที่เสียหายและข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

26. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	11,771,292	10,701,737	3,424,400	4,009,107
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(5,567,881)	(406,673)	(838,477)	(304,288)
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนา				
โครงการ	113,364	(1,637,286)	392,595	488,022
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	594,240	594,994	437,303	472,271
ค่าเสื่อมราคา	123,377	175,583	114,849	168,769
ค่าตัดจำหน่าย	115,341	103,847	115,341	103,847
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	217,273	214,855	64,959	60,185
ค่าใช้จ่ายในการป้องกัน/ซ่อมแซมบ้านและโครงการจาก				
เหตุการณ์อุทกภัย	144,780	-	80,638	-

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	852,920	2,002,639	485,746	1,512,498
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
(พันหุ้น)	8,477,340	8,477,340	8,477,340	8,477,340
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.10	0.24	0.06	0.18

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ซึ่งประกอบด้วยโครงการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน โครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า และโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการในงบการเงินรวม ณ วันที่และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 เป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เข้าพื้นที่ และบริการ		อื่น ๆ		รวม		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553
รายได้จากภายนอก	8,814	12,235	1,035	1,006	94	62	9,943	13,303	-	-	9,943	13,303
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	10	13	47	47	57	60	(57)	(60)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	<u>8,814</u>	<u>12,235</u>	<u>1,045</u>	<u>1,019</u>	<u>141</u>	<u>109</u>	<u>10,000</u>	<u>13,363</u>	<u>(57)</u>	<u>(60)</u>	<u>9,943</u>	<u>13,303</u>
กำไรจากการดำเนินงาน ตามส่วนงาน	544	2,033	145	84	94	62	783	2,179	-	-	783	2,179
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ เป็นส่วน:												
ดอกเบียร์											4	9
กำไรจากการ เปลี่ยนแปลงในส่วนของ ของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวม											82	-
กำไรจากการขายเงินลงทุน											3	319
ค่าใช้จ่ายในการขาย											(5)	(6)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(186)	(190)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงิน ลงทุนในบริษัทรวม											639	543
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน											(285)	(240)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล											(182)	(611)
กำไรสำหรับปี											<u>853</u>	<u>2,003</u>
ที่ดินและงานระหว่าง ก่อสร้าง	16,442	10,874	-	-	-	-	16,442	10,874	(15)	(18)	16,427	10,856
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	-	-	544	559	-	-	544	559	-	-	544	559
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	223	206	1,189	1,208	22	25	1,434	1,439	-	-	1,434	1,439
ที่ดินและต้นทุนในการ พัฒนาโครงการ	10,064	10,145	-	-	-	-	10,064	10,145	(32)	(32)	10,032	10,113
สิทธิการเช่า	-	-	1,512	1,412	-	-	1,512	1,412	-	-	1,512	1,412
สินทรัพย์ส่วนกลาง											<u>8,017</u>	<u>6,170</u>
สินทรัพย์รวม											<u>37,966</u>	<u>30,549</u>

บริษัทและบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและบริษัทย่อยและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 บริษัทและบริษัทย่อยและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท อเมริกัน อินเตอร์เนชั่นแนล แอสicurันส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 16 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท: 12 ล้านบาท) (2553: 14 ล้านบาท เฉพาะของบริษัท: 12 ล้านบาท)

31. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)	วันที่จ่าย เงินปันผล
เงินปันผลประจำปี 2552	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2553	1,017	0.12	20 พฤษภาคม 2553
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2553		1,017	0.12	
เงินปันผลประจำปี 2553	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554	1,017	0.12	20 พฤษภาคม 2554
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2554		1,017	0.12	

32. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

32.1 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2553
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	4,112	1,921
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	336	1,111

32.2 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่าอาคารสำนักงาน รถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2553
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	22	40
1 ถึง 5 ปี	76	73
มากกว่า 5 ปี	133	135

32.3 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์เอนด์ เอ้าส์-II สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยบริษัทย่อยสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 3 ปี โดยการแจ้งให้กองทุนฯทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทย่อยมีการผูกพันตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(ก) จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2553
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	86	61
1 ถึง 3 ปี	53	-

(ข) ค่าปรับปรุงสินทรัพย์ที่เช่าและเงินเพิ่มซึ่งผันแปรตามรายได้ที่บริษัทย่อยได้รับการบริหารและการจัดการในทรัพย์สินที่เช่า

32.4 บริษัท และบริษัทย่อยมีการผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่าง ๆ เป็นจำนวนเงิน 19 ล้านบาท (2553 : 14 ล้านบาท)

32.5 บริษัท มีการผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งยังไม่ได้กำหนดเรียกชำระเป็นจำนวนเงินประมาณ 19 ล้านบาท (2553: 19 ล้านบาท)

32.6 บริษัท มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 3 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัท ได้บันทึกสำรองเผื่อหนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 61 ล้านบาทแล้ว

32.7 บริษัท มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการสนับสนุนการเงินให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งสำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อใช้ในโครงการของบริษัทย่อย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างกับธนาคารดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 1,017 ล้านบาท)

32.8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 39 ไร่ (2553: 46 ไร่) ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

33. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทคงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2553
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรพื้นที่โครงการ	1,145	1,577
หนังสือค้ำประกันการจัดหาสาธารณูปโภค/การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	74	74
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	15	19
หนังสือค้ำประกันอื่น ๆ	25	40
	<u>1,259</u>	<u>1,710</u>

34. คดีฟ้องร้อง

- 34.1 ในปี 2541-2552 บริษัทฯ ได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกคืนเงินที่จ่ายชำระในการซื้อบ้านและที่ดินในโครงการของบริษัทฯและอื่นๆ เป็นจำนวนเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ประมาณ 13 ล้านบาท (2553: 13 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องเป็นจำนวนเงินรวม 4 ล้านบาทไว้ในบัญชีแล้ว
- 34.2 ในปี 2552 บริษัทฯ ได้ถูกผู้รับเหมาก่อสร้างฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและขอคืนเงินประกันจำนวนรวม 3 ล้านบาท ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและผู้รับเหมาได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมโดยบริษัทฯ ตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่ผู้รับเหมาเป็นจำนวนเงิน 0.7 ล้านบาท บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเสียหายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแล้ว
- 34.3 ในปี 2553 บริษัทฯ ได้ถูกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฟ้องร้องให้ส่งมอบเงินกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นจำนวนเงิน 32 ล้านบาทและ 102 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯ ได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องเป็นจำนวนเงินรวม 15 ล้านบาทไว้ในบัญชีแล้ว
- 34.4 ในปี 2554 บริษัทฯ ได้ถูกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการก่อสร้างถนนในโครงการของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงิน 16 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการก่อสร้างถนนในโครงการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- 34.5 ในปี 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกบุคคลธรรมดาฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการถมดินในโครงการของบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทย่อย
- 34.6 ในปี 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายพร้อมทั้งรับคืนที่ดินและบ้านเป็นจำนวนทุนทรัพย์รวม 30 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทย่อยจะสามารถซ่อมแซมบ้านให้เสร็จสมบูรณ์แก่ลูกค้าได้

35. เครื่องมือทางการเงิน

35.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมเงินลงทุน เจ้าหนี้การค้า เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้า เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด (ล้านบาท)	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	834	279	1,113	0.50% - 3.45%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	67	67	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	23	-	23	2.35% - 2.50%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	4	-	4	LIBOR + 2%
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	3,683	-	3,683	หมายเหตุ 20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	546	546	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	1,017	-	1,017	หมายเหตุ 22
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	5,700	12,000	-	-	-	17,700	หมายเหตุ 23

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

35.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชี และมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

(หน่วย : ล้านบาท)

	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,113	1,113
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	67	67
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	23	23
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	4
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,683	3,683
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	546	546
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,017	1,017
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	17,700	17,657

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้า และเจ้าหนี้การค้า แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนแสดงมูลค่าตามราคาตลาดหรือคำนวณตามหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปหากกรณีไม่มีราคาตลาด
- ค) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ง) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

บริษัทบริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและข้อกำหนดของหุ้นกู้ ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ให้ไม่เกิน 1.75 ต่อ 1 และ 2 ต่อ 1 ตามลำดับ

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นโยบาย หรือกระบวนการในการบริหารจัดการทุน

37. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2554 เป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 12 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล หรือคิดเป็นอัตราจ่ายปันผล 0.08333 บาทต่อหุ้น และจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.00926 บาท โดยกำหนดจ่ายปันผลในวันที่ 21 พฤษภาคม 2555

เงินปันผลข้างต้นจะเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ

38. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการในงบการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2 และผลจากการนำมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3 บริษัทฯได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน โดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบปี 2553 และปี 2554 เป็นจำนวนเงินรวม 3,656,000 บาท และ 4,806,000 บาท ตามลำดับ สำหรับปี 2553 และปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. ค่าบริการอื่น

ในปี 2553 และปี 2554 บริษัทไม่มีการใช้บริการอื่นของผู้สอบบัญชี ดังนั้นจึงไม่มีค่าบริการอื่นที่ต้องชำระในรอบปี

บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สำนักงานใหญ่
62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4 และ 7
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2359-1200-49 โทรสาร 0-2359-1259
สาขาย่อย
อาคารสถาบันวิทยาการตลาดทุน ชั้น 2
2/7 หมู่ 4 (โครงการนอร์ธปาร์ค) ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210
โทรศัพท์ 0-2596-9000 โทรสาร 0-2832-4994-6

2. ผู้สอบบัญชี

2.1 นายโสภณ เพิ่มศิริวิมล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3182 และ/หรือ
2.2 นางสาวสุมาลี รีวรบัณฑิต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3970 และ/หรือ
2.3 นางกิงกาญจน์ อัครรังสฤษฎ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด
193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33
ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2264-0777 โทรสาร 0-2264-0789-90

3. นายทะเบียนหุ้นกู้

3.1 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 2/2552 ชุดที่ 1 (QH127A) และชุดที่ 2 (QH127B)
ครั้งที่ 2/2553 ชุดที่ 1 (QH157A)
ครั้งที่ 2/2554 ชุดที่ 1 (QH152A) และชุดที่ 2 (QH168A)
ครั้งที่ 3/2554 ชุดที่ 1 (QH12DA)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)

อาคาร 2 ชั้น 3 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2256-2323-7 โทรสาร 0-2256-2406

3.2 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 1/2551 ชุดที่ 2 (QH123A)
ครั้งที่ 2/2553 ชุดที่ 1 (QH135A) และชุดที่ 2 (QH136A)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน)

1 ถนนราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140

โทรศัพท์ 0-2888-8888 โทรสาร 0-2888-8882

3.3 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 1/2552 (QH123B)

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 0-2299-1111 โทรสาร 0-2617-9111

3.4 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 2/2553 ชุดที่ 1 (QH157B)
ครั้งที่ 4/2553 (QH144A)
ครั้งที่ 1/2554 (QH143A)

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

อาคารหลังสวน เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2626-7503 โทรสาร 0-2626-7543

4. ผู้ประเมินทรัพย์สินโครงการ

บริษัท สยามพิริวัฒน์ จำกัด

569 ซอยรามคำแหง 39 (เทพลีลา 1)

ถนนรามคำแหง แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ 0-2530-7500-07 โทรสาร 0-2530-7515-16 0-2934-6623-24

บริษัท ริช แอปไพร์ซัล จำกัด

79 ซอยเจริญนคร 45

ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร 10600

โทรศัพท์ 0-2438-9132 โทรสาร 0-2438-9134

บริษัท แพลน แอปเพรซัล จำกัด

1 อาคารกลาสเฮาส์ ชั้น 7

ถนนสุขุมวิท 25 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 0-2260-6300 โทรสาร 0-2260-6011

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และโครงการต่างๆ

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนน สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120	โทร 0-2677-7000 และ 0-2343-8888 โทรสาร 0-2677-7011
-------------------------------------	--	--

สถานที่ตั้งของโครงการบ้าน

Q.House Avenue พระราม 5	ต.บางคูเวียง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 52 หรือ โทร 0-2449-6111
Q Twelve	แขวงตลิ่งชัน เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2408-6612
พฤษภิรมย์ Regent ราชพฤกษ์ - รัตนานิเบศร์	ต.บางพลับ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 69 หรือ โทร 0-2193-5000-5
พฤษภิรมย์ ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์	ต.อ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 63 หรือ โทร 0-2195-4666
ลัดดารมย์ Elegance ราชพฤกษ์- รัตนานิเบศร์	ต.อ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 62 หรือ โทร 0-2195-4777
ลัดดารมย์ Elegance วงแหวนรอบกลาง แยคมหิดล	ถนนวงแหวนรอบกลาง แยคมหิดล อ.เมือง ต.ท่าศาลา จ.เชียงใหม่	โทร 1388 กด 71 หรือ โทร 053-115888-9
ลัดดารมย์ วัชรพล-รัตนโกสินทร์	แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 15 หรือ โทร 0-2994-1600-1
ลัดดารมย์ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.บางพลับ คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด- บางบัวทอง จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 64 หรือ โทร 0-2196-8766-7
ลัดดารมย์ ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์ 2	ต.อ้อมเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 61 หรือ โทร 0-2196-8000
วรารมย์ แก้วนารัฐ	ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	โทร 1388 กด 72 หรือ โทร 053-286111-2
วรารมย์ เจริญเมือง	ต.ต้นเปา อ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่	โทร 1388 กด 73 หรือ โทร 053-286-555-6
วรารมย์ Premium วัชรพล-จตุโชติ	แขวงออเงินใหญ่ เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 13 หรือ โทร 0-2153-1664-6
คาซ่า Grand ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 67 หรือ โทร 0-2501-7973-5
คาซ่า Grand รัตนานิเบศร์-ราชพฤกษ์	ต.บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 68 หรือ โทร 0-2191-9888

สถานที่ตั้งของโครงการบ้าน

คาซ่า Grand ตากสิน-พระรามสอง	แขวงจอมทอง เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 45 หรือ โทร 0-2476-1215-6
คาซ่า Grand เกษตร-นวมินทร์	แขวงจรัลเข้บัว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 22 หรือ โทร 0-2553-1714-5
คาซ่า Legend พระรามสอง	แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 44 หรือ โทร 0-2497-7388-9
คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 60 หรือ โทร 0-2593-3126-9
คาซ่าวิลล์ ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.ละหาร-บางรักน้อย อ.บางบัวทอง-ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 65 หรือ โทร 0-2195-2888-91
คาซ่าวิลล์ บางนา-สุวรรณภูมิ	แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 33 หรือ โทร 0-2181-5131-3
คาซ่าวิลล์ พระราม สอง-3	แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 43 หรือ โทร 0-2898-4055 0-2898-4044
คาซ่าวิลล์ วัชรพล-สุขาภิบาล 5	แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 14 หรือ โทร 0-2192-5555
คาซ่าวิลล์ รังสิต คลอง 2	ต.คลองรังสิตปั้งใต้ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	โทร 1388 กด 16 หรือ โทร 0-2533-1966
คาซ่าวิลล์ รามคำแหง-วงแหวน	ถนนราษฎร์พัฒนา แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 21 หรือ โทร 0-2171-6435-7
คาซ่าวิลล์ รามอินทรา-วงแหวน	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2181-1440-2
คาซ่า Presto ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.อ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	โทร 1388 กด 66 หรือ โทร 0-2148-3000-1
คาซ่า Presto-พระรามสอง	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2416-4099
เดอะ ทรัสต์ วิลล์ วัชรพล-หทัยราษฎร์	ถนนหทัยราษฎร์ ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา ปทุมธานี	โทร 0-2560-2225
เดอะ ทรัสต์ ทาวน์ ราชพฤกษ์-รัตนาธิเบศร์	ถนนราชพฤกษ์ ต.อ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	โทร 0-2196-8300
เดอะ ทรัสต์ ทาวน์ วงแหวน-ลำลูกกา	ถนนเลียบคลองหก ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	โทร 0-2192-3233
เดอะ ทรัสต์ ซิตี้ งามวงศ์วาน 25	ถนนงามวงศ์วาน ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี	โทร 0-2589-1881 0-2589-0624
คาซ่า ซิตี้ ชะอำ	ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	โทร 032-472-613
คาซ่า ซิตี้ ระยอง	ต.ตะพง อ.เมืองระยอง จ.ระยอง	โทร 038-655-484

สถานที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียม

คิว คอนโด หลังสวน	แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 81 หรือ โทร 0-2255-1999
คาซ่า คอนโด รัชดา-ท่าพระ	ถนนรัชดาภิเษก เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 83 หรือ โทร 0-2476-1515
คาซ่า คอนโด สุขุมวิท 97	ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร	โทร 1388 กด 84 หรือ โทร 0-2332-4789
คาซ่า คอนโด อโศก-ดินแดง	ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2245-1500
คาซ่า คอนโด ช้างเผือก	ถนนโชตนา ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	โทร 053-211-113-4
เดอะ ทริสต์ เรสซิเดนซ์ ปิ่นเกล้า	ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2434-9449
เดอะ ทริสต์ เรสซิเดนซ์ รัชดา-พระราม 3	ถนนนนทบุรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2294-3223

สถานที่ตั้งของโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม

เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี	ซอยสมประสงค์ 3 ถนนเพชรบุรี กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2254-1373-7
เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท 10 กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2653-1783
เซนต์เตอร์ พอยท์ สิลม	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2266-0521-49
เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน	ถนนหลังสวน กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2657-2400-21
เซนต์เตอร์ พอยท์ ศาลาแดง	ถนนพระราม 4 ซอยศาลาแดง 1 กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2267-5500-3
เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ	ถนนวิทยุ กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2659-5000
เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	ถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2365-8300
เดอะ แกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ	ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2670-5000

สถานที่ตั้งของ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า
ศูนย์บริการสอบถามข้อมูล โทร 0-2677-7070 ตามด้วยหมายเลขโครงการ

คิวเฮ้าส์ คอนแวนต์	ชั้น 1 อาคารคิวเฮ้าส์ คอนแวนต์ เลขที่ 38 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2234-7500-4
คิวเฮ้าส์ อโศก	ชั้น 16 อาคารคิวเฮ้าส์ อโศก เลขที่ 66 ถนนสุขุมวิท 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2264-2245-7
คิวเฮ้าส์ สาทร	ชั้น G อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2679-1621-2
คิวเฮ้าส์ เฟลินจิต	ชั้น 5 อาคารคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต เลขที่ 598 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2254-1020-1
คิวเฮ้าส์ ลุมพินี	ชั้น 7 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2677-7177

สรุปตำแหน่งของรายการที่กำหนดในรายงานประจำปี 2554 (แบบ56-2)

1. ข้อมูลทั่วไป	
1.1. บริษัท.....	174
1.2. นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป.....	45
1.3. บุคคลอ้างอิงอื่นๆ.....	172
2. สำนัจากคณะกรรมการ	4
3. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน	11
4. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	12
5. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท	
5.1. ข้อมูลจากงบการเงิน.....	3
5.2. อัตราส่วนทางการเงิน.....	3
6. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	
6.1. สรุปลักษณะการประกอบธุรกิจ.....	21
6.2. โครงสร้างรายได้แต่ละธุรกิจ.....	38
6.3. สรุปการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาการที่สำคัญในรอบปีที่ผ่านมา.....	21
6.4. การตลาดและการแข่งขัน.....	30
7. ปัจจัยความเสี่ยง	40
8. โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	
8.1. หลักทรัพย์ของบริษัท.....	21
8.2. ผู้ถือหุ้น.....	45
8.3. คณะกรรมการบริษัท.....	46
8.4. คณะกรรมการตรวจสอบ.....	51
8.5. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน.....	53
8.6. คณะกรรมการบริษัทภิบาล.....	54
8.7. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง.....	55
8.8. คณะผู้บริหาร.....	55
8.9. การสรรหากรรมการและผู้บริหาร.....	53
8.10. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร.....	56
8.11. การปฏิบัติตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการ.....	58
8.12. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน.....	69
8.13. การควบคุมภายใน	71
8.14. นโยบายการจ่ายเงินปันผล.....	71
9. รายการระหว่างกัน	
9.1. รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง.....	75
9.2. ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ.....	75
9.3. ความเห็นของกรรมการบุคคลภายนอกหรือผู้ชำนาญการที่เป็นอิสระเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน.....	75
9.4. รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมในกรณีที่บุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือ บริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท.....	75
10. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
10.1. การวิเคราะห์เกี่ยวกับการดำเนินงานและฐานะการเงิน.....	106
10.2. สาเหตุการเปลี่ยนแปลงรายการหรืออัตราส่วนที่สำคัญ.....	106
10.3. รายการพิเศษหรือรายการที่มีได้เกิดจากการดำเนินงานปกติซึ่งมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน.....	-
10.4. ความเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่งบการเงินสิ้นสุดและผลกระทบที่อาจมีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน.....	-
11. งบการเงิน	
11.1. งบการเงินเปรียบเทียบเฉพาะกิจการและงบการเงินรวม.....	118
11.2. คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี.....	171.



Quality Houses Public Company Limited

7th Floor, Q.House Lumpini Building, No.1,
South Sathorn Road, Tungmahamek, Sathorn, Bangkok 10120
Tel : 0-2343-8888 and 0-2677-7000

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ชั้น 7 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้
ทุ่งมหาเมฆ สาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 0-2343-8888 และ 0-2677-7000

www.qh.co.th