

# QUALITY HOUSES

รายงานประจำปี 2562



บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

# วิสัยทัศน์และพันธกิจ

## วิสัยทัศน์

เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผู้นำด้านคุณภาพและนวัตกรรมของผลิตภัณฑ์และการให้บริการ สำหรับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย

## พันธกิจ

### ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ

- สร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวโดยการเน้นด้านคุณภาพและการให้บริการที่ดีเลิศกับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย
- พัฒนานวัตกรรมของสินค้าและการให้บริการเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว

### ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน

- สร้างสรีระบรรยากาศ และวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพการทำงานสูงสุด

### ด้านบุคลากร

- ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
- สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ

### ด้านคุณภาพสังคม

- คุณภาพสังคมในโครงการ เน้นความร่มรื่น น่าอยู่ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และความสะอาด ปลอดภัย ของลูกค้า
- คุณภาพสังคมโดยรอบ ส่งเสริมและรับผิดชอบต่อชุมชนในบริเวณรอบๆ พื้นที่ที่บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอยู่ รวมทั้งสังคมวงกว้าง

### ด้านคุณภาพการลงทุน

- มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน และรูปแบบของการลงทุน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไรที่เหมาะสมและยั่งยืน

## Q AVENUE



## LADDAROM

## Q PRIME





## CASA VILLE



## CASA PRESTO

## CASA CITY







CASA  
CONDO

THE  
TRUST  
CONDO



## สารบัญ

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2560 - 2562 .....	6
สารจากคณะกรรมการบริษัท .....	8
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน .....	9
รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ .....	10
รายงานจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน .....	13
รายงานจากคณะกรรมการบรรษัทภิบาล .....	14
คณะกรรมการและผู้บริหาร .....	16
ลักษณะการประกอบธุรกิจ .....	28
เงินลงทุนของบริษัท .....	34
การตลาดและการแข่งขัน .....	36
โครงสร้างรายได้ .....	48
ปัจจัยความเสี่ยง .....	50
ผู้ถือหุ้นและนโยบายการจ่ายเงินปันผล .....	53
โครงสร้างการจัดการ .....	54
การกำกับดูแลกิจการ .....	67
ความรับผิดชอบต่อสังคม .....	97
การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง .....	105
รายการระหว่างกัน .....	110
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน .....	122
งบการเงิน .....	133
บุคคลอ้างอิงอื่นๆ .....	197
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และโครงการต่างๆ .....	199

หมายเหตุ : ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์บริษัท [www.gh.co.th](http://www.gh.co.th)

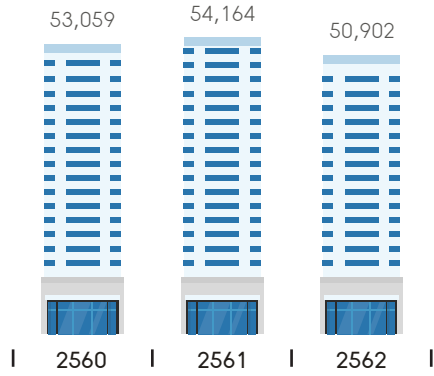
## ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2560 – 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

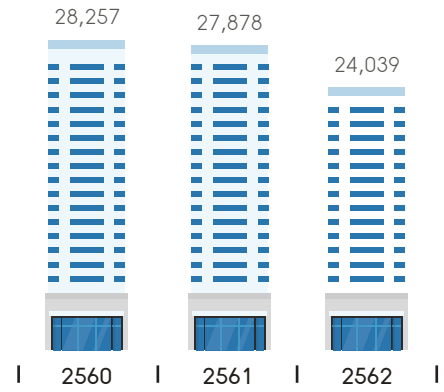
สรุปข้อมูลงบการเงิน	2560	2561	2562
	(ปรับปรุงใหม่)		
สินทรัพย์รวม	53,059	54,164	50,902
หนี้สินรวม	28,257	27,878	24,039
ส่วนของผู้ถือหุ้น	24,802	26,286	26,863
รายได้จากการขายสุทธิ	17,106	15,887	10,680
รายได้รวม	18,102	16,148	10,949
กำไรขั้นต้น	5,095	5,553	3,596
กำไรสุทธิ	3,462	3,798	2,854

อัตราส่วนทางการเงิน	2560	2561	2562
	(ปรับปรุงใหม่)		
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	19.1	23.5	26.1
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%)	14.5	14.9	10.7
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%)	6.5	7.1	5.4
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.32	0.35	0.27
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.20	0.22	Na
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.1	1.1	0.9
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.6	4.5	4.6
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	2.31	2.45	2.51

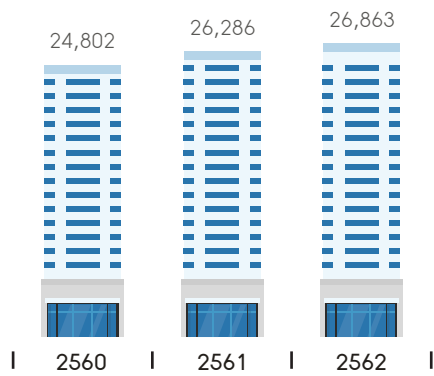
สินทรัพย์รวม  
(ล้านบาท)



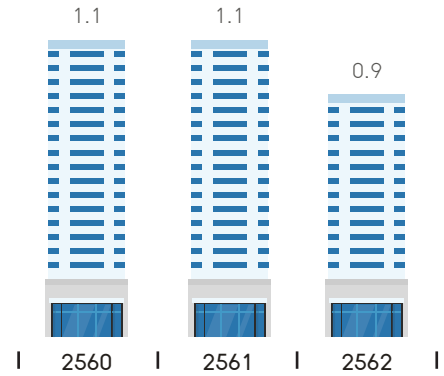
หนี้สินรวม  
(ล้านบาท)



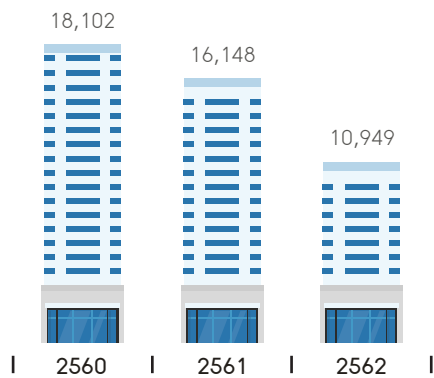
ส่วนของผู้ออกหุ้น  
(ล้านบาท)



อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ออกหุ้น  
(เท่า)



รายได้รวม  
(ล้านบาท)



กำไรสุทธิ  
(ล้านบาท)





## สารจากคณะกรรมการบริษัท

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ผลการดำเนินงานปี 2562 ที่ผ่านมามีบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจากธุรกิจหลัก 10,680 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากค่าเช่าและบริการ ร้อยละ 87 และร้อยละ 13 ตามลำดับ ลดลงจากปี 2561 ร้อยละ 33 ตามภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่ชะลอตัว รวมทั้งผลกระทบจากมาตรการ LTV (Loan-to-Value Ratio) ของธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยการกำหนดอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน หรือการกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำที่เข้มงวดขึ้น ส่งผลให้กำไรสุทธิเท่ากับ 2,854 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ร้อยละ 25 อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยสามารถบริหารต้นทุนและควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น รวมทั้งมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.77 เท่า (ปี 2561 เท่ากับ 0.87 เท่า) บริษัทยังคงระดับความน่าเชื่อถือจากการจัดอันดับ Credit Rating ของ TRIS ที่ระดับ A- / Stable

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทและบริษัทย่อยมีการเปิดโครงการใหม่ในกรุงเทพและปริมณฑลรวม 5 โครงการ แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 3 โครงการ และทาวน์เฮ้าส์ 2 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 7,137 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 5 โครงการ บริษัทและบริษัทย่อยยังคงดำเนินธุรกิจ ภายใต้ 4 กลยุทธ์หลัก ได้แก่ 1) พัฒนาผลิตภัณฑ์รูปแบบใหม่ที่ทันสมัย เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย 2) เพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อเพิ่มยอดขายต่อโครงการ 3) เร่งปิดโครงการที่มีผลิตภัณฑ์เหลือน้อย เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการบริหาร และ 4) ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทและบริษัทย่อยยังคงยึดมั่นในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ เพื่อส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับลูกค้าโดยการคิดค้นนวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการให้ความสำคัญกับการให้บริการหลังการขาย และความปลอดภัยในโครงการเพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวและเติบโตอย่างยั่งยืน

บริษัทยังคงเน้นการดำเนินงานบนพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดี โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทได้รับผลการประเมินการสำรวจการกำกับดูแลกิจการตามโครงการ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ในระดับดีเลิศ (Excellent) เป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน

คณะกรรมการบริษัทใคร่ขอขอบคุณลูกค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นกู้ สถาบันการเงิน คู่ค้า และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายที่ให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา และบริษัทจะยังยึดมั่นการดำเนินธุรกิจตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืนภายใต้หลักบรรษัทภิบาลที่ดี เพื่อสร้างสมดุลการพัฒนาทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย



(นายบุญสม เลิศวีรวัฒน์วงศ์)

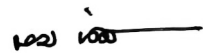
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำขึ้นภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และบันทึกบัญชีด้วยความระมัดระวัง ประกอบกับการใช้ดุลยพินิจในการประมาณการในการจัดทำงบการเงิน เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญในด้านคุณภาพของงบการเงิน ด้วยการให้มีการสอบทานข้อมูลทางการเงิน และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปในการใช้งบการเงิน ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินโดยตรง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

จากโครงสร้างการบริหารและระบบการควบคุมภายในดังกล่าวและผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่มีเงื่อนไขทำให้คณะกรรมการบริษัทเชื่อได้ว่างบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นายบุญสม เลิศศิริวงค์)  
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

## รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ในรอบปี 2562 ได้จัดให้มีการประชุมรวม 7 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญด้วยความเป็นอิสระ โดยมีรายนามคณะกรรมการตรวจสอบและรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ		ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายราชัย วัฒนเกษม <sup>(1)</sup>		ประธานกรรมการตรวจสอบ	7/7
2. นายสุริย์ บัวคอม		กรรมการตรวจสอบ	7/7
3. นายอดุลย์ วินัยแพทย์		กรรมการตรวจสอบ	7/7
4. นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์ <sup>(2)</sup>		ประธานกรรมการตรวจสอบ	2/4

หมายเหตุ : (1) นายราชัย วัฒนเกษม ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2562

(2) นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์ ถึงแก่อนิจกรรม เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2562

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีผลการปฏิบัติงานในรอบปี สรุปได้ ดังนี้

- 1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี ของบริษัท** ร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและฝ่ายจัดการ เห็นว่า งบการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและข้อกำหนดของทางการ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน

และผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นว่างบการเงินของบริษัทมีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญ

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย 4 ครั้ง เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็น รับทราบข้อสังเกต ข้อเสนอแนะที่สำคัญจากผู้สอบบัญชี และเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ อย่างทันเวลา ทำให้งบการเงินมีความถูกต้อง เป็นที่น่าเชื่อถือกับผู้ใช้งบการเงิน

- 2. ดูผลงานตรวจสอบภายในและพิจารณาแผนงานการตรวจสอบประจำปี** ซึ่งจัดทำขึ้นจากการพิจารณา ความเสี่ยงของแต่ละระบบงานที่สำคัญของบริษัท และให้ความเห็นชอบแผนงานการตรวจสอบประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เน้นแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งให้ความสำคัญกับการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขตามรายงานการตรวจสอบ เพื่อให้งานตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างเหมาะสม และมีประสิทธิผล ในปี 2562 ไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการควบคุมภายใน

3. **สอบทานความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยง** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยง โดยบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดประเภทความเสี่ยง หลักเกณฑ์การประเมินความเสี่ยงและ ประเมินผลกระทบของความเสี่ยงของแต่ละฝ่าย คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าบริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอกับสภาพการดำเนินงาน
4. **ดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์** ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท โดยมอบหมายให้เลขาธิการคณะกรรมการตรวจสอบ รายงานให้ทราบถึง กฎ ระเบียบของทางการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่มีการเปลี่ยนแปลง ให้คณะกรรมการตรวจสอบได้ทราบเป็นประจำ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าในรอบปี 2562 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่า มีการปฏิบัติที่ขัดต่อ กฎ ระเบียบของทางการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างมีสาระสำคัญ
5. **คัดเลือกผู้สอบบัญชีและพิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชี** โดยพิจารณาถึงความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระ ผลการปฏิบัติงานและการบริการ รวมถึงคำตอบแทนที่เหมาะสมของผู้สอบบัญชี ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท และได้รับอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562
6. **สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน** โดยดูแลให้บริษัทมีขั้นตอนปฏิบัติการทำรายการเกี่ยวข้องทุกรายการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการ และกำหนดแนวทางในการดูแลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) รวมถึงดูแลให้มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของทางการ
7. **ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ** เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามหลักการของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีระบบการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และจรรยาบรรณของบริษัท และให้มีการดูแลรักษาสีสิ่งแวดล้อม ส่งผลให้การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท เป็นที่ยอมรับ เพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
8. **พิจารณาแนวทางมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน** รับทราบกิจกรรมต่างๆ ในการดำเนินการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งบริษัท ได้รับการต่ออายุ “การรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต” เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2562 รวมถึงให้คำแนะนำแนวทางในการปฏิบัติต่างๆ ให้สอดคล้องกับนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ของบริษัท
9. **ปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ** ตามขอบเขตที่ได้กำหนดไว้ใน “กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ” ของบริษัท ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง อย่างเป็นอิสระ และได้มีการพิจารณาทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ



**10. จัดให้มีการประเมินตนเอง (Self - Assessment) ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ ในหัวข้อที่เกี่ยวข้องกับ**

- องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
- การฝึกอบรมและทรัพยากร
- การประชุม
- กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ
- ความสัมพันธ์กับผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร

ซึ่งจากผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และมีผลการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดี อันมีส่วนช่วยเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการรายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส

คณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาโดยสรุปว่า บริษัทยึดถือการบริหารจัดการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการบริหารจัดการและระบบการควบคุมภายในของบริษัท ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และเป็นการปฏิบัติโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก ภายใต้นโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท



(นายราชัย วัฒนเกษม)  
ประธานกรรมการตรวจสอบ

## รายงานจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี ซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระ และกรรมการที่มีได้เป็นผู้บริหาร (Non-executive Directors) จำนวน 3 ท่าน ได้แก่

- |              |              |                                     |
|--------------|--------------|-------------------------------------|
| 1. นายอดุลย์ | วินัยแพทย    | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายราชัย  | วัฒนเกษม     | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน       |
| 3. นายอดิสร  | ธนนันท์นราพล | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน       |

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เกี่ยวกับนโยบายทรัพยากรบุคคล การสรรหากรรมการ นโยบายการกำหนดอัตราค่าตอบแทนสำหรับพนักงาน โดยใช้ผลประกอบการของบริษัท เป็นเกณฑ์การพิจารณา รวมทั้ง การพิจารณาค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

ในรอบปี 2562 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อร่วมกันพิจารณาวาระต่างๆ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ดังนี้

1. สรรหากรรมการทดแทนกรรมการที่ครบตามวาระ
2. พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2562
3. พิจารณาบททวนการกำหนด KPI ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารประจำปี 2562
4. พิจารณาโบนัสกรรมการสำหรับปี 2561
5. พิจารณาแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. พิจารณาโบนัสพนักงานประจำปี 2562 และขึ้นเงินเดือนพนักงานประจำปี 2563
7. พิจารณาเรื่องการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2562

(นายอดุลย์ วินัยแพทย)

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

## รายงานจากคณะกรรมการบรรษัทภิบาล

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่สนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแล ให้บริษัท มีนโยบาย ข้อกำหนด และวิธีปฏิบัติ เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีรวมถึงการกำหนดนโยบายและวางแผนงานเกี่ยวกับ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม

โดยมีรายนามคณะกรรมการบรรษัทภิบาล และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ในปี 2562 ดังนี้

รายชื่อกรรมการ บรรษัทภิบาล		ตำแหน่งในคณะกรรมการ บรรษัทภิบาล	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายสุริย์	บัวคอม	ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล	4/4
2. นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการบรรษัทภิบาล	4/4
3. นางสาวรณนา	พุทธประสาธ	กรรมการบรรษัทภิบาล	4/4
4. นางสาวอภิญญา	จารุตระกูลชัย	กรรมการบรรษัทภิบาล	4/4
5. นายกรศุทธิ์	ปิยมบุตร	กรรมการ และเลขานุการคณะกรรมการบรรษัทภิบาล	4/4

ในปี 2562 คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย และตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญการดำเนินงานได้ ดังนี้

**(1) พิจารณารับทราบและทบทวนข้อเสนอแนะของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัท**

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ได้รับทราบและทบทวนข้อเสนอแนะของ IOD เพื่อการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) รวมถึงได้พิจารณาแนวทางแก้ไข เพื่อพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

**(2) การทบทวนการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท**

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ได้เห็นชอบการปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ซึ่งออกโดยคณะสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) รวมถึงได้มีการทบทวนการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code 2560 มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัทและได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา

นอกจากนี้ บริษัทได้รับการรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 และได้รับการรับรองในการต่อต้านการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติฯ เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2562

**(3) การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชด้อย**

เพื่อสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีคณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัททั้งแบบรายคณะและแบบรายบุคคล รวมถึงคณะกรรมการชด้อยแบบรายคณะทุกคณะ เพื่อนำผลการประเมินดังกล่าวไปปรับปรุงพัฒนาให้ดียิ่งขึ้น และได้สนับสนุนให้กรรมการเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของ IOD และหลักสูตรจากสถาบันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

**(4) การกำหนดแนวทางการพัฒนากิจการอย่างยั่งยืน**

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้นโยบายแนวทางการจัดทำกิจกรรม CSR เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน และสนับสนุนให้บริษัทส่งพนักงานเข้ารับการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยเจตนารมณ์ ที่มุ่งมั่นในการผลักดันการปฏิบัติงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นผลให้ **บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)** ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการในปี 2562 ดังนี้

- **ผลประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2562**

บริษัทได้รับผลการประเมินในระดับ ดีเลิศ หรือ 5 ดาว จากการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ในปี 2561 บริษัทได้รับผลการประเมินอยู่ในระดับดีเลิศ เช่นเดียวกัน)

- **ผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562**

บริษัทได้รับผลการประเมินด้วยคะแนน 99 คะแนน จาก 100 คะแนน จากการจัดทำโครงการของสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญด้านการปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความมุ่งมั่นอย่างสูงที่จะพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุเป้าหมายในการเสริมสร้างความมั่นคงและการเจริญเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน อันจะเป็นผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงสังคมโดยรวม ต่อไป



(นายสุริย์ บัวคอม)

ประธานกรรมการบริษัท



## คณะกรรมการและผู้บริหาร

### คณะกรรมการ

นายบุญสม	เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
นายราชย์	วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการบรรษัทภิบาล
นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ
นายสุริย์	บัวคอม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล และกรรมการตรวจสอบ
นายนพร	สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ
นายอดิศร	ธนนันทน์ราพุล	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
นางสุวรรณา	พุทธประสาท	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการบรรษัทภิบาล
นายอาชวิน	อัครโกคิน	กรรมการ
นายเฉลิม	เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
นางสาวอภิญา	จารุตระกูลชัย	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบรรษัทภิบาล และเลขานุการบริษัท

### คณะผู้บริหาร

นายเฉลิม	เกียรติธนะบำรุง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการผู้จัดการ
นางสาวอภิญา	จารุตระกูลชัย	รองกรรมการผู้จัดการ
นายอดิศักดิ์	ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นายสมมาตร	พรหมคุณากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นางสาวอรทัย	เหลื่องไพฑูรย์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

## นายบุญสม เลิศรัตนวงษ์ (อายุ 66 ปี)

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 21 กันยายน 2558)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

- ไม่มี -

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอก วิศวกรรมโยธา INSA, Toulouse, France
- ปริญญาโท วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ประวัติการอบรม

#### สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

##### หลักสูตรอบรม

- ปี 2562 หลักสูตร Board Matters and Trends (BMT) 7/2019  
หลักสูตร Ethical Leaderships Program (ELP) 15/2019
- ปี 2559 หลักสูตร Anti-Corruption : The Practical Guide (ACPG)
- ปี 2557 หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP)
- ปี 2556 หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE)
- ปี 2555 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)  
หลักสูตร Financial Statement for Directors (FSD)  
หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)  
หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management (MFM)  
หลักสูตร Monitoring of the Quality of Financial Reporting (MFR)  
หลักสูตร Monitoring the Internal Audit Function (MIA)  
หลักสูตร Monitoring the System of Internal Control and Risk (MIR)

#### IOD Forum

- ปี 2561 Digital Transformation : A Must for All Companies
- ปี 2560 The Role of Chairman in Leading Strategic Risk Oversight Update COSO Enterprise Risk Management : Integrating with Strategy and Performance
- ปี 2559 Corporate Governance VS Corporate Performance : Duty or Choice?

#### สถาบันอื่น

- ปี 2557 หลักสูตร Corporate Governance: Effectiveness and Accountability in the Boardroom, Kellogg School of Management, Northwestern University
- ปี 2556 หลักสูตรผู้บริหาร ด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 3
- ปี 2549 หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 19

### ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	บมจ. โคม โปรดักส์ เซ็นเตอร์
<b>องค์กร หรือหน่วยงานอื่น</b>		
2558 - ปัจจุบัน	อธิการบดี	มหาวิทยาลัยชินวัตร
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารอาคารสถานที่ และระบบสาธารณูปโภค	สภากาชาดไทย
2558 - 2561	ประธานกรรมการ	สถาบันเทคโนโลยีนิวเคลียร์แห่งชาติ

## นายราชัย วัฒนเกษม (อายุ 72 ปี)

กรรมการอิสระ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 10 สิงหาคม 2548)

ประธานกรรมการตรวจสอบ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 24 กันยายน 2562)

กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 23 มิถุนายน 2551)

กรรมการบรรษัทภิบาล (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 20 ธันวาคม 2559)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

- ไม่มี -

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- MBA (Honors Degree) Industrial Management II class , Pacific States University, California, U.S.A

### ประวัติการอบรม

#### สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2562 หลักสูตร Board Matters and Trends (BMT) 7/2019

ปี 2554 หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC)

ปี 2550 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)

### ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2558 - 2561	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	บมจ. ไทยรับเบอร์ลาเทค คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย)
<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ยิบอินซอย และ แอ็คส์
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

### นายอดุลย์ วินัยแพทย์ (อายุ 73 ปี)

กรรมการอิสระ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 30 มีนาคม 2561)

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 24 กันยายน 2562)

กรรมการตรวจสอบ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 30 มีนาคม 2561)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

- ไม่มี -

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Arts (Economics) , University of Texas at Austin, U.S.A
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

#### ประวัติการอบรม

##### สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2553 หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP) (1/2010)
- ปี 2550 หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC) (2/2007)
- ปี 2548 หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) (7/2005)
- ปี 2545 หลักสูตร Directors Certification Program (25/2002)

##### สถาบันอื่น

- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ภาครัฐร่วมเอกชน (วปรอ. 388)
- หลักสูตร นักบริหารระดับสูง,สำนักงานข้าราชการพลเรือน (นบส.)
- หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูง, สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 14

#### ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป
2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. ไทยบรรจภัณฑ์และการพิมพ์
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป
<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	บจก. เอเวอร์กรีน พลัส
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. ไอจีเอส
<b>องค์กร หรือหน่วยงานอื่น</b>		
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	มูลนิธิสถาบันพัฒนาแม่บ้านสหกรณ์แห่งประเทศไทย (TTDI)



## นายสุริย์ บัวคอม (อายุ 75 ปี)

กรรมการอิสระ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 20 เมษายน 2553)

ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 26 กุมภาพันธ์ 2557)

กรรมการตรวจสอบ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 26 พฤษภาคม 2557)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

- ไม่มี -

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

### ประวัติการอบรม

#### สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2562 หลักสูตร Board Matters and Trends (BMT) 7/2019
- หลักสูตร Ethical Leaderships Program (ELP) 15/2019
- ปี 2557 หลักสูตร Anti - Corruption : The Practical Guild (ACPG)
- ปี 2551 หลักสูตร Directors Certification Program Refresher (DCP-Re)
- หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC)
- ปี 2550 หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP)
- ปี 2549 หลักสูตร Finance for Non-Finance Director (FND)
- หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP)

#### สถาบันอื่น

- ประกาศนียบัตรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยฮาวาร์ด
- ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (รุ่น 4010)

### ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2553 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ. ไทยไวโรโปรดักส์
2556 - 2559	กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ. บลิส-เทล
<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการสรรหา	Zhengxin Bank Co., Ltd.
<b>องค์กร หรือหน่วยงานอื่น</b>		
2556 - 2558	อนุกรรมการพัฒนาศูนย์ข้อมูลกลาง	กสทช.

## นายอนุพร สุนทรจิตต์เจริญ (อายุ 61 ปี)

กรรมการ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 27 มิถุนายน 2560)

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

100,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00093 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

### ประวัติการอบรม

#### สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2554 หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP) 2/2011
- ปี 2548 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) 53/2005
- ปี 2547 หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) 25/2004

#### สถาบันอื่น

- ปี 2549 หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.2549)

### ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2560 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท และประธานกรรมการบริหาร	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. โยม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร	บมจ. โยม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์
2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชั่นโปรดักส์
ก.ย. 2561 - มี.ค. 2562	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป
2554 - ก.ค. 2561	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป
2554 - มี.ย. 2560	กรรมการบริหาร	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป
2556 - ส.ค. 2560	กรรมการ กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ (ปฏิบัติการ)	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	Land and Houses USA., INC.
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร	บมจ. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
	กรรมการ	บจก. ภูเก็ต ฟิวเจอร์ แพลน
	กรรมการ	บจก. ดับเบิลทรี
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แอล เอช เรียดเอสเตท
	กรรมการ	บจก. แอล เอช แอสเซท
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ 2
2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ 1
2538 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธอีสต์
	กรรมการ	บจก. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ
	กรรมการ	บจก. แอล.เอช. เมืองใหม่
2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สยามธานี เรียดเอสเตท
2534 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้
2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แอตแลนด์ก เรียดเอสเตท
2529 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แปซิฟิค เรียดเอสเตท
2548 - ก.ค. 2561	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
2545 - เม.ย. 2560	กรรมการ	บมจ. เมืองใหม่ กัททรี

## นายอดิศร ธนันท์นราพล (อายุ 65 ปี)

กรรมการ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 9 พฤษภาคม 2546)

กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 30 มีนาคม 2561)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

1,101 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00001 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- Stanford Executive Program (SEP), Graduate School of business, Stanford University
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### ประวัติการอบรม

#### สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2547 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)

หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP)

#### สถาบันอื่น

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 2

### ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	Land and Houses U.S.A., INC.
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แอล เอช แอสเซท
	กรรมการ	บจก. แอล เอช เรียวเอสเตท
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	กองทุนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ II
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แอล เอช เมืองใหม่
2534 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล

## นางสุวรรณา พุทธประสาท (อายุ 64 ปี)

กรรมการ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 27 มิถุนายน 2543)

กรรมการบริษัทภิบาล (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 26 กุมภาพันธ์ 2557)

กรรมการบริหารความเสี่ยง (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 26 กุมภาพันธ์ 2557)

## สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

7,013,754 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.06546 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประวัติการอบรม

## สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2554 หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP)

ปี 2550 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)

ปี 2547 หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP)

## ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. แม่นดาริน โฮเต็ล
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์
2554 - ส.ค. 2560	กรรมการ	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป
<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
	กรรมการ	บจ. แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บจก. แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล
	กรรมการ	บจ. แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์
	กรรมการ	บจก. กัสโต้ วิลเลจ
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้
	กรรมการ	บจก. แอล แอนด์ เอช โฮเทลแมเนจเม้นท์
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. คิว.เฮ้าส์ พร็อพเพอร์ตี้
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์
	กรรมการ	บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์
2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล
	กรรมการ	บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์



## นายอาเชวิน อัศวโกศล (อายุ 44 ปี)

กรรมการ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 26 ธันวาคม 2560)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรการเงิน มหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย สหรัฐอเมริกา

## ประวัติการอบรม

## สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2557 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)

## ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์
<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2561 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการตลาดสายการตลาด และช่องทางการขาย	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
2554 - 2561	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มผลิตภัณฑ์และตราสารหนี้ต่างประเทศ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

## นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง (อายุ 67 ปี)

### ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

กรรมการ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 26 กุมภาพันธ์ 2562)

กรรมการบริหารความเสี่ยง (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 26 กุมภาพันธ์ 2562)

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

136,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00127 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด (ถือโดยคู่สมรส)

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ประวัติการอบรม

#### สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2548 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) รุ่น 54/2005

หลักสูตร Director Diploma Examination รุ่น 16/2005

### ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2560 - ธ.ค. 2561	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
2557 - ธ.ค. 2561	กรรมการบริหารความเสี่ยงและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
2556 - ส.ค. 2560	กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการผู้บริหารสูงสุดด้านการปฏิบัติการ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
2554 - ธ.ค. 2561	กรรมการ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2548 - ธ.ค. 2561	กรรมการ	บจก. ภูเก็ต ฟิวเจอร์ แพลน
	กรรมการ	บจก. ดับเบิล ทรี
2547 - ธ.ค. 2561	กรรมการ	บจก. แอล เอช เรียวเลสเทท
	กรรมการ	บจก. แอล เอช แอสเซท
2544 - ธ.ค. 2561	กรรมการ	บจก. แอล เอช เมืองใหม่

## นายประวิทย์ โสวัตินาพันธุ์ (อายุ 62 ปี)

### กรรมการผู้จัดการ

กรรมการ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 20 เมษายน 2553)

กรรมการบริหารความเสี่ยง (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 1 กรกฎาคม 2559)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

- ไม่มี -

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

### ประวัติการอบรม

#### สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2559 หลักสูตร How to Develop Risk Management (HRP)

ปี 2554 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)

### ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. กัสโต้ วิลเลจ
	กรรมการ	บจก. เดอะ คอนฟิเด้นซ์
	กรรมการ	บจก. เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. คิว.เฮ้าส์ ฟริคาสท์
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์

## นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย (อายุ 57 ปี)

## รองกรรมการผู้จัดการ

กรรมการ (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 10 สิงหาคม 2561)

กรรมการบริหารความเสี่ยง (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 23 สิงหาคม 2559)

กรรมการบริษัท (ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 23 สิงหาคม 2559)

## เลขานุการบริษัท

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 2562)

- ไม่มี -

## คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

## ประวัติการอบรม

## สมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ปี 2559 หลักสูตร How to Develop Risk Management (HRP)  
Directors Accreditation Program : (DAP)

## สถาบันอื่น

TLCA CFO Professional Development Program (TLCA CFO CPD) 2019,  
Strategic CFO in Capital Markets รุ่นที่ 1,  
หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท (FCS).

สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

## ประสบการณ์ทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. กัสโต้ วิลเลจ
	กรรมการ	บจก. เดอะ คอนเฟอเรนซ์
	กรรมการ	บจก. เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสติทอลิตี้
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)
	กรรมการ	บจก. คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์
	กรรมการ	บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ชั้น 6 และ 7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 เลขทะเบียนบริษัทมหาชน เลขที่ 131 โทรศัพท์ 0-2677-7000 โทรสาร 0-2677-7009 เว็บไซต์ “[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีทุนจดทะเบียน 10,714,426,091 บาท ทุนชำระแล้ว 10,714,381,645 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,714,381,645 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

### 1. ประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- ปี 2526 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2526 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจรับจ้างก่อสร้างบ้านอย่างครบวงจรบนที่ดินของลูกค้า
- ปี 2533 บริษัทได้เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ อาคารที่พักอาศัยให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่า
- ปี 2534 บริษัทได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนและนำหุ้นสามัญเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2534
- ปี 2535 บริษัทได้เริ่มประกอบธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน
- ปี 2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2536
- ปี 2540 บริษัทประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจในช่วงวิกฤติการณ์การเงิน
- ปี 2542 บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารและสถาบันการเงินและสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้ด้วยดี และในปี 2548 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ธนาคารและสถาบันการเงินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ครบทั้งจำนวน
- ปี 2544 บริษัทได้เพิ่มทุนและเสนอขายหุ้นให้แก่ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC) สัดส่วนร้อยละ 20 คิดเป็นมูลค่าหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด 812.0 ล้านบาท
- ปี 2549 บริษัทและบริษัทย่อยได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี เฮาส์ ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2549 และบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 204.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมและคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,045.1 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทจัดการ ได้แต่งตั้งให้บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ในครั้งนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี และคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้อีกเป็นคราวๆ คราวละไม่เกิน 5 ปี

- **ป 2555** บริษัทได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ให้สิทธิการเช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม จำนวน 3 โรงแรม คือ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม ให้แก่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHR) (“กองทุนรวม”) ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2555 และบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวม จำนวน 105.28 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม และคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,050.28 ล้านบาท

โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทุนรวมจะนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ทั้งนี้ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นผู้บริหาร จัดการโรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์เป็นระยะเวลา 3 ปี และคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้ อีกเป็นคราวๆ คราวละไม่เกิน 3 ปี

- **ป 2560** บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ได้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญ เพิ่มทุนให้กับ CTBC Bank Co., Ltd (“CTBC”) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ลดลงจากร้อยละ 21.34 เป็นร้อยละ 13.74 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
- **ป 2561** บริษัท คาซ่าวิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด ได้เปิดให้บริการโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ในเดือน ธันวาคม 2561

## 2 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

### 2.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

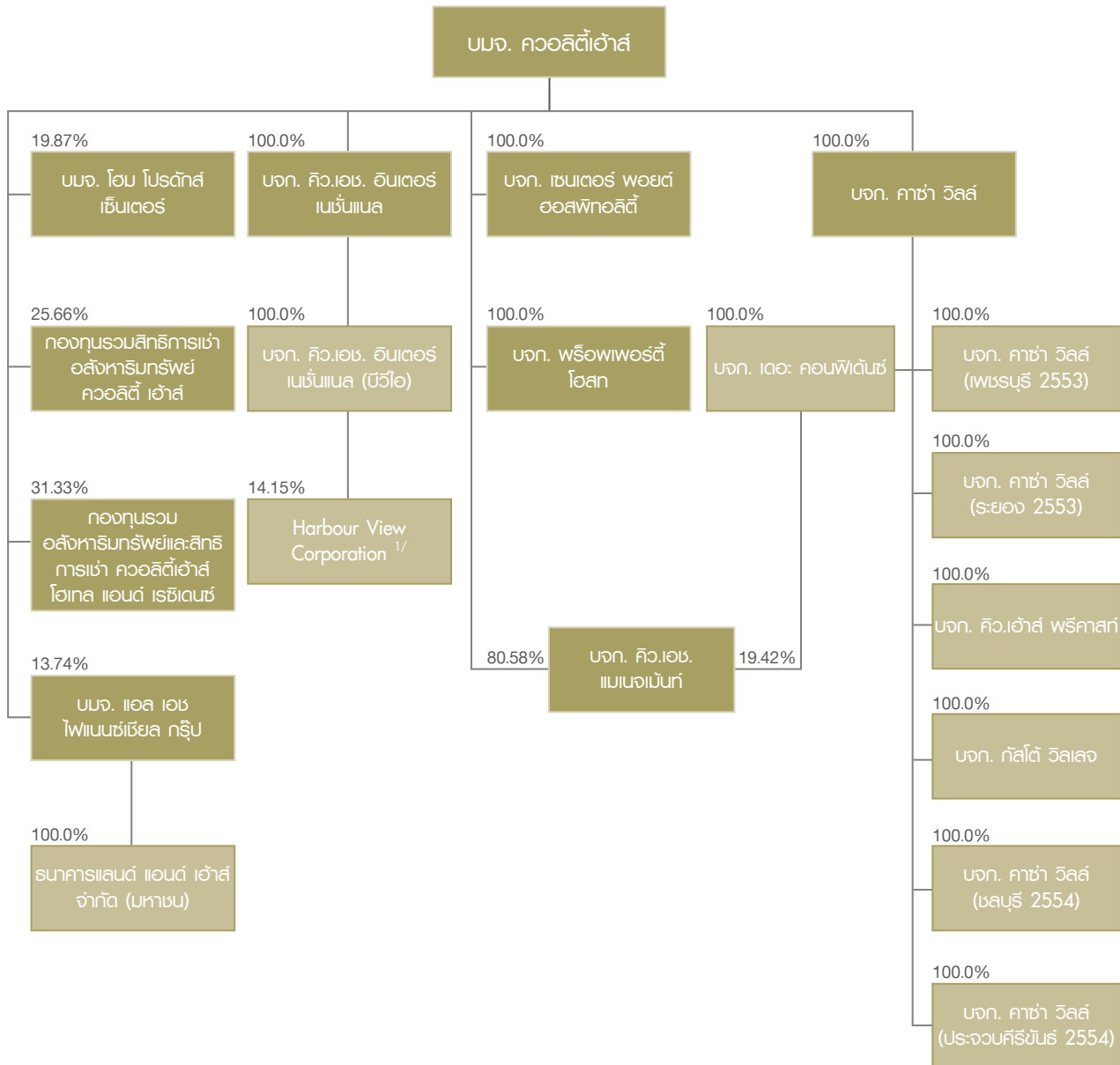
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขายและให้เช่า รวมทั้งร่วมลงทุนในบริษัทอื่น และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้ คือ

1. ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน
2. ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
3. ธุรกิจโรงแรม
4. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
5. ธุรกิจรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่ โรงแรม อะพาร์ตเมนต์ อาคารสำนักงานให้เช่า และ บ้านที่พักอาศัยให้เช่า
6. ธุรกิจการลงทุน

(รายละเอียดตามหัวข้อ การตลาดและการแข่งขัน ข้อ 1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ ข้อย่อย ก) ถึง ง))



## 2.2 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



หมายเหตุ : 1/ ผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 85.85 ของ Harbour View Corporation ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ได้แก่

- |               |        |
|---------------|--------|
| 1. Glory Star | 23.63% |
| 2. IPEM       | 31.83% |
| 3. RGR        | 30.39% |

บริษัทมีนโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดังนี้

### 2.2.1 บริษัทย่อย

บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อย 13 บริษัท ได้แก่

1. **บริษัท เดอะ คอนฟีเดนซ์ จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
2. **บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 80.58 และส่วนที่เหลือร้อยละ 19.42 ถือหุ้นโดยบริษัท เดอะ คอนฟีเดนซ์ จำกัด ปัจจุบันไม่ได้ดำเนินธุรกิจ เนื่องจากได้โอนย้ายงานบริหารงานสาธารณูปโภค และบริการหลังการขายโครงการบ้านไปยังบริษัทและบริษัทย่อย
3. **บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
4. **บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารในอาคารที่พักอาศัย โรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่า และลงทุนในบริษัทต่างๆ
5. **บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีโอ) จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจการลงทุนใน Harbour View Corporation ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟง ประเทศเวียดนาม และได้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 14.15
6. **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน ในจังหวัดระยอง
7. **บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ในจังหวัดเพชรบุรี
8. **บริษัท คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปให้กับโครงการบ้านสำหรับบริษัทและบริษัทในเครือ
9. **บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑล
10. **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัทคาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในจังหวัดชลบุรี และธุรกิจโรงแรม

11. **บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์
12. **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
13. **บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์

## 2.2.2 บริษัทร่วม

บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 กองทุน ได้แก่

1. **บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)** บริษัทมีนโยบายลงทุนระยะยาวโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.87 บริษัทร่วมดังกล่าวประกอบธุรกิจค้าปลีก โดยจำหน่ายสินค้าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ซ่อมแซม ปรับปรุง อาคาร บ้าน และที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร (One Stop Shopping Home Center) โดยใช้ชื่อ โฮมโปร (HomePro) เป็นเครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ และการให้บริการพื้นที่ร้านค้าให้เช่า
2. **บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.74 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) โดยบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นโฮลดิ้งคอมพานีที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ โดยให้บริการเกี่ยวกับเงินฝาก สินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อธุรกิจ และสินเชื่อบุคคล โดยบริษัทร่วมดังกล่าวถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
3. **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์** จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2549 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25.66 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าและได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำนวน 7,970 ล้านบาท อาคารสำนักงานให้เช่าที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ลงทุน ได้แก่ โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต และโครงการเวฟ เฟลส
4. **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์** จัดตั้งขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2555 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 31.33 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ และได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเท่ากับจำนวน 3,360 ล้านบาท ทรัสต์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ได้แก่ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม

### 2.2.3 บริษัทอื่น ได้แก่

Harbour View Corporation ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม โดยเดิมบริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ถือหุ้นร้อยละ 21 ปัจจุบันสัดส่วนการถือหุ้นได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 สาเหตุจากบริษัทไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ดังกล่าว ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เนื่องจากเห็นว่าบริษัทดังกล่าวมีผลประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด

## 2.3 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ นโยบายการดำเนินธุรกิจในช่วงระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมุ่งเน้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพในหลายระดับราคา ทั้งในกรุงเทพและปริมณฑล และต่างจังหวัด เพื่อครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งการเน้นความปลอดภัยและบริการหลังการขายเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

## เงินลงทุนของบริษัท

### 1. เงินลงทุนของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
<b>1. บริษัทย่อย</b>			
1.1 บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	รับจ้างในอาคารที่พักอาศัย โรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่า และลงทุนในบริษัทต่างๆ	25.0	100.00
1.2 บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3,000.0	100.00
1.3 บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด	รับบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงการบ้านของบริษัทและบริษัทย่อย	110.0	80.58
1.4 บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลด์ จำกัด	ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	5.0	100.00
1.5 บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	5.0	100.00
<b>2. บริษัทร่วม</b>			
2.1 บริษัท โทม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน	13,151.2	19.87
2.2 บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจการลงทุน	21,183.7	13.74
2.3 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารสำนักงานให้เช่า	7,863.1	25.66
2.4 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	3,360.0	31.33

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

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่างประเทศ	30.8	100.00

## 3. เงินลงทุนของบริษัท เดอะ คอนฟิเด้นซ์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด	รับบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงการบ้าน (ปัจจุบันไม่ได้ดำเนินธุรกิจ เนื่องจากได้โอนย้ายงานบริหารงาน สาธารณูปโภค และบริการหลังการขาย โครงการบ้านไปยังบริษัทและบริษัทย่อย)	110.0	19.42

## 4. เงินลงทุนของบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
1. บริษัท เดอะ คอนฟิเด้นซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,000.0	100.00
2. บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5.0	100.00
3. บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5.0	100.00
4. บริษัท คิว.เฮ้าส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป	5.0	100.00
5. บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	500.0	100.00
6. บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5.0	100.00
7. บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจโรงแรม	5.0	100.00

## 5. เงินลงทุนของบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านเหรียญสหรัฐ)	% การถือหุ้น
Harbour View Corporation	โรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่า ในเมืองท่าโฮฟง ประเทศเวียดนาม	6.8	14.15



## การตลาดและการแข่งขัน

### นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ

#### 1. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการจัดแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็นกลุ่มตามประเภทของธุรกิจแต่ละประเภท โดยจะใช้กลยุทธ์การแข่งขันที่แตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทธุรกิจซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

##### ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่

###### - ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน โดยจะพิจารณาที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีการจัดสรรที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ และสร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าว พร้อมทั้งมีการดำเนินการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ด้วย ปัจจุบันธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยจะมุ่งเน้นทำเลที่ตั้งโครงการที่มีถนนที่สามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวก ทั้งย่านกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดนครปฐม

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้กว้างขึ้น โดยปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาสินค้าตั้งแต่ระดับล่าง ระดับกลาง และระดับบน ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มสินค้าได้ ดังนี้

- สินค้าระดับบน

(ราคาต่อหลัง)				
บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว			
	Q House Avenue	พฤษภิรมย์/พฤษภิรมย์ Regent	ลัดดารมย์/ลัดดารมย์ Elegance	วรารมย์/วรารมย์ Premium
	24-80 ล้านบาท	30-85 ล้านบาท	7-30 ล้านบาท	6-12 ล้านบาท
1. บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	✓	✓	✓	✓
2. บจก. คาซ่า วิลล์			✓	✓

• **สินค้าระดับกลาง**

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว			โครงการทาวน์เฮ้าส์	
	Casa Grand/ Legend	Casa Premium	Casa Ville/ Presto	Casa Seaside	Casa City
	7-12 ล้านบาท	5-7 ล้านบาท	4-6 ล้านบาท	3-6 ล้านบาท	3-4 ล้านบาท
1. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	✓		✓		✓
2. บจก. คาซ่า วิลล์	✓	✓	✓		✓
3. บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)			✓	✓	
4. บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)	✓		✓		
5. บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์			✓		✓
6. บจก. กัสโต้ วิลเลจ					✓

• **สินค้าระดับล่าง**

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว	โครงการทาวน์เฮ้าส์	
	The Trust Ville	Gusto	The Trust Town Home
	3-5 ล้านบาท	2.5-3.5 ล้านบาท	2-4 ล้านบาท
1. บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์	✓		✓
2. บจก. กัสโต้ วิลเลจ		✓	
3. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์		✓	

- **ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย**

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย โดยพิจารณาโครงการที่มีผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม มุ่งเน้นทำเลที่ตั้งโครงการใจกลางเมืองหรือใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า (BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ทั้งในเส้นทางปัจจุบันและส่วนต่อขยายในอนาคต รวมทั้งบริเวณแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยที่เดินทางสะดวกเป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังได้ขยายโครงการไปในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพ ได้แก่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดเชียงราย จังหวัดนครปฐม และจังหวัดฉะเชิงเทรา

ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและการดำเนินชีวิต โดยเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มเจ้าของกิจการ ผู้บริหารระดับกลางขึ้นไป รวมทั้งพนักงานบริษัทหรือคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และมีรูปแบบการใช้ชีวิตในเมืองเป็นส่วนใหญ่ โดยใช้ชื่อโครงการตามประเภทสินค้า ดังนี้

(ราคาต่อหน่วย)

บริษัท	สินค้าระดับบน		สินค้าระดับกลาง	สินค้าระดับล่าง	
	Q Condo	Q House Condo	Casa Condo	The Trust Condo	The Point Condo
	14-140 ล้านบาท	3-7 ล้านบาท	2-5 ล้านบาท	1.5-4 ล้านบาท	< 1 ล้านบาท
1. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	✓	✓			
2. บจก. คาซ่า วิลล์			✓		
3. บจก. เดอะ คอนเฟิชั่นซ์				✓	✓
4. บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)	✓				
5. บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)			✓	✓	✓
6. บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)				✓	
7. บจก. กัสโต้ วิลเลจ			✓		
8. บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)			✓		

## ข) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่

### - ธุรกิจโรงแรม

บริษัทได้ก่อสร้างอาคารโรงแรมและเช่าอาคารโรงแรมภายใต้ชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์” เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานและท่องเที่ยวในประเทศไทยที่มีความต้องการเช่าที่พักอาศัยในระยะสั้นและระยะยาว โดยคำนึงถึงการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้องพักอาศัย ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ในบริเวณใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือทำเลที่ตั้งย่านใจกลางเมือง ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังเน้นการให้บริการในด้านอื่นๆ เช่น ห้องประชุม ศูนย์ธุรกิจ ห้องอาหาร เป็นต้น และยังมีนโยบายการให้บริการที่มีคุณภาพ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ มีอุปกรณ์และเครื่องมือสื่อสารโทรคมนาคมที่ทันสมัย

สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นทั้งระยะยาวและสินทรัพย์ที่บริษัทเช่ามาเพื่อดำเนินการ อายุสัญญา 1-3 ปี

- **ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

บริษัทดำเนินการก่อสร้างอาคารสูงบนที่ดินของบริษัทและที่ดินเช่าระยะยาว เพื่อให้บริการพื้นที่สำนักงานให้เช่า แก่ลูกค้า โดยเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ (CBD: Central Business District) ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภคและการสื่อสารโทรคมนาคมอย่างครบครัน นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับคุณภาพของอาคารที่ได้มาตรฐาน การให้บริการที่มีคุณภาพ และมีการวางรูปแบบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารให้มีความเหมาะสม ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินธุรกิจต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ค) **ธุรกิจรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า**

บริษัทและบริษัทย่อยได้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่ โรงแรม อะพาร์ตเมนต์ อาคารสำนักงานให้เช่า และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า ดังนี้

- รับจ้างบริหารอาคาร เวฟเพลส อาคารสำนักงานคิวเฮาส์ ลุมพินี และอาคารสำนักงานคิวเฮาส์ เฟลิจิต ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ รับจ้างบริหารบ้านพักอาศัยให้เช่าโครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์
- รับจ้างบริหารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินัล 21 ให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- รับจ้างบริหารโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
- รับจ้างบริหารโรงแรมแมนดารินให้แก่ บมจ. แมนดารินโฮเทล

ง) **ธุรกิจการลงทุน**

บริษัทได้ลงทุนโดยตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยในบริษัทและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียดต่างๆ ดังต่อไปนี้

- **Harbour View Corporation (“HVC”)** บริษัทได้ลงทุนทางอ้อมใน HVC โดยบริษัทได้ถือหุ้นในบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“QHI”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 และ QHI ได้ถือหุ้นในบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด (“QHI (BVI)”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดย QHI (BVI) ได้เข้าไปลงทุนใน HVC ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 HVC ประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟงประเทศเวียดนาม
- **บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)** บริษัทได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.87 (รายละเอียดที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ ลักษณะการประกอบธุรกิจ ข้อ 2.2.2 บริษัทร่วม ข้อย่อย 1)
- **บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เรียล กรุป จำกัด (มหาชน)** ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ได้ลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.74 (รายละเอียดที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ ลักษณะการประกอบธุรกิจ ข้อ 2.2.2 บริษัทร่วม ข้อย่อย 2)
- **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (“QHPPF”)**  
บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ

โครงการคิวแฮลล์ เพลินจิต และโครงการคิวแฮลล์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทเช่าลงทุนใน QHPF จำนวน 204.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของ QHPF และคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,045.1 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทจัดการ ได้แต่งตั้งให้บริษัท และ/หรือ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ QHPF จะเช่าลงทุนในครั้งนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี และคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้อีกเป็นคราวๆ คราวละไม่เกิน 5 ปี (โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขเดียวกัน เว้นแต่อัตราค่าธรรมเนียม) ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมรายปี ซึ่งค่าธรรมเนียมรายปีดังกล่าวจะคำนวณอ้างอิงกับผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ

ในปี 2560 บริษัทและบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ดำเนินการต่อสัญญาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) อีก 3 ปีและคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้อีกเป็นคราวๆ คราวละไม่เกิน 5 ปี ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับสัญญาเดิม

- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2555 ได้มีมติให้มีการดำเนินการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”) โดยให้บริษัทจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และ ซิดลม และดำเนินการเพื่อให้ QHHR ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และอนุมัติให้บริษัทเช่าลงทุนใน QHHR โดยการซื้อหน่วยลงทุนของ QHHR จำนวนไม่เกิน 112 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งหมดไม่เกิน 1,120 ล้านบาท โดยประมาณ หรือคิดเป็นสัดส่วนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของ QHHR ซึ่งบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมเป็นจำนวน 105.3 ล้านบาท มูลค่ารวม 1,053 ล้านบาท

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีมติอนุมัติให้บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทถือหุ้นไม่ต่ำกว่าตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 และเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ที่ QHHR เข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินข้างต้นจาก QHHR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าเช่าช่วงตามที่กำหนด และบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะให้ค้ำประกันแก่ QHHR ว่าจะเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจาก QHHR ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) เป็นระยะเวลา 3 ปี หาก QHHR มีความประสงค์ โดยจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ รวมทั้งมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารพักอาศัยโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ของกองทุนรวมที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สำนักงานทรัพย์สินฯ”) ในฐานะลูกหนี้ร่วม ซึ่งการเข้าค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมต่อสำนักงานทรัพย์สินฯ นี้ คิดเป็นมูลค่ารวมในเบื้องต้นประมาณ 86.2 ล้านบาท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้ารับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำจำนวน 837 ล้านบาท ที่ QHHR จะได้รับจากการลงทุนในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ทั้งสามโครงการ เป็นระยะเวลาโดยประมาณ 3 ปี นับตั้งแต่ วันที่ QHHR เข้าลงทุนในทรัพย์สิน (“ระยะเวลาประกัน”) ซึ่งระยะเวลาในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ ดังกล่าว ได้สิ้นสุดแล้วในเดือน กรกฎาคม 2558

## 2. นโยบายราคา

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการกำหนดราคาสินค้าตามประเภทของระดับสินค้าและต้นทุนในการผลิตสินค้า โดยกำหนดราคาให้เหมาะสมและสามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้

## 3. การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถแบ่งช่องทางการจำหน่ายตามประเภทธุรกิจ ได้ดังนี้

### 1) ธุรกิจการขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจำหน่ายโดยผ่านสำนักงานขายของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตั้งอยู่ ณ โครงการนั้นๆ รวมทั้ง การออกบูธในงานแสดงสินค้าตามความเหมาะสมและโอกาส

### 2) ธุรกิจโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายหลายรูปแบบ ดังต่อไปนี้

- **การขายโดยพนักงานบริษัท :** ลูกค้าสามารถติดต่อกับพนักงานที่สำนักงานขายส่วนกลาง หรือพนักงานบริษัท เข้าพบลูกค้าที่สำนักงานของลูกค้า ซึ่งพนักงานบริษัทสามารถชี้แจงรายละเอียดได้ครบทุกโครงการ เพื่อมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า
- **การขายโดยผ่านตัวแทน :** บริษัทเปิดโอกาสให้ตัวแทนทุกบริษัทสามารถหาลูกค้ามาเช่าห้องพักทั้งระยะสั้นและระยะยาว เนื่องจากเป็นช่องทางที่สามารถเพิ่มลูกค้าได้มากขึ้น
- **การขายผ่านเว็บไซต์บริษัท :** บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้ลูกค้าชาวต่างชาติที่มีความต้องการเข้าพักในโรงแรม สามารถจองผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งเป็นช่องทางการขายที่มีศักยภาพสูงขึ้นเป็นลำดับทุกปี
- **การขายผ่านเว็บไซต์ตัวแทน :** เนื่องจากลูกค้าชาวต่างชาติมีแนวโน้มใช้เครือข่ายอินเทอร์เน็ตจองห้องพักเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงเปิดช่องทางการขายผ่านเว็บไซต์ตัวแทนอีกทางหนึ่ง

### 3) ธุรกิจสำนักงานให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีช่องทางการจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ขายผ่านตัวแทน เนื่องจากตัวแทนมีเครือข่ายลูกค้าและพื้นที่ให้เช่าที่กว้างขวาง ลูกค้าสามารถเลือกพื้นที่เช่าได้หลายแห่งก่อนตัดสินใจ นอกจากนี้ ลูกค้าของบริษัทสามารถติดต่อเช่าพื้นที่ได้โดยตรงกับพนักงานขายพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

## 4. ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของบริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะเป็นลูกค้ารายย่อยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

### 1) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่รัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน ฯลฯ



## 2) ธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ให้เช่า ได้แก่

- **ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า** : กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น บริษัทขนาดกลางและขนาดใหญ่ ทั้งบริษัทสัญชาติไทยและต่างชาติที่ต้องการอาคารสำนักงานย่านกลางใจเมือง
- **ธุรกิจโรงแรม** : กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก เช่น กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาติดต่อธุรกิจหรือทำงานในบริษัทเอกชนและองค์กรต่างๆ รวมทั้งนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั้งระยะสั้นและระยะยาว

## 5. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

### 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

การดำเนินโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย หากโครงการใดเข้าเงื่อนไขที่จะต้องยื่นอนุมัติต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยจะดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมครบถ้วน ส่วนกรณีที่โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่ไม่ต้องผ่านการขอใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการดำเนินการควบคุมปัจจัยต่างๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น บริษัทและบริษัทย่อยจะมีการควบคุมกระบวนการก่อสร้าง โดยป้องกันดูแลด้านเสียงที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งมีการควบคุมดูแลการจัดเก็บเครื่องมืออุปกรณ์ และควบคุมการก่อสร้างให้มีความปลอดภัย มีการป้องกันฝุ่นละออง การรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ก่อสร้าง โดยมีการแบ่งโซนการก่อสร้าง เพื่อให้มีผลกระทบต่อบ้านที่สร้างเสร็จและผู้อยู่อาศัยให้น้อยที่สุด

### 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีมาตรการป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านปัญหาสาธารณสุขโรค เช่น มีมาตรการในการตรวจสอบหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆ ที่สามารถช่วยลดหรือประหยัดพลังงานไฟฟ้า การจัดการขยะ และตรวจสอบสภาพน้ำทิ้ง เป็นต้น

ดังนั้น ในการประกอบธุรกิจต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมแต่อย่างใด

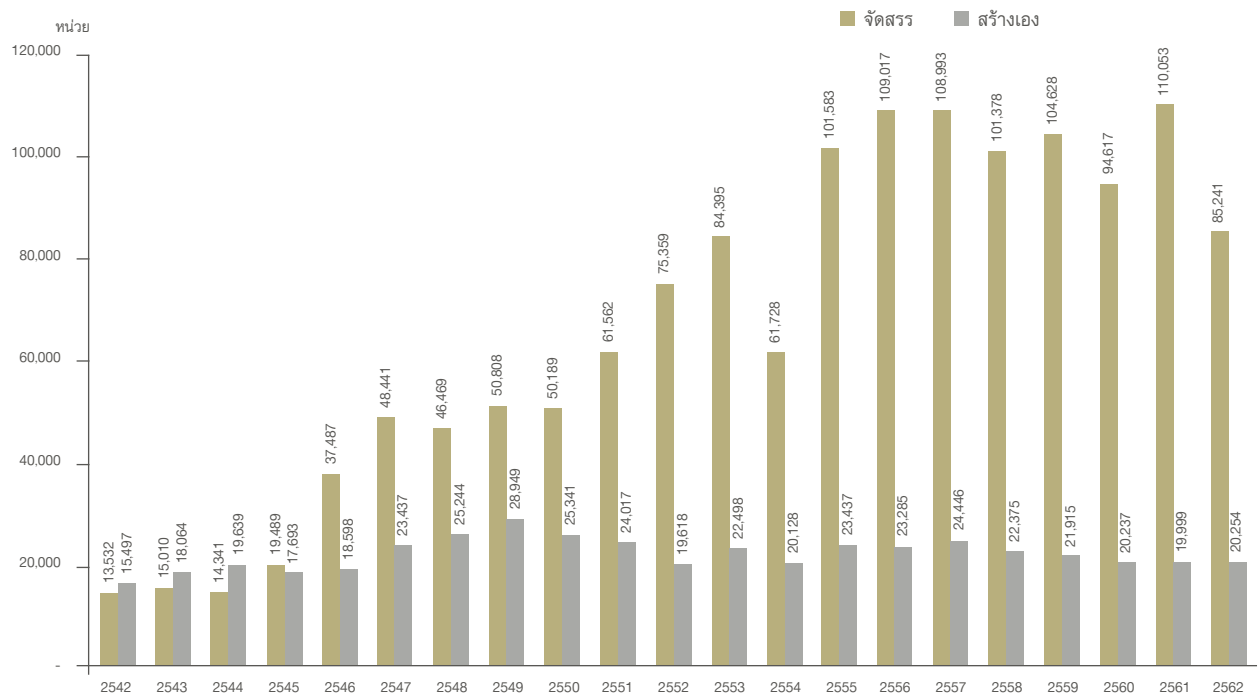
## ภาวะการแข่งขันของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยจะแบ่งแยกการแข่งขันในอุตสาหกรรมและการแข่งขันของบริษัทและบริษัทย่อยตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

### 1) ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2561 มีจำนวน 130,052 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 114,854 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 โดยสามารถแยกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีจำนวน 110,053 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 และที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 19,999 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ปี 2562 มีจำนวน 105,295 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 จำนวน 130,052 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 19 โดยสามารถแยกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีจำนวน 85,241 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 20,054 หน่วย ใกล้เคียงกับปี 2561 ที่ผ่านมา



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

#### ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร โดยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2555 - 2562

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร แบ่งแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย								%การเปลี่ยนแปลงของปี		%การเปลี่ยนแปลงของปี	
	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2561 / 2560	2562 / 2561	
บ้านเดี่ยว	10,887	13,869	13,056	11,837	12,736	12,129	15,563	14,484	+28%	-7%	
บ้านแฝด	1,069	2,470	2,820	2,366	1,895	2,535	2,101	2,632	-17%	+25%	
ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์	11,218	21,238	18,059	19,624	17,111	16,634	20,051	21,826	+21%	+9%	
อาคารชุด	78,409	71,440	75,058	67,551	72,886	63,319	72,338	46,299	+14%	-36%	
<b>รวม ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร</b>	<b>101,583</b>	<b>109,017</b>	<b>108,993</b>	<b>101,378</b>	<b>104,628</b>	<b>94,617</b>	<b>110,053</b>	<b>85,241</b>	<b>+16%</b>	<b>-23%</b>	

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จากตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มของบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด ในขณะที่บ้านแฝดมีการจดทะเบียนลดลง

เมื่อพิจารณาตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร ปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงมีการปรับตัวลดลง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลดลงของอาคารชุด สาเหตุหลักเนื่องมาจากภาระหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมทั้งมีมาตรการการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นมา จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ประกอบกับสถานการณ์เศรษฐกิจมีการชะลอตัว ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2563 บริษัทคาดการณ์ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะใกล้เคียงกับปี 2562 เนื่องจากมีปัจจัยลบที่เกิดขึ้นต่อเนื่องจากปี 2562 ทั้งในเรื่องสถานการณ์เศรษฐกิจโดยรวมที่ชะลอตัว ถึงแม้ว่าธนาคารแห่งประเทศไทยปรับให้มีการผ่อนคลายเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันในสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์แล้ว แต่ภาระหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมในตลาดที่ยังสูง นอกจากนี้ยังมีผลกระทบจากสงครามการค้า การระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาที่แพร่กระจายในหลายประเทศ การชะลอการลงทุนซื้อคอนโดมิเนียมของนักลงทุนต่างชาติ และความกังวลใจของผู้ประกอบการในเรื่องของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## 2) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2562 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมทั้งสิ้น 8.97 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.158 ล้านตารางเมตร ซึ่งเข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) 0.070 ล้านตารางเมตร และเข้ามาในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) 0.088 ล้านตารางเมตร

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในปี 2562 ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง กล่าวคือปริมาณอุปทานที่เพิ่มขึ้นยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับปริมาณอุปสงค์ที่เข้ามาซึ่งอยู่ที่ 0.155 ล้านตารางเมตร จึงทำให้ปีนี้มียอดการเช่าใช้พื้นที่สำนักงานรวมทั้งสิ้น 8.357 ล้านตารางเมตร โดยอุปสงค์ส่วนใหญ่มาจากการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจ E-Commerce, Tech & Online Business และ Co-Working Operators ฯลฯ ซึ่งเป็นการย้ายและขยายพื้นที่เพิ่มของบริษัทในประเทศและบริษัทต่างชาติไปยังอาคารใหม่ที่อยู่ในทำเลที่ดี ใกล้รถไฟฟ้า และเป็นการเช่าพื้นที่ใหม่ของบริษัทต่างชาติที่เพิ่งเข้ามาลงทุนในประเทศ โดยส่วนใหญ่คำนึงถึงทำเลที่ตั้งใกล้รถไฟฟ้าและคุณภาพของอาคารเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานยังขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางการเมืองและภาพรวมเศรษฐกิจโลกซึ่งมีผลกระทบโดยตรงกับการตัดสินใจเช่าพื้นที่ของบริษัทต่างชาติซึ่งเป็นผู้เช่าหลักที่สำคัญ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2562 (สำหรับพื้นที่ 200-300 ตารางเมตร) ปรับตัวเพิ่มขึ้นในทุกทำเล เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงไตรมาสเดียวกันของปีก่อน กล่าวคืออัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับเพิ่มขึ้นจาก 1,009 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 1,057 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ปรับเพิ่มขึ้นจาก 853 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 876 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดบีในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับเพิ่มขึ้นจาก 753 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็น 790 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดบีในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ปรับเพิ่มขึ้นจาก 689 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็น 720 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอัตราค่าเช่าในไตรมาส 4 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นในทุกทำเล แต่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ไม่สูงมากนัก เนื่องจากพื้นที่ว่างในตลาดมีน้อย ในขณะที่ความต้องการใช้พื้นที่ยังคงเพิ่มขึ้น

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2563 คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 0.345 ล้านตารางเมตร โดยเข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ประมาณ 0.097 ล้านตารางเมตร และย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ประมาณ 0.248 ล้านตารางเมตร อย่างไรก็ตามในปี 2563 ตลาดอาคารสำนักงานยังมีแนวโน้มการขยายตัวที่ดี ความต้องการใช้พื้นที่ยังมีอย่างต่อเนื่อง หากไม่มีปัญหาด้านการเมืองหรือภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอย อัตราค่าเช่าน่าจะปรับตัวขึ้นได้ แต่ไม่สูงมากนัก ในปี 2564 - 2566 จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1 ล้านตารางเมตร โดยส่วนใหญ่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้า อาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่จะเกิดขึ้นจะพยายามใส่สิ่งสำคัญที่มีประโยชน์ต่อผู้เช่า ทั้งด้านคุณภาพของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน สร้างความแตกต่างจากอาคารสำนักงานเก่าที่มีในปัจจุบัน ดังนั้นผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าเริ่มปรับตัว มีการปรับปรุงอาคารให้มีความทันสมัยและมีคุณภาพมากขึ้น เพื่อรักษารฐานลูกค้าเก่าให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป และเพื่อการตัดสินใจเช่าของลูกค้าใหม่

อย่างไรก็ตามกลุ่มลูกค้าที่ไปเช่าอาคารสำนักงานใหม่ ส่วนใหญ่ก็เป็นกลุ่มลูกค้าที่ย้ายและหรือขยายพื้นที่มาจากอาคารสำนักงานเก่า เพื่อไปอยู่ในอาคารที่มีคุณภาพ มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า ใกล้รถไฟฟ้า ในอัตราค่าเช่าที่ไม่ต่างกันมากนัก ดังนั้นตลาดอาคารสำนักงานจึงมีแนวโน้มการแข่งขันสูงจากพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก

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

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

**ที่มา** : ข้อมูลจากการรวบรวมของบมจ.ควอลิตี้เฮาส์

### 3) ธุรกิจโรงแรม/อาคารพักอาศัยให้เช่า

ณ สิ้นปี 2562 มียอดรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาประเทศไทยตลอดทั้งปี จำนวน 39.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นจำนวน 1.6 ล้านคน หรือ เพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 4.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 38.2 ล้านคน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งด้านจำนวนนักท่องเที่ยว และรายได้จากการท่องเที่ยว ของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติ มีจำนวนเพิ่มขึ้นในบางภูมิภาค ได้แก่ เอเชียตะวันออก กลุ่มประเทศอาเซียน เอเชียใต้ และทวีปอเมริกา โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชียใต้ มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดร้อยละ 20.8 ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวจากตลาดอินเดียเป็นหลัก ในทางกลับกันตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติในภูมิภาคยุโรป โอเชียเนีย มีจำนวนลดลง เนื่องจากผลกระทบด้านปัญหาเศรษฐกิจ ส่วนภูมิภาคตะวันออกกลาง และแอฟริกา มีจำนวนลดลง เนื่องจากความขัดแย้งภายในภูมิภาค ในปี 2562 ภาคธุรกิจท่องเที่ยวได้รับผลกระทบค่อนข้างหนัก จากสงครามการค้า รวมถึงภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง และมีความเสี่ยงที่จะเข้าสู่ภาวะวิกฤต จากปัจจัยลบต่างๆ ที่ทวีความรุนแรง ทำให้อัตราเงินบาทแข็งค่าขึ้น ซึ่งล้วนมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย และในปี 2563 โดยประมาณการว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาประเทศไทยในปี 2563 จำนวน 41.8 ล้านคน มีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณ 2 ล้านคน หรือ เพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 39.8 ล้านคน ประมาณการรายได้จากการท่องเที่ยว 2.2 ล้านล้านบาท

สำหรับตลาดโรงแรม ในปี 2562 มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 53,492 ห้อง โดยเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 3,261 ห้อง หรือ เพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักในปี 2561 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 50,231 ห้อง โดยโรงแรมระดับกลาง มีสัดส่วนห้องพักในตลาดมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่ง ทั้งนี้ โรงแรมใหม่ที่เปิดตัวในปี 2562 ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ สุขุมวิทและเพลินจิต ซึ่งจะก่อให้เกิดภาวะการแข่งขันอย่างเข้มข้นในตลาดโรงแรมย่านสุขุมวิทและเพลินจิต ที่มีจำนวนห้องพักรวมสูงสุด

โดยภาพรวมของการลงทุนในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนในปี 2562 มียอดสะสมรวม จำนวน 991 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 506,230 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุน จำนวนรวม 972 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 542,651 ล้านบาท โดยในปี 2562 มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น 19 โครงการ หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.9 แต่ในขณะเดียวกันมีมูลค่าการลงทุนลดลง จำนวน 36,421 ล้านบาท หรือ ลดลงคิดเป็น ร้อยละ 6.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยนักลงทุนจากจีนเป็นประเทศที่มีการยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนที่มีมูลค่าเงินลงทุนมากที่สุด จำนวนเงินลงทุนรวม 261,706 ล้านบาท แต่มีจำนวนโครงการเป็นอันดับที่ 2 จำนวน 203 โครงการ ขณะที่ประเทศญี่ปุ่นอยู่ในอันดับสองสำหรับมูลค่าเงินลงทุน คือ เงินลงทุนรวม 73,102 ล้านบาท แต่จำนวนโครงการมากเป็นอันดับที่หนึ่ง จำนวน 227 โครงการ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า จีนมีการลงทุนในธุรกิจที่มีมูลค่าเงินลงทุนที่สูงกว่า ญี่ปุ่น และอันดับสาม คือฮ่องกง จำนวน 67 โครงการ เงินลงทุนรวม 36,314 ล้านบาท

ถ้าพิจารณาจำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและประเภทพักอาศัยชั่วคราว ในเขตกรุงเทพมหานคร ยอดสะสมในปี 2562 ถึงสิ้นเดือน พ.ย. มีจำนวน 102,618 คน เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จำนวน 95,341 คน เพิ่มขึ้นจำนวน 7,277 คน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของห้องชุดพักอาศัยให้เขายังคงเป็นกลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่นและชาวต่างชาติอื่นๆ ในแถบเอเชีย โดยเดือน พ.ย. 2562 ชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตทำงานคงเหลือในประเทศไทยอันดับที่หนึ่ง มีจำนวน 33,603 คน และอันดับที่ 2 และ 3 จะเป็น ชาวจีน และ ชาวฟิลิปปินส์ ที่จำนวน 30,653 และ 20,382 คน ตามลำดับ ทั้งนี้ จำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตทำงาน ชาวจีน มีอัตราเพิ่มขึ้นสูงสุดที่ร้อยละ 18.2 และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากนักลงทุนจีน มีการยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนที่มีจำนวนมูลค่าเงินลงทุนรวมกันมากที่สุด

สำหรับตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่าในปี 2562 มีจำนวนห้องพักอาศัยให้เช่ารวมทั้งสิ้น 22,950 ห้อง เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2561 ที่มีจำนวน 22,473 ห้อง เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 477 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2.1 ทั้งนี้ ลูกค้าชาวต่างชาติส่วนใหญ่ยังคงชอบที่จะพักอาศัยในเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ แต่เนื่องด้วยตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่า มีการเติบโตมากขึ้น ซึ่งจะเข้ามาแข่งขัน และแบ่งส่วนการตลาด ของตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า

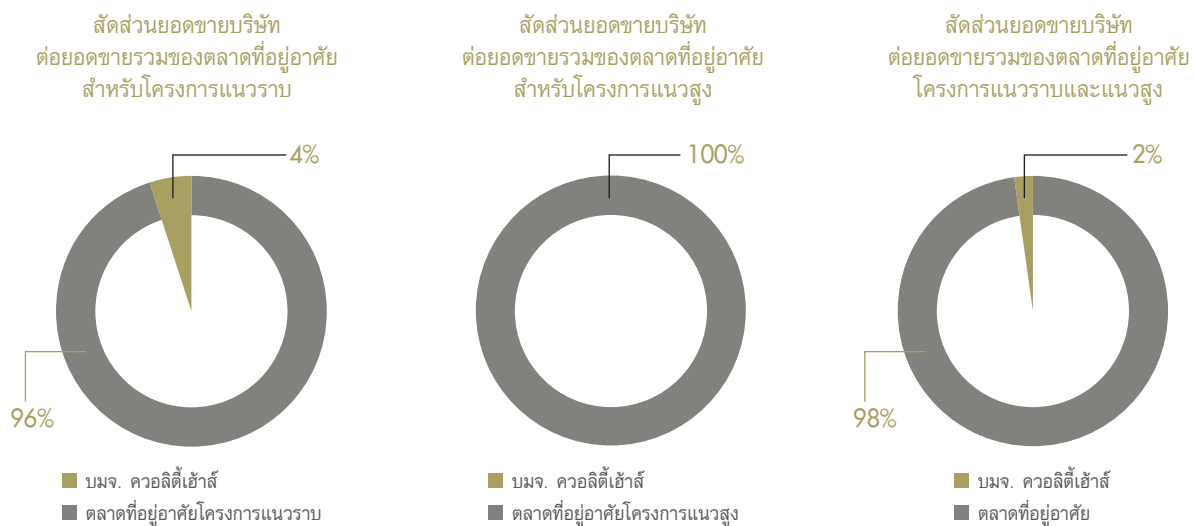
ที่มา : ข้อมูลจากกองงานคนต่างด้าว กรมการจัดหางาน  
ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน  
ข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา  
ข้อมูลจากการรวบรวมของบมจ.ควอลิตี้เฮาส์

## ส่วนแบ่งทางการตลาด

บริษัทมีส่วนแบ่งยอดขายของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประจำปี 2562 สรุปได้ดังนี้

- สำหรับโครงการแนวราบประกอบด้วย ตลาดบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งทางบริษัทฯ มีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่าประมาณ 4%
- สำหรับโครงการแนวสูงประกอบด้วย ตลาดคอนโดมิเนียม ซึ่งในปี 2562 นี้ ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนแบ่งทางการตลาด

ทั้งนี้ บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่าทั้งหมด ประมาณ 2% ของยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล แสดงภาพได้ดังนี้



ที่มา : บริษัท AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS จำกัด และ บมจ. ควอลิตี้เฮาส์



# โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทรายได้ <sup>1/</sup>	ดำเนินการโดย	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
(ปรับปรุงใหม่)							
1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์							
1.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน	บมจ. ควอลิตีเฮาส์ และบริษัทย่อย <sup>2/</sup>	13,155	67	12,653	71	7,827	61
1.2 ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	บมจ. ควอลิตีเฮาส์ และบริษัทย่อย <sup>3/</sup>	2,717	14	1,946	11	1,464	11
1.3 ธุรกิจโรงแรม	บมจ. ควอลิตีเฮาส์ บจก. เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ และบจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)	860	4	905	5	1,052	8
1.4 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า	บมจ. ควอลิตีเฮาส์	375	2	384	2	337	3
รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		17,107	87	15,888	89	10,680	83
2. รายได้อื่นๆ							
2.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	บมจ. ควอลิตีเฮาส์	1,642	8	1,776	10	1,927	15
2.2 รายได้จากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทร่วม <sup>4/</sup>	บมจ. ควอลิตีเฮาส์	712	4	-	-	-	-
2.3 อื่นๆ	บมจ. ควอลิตีเฮาส์ และบริษัทย่อย	283	1	261	1	269	2
รวมรายได้อื่นๆ		2,637	13	2,037	11	2,196	17
รวม		19,744	100	17,925	100	12,876	100

หมายเหตุ : 1/ รายได้ของบริษัทมาจากการจำหน่ายในประเทศทั้งสิ้น  
2/ บริษัทย่อย ประกอบด้วย บจก. คาซ่า วิลล์ บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์ บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) และบจก. กัสโต้ วิลเลจ  
3/ บริษัทย่อย ประกอบด้วย บจก. คาซ่า วิลล์ บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์ บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) และบจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)  
4/ กำไรทางบัญชีที่เกิดจากสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป ลดลง เนื่องจาก บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป ได้ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ CTBC Bank Co., Ltd.

## โครงสร้างส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้นของบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2562	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
<b>1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า</b>								
- อาคารคิวเอส ลุมพินี	กองทุนรวมสิทธิการเช่า	25.66	161	10	174	10	192	10
- อาคารคิวเอส เฟลนิจิต	อสังหาริมทรัพย์							
- และอาคารเวฟ เฟลส	คิวอีเอส เฮาส์							
<b>รวม</b>			<b>161</b>	<b>10</b>	<b>174</b>	<b>10</b>	<b>192</b>	<b>10</b>
<b>2. ธุรกิจโรงแรม</b>								
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	31.33	48	3	60	3	61	3
- ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์	และสิทธิการเช่า							
- พอยต์ สุขุมวิท 10 และ	คิวอีเอส เฮาส์ โฮเทล							
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์	แอนด์ เรซิเดนซ์							
- ชิดลม								
<b>รวม</b>			<b>48</b>	<b>3</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>61</b>	<b>3</b>
<b>3. ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง</b>	บมจ.โฮม โปรดักส์เซ็นเตอร์	19.87	970	59	1,115	63	1,232	64
<b>รวม</b>			<b>970</b>	<b>59</b>	<b>1,115</b>	<b>63</b>	<b>1,232</b>	<b>64</b>
<b>4. ธุรกิจการลงทุน</b>	บมจ. แอล เอช	13.74	463	28	427	24	442	23
	ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป							
<b>รวม</b>			<b>463</b>	<b>28</b>	<b>427</b>	<b>24</b>	<b>442</b>	<b>23</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>			<b>1,642</b>	<b>100</b>	<b>1,776</b>	<b>100</b>	<b>1,927</b>	<b>100</b>

## ปัจจัยความเสี่ยง

### 1. ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation

Harbour View Corporation (“HVC”) เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด (“QHI(BVI)”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยถือผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ถือหุ้นใน HVC ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (เดิมถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 21)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินลงทุนใน HVC มีมูลค่าเงินลงทุนสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เท่ากับ ศูนย์ เมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุนตามราคาทุนจำนวน 33 ล้านบาท โดยบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวไว้เต็มจำนวน ทั้งนี้ เนื่องจาก HVC ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟง ประเทศเวียดนาม มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อย QHI(BVI) มีเงินให้กู้ยืมแก่ HVC คิดเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ (2561 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 2560 : ประมาณ 2.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ) บริษัทย่อยดังกล่าวจึงอาจมีความเสี่ยงที่อาจสูญเสียเงินให้กู้ยืมทั้งจำนวน เนื่องจาก HVC มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตาม QHI(BVI) ได้ตั้งสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC มาตั้งแต่ปี 2540 เนื่องจากผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีภาระที่จะต้องจัดหาเงินให้กับ HVC ตามสัดส่วนการถือหุ้นของแต่ละราย ดังนั้น ในส่วนของ QHI(BVI) และผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงได้ทำการค้ำประกันเงินกู้ยืม(เงินต้นและดอกเบี้ย) เป็นจำนวน 1.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ แก่สถาบันการเงิน โดยรับผิดชอบฝ่ายละร้อยละ 50 ของจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว แต่ถ้าเปรียบเทียบภาระของบริษัทและบริษัทย่อยกับผู้ถือหุ้นรายอื่นที่มีต่อการให้ความช่วยเหลือทางการเงินทั้งหมดของ HVC แล้วจะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของ QHI(BVI) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 21 ต่อมา HVC ได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน แต่บริษัทย่อย (QHI(BVI)) ไม่ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่ายังมีผลการดำเนินงานขาดทุน ทำให้มีสัดส่วนการถือหุ้น ณ สิ้นปี 2550 ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2560 HVC ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแล้ว บริษัทจึงได้ถอนการค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารแห่งนั้น และบันทึกกลับรายการสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าว

ความเสี่ยงจากภาระผูกพันในการออกตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ จำนวนรวม 20,088 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 8,000 ล้านบาท และหุ้นกู้-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 12,088 ล้านบาท และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 500 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.77 เท่า ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้อาจส่งผลกระทบต่อภาระคืนหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีรายได้จากการขายบ้านและคอนโด โดยจะเห็นได้จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการขายบ้านและที่ดินที่ดำเนินการอยู่จำนวน 67 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 32,436 ล้านบาท และโครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 14 โครงการ มีมูลค่าขายคงเหลือประมาณ 15,673 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นแหล่งรายได้ของบริษัทในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้สม่ำเสมอจากธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า รวมทั้งเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างกระแสเงินสดของบริษัท

อเนกการออกหุ้นกู้ของบริษัทนั้นเป็นไปตามนโยบายในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเป็นการลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้และคืนเงินต้นของหุ้นกู้ได้ตามที่ครบกำหนด

#### ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

จากการที่บริษัทและบริษัทย่อยต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทที่ใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการ

จากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย บริษัทและบริษัทย่อยจึงได้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน โดยทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในขณะนั้น ซึ่งมาตรการที่บริษัทนำมาใช้ เช่น การออกหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ แทนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ส่วนใหญ่จะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า หรือ การออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำขายให้แก่กลุ่มทุนประเภทสถาบัน ซึ่งเป็นการลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเหมาะสมสอดคล้องกับธุรกิจประเภทโครงการบ้านที่ต้องการเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ การวางแผนงานก่อสร้างโครงการให้มีระยะเวลาที่สั้นลง เพื่อลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืม รวมทั้งมีการติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย และพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

## 2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

#### ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย (Prebuilt)

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า โดยมีรายได้หลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93 ร้อยละ 92 และร้อยละ 87 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย (Prebuilt) ทำให้ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างบ้านสูงและมีความเสี่ยงหากบ้านที่สร้างเสร็จขายไม่หมด

อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีวิธีดำเนินการเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยแบ่งการก่อสร้างเป็นเฟสๆ และควบคุมปริมาณสินค้าคงเหลือด้วยการก่อสร้างบ้านให้เหมาะสมกับการขายในแต่ละช่วง รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้สามารถสร้างบ้านก่อนขายได้ตรงกับความต้องการและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า นอกจากนี้ จากการเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์มานานทำให้เป็นที่รู้จักและยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งในเรื่องคุณภาพ ราคา และการให้บริการจะช่วยลดความเสี่ยงในด้านสินค้าคงเหลือได้

### ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูง

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการนำกลยุทธ์การตลาดต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงขึ้น อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่อยู่ในตลาดมานาน และมีชื่อเสียงในการขายบ้านและอาคารชุดพักอาศัย ระดับบน ระดับกลางและ ระดับล่าง ทำให้ได้เปรียบในด้านชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือ คุณภาพและมาตรฐานสินค้า นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการเพิ่มนวัตกรรมรูปแบบของสินค้าให้มีความหลากหลายและแตกต่างจากคู่แข่ง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งเน้นการให้บริการหลังการขายที่มีประสิทธิภาพ

## 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

### ความเสี่ยงการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานฝีมือก่อสร้าง

ด้วยการก่อสร้างบ้านและพัฒนาโครงการบ้านนั้น ต้องอาศัยผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ โดยเฉพาะสินค้าบ้านที่บริษัทและบริษัทย่อยขายนั้น เป็นสินค้าที่อยู่ในระดับกลางและระดับบนที่มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าเป็นสำคัญ ซึ่งผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือที่มีความชำนาญในการก่อสร้างบ้านหรืองานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการบ้านที่มีอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีจำนวนจำกัดและอาจจะไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตและขยายตัว

การขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมืออาจจะเป็นอุปสรรคในการผลิตสินค้า การเติบโตของยอดขายสินค้า และการควบคุมคุณภาพของสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ รวมทั้ง มีการพัฒนาความรู้ ความสามารถและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ หากผู้รับเหมามีปัญหาด้านการเงินบริษัทและบริษัทย่อยยังให้ความช่วยเหลือในด้านสภาพคล่องทางการเงินแก่ผู้รับเหมาตามความเหมาะสมและตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น รวมทั้ง บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบปริศาสถิต ฟรีเพลบบริคเคน และแบบทันเนลมาใช้ เพื่อลดการใช้แรงงานคนและลดระยะเวลาการก่อสร้างบ้าน

### ความเสี่ยงจากราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักอย่างหนึ่งซึ่งบริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่มีความผันผวนและอาจปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการลดความเสี่ยง โดยการทำสัญญาจ้างเหมาค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างบางประเภทกับผู้รับเหมา ส่วนวัสดุก่อสร้างหลักบริษัทจะติดต่อกับผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่โดยตรง ทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองและสามารถจัดทำข้อตกลงด้านราคาและปริมาณได้ในเงื่อนไขที่ดีกว่า นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีนโยบายที่จะพัฒนาและขยายโครงการให้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้

## 4. ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความกังวลของภาระหนี้สินครัวเรือนทำให้นักธนาคารพาณิชย์มีการเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอาจมีความเสี่ยงสูงที่ธนาคารพาณิชย์จะไม่อนุมัติ ทำให้ลูกค้าที่จองซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีมาตรการในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าแล้วส่งให้ธนาคารพิจารณาการให้สินเชื่อก่อนการจองซื้อ นอกจากนี้ บริษัทได้ปรับเพิ่มจำนวนเงินดาวน์ห้องชุดพักอาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทจากเดิม 10% เป็น 15% ของราคาซื้อขาย ทำให้ส่วนที่จะขอสินเชื่อจากธนาคาร ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนที่ลดลง ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร

## ผู้ถือหุ้นและนโยบายการจ่ายเงินปันผล

### 1. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของทุนชำระแล้ว
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	2,675,945,601	24.98
2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	952,745,282	8.89
3. STATE STREET EUROPE LIMITED	326,712,369	3.05
4. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	229,996,652	2.15
5. บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	143,721,600	1.34
6. BNY MELLON NOMINEES LIMITED	126,605,113	1.18
7. J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. LEND	119,776,366	1.12
8. NORTRUST NOMINEES LTD-CL AC	111,651,895	1.04
9. PRUDENTIAL LIFE ASSURANCE (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED	110,657,100	1.03
10. กองทุนเปิดไทยพาณิชย์หุ้นระยะยาวปันผล 70/30	106,176,600	0.99
<b>รวมรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก</b>	<b>4,903,988,578</b>	<b>45.77</b>
<b>รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด</b>	<b>10,714,381,645</b>	<b>100.00</b>

### 2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจากกำไรสะสม และ/หรือกำไรสำหรับปี ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาประกอบดังนี้ ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อนั้น บริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลจากกำไรสำหรับปีของบริษัทย่อย ซึ่งคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยจะพิจารณาเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมของการบริหารโครงสร้างเงินทุนและการบริหารทางการเงินโดยรวม

# โครงสร้างการจัดการ

## 1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	3 ท่าน
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	4 ท่าน
กรรมการที่เป็นอิสระ	4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 36.36 ของกรรมการทั้งหมด

โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ
1. นายบุญสม	เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	21 กันยายน 2558
2. นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ	10 สิงหาคม 2548
3. นายสุริย์	บัวคอม	กรรมการอิสระ	20 เมษายน 2553
4. นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ	30 มีนาคม 2561
5. นายนพร	สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ	27 มิถุนายน 2560
6. นายอดิศร	ธนนันท์นราพูล	กรรมการ	9 พฤษภาคม 2546
7. นางสาวรณดา	พุทธประสาท	กรรมการ	27 มิถุนายน 2543
8. นายอาชวิน	อัสวโกคิน	กรรมการ	26 ธันวาคม 2560
9. นายเฉลิม	เกียรติชนะบำรุง <sup>(1)</sup>	กรรมการ	26 กุมภาพันธ์ 2562
10. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ	20 เมษายน 2553
11. นางสาวอภิญญา	จารุตระกูลชัย	กรรมการ	10 สิงหาคม 2561

หมายเหตุ : (1) นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 แทนนายชัชชาติ สิทธิพันธุ์ ซึ่งได้ครบวาระการดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่มากกว่า 15 คน และกรรมการไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด

กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปีในกรณีปกติทั่วไป เนื่องจากข้อบังคับของบริษัทได้กำหนดให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3



นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

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

#### หลักเกณฑ์ วิธีการสรรหากรรมการ และกระบวนการในการแต่งตั้งกรรมการใหม่

ในการคัดเลือกกรรมการ บริษัทให้ความสำคัญกับความโปร่งใสในการสรรหา โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้เสนอชื่อกรรมการใหม่ โดยพิจารณาจากบุคคลที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กำหนด และพิจารณาว่ามีความรู้ ความสามารถในการในส่วนที่บริษัทต้องการมากน้อยเพียงใดเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อผู้ที่เหมาะสมเป็นกรรมการผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท หรือส่งเป็นจดหมายถึงเลขานุการคณะกรรมการบริษัท และเลขานุการคณะกรรมการบริษัทจะส่งต่อให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณาคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา จากนั้นจะนำเสนอรายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการดังกล่าว

สำหรับการสรรหากรรมการที่มาทดแทนกรรมการที่หมดวาระหรือลาออกนั้น พิจารณาจากคุณสมบัติของกรรมการที่จะมาทดแทนเป็นหลักว่ามีความรู้ ความสามารถในการในส่วนที่บริษัทต้องการมากน้อยเพียงใด

#### คุณสมบัติของกรรมการ

- 1.1 มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์อย่างน้อยด้านหนึ่งด้านใดที่สำคัญสำหรับคณะกรรมการบริษัท (เช่น การเงิน การบัญชี การตลาด กฎหมาย การจัดการ oushing ทรัพย์ ฯลฯ) และมีความชำนาญในวิชาชีพในระดับสูง
- 1.2 มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ
- 1.3 มีความเป็นผู้นำ
- 1.4 มีความซื่อสัตย์ ตลอดจนมีคุณสมบัติส่วนบุคคลอื่นที่เหมาะสม มีคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (เช่น พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ฯลฯ)
- 1.5 สามารถใช้ดุลยพินิจอย่างตรงไปตรงมาอย่างเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ
- 1.6 สามารถอุทิศเวลาให้บริษัทที่ตนเป็นกรรมการได้อย่างเพียงพอ และเอาใจใส่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบของตน

บริษัทไม่ได้กำหนดจำนวนการดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดอื่นของบริษัทหรือการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น เนื่องจากบริษัทเห็นว่ากรรมการบริษัทแต่ละท่านได้พิจารณาถึงความเหมาะสมด้านเวลาและมีเวลาที่เพียงพอที่จะอุทิศให้แก่บริษัทในการที่จะรับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการดังกล่าว และบริษัทมีความมั่นใจว่ากรรมการบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถในด้านต่างๆ ที่สามารถสร้างประโยชน์ กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ และให้คำปรึกษาในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจตามมาตรฐานที่บริษัทคาดหวังไว้ได้

### ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- มีอำนาจ หน้าที่ตามข้อบังคับของบริษัท ซึ่งรวมถึงการดูแลและจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- กำหนดวิสัยทัศน์ การกิจ เป้าหมาย กลยุทธ์ และนโยบายของบริษัท โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี
- ให้ความเห็นชอบกลยุทธ์ นโยบายที่สำคัญ วัตถุประสงค์ เป้าหมายทั้งทางด้านบริหารทรัพยากรการเงิน และแผนงานบริษัท รวมทั้งติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- ขอบเขตอำนาจในการดำเนินการ ได้แก่ การขออนุญาตเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ตลอดจนยื่นและรับเอกสารเกี่ยวกับภาษีจากกรมสรรพากร การแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานตำรวจ หรือพนักงานสอบสวน ถอนคำร้องทุกข์ ประนีประนอมยอมความให้ถ้อยคำ ตลอดจนส่งและรับคืนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับคดี เป็นต้น
- พิจารณากลับกรองรายการที่ต้องนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีวาระหลักในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ดังนี้

- (1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัท
- (2) พิจารณาและอนุมัติงบการเงิน
- (3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไรของบริษัท
- (4) เสนอรายชื่อกรรมการใหม่แทนกรรมการเดิมที่ต้องออกตามวาระ
- (5) เสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี
- (6) พิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนที่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น
- (7) เรื่องอื่นๆ

### อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติการดำเนินการใดๆ ในกิจการทั้งปวงของบริษัท ซึ่งการดำเนินการนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการประกอบธุรกิจของบริษัท เว้นแต่เป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดไว้ว่า จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัท

### กรรมการที่เป็นผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง หรือนางสุวรรณา พุทธิประสาท หรือนายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ หรือ นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย สองในสี่ท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

### การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท รวมทั้ง ติดตามดูแลการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ให้มีการปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนงานของบริษัท ที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ โดยปี 2560 ถึง ปี 2562 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 8 ครั้งในแต่ละปี ซึ่งเลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งระเบียบวาระการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้า 14 วัน และส่งเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนเข้าร่วมการประชุม โดยกรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระและไม่ขึ้นกับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดและมีการบันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนความคิดเห็นของกรรมการอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร

การเข้าร่วมประชุมและจำนวนครั้งการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ปี 2560 ถึง ปี 2562 มีรายละเอียดดังนี้

			การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)					
รายชื่อ	ตำแหน่ง		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
			จำนวนครั้ง	%	จำนวนครั้ง	%	จำนวนครั้ง	%
1. นายบุญสม	เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการ	8/8	100	8/8	100	8/8	100
		และกรรมการอิสระ						
นายจุลสิงห์	วสันตสิงห์ <sup>(1)</sup>	กรรมการอิสระ	8/8	100	8/8	100	3/4	75
2. นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ	8/8	100	8/8	100	8/8	100
3. นายสุริย์	บัวคอม	กรรมการอิสระ	8/8	100	8/8	100	8/8	100
4. นายอดุลย์	วินัยแพทย์ <sup>(2)</sup>	กรรมการอิสระ	-	-	6/6	100	8/8	100
	นางสาวกนกวลี	กรรมการ	8/8	100	1/1	100	-	-
	วิริยประไพกิจ <sup>(2)</sup>							
5. นายนพร	สุนทรจิตต์เจริญ <sup>(3)</sup>	กรรมการ	4/4	100	7/8	88	8/8	100
	นายอาชนัน	กรรมการ	2/2	100	-	-	-	-
	อัศวโกดิน <sup>(3)</sup>							
6. นายอดิสร	ธนนันท์นราพูล	กรรมการ	8/8	100	8/8	100	8/8	100
7. นางสาวรรณา	พุทธประสาท	กรรมการ	8/8	100	8/8	100	8/8	100
8. นายอาชวิน	อัศวโกดิน <sup>(4)</sup>	กรรมการ	-	-	7/8	88	8/8	100
	นายอนันต์	กรรมการ	2/2	100	-	-	-	-
	อัศวโกดิน <sup>(4)</sup>							
9. นายเฉลิม	เกียรติธนะบำรุง <sup>(5)</sup>	กรรมการ	-	-	-	-	8/8	100
	นายชัชชาติ	กรรมการ	8/8	100	8/8	100	-	-
	สิทธิพันธุ์ <sup>(5)</sup>							
10. นายประวิทย์	โชติวัฒนพานธุ์	กรรมการ	8/8	100	8/8	100	8/8	100
11. นางสาวอภิญญา	จารุตระกูลชัย <sup>(6)</sup>	กรรมการ	-	-	3/3	100	7/8	88
	นายชวง	กรรมการ	8/8	100	4/4	100	-	-
	ชัยสุโรจน์ <sup>(6)</sup>							

หมายเหตุ : (1) นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์ ได้ถึงแก่อนิจกรรม เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2562

(2) นายอดุลย์ วินัยแพทย์ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 แทนนางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 12 มีนาคม 2561 เป็นต้นไป

(3) นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 แทนนายอาชนัน อัศวโกดิน ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป

(4) นายอาชวิน อัศวโกดิน ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2560 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 แทน นายอนันต์ อัศวโกดิน ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 22 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป

(5) นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 แทน นายชัชชาติ สิทธิพันธุ์ ซึ่งได้ครบวาระการดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

(6) นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 แทนนายชวง ชัยสุโรจน์ ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 เป็นต้นไป

## 2. ผู้บริหาร

### 2.1 คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1. นายเฉลิม	เกียรติชนะบำรุง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวอภิญญา	จารุตระกูลชัย	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายสมมาตร	พรหมคุณากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
5. นายอดิศักดิ์	ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
6. นางสาวอรทัย	เหลืองโพธิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

หมายเหตุ : “ผู้บริหาร” เป็นไปตามนิยาม ที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

### การเข้าอบรมของกรรมการและผู้บริหาร

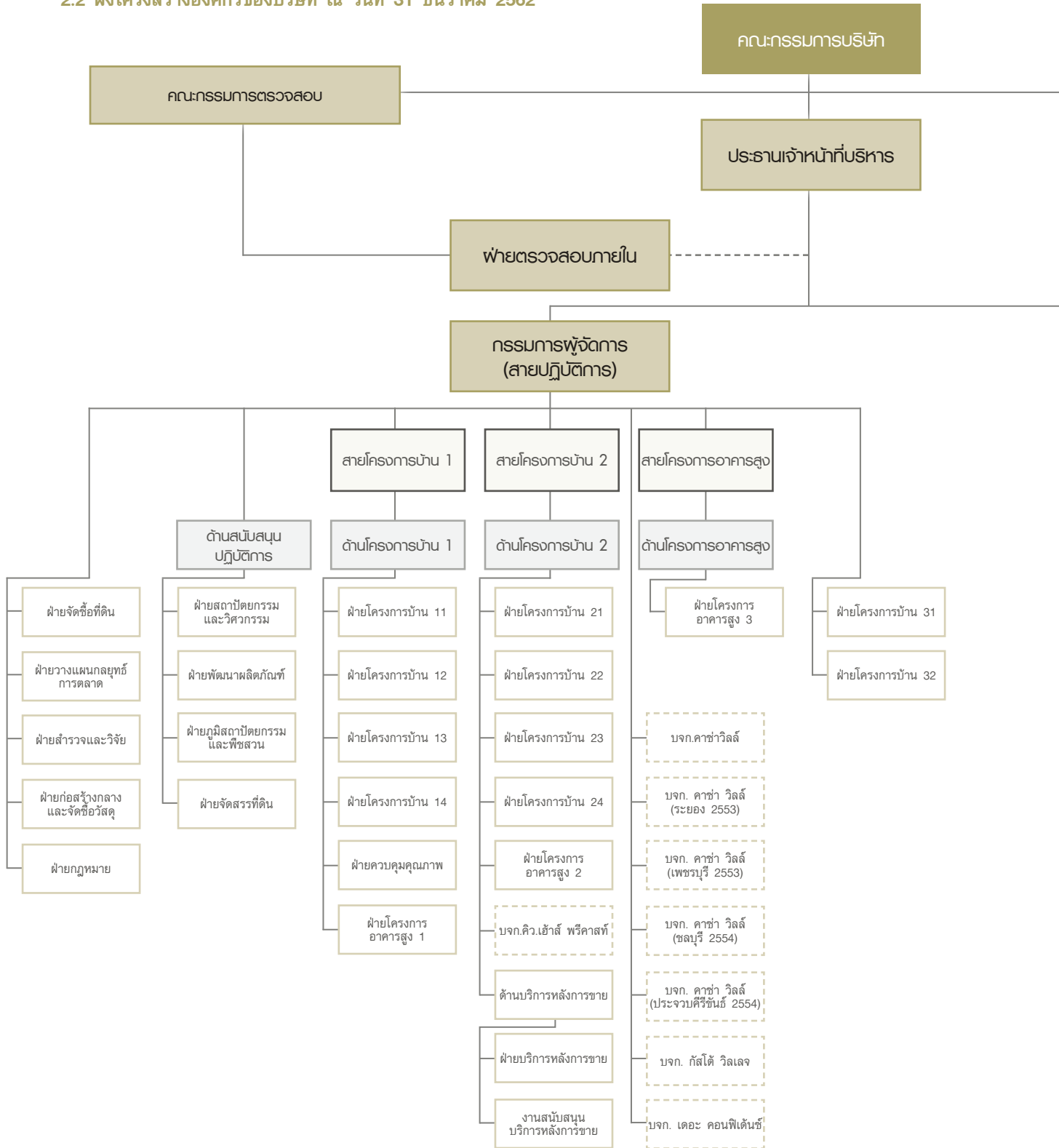
บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้กรรมการและผู้บริหารทุกคนเข้าอบรมเพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การเข้าอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักสูตรที่จัดโดยสถาบันอื่น

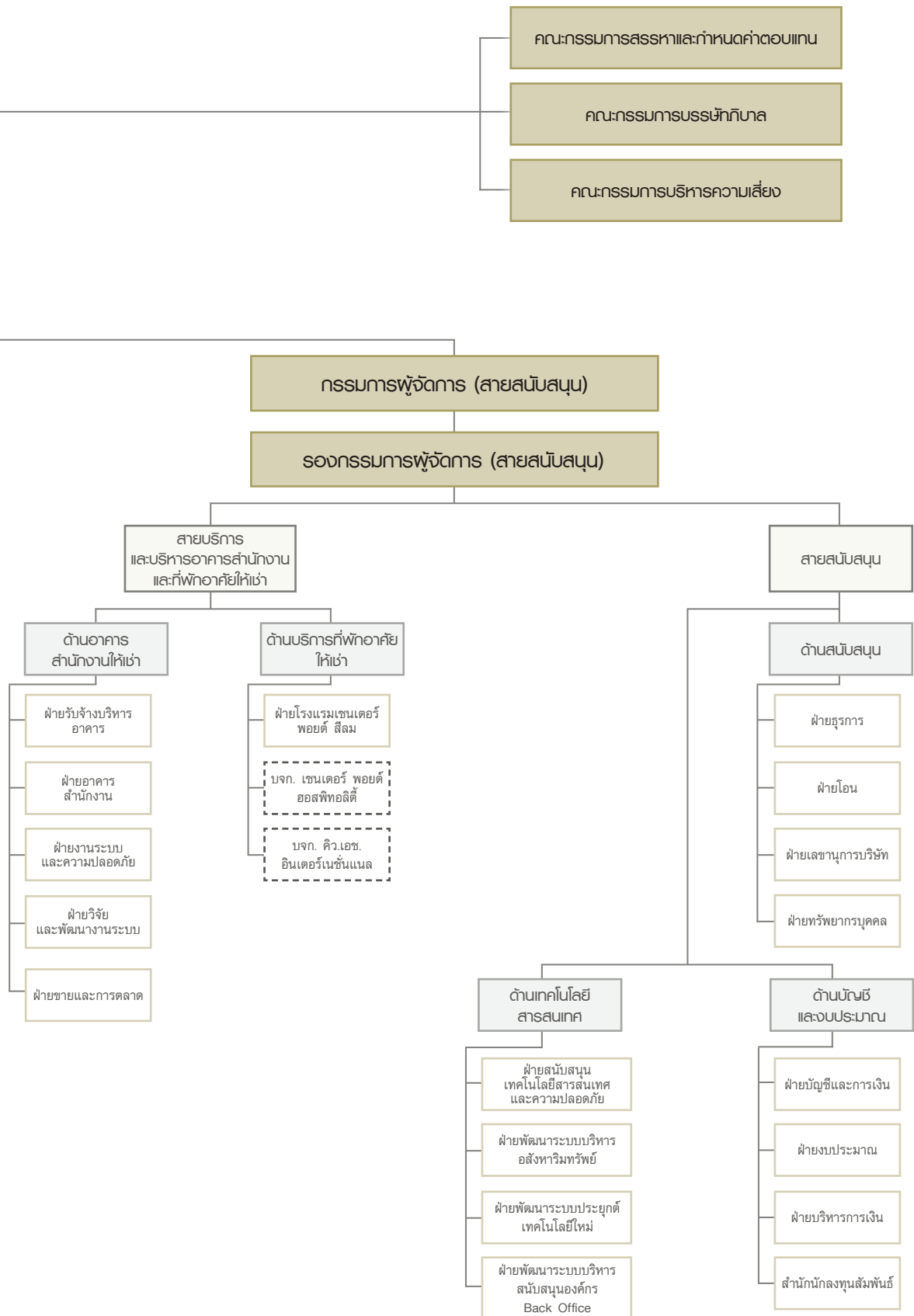
ในปี 2562 มีกรรมการและผู้บริหารเข้าอบรม ดังนี้

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	หลักสูตรการอบรม
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	- Board Matters and Trends (BMT) 7/2019 - Ethical Leaderships Program (ELP) 15/2019
2. นายราชัย วัฒนเกษม	- Board Matters and Trends (BMT) 7/2019
3. นายสุริย์ บัวคอม	- Board Matters and Trends (BMT) 7/2019 - Ethical Leaderships Program (ELP) 15/2019
4. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	- Analytical Thinking

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	หลักสูตรการอบรม
5. นางสาวกัญญา จารุตระกูลชัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analytical Thinking</li> <li>- การบัญชี ภาษีเงินได้ปี 62 (2019 DEFERRED TAX) หลักการ ปัญหาและแนวปฏิบัติ</li> <li>- พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่</li> <li>- TFRS ปี 63</li> <li>- สัญญาเช่าต้องบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ / สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์</li> <li>- TLCA CFO Professional Development Program 2019 / สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</li> </ul>
6. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analytical Thinking</li> <li>- กฎหมายและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณา</li> <li>- การจัดการปัญหาข้อร้องทุกข์ของผู้บริโภค</li> </ul>
7. นายสมมาตร พรหมคุณากร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analytical Thinking</li> <li>- กฎหมาย พรบ.จัดสรร</li> <li>- กฎหมายและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณา</li> <li>- การจัดการปัญหาข้อร้องทุกข์ของผู้บริโภค</li> </ul>

## 2.2 พังโครงสร้างองค์กรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562







### 3. เลขานุการบริษัท

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย เป็นเลขานุการบริษัท แทนนางสุวรรณา พุทธประสาท ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่ง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2559 เป็นต้นไป เพื่อทำหน้าที่ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ตามพรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ฉบับใหม่ โดยบริษัทได้กำหนดบทบาทและหน้าที่หลักของเลขานุการบริษัท ดังนี้

- 1) ให้คำแนะนำเบื้องต้นแก่กรรมการในข้อกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ของบริษัทรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทสามารถทำงานได้อย่างราบรื่น และมีข้อมูลในการประกอบการพิจารณา และตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
- 2) จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
  - ทะเบียนกรรมการ
  - การประชุมคณะกรรมการ : หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
  - การประชุมผู้ถือหุ้น : หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 3) ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ
- 4) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบรับทราบภายใน 7 วันนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- 5) จัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วนถูกต้องและสามารถตรวจสอบได้
- 6) ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัท

### 4. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

#### (ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

##### - ค่าตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการจากหน้าที่ความรับผิดชอบและการทำงานของกรรมการ ประเภทและขนาดธุรกิจของบริษัท ตลาดและคู่แข่งชั้น โดยที่ค่าตอบแทนนั้นจะต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม และเพียงพอที่จะจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ได้

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะกำหนดประเภทค่าตอบแทน วิธีการจ่ายค่าตอบแทน และจำนวนค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ และได้มีการเปิดเผยให้เป็นที่ทราบโดยทั่วไป

ค่าตอบแทนกรรมการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

**1. ค่าตอบแทนประจำเดือน (Retainer)**

เป็นค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับกรรมการเป็นรายเดือน ไม่ว่าจะมีการประชุมคณะกรรมการหรือไม่ก็ตาม

**2. ค่าเบี้ยประชุม (Attendance Fee)**

เป็นค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ที่เข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้น เพื่อเป็นการจูงใจให้กรรมการปฏิบัติหน้าที่โดยการเข้าประชุมอย่างสม่ำเสมอ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการชุดต่างๆ ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

**1. ค่าตอบแทนรายเดือน** กรรมการบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ไม่ว่าจะมีการประชุมหรือไม่ โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนรายเดือน ดังนี้

- 1.1 ประธานกรรมการบริษัทได้รับค่าตอบแทน 50,000 บาท/เดือน
- 1.2 กรรมการบริษัทได้รับค่าตอบแทน 40,000 บาท/เดือน

**2. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ** กรรมการแต่ละชุดที่เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัทมีรายละเอียดค่าเบี้ยประชุม ดังนี้

- 2.1 ประธานกรรมการได้รับค่าเบี้ยประชุมจำนวน 38,000 บาท/ครั้ง ซึ่งหมายความรวมถึงประธานกรรมการในแต่ละชุด อันได้แก่ ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการบริษัท
- 2.2 กรรมการ ได้รับค่าเบี้ยประชุมจำนวน 30,000 บาท/ครั้ง

สำหรับกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับค่าเบี้ยประชุม ไม่ว่ากรณีใดๆ

ปี 2560 ถึง ปี 2562 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรวมเป็นจำนวนเงิน 24.33 ล้านบาท 24.43 ล้านบาท และ 26.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบต่างๆ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

รายละเอียด	ปี 2560			ปี 2561			ปี 2562		
	คำ ตอบแทน รายเดือน	เบีย ประชุม	โบนัส <sup>(๑)</sup> อื่นๆ	คำ ตอบแทน รายเดือน	เบีย ประชุม	โบนัส <sup>(๑)</sup> อื่นๆ	คำ ตอบแทน รายเดือน	เบีย ประชุม	อื่นๆ <sup>(๑)</sup>
1. นายบุญถม เลิศทิพย์วงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	600.0	350.0	1,615.2	-	600.0	280.0	1,629.3	-
นายบุญถม เลิศทิพย์วงศ์ <sup>(1)</sup>	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	480.0	595.0	1,292.2	-	480.0	609.0	1,303.4	-
2. นายราชัย วัฒนเกษม <sup>(2)</sup>	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	480.0	735.0	1,292.2	-	480.0	742.0	1,303.4	-
3. นายสุริย์ บัวคอม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารทั่วไป และกรรมการตรวจสอบ	480.0	623.0	1,292.2	-	480.0	560.0	1,303.4	-
4. นายอดุลย์ วัยแพทย์ <sup>(3)</sup>	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	362.7	308.0	-	-
นางสาวกนกวลี วิริยะประไพกิจ <sup>(3)</sup>	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	480.0	420.0	1,292.2	-	94.7	84.0	1,303.4	-
5. นายพร สุนทรจิตต์เจริญ <sup>(4)</sup>	กรรมการ	245.3	84.0	-	-	480.0	196.0	666.2	-
นายอาชนัน อัครโกสิน <sup>(4)</sup>	กรรมการ	162.7	140.0	1,292.2	-	-	-	441.7	-
6. นายอดิสร ธนมนันราชวุฒิ	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน <sup>(5)</sup>	480.0	280.0	1,292.2	-	480.0	336.0	1,303.4	-
7. นางสาวรณดา พุทธิประสาธา	กรรมการ กรรมการบริหารทั่วไป และกรรมการบริหารความเสี่ยง	480.0	448.0	1,292.2	-	480.0	336.0	1,303.4	-
8. นายอาทิตย์ อัครโกสิน <sup>(6)</sup>	กรรมการ	-	-	-	-	488.0	168.0	21.7	-
นายอนันต์ อัครโกสิน <sup>(6)</sup>	กรรมการ	188.0	140.0	1,292.2	-	-	-	510.5	-
9. นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง <sup>(7)</sup>	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	-	-	-	-
นายชัชชาติ ลิขิตพันธุ์ <sup>(7)</sup>	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	480.0	-	1,292.2	-	480.0	-	1,303.4	-
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนพันธุ์	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	480.0	-	1,292.2	-	480.0	-	1,303.4	-
11. นางสาวอภิญญา จาตุระจุลชัย <sup>(8)</sup>	กรรมการ กรรมการบริหารทั่วไป และกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	189.3	-	-	-
นายชวง ชัยสุโรจน์ <sup>(8)</sup>	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	480.0	-	463.0	-	240.0	-	1,303.4	-
รวม		5,516.0	3,815.0	15,000.0	-	5,814.7	3,619.0	15,000.0	-

หมายเหตุ : (1) นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์ ได้ยื่นเกษียณกรรม เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2562  
(2) นายราชัย วัฒนเกษม ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2562 โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 12 มีนาคม 2561 เป็นต้นไป และได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบและกำหนดค่าตอบแทน และทำหน้าที่ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2562  
(3) นายอดิสร ธนมนันราชวุฒิ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 แทนนายอาชนัน อัครโกสิน ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป  
(4) นายพร สุนทรจิตต์เจริญ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 8/2560 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 แทน นายอนันต์ อัครโกสิน ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 12 มีนาคม 2561 เป็นต้นไป  
(5) นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 แทนนายชัชชาติ ลิขิตพันธุ์ ซึ่งเคยวาระการดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และได้ลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป  
(6) นางสาวอภิญญา จาตุระจุลชัย ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 แทนนายชวง ชัยสุโรจน์ ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 เป็นต้นไป  
(7) นายชวง ชัยสุโรจน์ได้เคยเป็นและมิใช่ เป็นคำตอบแทนที่จ่ายของปีก่อน ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 มียอดจ่าย 15 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2563 วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งต้องรอผู้ถือหุ้นลงมติอนุมัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563

- ค่าตอบแทนคณะผู้บริหาร

ค่าตอบแทนรวมของคณะผู้บริหารที่รับจากกรรมการผู้จัดการลงมาและผู้บริหารรายที่สี่ทุกราย ซึ่งรวมตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป ปี 2560 ถึง ปี 2562 เป็นจำนวนเงิน 53.5 ล้านบาท 47.5 ล้านบาท และ 55.0 ล้านบาท ตามลำดับ สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. เงินเดือน	37.5	32.6	31.7
2. โบนัส	14.5	14.0	22.8
3. เงินสำรองเลี้ยงชีพ	1.5	0.9	0.5
รวม	53.5	47.5	55.0

(ข) ค่าตอบแทนอื่นๆ

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุน โดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือนขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย เงินกองทุนดังกล่าวจดทะเบียนบริหารโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2542

## 5. บุคลากร

(ก) ณ สิ้นปี 2560 ถึง ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 1,102 คน 1,123 คน และ 1,083 คน ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสายงานหลักได้ดังนี้

(หน่วย : คน)

ส่วนงาน	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
1. สายประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	29	30	7
2. สายโครงการบ้านและอาคารชุด	656	616	587
3. สายอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม	319	367	371
4. สายสนับสนุน	98	110	118
รวม	1,102	1,123	1,083

(ข) ข้อพิพาททางด้านแรงงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (1 ม.ค. 2560 - 31 ธ.ค. 2562)

- ไม่มี -

## (ค) ผลตอบแทนรวมและลักษณะผลตอบแทนที่ให้กับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายผลตอบแทนให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบและผลงานที่ทำได้ เปรียบเทียบกับเป้าหมายที่ตั้งไว้ในแต่ละปี โดยจ่ายในรูปของเงินเดือน โบนัสประจำปี เงินสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งผลตอบแทนโดยรวมของพนักงานใน ปี 2560 ถึง ปี 2562 แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทผลตอบแทน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. เงินเดือน	424.8	432.2	444.4
2. โบนัส	216.6	251.9	160.2
3. เงินสำรองเลี้ยงชีพ	21.5	21.4	22.5
4. อื่นๆ <sup>1/</sup>	78.8	73.6	122.9
<b>รวม</b>	<b>741.7</b>	<b>779.1</b>	<b>750.0</b>

หมายเหตุ : 1/ ผลตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าฝึกอบรม ค่ารักษาพยาบาล ค่าเบี้ยประกันสุขภาพและชีวิตและสวัสดิการอื่นๆ

## (ง) นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการจัดการฝึกอบรม และพัฒนาศักยภาพบุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างความรู้และความสามารถ โดยการจัดหลักสูตรขึ้นเพื่อให้พนักงานในระดับต่างๆ ได้เข้ารับการฝึกอบรม ซึ่งได้มีการกล่าวถึงและยกตัวอย่างบางส่วนแล้วในหัวข้อ การกำกับดูแลกิจการ ข้อ 1.5 การส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจ อย่างมีความรับผิดชอบ ข้อย่อย “กลุ่มพนักงาน”

## การกำกับดูแลกิจการ

### 1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมุ่งพัฒนารูปร่างให้เจริญก้าวหน้า โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจริยธรรมและคุณธรรมเป็นแนวทางเสมอมา โดยตระหนักถึงบทบาทและความสำคัญของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีต่อการบริหารงานของบริษัท จึงไม่เพียงมุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น แต่ยังให้ความสำคัญกับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทได้จัดกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจตามหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้จัดทำ “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วได้ยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และได้ปรับปรุง เพิ่มเติมข้อปฏิบัติให้ครอบคลุมแนวปฏิบัติต่างๆ ให้เป็นสากล มีความทันสมัย เหมาะสมกับเวลา เพื่อให้การปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นไปอย่างมีมาตรฐาน โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการฉบับปรับปรุงล่าสุดเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2561

นโยบายฯ ดังกล่าวจะเน้นถึงหลักปฏิบัติให้คณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้นำ หรือผู้รับผิดชอบสูงสุดขององค์กร นำไปปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน โดยที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562 ได้พิจารณาทบทวนการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัทแล้ว ซึ่งในภาพรวมเป็นสิ่งที่คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติอยู่แล้วโดยส่วนใหญ่ และหลักปฏิบัติที่ยังไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้ บริษัทได้บันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายและข้อปฏิบัติที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด และให้นำนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท แสดงบนเว็บไซต์ของบริษัท “[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)” เพื่อเพิ่มช่องทางให้ผู้บริหาร พนักงาน ได้ทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจเพื่อประโยชน์ ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

โดยในปี 2562 คณะกรรมการได้ปฏิบัติตามหลักนโยบายการกำกับดูแลกิจการ CG Code ดังนี้

#### 1.1 การตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

##### หน้าที่ ความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริษัท

- 1) คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- 2) คณะกรรมการได้กำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท (Direction) ตลอดจนจัดสรรทรัพยากรที่สำคัญรวมถึงและกำกับควบคุมดูแล (Monitoring and Supervision) ให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และมีการทบทวนการกำหนดนโยบายในเรื่องดังกล่าว เป็นประจำทุกปี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ ผู้ถือหุ้น (Maximize Economic Value and Shareholders' Wealth) อย่างยั่งยืน
- 3) กรรมการมีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ (Honesty and Integrity)

- 4) กรรมการมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ (Accountability to Shareholders) ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นมีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้องครบถ้วน มีมาตรฐาน และโปร่งใส
- 5) คณะกรรมการ ประกอบด้วยกรรมการมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ และมีความสนใจในกิจการของบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอย่างแท้จริง
- 6) มีความตั้งใจที่จะดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง (duty of care) และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (duty of loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไป ตามกฎหมาย อาทิจ พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น และมีกระบวนการอนุมัติในการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การลงทุน การทำธุรกรรมที่มีผลกระทบต่อกิจการอย่างมีนัยสำคัญ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

#### จริยธรรมธุรกิจ

เพื่อให้บริษัทมีการประกอบธุรกิจด้วยคุณธรรมและจริยธรรม คณะกรรมการบริษัทจึงจัดให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ (Codes of conduct) ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบเพื่อถือปฏิบัติ และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการปรับปรุงจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฉบับล่าสุด โดยได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท ([www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)) และมีการติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวเป็นประจำ

คณะกรรมการบริษัท มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน ซึ่งกำหนดขอบเขตหน้าที่ในการดำเนินการอย่างชัดเจน นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมาย อำนาจหน้าที่การจัดการให้กับฝ่ายจัดการ ดังนี้

- 1) ฝ่ายจัดการประกอบด้วย ผู้บริหารสูงสุด และกลุ่มผู้บริหารที่เลือกสรรแล้วว่าเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบในการกำหนดทิศทางของบริษัท และการตัดสินใจที่สำคัญๆ ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของบริษัท
- 2) ฝ่ายจัดการ มีหน้าที่พิจารณาแผนกลยุทธ์ และนโยบายสำคัญๆ ของบริษัท และเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- 3) ผู้บริหารสูงสุด ทำหน้าที่ภาวะผู้นำในลักษณะกว้าง รับผิดชอบต่อสูงสุดเกี่ยวกับผลตอบแทนของบริษัทจากการรักษาให้คงไว้ซึ่งมาตรฐานจริยธรรมที่ดี รวมถึงการสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม มีอำนาจหน้าที่ที่จะปฏิบัติตามนโยบาย โดยไม่มีการเข้าแทรกแซงจากคณะกรรมการ
- 4) ฝ่ายจัดการมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ต่อคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นโดยรวม ฝ่ายจัดการต้องรายงานต่อผู้ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเป็นประจำ ได้แก่ การรายงานต่อคณะกรรมการสำหรับการตัดสินใจที่ต้องขอความเห็นชอบก่อน และรายงานอื่นที่ฝ่ายจัดการอาจทำได้โดยอิสระ



## 1.2 การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ ที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

เพื่อกำกับดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ (objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม และเพื่อให้ทุกภาคส่วนในองค์กร มีการดำเนินการไปในทิศทางเดียวกัน คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนดเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

- (1) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยม เพื่อให้บริษัทมีวัตถุประสงค์ (objectives) ที่ชัดเจนเหมาะสม สามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) และสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี
- (2) กำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้กับบริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม โดยคำนึงถึง
  - สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ รวมทั้งผลักดันให้พนักงาน มีการพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยี และนำมาใช้อย่างเหมาะสม
  - ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย
  - ความพร้อม ความชำนาญ ความสามารถในการแข่งขันของกิจการ

คณะกรรมการบริษัทฯ กำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมายรวมทั้งกลยุทธ์ในระยะเวลาปานกลาง และ/หรือ ประจำปีของบริษัทฯ สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมและปลอดภัยดังนี้

- (1) ดูแลให้การจัดทำ และ/หรือ ทบทวน กลยุทธ์และแผนงานประจำปีสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของบริษัท ณ ปัจจุบัน ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่ยอมรับได้และสนับสนุนให้มีการจัดทำ หรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลาง 3-5 ปี เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์และแผนงานประจำปีได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะเวลายาวขึ้น และยังคงจะคาดการณ์ได้ตามสมควร
- (2) กำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี ให้มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจ มีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย value chain รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัท
- (3) กำหนดกลยุทธ์ และดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รายละเอียดการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ ได้เปิดเผยอยู่ในหัวข้อ “ความรับผิดชอบต่อสังคม”
- (4) กำหนดเป้าหมายให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของกิจการ โดยกำหนดเป้าหมายทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน นอกจากนี้ ยังตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (unethical conduct)

- (5) กำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วทั้งองค์กร
- (6) กำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและติดตามการดำเนินการตามกลยุทธ์และแผนงานประจำปี โดยอาจจัดให้มีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลและติดตามผลการดำเนินงาน

### 1.3 การเสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

#### โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทและการถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกรรมการบริษัท จำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	3	ท่าน
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	4	ท่าน
กรรมการที่เป็นอิสระ	4	ท่าน คิดเป็นร้อยละ 36.36 ของกรรมการทั้งหมด

#### ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

บริษัทมีคณะกรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ มีทักษะ และประสบการณ์การทำงานจากหลากหลายสาขา มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน มีการประชุมคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ความเห็นชอบ วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท และเพื่อติดตามการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท

#### การแบ่งแยกหน้าที่ ระหว่างประธานกรรมการ และผู้บริหารสูงสุด

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระและไม่ใช่บุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจนระหว่างการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยประธานกรรมการจะได้อำนาจให้ประเด็นสำคัญทั้งหลายได้นำเข้าสู่การพิจารณา และคณะกรรมการให้การเน้นหนักที่ถูกต้องกับการทบทวน และให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์ต่างๆ ที่ฝ่ายจัดการนำเสนอและดูว่าได้มีการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติตาม ส่วนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทำหน้าที่เป็นผู้นำของคณะจัดการเพื่อนำกลยุทธ์ที่ได้รับการเห็นชอบแล้วไปปฏิบัติภายในกรอบที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้

#### บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1) ประธานกรรมการของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในฐานะผู้นำของคณะกรรมการ โดยมีหน้าที่ในฐานะเป็นประธานการประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) ประธานกรรมการซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้เลือก ทำหน้าที่เป็นประธานการประชุม และดูแลให้ประเด็นสำคัญทั้งหลายได้นำเข้าสู่การพิจารณาและคณะกรรมการให้การเน้นหนักที่ถูกต้อง กับการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์ต่างๆที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ และดูว่าได้มีการนำกลยุทธ์ไป ปฏิบัติตาม
- 3) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้ง ทำหน้าที่เป็นผู้นำของคณะจัดการของตนในการนำกลยุทธ์ที่ได้รับการเห็นชอบแล้ว ไปปฏิบัติภายในกรอบที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้
- 4) ประธานกรรมการมั่นใจว่าบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสิทธิผลซึ่งทำงานอย่างได้ผลดีร่วมกัน กรรมการทุกคนไม่ว่าจะเป็นกรรมการบริหารและไม่ใช่ผู้บริหาร ได้รับการส่งเสริมให้มีบทบาทเต็มที่ และอย่างกระตือรือร้น ทั้งในเรื่องการจัดการธุรกิจและการกำกับดูแล

- 5) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้บริหารคนหนึ่งที่รอบรู้เรื่องของบริษัทดีที่สุด และผูกพันกับบริษัทมากที่สุดซึ่งแตกต่างจากผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ คือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์ที่โดดเด่นมองบริษัทในภาพรวม
- 6) บริษัทมีการแยกบทบาทของประธานเจ้าหน้าที่บริหารกับประธานกรรมการอย่างชัดเจนและมีความประนีประนอมกัน บุคคลทั้งสองต้องมีความไว้วางใจ เชื่อใจ ความเคารพต่อกันและกันอย่างสูง เพื่อทำงานสนับสนุนและเกื้อกูลความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย

#### การประชุมกันเองระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารได้มีการประชุมร่วมกัน เพื่ออภิปรายประเด็นต่างๆ ที่สำคัญ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมประชุมด้วย โดยในปี 2561 มีการประชุม 2 ครั้ง เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 และ เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2561 และสำหรับปี 2562 มีการประชุม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562

#### การประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลงานตนเองทั้งแบบรายคณะ และแบบรายบุคคลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาบทวนผลงาน ประเด็นและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานปี 2562 โดยได้ทำแบบประเมิน 2 แบบ คือแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายคณะ และแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล โดยแบบฟอร์มการประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้ง 2 แบบ บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหัวข้อในการประเมินในแต่ละแบบมีดังนี้

1. แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายคณะ ประกอบด้วย 6 หมวดคือ
  - 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของกรรมการ
  - 2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
  - 3) การประชุมกรรมการ
  - 4) การทำหน้าที่ของกรรมการ
  - 5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
  - 6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร
2. แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล ประกอบด้วย 3 หมวดคือ
  - 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของกรรมการ
  - 2) การประชุมกรรมการ
  - 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### กระบวนการในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัทรายคณะและรายบุคคล

ฝ่ายเลขานุการบริษัทจะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ บริษัททั้ง 2 แบบ ให้กรรมการทุกท่านประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ซึ่งภายหลังจากกรรมการแต่ละท่านประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังฝ่ายเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมให้เลขานุการกรรมการบริษัทสรุปลงรูปผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท รายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการบริษัทจะนำเสนอผลการประเมิน ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป ซึ่งเกณฑ์การประเมินผลในแต่ละระดับคะแนน มีดังนี้

มากกว่า	85%	=	ดีเยี่ยม
มากกว่า	75%	=	ดีมาก
มากกว่า	65%	=	ดี
มากกว่า	50%	=	พอใช้
เท่ากับหรือต่ำกว่า	50%	=	ควรปรับปรุง

สำหรับการประเมินผลคณะกรรมการชุดย่อยได้เปิดเผยรายละเอียดในข้อ 2 เรื่องคณะกรรมการชุดย่อย

### การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ได้เปิดเผยรายละเอียดในข้อ 4 เรื่องการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

### การประชุมคณะกรรมการ และการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ

ในปี 2562 บริษัทได้กำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทไว้ล่วงหน้าทั้งปี โดยมีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้นจำนวน 8 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมมากกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมทั้งหมด

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทมีความเป็นอิสระในการให้ความเห็นชอบต่อวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงานและงบประมาณของบริษัทที่นำเสนอโดยฝ่ายจัดการของบริษัท และคณะกรรมการมีการกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารทั้งระยะสั้นและระยะยาว ให้เป็นไปตามเป้าหมายและแผนงานที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายซึ่งได้แสดงรายละเอียด การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ ข้อย่อย 1 คณะกรรมการบริษัท และหัวข้อการกำกับดูแลกิจการ ข้อย่อย 2 คณะกรรมการชุดย่อย

### การแต่งตั้งเลขานุการบริษัท

ได้มีการเปิดเผยและกล่าวถึงแล้วในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ ข้อ 3 เลขานุการบริษัท

#### 1.4 การสรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูง และการบริหารบุคลากร

ได้มีการเปิดเผยและกล่าวถึงใน ข้อ 3 เรื่องการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

#### 1.5 การส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจ อย่างมีความรับผิดชอบต่อ

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้บริษัทประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ โดยได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ ไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยบริษัทมีการปฏิบัติด้วยความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้

##### • กลุ่มพนักงาน

บริษัทตระหนักดีว่าพนักงานเป็นปัจจัยหลักที่มีความสำคัญปัจจัยหนึ่ง ที่ส่งเสริมให้บริษัทประสบความสำเร็จและเติบโตก้าวหน้า บริษัทจึงมีนโยบายในการปฏิบัติและรับผิดชอบต่อพนักงานดังนี้

- 1) ให้ผลตอบแทนระยะสั้นที่เหมาะสมตามความรู้ความสามารถ ความรับผิดชอบ ผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน และผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในแต่ละปี
- 2) ส่งเสริมพัฒนา และเพิ่มพูนความรู้ความสามารถของพนักงานให้มีความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพ
- 3) ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการกำหนดทิศทางการทำงาน และการแก้ไขปัญหาของบริษัท
- 4) ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพอนามัยร่างกาย และทรัพย์สิน ของพนักงาน
- 5) การให้รางวัลและการลงโทษพนักงานต้องอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้อง และเป็นธรรม และกระทำด้วยความสุจริต
- 6) ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน และสวัสดิภาพของพนักงาน
- 7) บริหารพนักงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ โดยไม่เป็นธรรม และไม่ถูกต้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพการงานของพนักงาน
- 8) ปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์ และให้ความเคารพต่อสิทธิหน้าที่ส่วนบุคคล

นอกจากนี้ บริษัทยังได้เปิดช่องทางการสื่อสารและรับข่าวสารข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงาน กฎและระเบียบต่างๆ ของบริษัท โดยนำข้อมูลเหล่านี้แสดงไว้ใน Intranet ของบริษัทและกำหนด E-mail address ให้แก่พนักงานเพื่อใช้เป็นช่องทางการสื่อสารทั้งบุคคลภายนอกและภายในบริษัท

เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานของพนักงานและองค์กร บริษัทยังได้เปิดโอกาสให้พนักงานจัดทำเป็นหนังสือ เพื่อแจ้งข้อเท็จจริง ปัญหาที่เกิดขึ้น และข้อเสนอแนะของพนักงานหรือเรื่องการร้องทุกข์ต่างๆ โดยนำไปใส่กล่องรับฟังความคิดเห็น เป็นต้น ทั้งนี้ข้อมูลและข้อเสนอแนะที่ได้รับทั้งหมด จะได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง จากคณะกรรมการจัดการ เพื่อที่จะกำหนดแนวทางแก้ไขและปรับปรุงให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่าย

### ด้านสวัสดิการพนักงาน

- บริษัทมีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการ เพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงาน โดยแต่งตั้งจากตัวแทนของพนักงานในแต่ละฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อร่วมปรึกษาหารือ แลกเปลี่ยนข้อมูลด้านสวัสดิการเพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขและพัฒนาให้พนักงานมีสวัสดิการที่ดีขึ้น พร้อมทั้งยังช่วยเสริมสร้างบรรยากาศในการปฏิบัติงาน
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเครื่องแบบพนักงานสำหรับผู้ปฏิบัติหน้าที่พนักงานต้อนรับหรือพนักงานขายที่ประจำอยู่ที่โครงการบ้าน โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเบิกค่ารักษาพยาบาลกรณีคนไข้นอก
- บริษัทจัดให้มีการประกันชีวิตและอุบัติเหตุแบบกลุ่ม การประกันสุขภาพแบบกลุ่ม (กรณีคนไข้ใน)
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการกระเช้าเยี่ยมพนักงานกรณีเจ็บป่วยจากการปฏิบัติงานและกรณีคลอดบุตร
- บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นขวัญและกำลังใจตอบสนองความตั้งใจในการปฏิบัติงานของพนักงาน
- บริษัทให้ความสำคัญกับเรื่องสวัสดิการและสุขภาพพนักงาน โดย จัดให้มีห้องพยาบาลและมี พยาบาลวิชาชีพประจำเพื่อให้คำปรึกษาคำแนะนำ และการปฐมพยาบาลในเบื้องต้นแก่พนักงานรวมทั้งมีสวัสดิการตรวจสุขภาพประจำปีของพนักงาน
- บริษัทจัดให้มีระบบสวัสดิการอื่นๆ ที่รวมถึงครอบครัวพนักงาน เช่น สวัสดิการเงินช่วยเหลือพนักงานและครอบครัว (สามี ภรรยา บุตร) กรณีเสียชีวิต สวัสดิการทุนการศึกษาบุตรพนักงาน เป็นต้น
- บริษัทจัดหาร้านอาหารมาให้บริการในราคาที่เป็นธรรม เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่พนักงาน
- บริษัทได้มีการดูแลสุขภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดีในขณะปฏิบัติงาน อาทิ มีการตรวจสอบความสะอาดของจุดบริการน้ำดื่ม ภายในพื้นที่สำนักงาน การดูแลเปลี่ยนแปลงกรองอากาศในระบบปรับอากาศภายในสำนักงานอยู่เป็นประจำ อีกทั้งมีการติดตั้งเครื่องกักน้ำยาฆ่าเชื้อโรคสำหรับฟารองนั่งชักโครก
- บริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนระเบียบบางส่วน เพื่อความเป็นธรรมให้แก่พนักงาน กรณีที่พนักงานไม่สามารถใช้วันหยุดพักผ่อนตามสวัสดิการได้ครบตามสิทธิ โดยมีการผ่อนปรนให้สามารถสะสมวันลาพักผ่อนได้
- ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีพนักงานประสบอุบัติเหตุจากการทำงานจนถึงขั้นหยุดงาน

### การจัดพัฒนาบุคลากรส่วนการจัดอบรม

ตามที่ทางบริษัท มีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืนและต่อเนื่องของบริษัท จึงได้มีการกำหนดแผนงานและกระบวนการฝึกอบรมให้กับผู้บริหารและพนักงานของทางบริษัท โดยได้กำหนดแนวทางการพัฒนาความรู้ความสามารถและทักษะต่างๆ ที่เหมาะสมให้แก่พนักงานตามแต่ระดับชั้น อีกทั้งได้มีการจัดทำโครงการต่างๆ เพื่อมุ่งเน้นให้ผู้บริหารและพนักงาน ตระหนักถึงการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาลี้แลแวดล้อมในทางอ้อม

ในปี 2562 บริษัทได้กำหนดหลักสูตรฝึกอบรม ไม่ว่าจะเป็นหลักสูตรหลัก (Core Course) หรือหลักสูตรเสริมตามสายการปฏิบัติงาน เพื่อให้พนักงานในระดับชั้นต่างๆ ได้มีโอกาสเข้ารับการอบรม ตามนโยบายของทางบริษัทฯ ที่ได้กำหนดไว้ อาทิ

**Analytical Thinking and Decision Making** เพื่อพัฒนาทักษะการคิดของพนักงานอย่างเป็นระบบ และสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการแก้ปัญหา วิเคราะห์ปัญหาในองค์กร การค้นหาสาเหตุ และ หาแนวทางการแก้ปัญหาอย่างสร้างสรรค์ และ จัดการกับสถานการณ์ปัญหาต่างๆ ได้

**การปฐมนิเทศพนักงาน - สำหรับพนักงานใหม่** เพื่อให้พนักงานใหม่ทุกราย ได้มีโอกาสรับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎระเบียบต่างๆ พร้อมทั้งโครงสร้างธุรกิจของบริษัท อีกทั้งข้อมูลผลประโยชน์และสวัสดิการต่างๆ ที่พนักงานจะได้รับจากบริษัท

**หลักสูตรเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ระดับหัวหน้างาน - สำหรับผู้บริหารระดับกลาง-ระดับต้น** ซึ่งหลักสูตรนี้ต้องการให้หัวหน้างานทราบถึงหลักการในการดำเนินงานความปลอดภัย ตลอดจนกิจกรรมที่จำเป็นในการสร้างความปลอดภัยในการทำงาน และสามารถนำไปดำเนินงานความปลอดภัยให้เกิดขึ้นในองค์กรต่อไป และที่สำคัญยังเป็นการปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2549 กำหนดไว้อีกด้วย และนอกเหนือไปจากการปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว สิ่งสำคัญอย่างหนึ่งในการจัดอบรมหัวข้อนี้นั้นคือจะทำให้หัวหน้างานผู้ซึ่งมีความใกล้ชิดกับพนักงานมากที่สุดและมีบทบาทที่สำคัญที่สุดในเรื่องการที่จะควบคุม ดูแลให้พนักงานปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัย ในหลักสูตรนี้จะทำให้หัวหน้างานได้รับทราบถึงบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบในระดับของตน อันจะเป็นส่วนสำคัญต่อความสำเร็จในการบริหารงานความปลอดภัยในองค์กร

**หลักสูตรเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ระดับบริหาร - สำหรับผู้บริหารระดับสูง** หลักสูตรนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้บริหารเกิดความรู้ความเข้าใจและสร้างเสริมแนวความคิดด้านความปลอดภัย ซึ่งจะส่งผลให้ผู้บริหารสามารถกำหนดนโยบายและทิศทางการบริหารงานความปลอดภัยขององค์กรได้ นอกจากนี้ จะทำให้ผู้บริหารได้รับทราบและตระหนักถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของตนในฐานะเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับบริหาร ซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนสำคัญในการผลักดันให้เกิดระบบบริหารงานความปลอดภัย รวมไปถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินการอันเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันการบริหารงานความปลอดภัยให้เกิดขึ้นในองค์กร และการอบรมเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับบริหารนั้น ยังถือว่าเป็นการปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วย

**หลักสูตรมาตรฐานงานก่อสร้าง Tunnel - Precast และ Precast - Precast - สำหรับพนักงานกลุ่มงานก่อสร้าง** เพื่อให้พนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ก่อสร้าง มีความรู้และความเข้าใจในระบบที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน

**หลักสูตร Microsoft Project and Project Server** เพื่อนำเครื่องมือในการบริหารโครงการ Microsoft Project ที่มีอยู่แล้ว นำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการสร้างและติดตามแผนงานก่อสร้าง เพื่อให้สามารถกลับไปทบทวนในขั้นตอนได้

**หลักสูตรภาวะผู้นำ** เพื่อให้พนักงานที่เป็นหัวหน้างานมีทักษะการบริหารงานและบริหารคนที่ดี ซึ่งจะทำให้การบริหารจัดการพนักงานในองค์กรประสบความสำเร็จตามเป้าหมาย

**กฎหมาย พ.ร.บ.จัดสรร** เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในพ.ร.บ.จัดสรร และสามารถดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย



กฎหมายและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณา และจัดการปัญหาข้อร้องทุกข์ของผู้บริโภค เพื่อให้พนักงานให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อโฆษณา ว่าจะต้องมีความชัดเจน และถูกต้องครบถ้วน ไม่ทำให้ลูกค้าเข้าใจผิด รวมทั้งสามารถจัดการกับปัญหาข้อร้องเรียนของลูกค้าได้

**Always a Good Time** เพื่อให้พนักงานได้ทราบถึง Vision & Mission ประวัติและความเป็นมาขององค์กร รู้จักธุรกิจในกลุ่มภายใต้ Brand Centre Point รวมถึงผู้บริหารในกลุ่มโรงแรม Centre Point รวมทั้งวัฒนธรรมองค์กร และ Core Value เพื่อให้งานบริการมีประสิทธิภาพมากขึ้น

**Always Excellence** เพื่อให้พนักงานสามารถนำความรู้และเทคนิคในการให้บริการ ที่ได้จากการอบรมและนำไปปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างถูกต้อง และ มีความเป็นมืออาชีพ เป็นการให้บริการที่มาจากใจ

**First aid & CPR Training** เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการช่วยเหลือนักท่องเที่ยวเบื้องต้น และสามารถประเมินสถานการณ์ ตัดสินใจและประสานงานกับแผนกฉุกเฉิน และส่งต่อโรงพยาบาลได้อย่างถูกต้อง และรวดเร็วเพื่อให้ผู้ป่วยได้รับการรักษาที่ถูกต้อง และรวดเร็วตามมาตรฐานของ การแพทย์ฉุกเฉิน

**การอบรมวัฒนธรรมและภาษาจีนเบื้องต้น (Chinese Language and Culture)** เนื่องจากปัจจุบันมีลูกค้าชาวจีนจำนวนมากที่มาใช้บริการที่โรงแรม ดังนั้นจึงมีวัตถุประสงค์ให้ผู้เข้าอบรมได้เข้าใจชาวจีน ทั้งด้านวัฒนธรรม พฤติกรรม และภาษา ซึ่งจะมีผลให้เกิดการบริการที่ประทับใจแก่ลูกค้าชาวจีน

**การอบรมวัฒนธรรมและภาษาอาหรับเบื้องต้น (Arabic Language and Culture)** เนื่องจากปัจจุบันลูกค้าจากกลุ่มตลาดตะวันออกกลางเข้ามามีบทบาทอย่างมากในโลกธุรกิจการค้า การท่องเที่ยว และมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มมากขึ้นในอนาคต และประเทศไทยเป็นจุดหมายอันดับต้นๆ ในการเข้ามาท่องเที่ยวและรักษาพยาบาล บริษัทจึงให้ความสำคัญกับวัฒนธรรม และภาษาอาหรับ เพื่อรองรับการเติบโตของตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เพื่อสร้างความประทับใจ ซึ่งเป็นหัวใจหลักของธุรกิจบริการ

**การอบรมวัฒนธรรมและภาษาเกาหลีเบื้องต้น (Korean Culture & Basic Korean Language)** เพื่อเรียนรู้วัฒนธรรม และ ทักษะการสื่อสารภาษาเกาหลีเบื้องต้น และรองรับลูกค้าชาวเกาหลีที่เข้ามามีบทบาทในโลกธุรกิจการค้า การท่องเที่ยว ที่มีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

**การอบรมวัฒนธรรมและภาษาอินเดียเบื้องต้น (Indian Culture & Basic Indian Language)** เพื่อเรียนรู้วัฒนธรรม และภาษาอินเดีย และรองรับการเติบโตของตลาด นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้

**จิตวิทยาการสื่อสารเพื่อผลสำเร็จในการทำงาน** เพื่อให้พนักงานเรียนรู้วิธีการลดการสื่อสารที่ผิดพลาดทั้งในฝ่ายงาน และกับผู้บริหาร อีกทั้งเพื่อเพิ่มทักษะในการบริหารอารมณ์สำหรับงานบริการและการโน้มน้าวและจูงใจลูกค้า

**“ทำงานให้ตรง ตรงด้วยสติ”** เพื่อให้พนักงานทำงานอย่างมีความสุข สามารถเข้าใจ และควบคุมอารมณ์ของตนเองได้ ซึ่งพนักงานที่ผ่านการอบรมแล้ว จะสามารถนำหลักการเหล่านี้ ไปประยุกต์ใช้กับชีวิตประจำวันด้วยสติและสมาธิ จะทำให้ดำเนินชีวิตท่ามกลางความกดดันในสังคมได้อย่างมีความสุขมากขึ้น

**การแก้ปัญหาแบบบูรณาการด้วย TQM** เพื่อให้พนักงานสามารถสร้างทักษะในการแก้ปัญหาที่มีความซับซ้อนมากขึ้น โดยระบุทางเลือก ในการแก้ปัญหาได้หลากหลาย สามารถวางแผนแก้ปัญหาแล้วทบทวน วิเคราะห์ ข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้น อีกทั้งนำข้อมูลจากการวิเคราะห์มาปรับปรุงกระบวนการทำงานเพื่อหลีกเลี่ยงการเกิดปัญหาซ้ำ

**Infographic** เพื่อให้พนักงานสามารถนำข้อมูลจำนวนมากมาทำให้เข้าใจง่าย และมีประสิทธิภาพ ซึ่งสื่อออกมาในภาพ Graphic ซึ่งเหมาะสำหรับยุคปัจจุบันที่ต้องการรับข้อมูลข่าวสารมากมายแต่มีเวลาจำกัด

**Presentation Skill for Manager “การนำเสนอแบบมืออาชีพ”** เพื่อให้พนักงานนำเสนอข้อมูลในการประชุมได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเป้าหมาย ซึ่งผู้บริหารได้รับข้อมูลชัดเจนตรงประเด็น ทำให้ตัดสินใจได้อย่างถูกต้อง

**กิจกรรมสานสัมพันธ์** เป็นกิจกรรมที่เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีของพนักงานในองค์กร เพื่อให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญของความสามัคคีระหว่างเพื่อนร่วมงาน โดยจัดกิจกรรมที่พนักงานได้ร่วมแรงร่วมใจกันทำเป็นหมู่คณะ รวมทั้งมีการสัมมนาในระหว่างการทำกิจกรรม และได้นำบุคลากรเข้าเยี่ยมชมสถานที่สำคัญภายในจังหวัดที่บริษัทไปจัดกิจกรรม

#### **การจัดทำโครงการเพื่อสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรและสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงาน**

บริษัท ได้กำหนดโครงการเพื่อการพัฒนาบุคลากร พร้อมทั้งโครงการที่ส่งเสริมสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงาน ด้านสุขภาพ และการสร้างสุขนิสัยที่ดีในสถานที่ทำงาน อีกทั้งโครงการที่ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงาน ได้มีโอกาสเปิดรับความรู้จากองค์กรและสถาบันจากภายนอก เพื่อเพิ่มทักษะ และสามารถนำความรู้ที่ได้รับนำมาปรับใช้ในการทำงาน อาทิ

**โครงการสนับสนุนให้พนักงานเข้ารับการฝึกอบรมภายนอก** ตามที่บริษัท ได้มีนโยบายที่สนับสนุนให้พนักงาน ได้มีโอกาสได้รับทักษะต่างๆ พร้อมทั้งความรู้อันเป็นประโยชน์ จากองค์กรและสถาบันภายนอก เพื่อเป็นการเปิดมุมมองด้านความรู้ใหม่ที่เป็นประโยชน์ และนำความรู้ต่างๆ ที่ได้รับนั้น มาปรับใช้ให้เกิดประโยชน์กับบริษัท ซึ่งจะส่งผลดีในด้านประสิทธิภาพการทำงานต่อไป

**โครงการจัดทำประชาสัมพันธ์ข่าวสารภายใน** โครงการดังกล่าวนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นช่องทางการสื่อสารระหว่างบริษัท และฝ่ายทรัพยากรบุคคล ไปยังผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน ได้มีโอกาสได้รับข่าวสารภายในองค์กร พร้อมทั้งความเปลี่ยนแปลงต่างๆ ภายในองค์กรเป็นระยะ อีกทั้งเป็นช่องทางให้กับทางฝ่ายทรัพยากรบุคคล ในการสื่อสารสิ่งต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายของทางบริษัท กฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ไปยังผู้บริหารและพนักงาน ให้ได้รับทราบและปฏิบัติตาม โดยผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ด้วยระบบอีเมลของ บริษัท และระบบอินทราเน็ตภายในบริษัท

**โครงการจัดทำของที่ระลึกครบรอบอายุงาน** โครงการดังกล่าวนี้ ได้จัดทำขึ้นตามนโยบายของทางบริษัทเพื่อมอบให้แก่พนักงานที่ร่วมงานกับทางบริษัทมาเป็นระยะเวลาครบ 10 ปี 20 ปี และ 30 ปี เพื่อเป็นการขอบคุณพนักงาน ที่ได้อุทิศแรงกาย แรงใจ ในการร่วมปฏิบัติงานกับทางบริษัทด้วยดีเสมอมา อันส่งผลถึงขวัญและกำลังใจต่อพนักงาน ในการปฏิบัติงานในหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถต่อไป

## ตารางแสดงเวลา (ชั่วโมง) การเข้ารับการอบรม - แยกตามกลุ่มระดับพนักงาน

ระดับพนักงาน	เฉลี่ยเวลาเข้ารับการอบรม (ชั่วโมง:คน:ปี)	เป้าหมายในการพัฒนาบุคลากร
พนักงาน	32	เพื่อให้พนักงานได้มีความรู้ และทักษะในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปปฏิบัติงาน โดยสามารถนำความรู้ต่างๆ ที่ได้รับไปพัฒนางานได้ พร้อมทั้งเข้าใจในบทบาทหน้าที่ในการปฏิบัติงาน และวัฒนธรรมองค์กรที่ดี อันจะส่งผลไปถึงการปฏิบัติงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ที่ได้รับมอบหมายอย่างดีที่สุด
ผู้บริหารระดับกลาง	39	เพื่อให้ผู้บริหารระดับกลาง มีความรู้ความเข้าใจพร้อมทั้งทักษะ ในการบริหารจัดการทีม และการวางแผนงาน รวมไปถึงการปฏิบัติงานต่างๆ ที่ได้รับมอบหมายอย่างมีระบบ และเป็นไปตามนโยบายที่ได้รับจากทางบริษัทต่อไป
ผู้บริหารระดับสูง	32	เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูง สามารถบริหารจัดการงาน และรวมไปถึงบุคลากรภายใต้การบังคับบัญชา ให้เป็นไปตามหน้าที่การปฏิบัติพร้อมทั้งนโยบายที่ได้รับจากบริษัท อนึ่ง ผู้บริหารสามารถสร้างมุมมองด้านการบริหารให้มีการพัฒนาที่ดียิ่งขึ้นไป พร้อมทั้งมีวิสัยทัศน์ที่ดี เพื่รองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต

- **กลุ่มลูกค้า**

บริษัทมีการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติต่อลูกค้าในจรรยาบรรณของบริษัทซึ่งสามารถดูได้ที่ “[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)” และมีนโยบายในการปฏิบัติและรับผิดชอบต่อลูกค้า ดังนี้

- 1) สนองความต้องการของลูกค้า/ผู้บริโภคด้วยผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและบริการที่เป็นเลิศ
- 2) เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องเป็นธรรมแก่ลูกค้าและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 3) ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้ข้อกำหนดอันเหมาะสม
- 4) ไม่ส่งมอบสินค้าและบริการให้ลูกค้า ทั้งๆ ที่รู้ว่าสินค้าและบริการนั้นๆ มีข้อบกพร่อง เสียหาย หรืออาจเกิดอันตรายต่อลูกค้าได้ และไม่ปล่อยให้สินค้าหรือบริการที่มีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐานให้กับลูกค้า
- 5) จัดกลไกและระบบบริการลูกค้า ให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนความไม่พอใจในสินค้า บริการได้โดยสะดวก และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 6) พยายามรักษาต้นทุนการผลิตให้ต่ำที่สุดโดยยังรักษาคุณภาพของสินค้า และบริการที่ได้มาตรฐาน
- 7) แสวงหาช่องทางอย่างไม่หยุดยั้งที่จะเพิ่มประโยชน์ให้แก่ลูกค้าให้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- 8) กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ กับลูกค้าได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหาย

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ร่วมกับลูกค้า ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ ความรับผิดชอบต่อสังคม ข้อย่อย 5 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

สำหรับลูกค้าในโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมที่มีข้อร้องเรียน สามารถติดต่อได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 1388 ในวันและเวลาทำการ

ส่วนโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าหรือโครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ลูกค้าสามารถติดต่อกับผู้จัดการอาคารหรือผู้ที่รับผิดชอบในอาคารนั้นๆ ได้โดยตรง

- **กลุ่มลูกค้า**

บริษัทและบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับลูกค้าอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส และเสมอภาค เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน โดยลูกค้าดังกล่าวต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัท ไม่ขัดต่อกฎหมาย ศีลธรรม จรรยา วัฒนธรรม และประเพณีอันดี มีการซื้อสินค้า และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบ Supply Chain ใช้ในการสั่งซื้อสินค้าเพื่อลดขั้นตอน ลดเวลา และเอกสารต่างๆ ในการติดต่อระหว่างลูกค้าและบริษัทเพื่อลดค่าใช้จ่ายและลูกค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกัน

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความช่วยเหลือตามความเหมาะสมแก่ลูกค้า เช่น บริษัทดำเนินการปรับขึ้นราคารับเหมาก่อสร้างหรือให้เงินช่วยเหลือแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เมื่อต้นทุนค่าก่อสร้างมีการปรับราคาสูงขึ้นถึงแม้ว่าได้มีการกำหนดราคา ที่แน่นอนไว้ในสัญญาแล้วก็ตามและรอบปีที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยชำระค่าสินค้าเลยวันครบกำหนดชำระสินค้า เว้นแต่ลูกค้ามิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือผิดเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้รวมทั้ง บริษัทยังได้มีการจัดงานเลี้ยง เพื่อขอบคุณแก่ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านที่ให้การสนับสนุน และช่วยเหลือบริษัทด้วยดีตลอดมา เพื่อเป็นการสร้างสานสัมพันธ์ที่ดีต่อกันด้วย บริษัทตระหนักดีว่าลูกค้าเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนสำคัญในการสนับสนุนให้บริษัทสามารถผลิตสินค้าและให้บริการแก่ลูกค้าอย่างมีคุณภาพด้วยราคาที่ยุติธรรม

- **กลุ่มคู่แข่ง**

บริษัทและบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับคู่แข่งอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส และเสมอภาคบนพื้นฐานของการแข่งขันที่เป็นธรรม เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน ดังนี้

- 1) แข่งขันทางการค้าภายในกรอบกติกาของการแข่งขันที่เป็นธรรม
- 2) ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต ผิดกฎหมาย
- 3) ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวร้าย หรือกระทำการใดๆ โดยปราศจากความจริงและไม่เป็นธรรม

- **กลุ่มธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืม**

บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติตามธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมและข้อตกลงต่างๆ อย่างเคร่งครัดกรณีที่มีเหตุการณ์ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อธนาคาร สถาบันการเงิน และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมของบริษัท หรือบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมได้ บริษัทจะจัดทำหนังสือชี้แจงและส่งให้ธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมเป็นการล่วงหน้า และหารือตกลงแก้ไขปัญหาร่วมกันทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิเช่น

- ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีต่อลูกค้าและเจ้าหนี้ กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงได้
- บริษัทได้ดำเนินการเจรจากับลูกค้า และเจ้าหนี้เป็นการล่วงหน้า เพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย
- ให้ข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามความเป็นจริง
- ไม่เรียก ไม่รับหรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับเจ้าหนี้
- ไม่นำเงินที่ได้จากการกู้ยืมไปใช้ในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหาในการพินัดชำระหนี้แต่อย่างใด

เพื่อเป็นการดูแลและรับผิดชอบต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม บริษัทจึงจัดให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถส่งข้อร้องเรียน หรือแสดงความคิดเห็นมายังบริษัทได้โดยผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

1. โทรศัพท์ที่หมายเลข Call Center ของบริษัท (1388)
2. อีเมล ถึงกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านได้โดยตรง (ซึ่งสามารถตรวจสอบอีเมลดังกล่าว ได้ในเว็บไซต์ของบริษัท)
3. เว็บไซต์ของบริษัท “[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)” (ส่วนบริการหลังการขาย, ข้อเสนอแนะ/ร้องเรียน)
4. อีเมล : [info@qh.co.th](mailto:info@qh.co.th)
5. ยื่นเรื่องโดยตรง หรือทางไปรษณีย์ที่เลขานุการบริษัท ตามที่อยู่ตามข้างล่างนี้  
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 7 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

#### 1.6 การดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

##### - การบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน

รายละเอียดได้เปิดเผยอยู่ในเรื่องการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

##### - การจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

รายละเอียดได้เปิดเผยอยู่ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อที่ 2 คณะกรรมการชุดย่อย

##### - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

##### 1. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยบริษัทปฏิบัติและเปิดเผยการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันทุกรายการอย่างถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการ และทำรายการโดยยึดหลักเปรียบเทียบการทำรายการกับบุคคลภายนอกเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

##### 2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

นโยบายการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

1. ไม่นำความลับของบริษัทไปใช้ไม่ว่าเพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว หรือนำความเสียหายมาสู่บริษัท โดยเจตนาหรือนำข้อมูลดังกล่าวไปเผยแพร่ให้ ลูกค้า ผู้ขายสินค้า ผู้ให้บริการ บริษัทคู่แข่ง หรือบุคคลภายนอกอื่นๆ ยกเว้นแต่ว่าเป็นข้อมูลที่สื่อสารกันในการดำเนินงานปกติหรือเป็นข้อมูลที่ใช้เผยแพร่ต่อสาธารณชน
2. ไม่ใช้ข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทเพื่อการซื้อขายหุ้น
3. ให้กรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหุ้น/การถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมาย ระเบียบ ที่ทางการกำหนด และรายงานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท รับทราบทุกรายการ
4. บริษัทมีนโยบายห้ามมิให้ผู้บริหารซื้อขายหลักทรัพย์บริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินจะประกาศเผยแพร่ต่อสาธารณชนทุกครั้ง เพื่อป้องกันมิให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

##### - นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

รายละเอียดเปิดเผยในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม

### 1.7 การรักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์มาตรฐานและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง โดยได้มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อตลาดเงินของผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องต่างๆ ของบริษัทซึ่งได้แสดงอยู่ในหัวข้อต่างๆ ในแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปีแบบรายงาน 56-1 และเว็บไซต์ของบริษัท “[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)” เช่น รายชื่อและประวัติของคณะกรรมการบริษัท คำตอบแทนกรรมการ โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก การกำกับดูแลกิจการ งบการเงิน ปัจจัยความเสี่ยง ลักษณะการประกอบธุรกิจ การจัดการ และฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้ที่สนใจข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทสามารถเข้าไปดาวน์โหลดข้อมูลได้ที่ “[www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)” และ “[www.set.or.th](http://www.set.or.th)”

#### คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย สามารถเปรียบเทียบได้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ส่วนกรรมการตรวจสอบได้รับคำตอบแทนที่เหมาะสมกับภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบจากการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนของบริษัท ก่อนนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และผู้บริหารของบริษัทได้รับคำตอบแทนที่เชื่อมโยงกับผลการปฏิบัติงานและผลประกอบการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการ กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง ไว้อย่างครบถ้วนในส่วนของโครงสร้างการจัดการ ข้อ 4 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

#### รายงานของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญด้านคุณภาพของงบการเงิน โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานคุณภาพของงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงิน ได้รับข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน และบริษัทได้แสดงรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของบริษัท เสนอไว้ในรายงานประจำปีควบคู่กับงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี โดยเห็นว่างบการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นว่างบการเงินของบริษัทมีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการของบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทั่วถึง โดยเผยแพร่ข้อมูลและข่าวสารต่างๆ ผ่านช่องทางการสื่อสารข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้รายงานความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน ดังนี้

#### รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำขึ้นภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และบันทึกบัญชีด้วยความระมัดระวัง ประกอบกับการใช้ดุลยพินิจในการประมาณการในการจัดทำงบการเงิน เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญในด้านคุณภาพของงบการเงิน ด้วยการให้มีการสอบทานข้อมูลทางการเงินและจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปในการใช้งบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินโดยตรง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

จากโครงสร้างการบริหารและระบบการควบคุมภายในดังกล่าวและผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่มีเงื่อนไขทำให้คณะกรรมการบริษัทเชื่อได้ว่างบการเงินของบริษัท ควบลิติ้แฮล์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

### การทำรายการเกี่ยวโยงกัน

บริษัทมีนโยบายหลักว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะเป็นไปตามมาตรฐานสูงสุดในการปฏิบัติงานโดยชอบด้วยกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งหลักจรรยาบรรณ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการพิจารณารายการของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หรือเกี่ยวโยงกัน อย่างสม่ำเสมอ ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis) และควบคุมดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องรายการเกี่ยวโยงทั้งขั้นตอนการทำรายการและการเปิดเผยข้อมูลรายการเกี่ยวโยงให้ถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของทางกาทุกประการ

นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และบริษัทได้จัดทำประกาศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มา/จำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้พนักงานได้ทราบแนวทางการปฏิบัติที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของทางกาได้แสดงรายละเอียดรายการเกี่ยวโยงกันไว้แล้วในส่วนของหัวข้อ รายการระหว่างกัน

### การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2552 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2552 คณะกรรมการได้อนุมัติหลักเกณฑ์และวิธีการรายงานการมีส่วนได้เสีย สำหรับกรรมการและผู้บริหาร โดยเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการรายงาน ดังนี้

- 1) ให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนและหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องตามแบบรายงานที่บริษัทกำหนด
- 2) ให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงาน ตามข้อ 1) ดังนี้
  - ภายใน 30 วันเมื่อเข้ารับตำแหน่ง
  - ภายใน 30 วันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลจากรายงานที่ได้เคยรายงานครั้งล่าสุด
- 3) ให้ผู้ที่รายงานตามข้อ 1) ส่งรายงานมายัง เลขานุการบริษัทภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่จัดทำรายงาน
- 4) ให้เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามข้อ 3) ให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น



## การรายงานการได้มาและจำหน่ายหุ้นของบริษัท ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อ	ตำแหน่ง	31 ธ.ค. 2561		เปลี่ยนแปลงในปี 2562		31 ธ.ค. 2562	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (%)	ได้มา (หุ้น)	จำหน่าย (หุ้น)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	-	-	-	-	-	-
2. นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์ <sup>(1)</sup>	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	-	-	-	-	-	-
นางภัทรา วสันตสิงห์	คู่สมรส	19,930	0.00019	-	-	19,930	0.00019
3. นายราชัย วัฒนเกษม <sup>(2)</sup>	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการบรรษัทภิบาล	-	-	-	-	-	-
4. นายสุริย์ บัวคอม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบรรษัทภิบาล	-	-	-	-	-	-
5. นายอดุลย์ วินัยแพทย์ <sup>(3)</sup>	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-	-
6. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ	100,000	0.00093	-	-	100,000	0.00093
7. นายอดิสร ธนันทน์ราพุล	กรรมการ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	1,101	0.00001	-	-	1,101	0.00001
8. นางสาวรณนา พุทธประสาท	กรรมการ กรรมการบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหารความเสี่ยง	7,013,754	0.06546	-	-	7,013,754	0.06546
9. นายอาชวิน อัศวโกดิน	กรรมการ	-	-	-	-	-	-
10. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง <sup>(4)</sup>	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	-	-
นางวิภา เกียรติธนะบำรุง	คู่สมรส	136,500	0.00127	-	-	136,500	0.00127
11. นายประวิทย์ โชติวัฒนพานธุ์	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	-	-
12. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	-	-
13. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	33	0.00000	-	-	33	0.00000
14. นายสมมาตร พรหมคุณากร	กรรมการบริหารความเสี่ยง และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : (1) นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้ถึงแก่อนิจกรรม เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2562

(2) นายราชัย วัฒนเกษม กรรมการตรวจสอบ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2562

(3) นายอดุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการตรวจสอบ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และทำหน้าที่ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2562

(4) นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยงตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 แทนนายชัชชาติ สิทธิพันธุ์ ซึ่งครบวาระการดำรง ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป



### ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความโปร่งใสและทั่วถึง ทั้งในส่วนของการดำเนินงานของบริษัทเอง ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ผ่านทางระบบ Set Community Portal หรือ ระบบ SCP ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสื่อต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลอย่างครบถ้วนอีกทั้งบริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลธุรกิจของบริษัทผ่านทางเว็บไซต์ “[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)” เพื่อให้ผู้ที่สนใจได้เข้ามาดูข้อมูลทั่วไป และข้อมูลผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้โดยสะดวกนอกจากนี้ผู้ที่สนใจยังสามารถติดต่อบริษัท เพื่อสอบถามข้อมูลธุรกิจได้ที่โทรศัพท์หมายเลข 0-2677-7000

ในปี 2562 บริษัทได้มีการนำเสนอข้อมูลดังนี้

- นำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุนและผู้จัดการกองทุนในต่างประเทศ (International Roadshow) จำนวน 2 ครั้ง ได้แก่ ประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง
- นำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุนและผู้จัดการกองทุนในประเทศ (Local Roadshow) จำนวน 4 ครั้ง
- จัดพำนักรลงทุนและนักวิเคราะห์เยี่ยมชมกิจการ (Site visit) และให้การต้อนรับนักลงทุนและนักวิเคราะห์ที่ขอพบเพื่อรับทราบสภาพการประกอบการ (Company visit) จำนวน 7 ครั้ง
- บริษัทมีการนำเสนอข้อมูล แบ่งเป็น
  - จัดประชุมชี้แจงผลประกอบการรายปี และรายไตรมาสแก่นักลงทุนและนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting) จำนวน 4 ครั้ง
  - แดงแผนงานและเป้าหมายประจำปี 2562

นอกจากนี้บริษัทยังกำหนดให้สำนักนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการเผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นๆ ซึ่งหน่วยงานนี้อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลโดย นางสาว อภิญญา จารุตระกูลชัย ตำแหน่ง กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อสำนักนักลงทุนสัมพันธ์ได้ที่ “[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)” ในหมวด “นักลงทุนสัมพันธ์” ในส่วนของ “สอบถามข้อมูลนักลงทุน” ในหัวข้อ “ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์” หรือทาง อีเมล : [vorapoj.h@qh.co.th](mailto:vorapoj.h@qh.co.th)

## 1.8 การสนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

### 1. การสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

- 1.1 มีสิทธิเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญของบริษัท และในสิทธิของผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการต้องขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.2 มีสิทธิเลือกตั้งและถอดถอนกรรมการ และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอิสระ
- 1.3 มีสิทธิในการได้รับ ส่วนแบ่งกำไร
- 1.4 มีสิทธิในการพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ และการจ่ายเงินปันผล
- 1.5 มีสิทธิในการเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- 1.6 มีสิทธิในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- 1.7 มีสิทธิในการส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัท กำหนด
- 1.8 มีสิทธิในการได้รับสารสนเทศที่เพียงพอทันเวลาและในรูปแบบที่เหมาะสม ในการตัดสินใจที่มีผลกระทบต่อบริษัทและตนเอง
- 1.9 มีสิทธิอื่นๆ ทุกประการ ตามที่กฎหมายกำหนด

### สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายทุกประเภท ทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย รวมถึงผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบัน เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ในปี 2562 บริษัทได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 18 เมษายน 2562 เวลา 10.30 น. ซึ่งบริษัทได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 3 เมษายน 2562 นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและรายละเอียดประกอบแต่ละวาระการประชุม(ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” ในวันที่ 18 มีนาคม 2562 ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม 30 วัน

รวมทั้งบริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยการเลือกสถานที่ประชุมที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาร่วมประชุมโดยสะดวก คือ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นสถานที่ที่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินลุมพินี

บริษัทคำนึงถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นทุกรายจึงให้สิทธิผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วม ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ดังนี้

- เสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/ 2562
- เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/ 2562
- ส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/ 2562

ซึ่งบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2561 โดยกำหนดช่วงเวลาให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระ ชื่อบุคคล และส่งคำถามล่วงหน้า ในระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระ เสนอชื่อบุคคล และส่งคำถามล่วงหน้ามายังบริษัทแต่อย่างใด

### การจัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ มีรายละเอียดอย่างเพียงพอสำหรับการตัดสินใจสำหรับเรื่องที่เสนอพิจารณา/เรื่องเพื่อทราบ โดยระบุวัตถุประสงค์ และเหตุผลประกอบ พร้อมทั้งแสดงความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเพื่อสนับสนุนการพิจารณาในแต่ละวาระอย่างชัดเจน รวมถึงเอกสารที่ต้องใช้เพื่อเข้าประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งระบุทั้งกรณีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง และกรณีมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมแทน ซึ่งให้ครอบคลุมทั้งกรณีที่ผู้ลงทุนเป็นบุคคลธรรมดา นิติบุคคล และนักลงทุนสถาบัน

## 2. การดำเนินการประชุม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมรวม 12 ท่าน จาก 12 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 5 ท่าน กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน รวมทั้งได้เชิญผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทและสำนักกฎหมายซึ่งเป็นตัวแทนอิสระและคนกลางในการตรวจนับคะแนน เข้าร่วมประชุมด้วย โดยการประชุมดังกล่าวผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมมีสิทธิเท่าเทียมกันทุกประการ

การประชุมมีการจัดสรรเวลาในการประชุมตามวาระต่างๆอย่างเหมาะสม โดยไม่มีวาระอื่นเพิ่มเติม นอกเหนือจากวาระตามหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสแสดงความคิดเห็นและซักถามข้อสงสัยได้อย่างเต็มที่ ตลอดจนมีสิทธิออกเสียง 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง ในการประชุมตามสิทธิที่ถือหุ้นอยู่ โดยมีการนับคะแนนเสียงด้วยระบบ bar code และสรุปผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระด้วยความโปร่งใสและถูกต้อง ซึ่งแสดงผลบนจอภาพให้ทราบโดยทั่วกัน นอกจากนี้ ในวาระการเลือกตั้งกรรมการบริษัทได้มีการลงคะแนนเสียงเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล

บริษัทได้สนับสนุนการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น และอำนวยความสะดวก ดังนี้

- 1) ส่งแบบมอบฉันทะแบบ ข. ให้ผู้ถือหุ้นพร้อมส่งหนังสือนัดประชุม พร้อมทั้งคำแนะนำขั้นตอนในการมอบฉันทะอย่างชัดเจน ส่วนแบบมอบฉันทะแบบ ก. และ แบบ ค. บริษัท ได้เผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ ของบริษัท [www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)
- 2) แบบมอบฉันทะที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นจะเป็นแบบให้ผู้ถือหุ้น สามารถกำหนดทิศทางให้ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้ว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง
- 3) เสนอให้กรรมการอิสระ 2 ท่าน เป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกจะตั้งผู้รับมอบฉันทะของตนเอง โดยระบุรายละเอียดของกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในแบบหนังสือมอบอำนาจ

ก่อนเริ่มการประชุม ประธานที่ประชุมจะกล่าวต้อนรับ และเปิดการประชุม โดยมีการแจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแยกกันอย่างชัดเจน และก่อนที่จะเริ่มการพิจารณาแต่ละวาระ ประธานที่ประชุมประกาศให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนน และทราบถึงผู้ไม่มีสิทธิออกเสียงเนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย

ในการประชุม เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสแสดงความเห็นและตั้งคำถามอย่างเต็มที่ โดยใช้เวลาเพียงพอเหมาะสม และผู้บริหารตอบข้อซักถามชัดเจนตรงประเด็น และการประชุมผู้ถือหุ้นปี 2562 ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท โดยเรียงตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม ไม่มีการเพิ่ม หรือ สลับวาระการประชุม รวมถึงไม่มีผู้ถือหุ้นโต้แย้งการตรวจนับคะแนนเสียง

ทั้งนี้ บริษัทใช้ผู้นับคะแนนที่เป็นกลาง และเก็บผลการลงคะแนนไว้ให้สามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง

### 3. การเปิดเผยมติที่ประชุม และการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมการลงคะแนนเสียงภายหลังการประชุมเสร็จสิ้นผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 18 เมษายน 2562

รายงานการประชุมมีการบันทึกรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุมทุกท่าน และมติที่ถูกต้อง ชัดเจน และระบุผลการนับคะแนนในแต่ละวาระไว้อย่างชัดเจนว่ามีผู้ถือหุ้นที่เห็นชอบ ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียง จำนวนกี่เสียง และหากมีผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง เนื่องจากมีส่วนได้เสียกับเรื่องที่พิจารณาก็จะระบุไว้อย่างชัดเจน รวมทั้งได้มีการบันทึกประเด็นข้อซักถามจากผู้ถือหุ้น และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ และคำตอบจากกรรมการและผู้บริหาร

นอกจากนี้ ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้กับตลาดหลักทรัพย์ฯ เผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท [www.qh.co.th](http://www.qh.co.th) เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2562 พร้อมแจ้งข่าวผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 2. คณะกรรมการชุดย่อย

### การจัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อย และการประเมินผลงานของคณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยคณะกรรมการ 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทภิบาล และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งสามารถสรุปการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัทในคณะกรรมการชุดต่างๆ ดังนี้

รายชื่อ	กรรมการบริษัท	กรรมการที่เป็นผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการอิสระ	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	กรรมการบริษัทภิบาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	✓	-	✓	-	-	-	-
2. นายราชัย วัฒนเกษม <sup>(1)</sup>	✓	-	✓	✓	✓	✓	-
3. นายสุริย์ บัวคอม	✓	-	✓	✓	-	✓	-
4. นายอดุลย์ วินัยแพทย์ <sup>(2)</sup>	✓	-	✓	✓	✓	-	-
5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	✓	-	-	-	-	-	-
6. นายอดิศร ธนนันท์นราพุล	✓	-	-	-	✓	-	-
7. นางสาวรรณา พุทธประสาท	✓	✓	-	-	-	✓	✓
8. นายอาชวิน อัครโกคิน	✓	-	-	-	-	-	-
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง <sup>(3)</sup>	✓	✓	-	-	-	-	✓
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	✓	✓	-	-	-	-	✓
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	✓	✓	-	-	-	✓	✓

หมายเหตุ : (1) นายราชัย วัฒนเกษม กรรมการตรวจสอบ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2562

(2) นายอดุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการตรวจสอบ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และทำหน้าที่ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2562

(3) นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 แทนนายชัชชาติ สิทธิพันธุ์ ซึ่งครบวาระการดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อประกอบการพิจารณาในเรื่องต่างๆ จำนวน 4 ชุด คือ

- 1) คณะกรรมการตรวจสอบ
- 2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- 3) คณะกรรมการบริษัทภิบาล
- 4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ซึ่งขอบเขต อำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการชุดย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1) คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายชื่อและจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ในปี 2560 ถึงปี 2562 ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด(ครั้ง)		
		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. นายราชัย วัฒนเกษม <sup>(1)</sup>	ประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6	7/7	7/7
นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์ <sup>(2)</sup>	ประธานกรรมการตรวจสอบ	5/6	7/7	2/4
2. นายสุริย์ ปัวคอม	กรรมการตรวจสอบ	6/6	7/7	7/7
3. นายอดุลย์ วินัยแพทย์ <sup>(3)</sup>	กรรมการตรวจสอบ	-	6/6	7/7

หมายเหตุ : (1) นายราชัย วัฒนเกษม กรรมการตรวจสอบ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2562

(2) นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์ เข้าร่วมประชุม 2 ครั้ง ลาประชุม 2 ครั้ง และได้ถึงแก่อนิจกรรม เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2562

(3) นายอดุลย์ วินัยแพทย์ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2561 เป็นต้นไป

- นายราชัย วัฒนเกษม เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ และประสบการณ์ด้านบัญชีหรือการเงิน
- เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คือ นางสาวจรรยา ธนบุญสมบัติ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยในปี 2560 จำนวน 4 ครั้ง ปี 2561 จำนวน 4 ครั้ง และปี 2562 จำนวน 4 ครั้ง

#### ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเลิกจ้าง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
  - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

#### องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีองค์ประกอบดังนี้

1. กรรมการตรวจสอบต้องเป็นกรรมการอิสระของบริษัท และมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. กรรมการตรวจสอบต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น
3. คณะกรรมการตรวจสอบต้องประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องเป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจหรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชี หรือการเงินไม่น้อยกว่า 1 คน
4. ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกและแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ
5. ให้ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบโดยตำแหน่ง

#### การประเมินตนเอง (Self - Assessment) ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลงานตนเอง ทั้งคณะในปี 2562 โดยใช้แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 5 หัวข้อหลัก ได้แก่

- องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
- การฝึกอบรมและทรัพยากร
- การประชุม
- กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ
- ความสัมพันธ์กับผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร

ซึ่งจากผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และมีผลการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดี อันมีส่วนช่วยเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยผลการประเมินเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

## 2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายชื่อและจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ในปี 2560 ถึง ปี 2562 ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด(ครั้ง)		
		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. นายอดุลย์ วินัยแพทย์ <sup>(1)</sup>	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	-	-	2/2
นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์ <sup>(1)</sup>	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	5/5	6/6	1/1
2. นายราชัย วัฒนเกษม <sup>(1)</sup>	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	5/5	5/6	4/4
3. นายอดิศร ธนันทน์ราพุล <sup>(2)</sup>	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	-	4/4	4/4
นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ <sup>(2)</sup>	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	5/5	1/1	-

หมายเหตุ : (1) นายอดุลย์ วินัยแพทย์ ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามมติที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2562 แทน นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์ ซึ่งได้ถึงแก่อนิจกรรม เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2562 และทำหน้าที่ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายราชัย วัฒนเกษม เพื่อให้สอดคล้องกับ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 กันยายน 2562 เป็นต้นไป

(2) นายอดิศร ธนันทน์ราพุล ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามมติที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 แทน นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 12 มีนาคม 2561 เป็นต้นไป

### ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามที่ได้ถูกกำหนดไว้ในกฎบัตร

- กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล
- ทำหน้าที่คัดเลือกบุคลากรที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อเป็นกรรมการใหม่หรือสรรหาผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
- กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ให้แก่คณะกรรมการบริษัทและ คณะกรรมการอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาเสนอแนะกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นใด โดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหาร ระดับสูงตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปตลอดจนพิจารณาหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อ กำหนดผลตอบแทนการปฏิบัติงานประจำปี
- พิจารณาทบทวนโครงสร้าง หลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับค่าตอบแทนตามข้อ 3) และข้อ 4) ให้เหมาะสมกับหน้าที่ ความรับผิดชอบผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดด้วย
- พิจารณางบประมาณเกี่ยวกับการขึ้นเงินเดือนและเงินรางวัลประจำปีตลอดจนผลประโยชน์อื่นใดของพนักงาน บริษัท
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย



### การจัดปฐมนิเทศกรรมการใหม่

คณะกรรมการได้มอบหมายให้เลขาธิการบริษัท ดำเนินการจัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับกรรมการเข้าใหม่ทุกท่านที่เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริษัทเป็นครั้งแรกโดยมีเอกสารประกอบการปฐมนิเทศดังนี้

1. กฎหมาย และกฎเกณฑ์ ของทางราชการที่สำคัญ
2. หนังสือรับรอง วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท
3. นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน
5. โครงสร้างองค์กร และธุรกิจบริษัท
6. เอกสารอื่นๆ ที่จำเป็น

### การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ พร้อมกับพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยมีการประเมินปีละ 1 ครั้ง โดยมีหัวข้อการประเมินดังนี้

1. ด้านการเงิน
2. ด้านลูกค้า
3. ด้านกระบวนการทำงานภายในบริษัท
4. ด้านการเรียนรู้และพัฒนาบุคลากร

### การประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะในปี 2562 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 4 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. เรื่องอื่นๆ

ซึ่งผลการประเมินเฉลี่ยของการปฏิบัติงานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนในปี 2562 ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม



### 3) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายชื่อและจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ในปี 2560 ถึง ปี 2562 ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด(ครั้ง)		
		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. นายสุริย์ บัวคอม	ประธานกรรมการบริษัท	4/4	4/4	4/4
2. นางสาวรณนา พุทธิประสาท	กรรมการบริษัท	4/4	4/4	4/4
3. นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการบริษัท	4/4	4/4	4/4
4. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการบริษัท	4/4	4/4	4/4
5. นายกรศุทธิ์ ปิย์มบุตร	กรรมการ และเลขานุการ คณะกรรมการบริษัท	4/4	4/4	4/4

#### ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. กำหนดและทบทวนนโยบาย ข้อกำหนด และวิธีปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. กำหนดนโยบายและวางแผนเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม
3. ติดตามความคืบหน้าของแผนงานบริษัท และความรับผิดชอบต่อสังคม รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะและการสนับสนุนที่จำเป็นแก่ผู้ปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุแผนงาน
4. ประเมินผลภายในด้วยเกณฑ์บริษัท เพื่อกำหนดประเด็นที่ควรปรับปรุง
5. เป็นตัวแทนบริษัทในการสื่อสารและการดำเนินกิจกรรมด้านบริษัททั้งกับผู้บริหาร พนักงานและหน่วยงานภายนอก
6. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท

#### การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะในปี 2562 โดยใช้แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

ซึ่งผลการประเมินเฉลี่ยของการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท ในปี 2562 ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

#### 4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายชื่อและจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ในปี 2560 ถึง ปี 2562 ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด(ครั้ง)		
		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
1. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง <sup>(1)</sup>	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	2/2
นายชัชชาติ สิทธิพันธุ์ <sup>(1)</sup>	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	1/1	3/3	-
2. นางสาวรณนา พุทธิประสาธ	กรรมการบริหารความเสี่ยง	1/1	3/3	2/2
3. นายประวิทย์ โชติวัฒนพันธุ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	1/1	3/3	2/2
4. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการบริหารความเสี่ยง	1/1	3/3	2/2
5. นายสมมาตร พรหมคุณากร	กรรมการบริหารความเสี่ยง	0/1	3/3	2/2
6. นายสมศักดิ์ จิรรุ่งเรืองวงศ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	1/1	3/3	2/2
นายชวง ชัยสุโรจน์ <sup>(2)</sup>	กรรมการบริหารความเสี่ยง	1/1	1/1	-
นายอดิศักดิ์ ศรีสุข <sup>(3)</sup>	กรรมการบริหารความเสี่ยง	1/1	3/3	1/1

หมายเหตุ : (1) นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง ได้รับการอนุมัติและแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 แทน นายชัชชาติ สิทธิพันธุ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

(2) นายชวง ชัยสุโรจน์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 เป็นต้นไป

(3) นายอดิศักดิ์ ศรีสุข ครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562

#### ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- กำหนดหลักเกณฑ์ นโยบาย และกระบวนการในการประเมิน และบริหารความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัท
- ประเมิน วิเคราะห์ความเสี่ยง จัดลำดับความเสี่ยง และกำหนดแนวทางและกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ภายใต้ต้นทุนที่เหมาะสม
- ติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และรายงานผลการประเมินความเสี่ยงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- ดำเนินการตัดสินใจและให้คำแนะนำเกี่ยวกับปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารความเสี่ยง

#### การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะในปี 2562 โดยใช้แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 6 หัวข้อหลัก ได้แก่

- โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- การประชุมคณะกรรมการ

ซึ่งผลการประเมินเฉลี่ยของการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในปี 2562 ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีมาก

### กระบวนการในการประเมินผลงานของคณะกรรมการชุดย่อย

เลขานุการกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด จะนำเสนอแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้กรรมการแต่ละท่าน ทำการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ซึ่งภายหลังจากที่กรรมการแต่ละท่านประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำเสนอแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด เพื่อรวบรวมผล และสรุปผลการประเมินการปฏิบัติงาน รายงานให้คณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดรับทราบ หลังจากนั้น เลขานุการกรรมการบริหารกิจการ จะรวบรวมผลคะแนนประเมินของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด สรุปและรายงานต่อคณะกรรมการบริหารกิจการ ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการบริหารกิจการ จะรายงานผลการประเมินการปฏิบัติงาน ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป

## 3. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะกำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปให้เป็นไปตามหลักกรรมาภิบาลตามขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามที่ได้ถูกกำหนดไว้ในกฎบัตรตามรายละเอียดที่กล่าวในข้อ 2 เรื่องคณะกรรมการชุดย่อย หัวข้อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมผ่านคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติแต่งตั้งต่อไป

### 1) กรรมการอิสระ

เนื่องจากกรรมการอิสระมีส่วนสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนและช่วยคานอำนาจผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้ง เพื่อมุ่งสู่การเป็นบริษัทที่มีบรรษัทภิบาลที่ดีตามหลักมาตรฐานสากล บริษัทจึงได้กำหนดคุณสมบัติ “กรรมการอิสระ” ซึ่งมีเกณฑ์เท่ากับข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ดังนี้

- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง
- (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้อื้อหนี้รายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้อื้อหนี้รายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง
- (ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้อื้อหนี้รายใหญ่ หรือผู้อื้อหนี้ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้อื้อหนี้รายใหญ่ของบริษัท
- (ซ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ซ) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

## 2) กรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปของบริษัท ต้องผ่านคณะกรรมการสรรหากำหนดคำตอบแทน เพื่อพิจารณาคุณสมบัติด้านต่างๆ ตามความเหมาะสมของคุณสมบัติ ประสิทธิภาพความเชี่ยวชาญจากหลายอาชีพ รวมทั้งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ทั้งนี้การแต่งตั้งกรรมการบริษัทต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

## 3) แผนการสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูง

บริษัทได้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูงเพื่อทดแทนในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานนั้นได้ หรือครบวาระการดำรงตำแหน่ง โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน จะคัดเลือกและสรรหาบุคคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและโปร่งใส แล้วนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติแต่งตั้งต่อไป

#### 4. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ นโยบาย แผนงานทางธุรกิจและงบประมาณของบริษัท เพื่อใช้เป็นกรอบหรือเป้าหมายของฝ่ายจัดการที่ใช้ในการปฏิบัติงานให้บรรลุผลตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ ซึ่งความเห็นชอบทั้งหมดของคณะกรรมการบริษัทดังกล่าวรวมถึงบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามความเหมาะสมในการบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) **บริษัทย่อย** บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทมีนโยบายกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยเช่นเดียวกับบริษัท โดยฝ่ายจัดการของบริษัทจะเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้บริหารจัดการบริษัทย่อย เพื่อให้เป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทในการกำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ นโยบาย แผนงานทางธุรกิจและงบประมาณของบริษัท โดยจะจัดให้มีการประชุมผู้บริหารของบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมและดูแลบริษัทย่อยให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทยังได้ให้ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทเข้าดำเนินการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยและสรุปรายงานผลการปฏิบัติงานตรวจสอบกิจการของบริษัทย่อยทุกแห่งตามแผนงานที่วางไว้ และให้รายงานคณะกรรมการตรวจสอบทราบ
- 2) **บริษัทร่วม** บริษัทดำเนินการส่งผู้บริหารหรือฝ่ายจัดการของบริษัทไปเป็นกรรมการในบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทและมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทยังมีได้กำหนดระเบียบหรือข้อกำหนดของบริษัทที่ต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการส่งตัวแทนดังกล่าวเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วม แต่จะได้รับการอนุมัติหรือเห็นชอบจากฝ่ายจัดการของบริษัทในการเข้าดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วม

#### 5. การดูแลเรื่องการใช้อำนาจภายใน

บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยการห้ามมิให้ผู้บริหารนำข้อมูลของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและห้ามมิให้ซื้อขายหลักทรัพย์บริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินจะประกาศเผยแพร่ต่อสาธารณชน นอกเหนือจากข้อห้ามดังกล่าวข้างต้นแล้วบริษัทไม่มีนโยบายห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์บริษัทของผู้บริหาร อย่างไรก็ตามกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ที่จะต้องจัดทำรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ และ/หรือผู้บริหาร ตามนัยมาตรา 59 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท และต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท บริษัทไม่มีมาตรการลงโทษหากพบว่าผู้บริหารฝ่าฝืนนโยบายบริษัท อย่างไรก็ตามกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวและเกิดผลเสียหายต่อบริษัทและบุคคลภายนอกบริษัทจะให้ ความร่วมมือและประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

#### 6. การนำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ปี 2560 (CG Code) มาปรับใช้

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ในฐานะผู้นำขององค์กร และมีคณะกรรมการบริษัทภักดีของบริษัทที่ได้ศึกษาหรือได้รับฟังคำบรรยายหลักปฏิบัติตาม CG Code จนเข้าใจประโยชน์และหลักปฏิบัติในการนำไปใช้สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืนเป็นอย่างดี

โดยที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562 ได้พิจารณาทบทวนการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัทแล้ว ซึ่งในภาพรวมเป็นสิ่งที่คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติอยู่แล้วโดยส่วนใหญ่ และหลักปฏิบัติที่ยังไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้ บริษัทได้บันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

## ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมโดยตลอด ตามโอกาสที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกพนักงานให้มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม ดังนี้

- บริษัทมีนโยบายที่จะไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีผลเสียต่อชื่อเสียงของประเทศ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม
- บริษัทจะไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆ ที่ทำธุรกิจผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคม และความมั่นคงของประเทศ
- บริษัทปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชน และสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้นในบริษัท และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง
- บริษัทดำเนินการหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

- บริษัทมีการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกัน และความเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติเพราะความแตกต่างทางกาย จิตใจ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา เพศ อายุ การศึกษา หรือเรื่องอื่นใด ซึ่งเปิดโอกาสให้มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรมโดยปราศจากอคติใดๆ
- บริษัทให้ความช่วยเหลือตามความเหมาะสมแก่คู่ค้า เช่น บริษัทดำเนินการปรับขึ้นราคารับเหมาก่อสร้างหรือให้เงินช่วยเหลือแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เมื่อต้นทุนค่าก่อสร้างมีการปรับราคาสูงขึ้นถึงแม้ว่าได้มีการกำหนดราคาที่แน่นอนไว้ในสัญญาแล้วก็ตาม
- บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติต่อธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และซื่อสัตย์เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมและข้อตกลงต่างๆ อย่างเคร่งครัด กรณีที่มีเหตุการณ์ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อธนาคาร สถาบันการเงิน และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมของบริษัทหรือบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมได้ บริษัทจะจัดทำหนังสือชี้แจงและส่งให้ธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมเป็นการล่วงหน้า และหารือตกลงแก้ไขปัญหาร่วมกันทุกครั้ง
- บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการไม่สนับสนุนให้พนักงาน กระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต เช่น การทำซ้ำ ดัดแปลง เผยแพร่โปรแกรมคอมพิวเตอร์แก่สาธารณชน การนำต้นฉบับหรือสำเนางานดังกล่าวออกให้เช่า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์ และบริษัทไม่อนุญาตให้พนักงาน ใช้งานซอฟต์แวร์ที่ละเมิดลิขสิทธิ์

### 2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัท ให้ความสำคัญและยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต และปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดตลอดจนตระหนักว่าการทุจริตและคอร์รัปชันนอกจากจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัทแล้ว ยังเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้บริษัทแสดงเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และประธานกรรมการคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตได้รับทราบการเข้าร่วมโครงการดังกล่าวของบริษัทแล้ว เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2557



เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในเจตนารมณ์ของบริษัทที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทได้มีการจัดตั้ง “คณะกรรมการด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน” โดยประกอบด้วยผู้แทนแต่ละหน่วยงานธุรกิจ และมีประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นประธาน คณะทำงานฯ และบริษัทได้ดำเนินการยื่น “แบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน” เพื่อประกอบการขอรับประกาศนียบัตรรับรองฐานะสมาชิกฯ (Certification) ต่อคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (วันที่ 8 ธันวาคม 2559)

ต่อมา เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 คณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ได้มีมติให้การรับรอง “บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)” เป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต โดยไปรับรองดังกล่าวจะมีอายุ 3 ปี นับจากวันที่มีมติให้การรับรอง

และเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2562 บริษัทได้รับการต่ออายุ “การรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต” ต่อไปอีกเป็นเวลา 3 ปี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2558 คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาอนุมัตินโยบายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยกำหนดอยู่ใน “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” และ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ของบริษัท

นอกจากนี้ เพื่อเพิ่มความชัดเจนสำหรับแนวทางปฏิบัติ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 ยังได้พิจารณาอนุมัติ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” เป็นนโยบายฯ อย่างชัดเจน แยกต่างหาก เพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ใน “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” และ “จรรยาบรรณธุรกิจ” โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ รวมทั้งปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางปฏิบัตินี้อย่างเคร่งครัด และบริษัทได้นำ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติฯ” ฉบับนี้ รวมถึง “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” และ “จรรยาบรรณธุรกิจ” แสดงบน web site ทั้งภายในและภายนอกบริษัท เพื่อเพิ่มช่องทางให้ผู้บริหาร พนักงาน ได้ทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นการเผยแพร่ให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้รับทราบเจตนารมณ์ และความมุ่งมั่นของบริษัท ที่จะร่วมกันพัฒนาให้บริษัทและประเทศชาติปลอดจากการทุจริตและคอร์รัปชัน ต่อไป และคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาอนุมัติ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” ฉบับปรับปรุงล่าสุดตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2561 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561

นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันมีเนื้อหาครอบคลุมถึงการดำเนินการของบริษัทในเรื่องดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทและจัดทำมาตรการปฏิบัติที่สอดคล้องกับความเสี่ยงนั้นและเป็นไปตามระบบควบคุมภายใน
2. บริษัทจัดทำขั้นตอนปฏิบัติที่เพียงพอต่อการนำไปปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายฯ นี้ที่สามารถป้องกันการเกิดทุจริตและคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจ
3. บริษัทจัดให้มีการประชุมนิเทศน์ และการฝึกอบรมให้แก่บุคลากร เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบาย มาตรการ และขั้นตอนปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
4. บริษัทจัดให้มีระบบควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจในประสิทธิภาพและประสิทธิผลของนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งครอบคลุมถึงกระบวนการเก็บบันทึกข้อมูลทางการเงิน การบัญชี และกระบวนการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของบริษัท

5. บริษัทจัดให้มีการรายงาน การติดตาม และการทบทวนเกี่ยวกับการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยมีขั้นตอนการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่านโยบายมีความครบถ้วน เพียงพอ และทันต่อสถานการณ์
6. บริษัทจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารที่ปลอดภัยให้บุคลากรของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถขอคำแนะนำ แจ้งเบาะแส ช้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยมีมาตรการคุ้มครองสิทธิให้แก่บุคคลดังกล่าว
7. บริษัทจัดให้มีการสื่อสารนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกบริษัท เพื่อให้ทราบถึงนโยบายของบริษัท ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งรวมไปถึงการแจ้งให้บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม และตัวแทนทางธุรกิจ นำนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทไปปฏิบัติ

#### แนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัท มีแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังต่อไปนี้

##### 1. การช่วยเหลือทางการเมือง

- 1.1 บริษัท มีนโยบายเป็นกลางทางการเมือง โดยจะไม่ให้การสนับสนุน หรือกระทำการอันเป็นการฝักใฝ่พรรคการเมืองใดการเมืองหนึ่ง
- 1.2 กรณีที่บริษัทมีความประสงค์ที่จะให้การสนับสนุนทางการเมือง เพื่อประชาสัมพันธ์ การสนับสนุน ดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือกระทำไปด้วยความคาดหวังที่จะได้รับการปฏิบัติตอบแทนพิเศษ ทั้งนี้ ในการสนับสนุนจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนที่บริษัทกำหนดโดยเคร่งครัด
- 1.3 พนักงานมีสิทธิเสรีภาพ ในการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง ภายใต้บทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ แต่จะต้องไม่แอบอ้างความเป็นพนักงานหรือนำทรัพย์สิน อุปกรณ์ เครื่องมือใดๆ ของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ทางการเมือง หากเข้าร่วมจะต้องพึงระมัดระวังการดำเนินการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเข้าใจว่าบริษัทได้ให้การสนับสนุนหรือฝักใฝ่พรรคการเมืองใดการเมืองหนึ่ง

##### 2. การบริจาคเพื่อการกุศล

- 2.1 บริษัทมีนโยบายบริจาคเพื่อการกุศล ทั้งในรูปแบบของการให้ความช่วยเหลือทางการเงินหรือในรูปแบบอื่นๆ เช่น บริจาคสิ่งของ หรือร่วมกิจกรรม เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการตอบแทนสังคม โดยไม่มุ่งหวังผลตอบแทนทางธุรกิจ
- 2.2 พนักงานต้องมีความระมัดระวังเพื่อให้มั่นใจว่าการบริจาคเพื่อการกุศล นั้น จะไม่ถูกนำไปใช้เป็นวิธีการหลีกเลี่ยงในการให้สินบน ตลอดจนต้องดำเนินการอย่างโปร่งใสและเป็นไปตามกฎหมาย
- 2.3 การใช้เงิน หรือ ทรัพย์สินของบริษัท เพื่อบริจาคการกุศล ต้องกระทำในนามบริษัทเท่านั้น โดยการบริจาคเพื่อการกุศล ต้องเป็น มูลนิธิ องค์กรสาธารณกุศล วัด โรงพยาบาล สถานพยาบาลหรือองค์กรเพื่อประโยชน์ต่อสังคม ที่มีใบรับรอง หรือเชื่อถือได้ สามารถตรวจสอบได้ และดำเนินการผ่านขั้นตอนตามระเบียบของบริษัท

##### 3. เงินสนับสนุน

- 3.1 การให้เงินสนับสนุนเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ธุรกิจของบริษัท เท่านั้น
- 3.2 พนักงานต้องมีความระมัดระวังเพื่อให้มั่นใจว่าการเป็นผู้ให้การสนับสนุนนั้น จะไม่ถูกนำไปใช้เป็นวิธีการหลีกเลี่ยงในการให้สินบน ตลอดจนต้องดำเนินการอย่างโปร่งใสและเป็นไปตามกฎหมาย
- 3.3 พนักงานต้องระมัดระวังเพื่อให้มั่นใจว่า การใช้เงิน หรือ ทรัพย์สินของบริษัท เพื่อสนับสนุนโครงการ ต้องระบุชื่อในนามบริษัทเท่านั้นโดยเงินสนับสนุนที่จ่ายไป ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อธุรกิจ ภาพลักษณ์ที่ดี และชื่อเสียงของบริษัท



#### 4. ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- 4.1 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จะต้องไม่เรียกร้อง หรือรับของขวัญ หรือรับผลประโยชน์ใดๆ จากคู่ค้า ผู้รับเหมา ที่ปรึกษา และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ไม่ว่าในกรณีใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความลำเอียง หรือเป็นผลประโยชน์ขัดกันได้
- 4.2 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้ หรือ รับของขวัญหรือของกำนัลใดๆ จากคู่ค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่ในเทศกาลตามธรรมเนียมประเพณี ในมูลค่าที่เหมาะสม และไม่เกี่ยวข้องกับการผูกมัด หรือการตัดสินใจเชิงธุรกิจ และการให้หรือรับของขวัญอาจกระทำได้หากทำด้วยความโปร่งใส หรือทำในที่เปิดเผย หรือสามารถเปิดเผยได้
- 4.3 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้หรือรับการเลี้ยงรับรองในลักษณะที่เกินกว่าปกติจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

#### มาตรการการแจ้งเบาะแสและการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารทุกระดับในองค์กร ดูแลรับผิดชอบและถือเป็นเรื่องสำคัญที่จะดำเนินการให้พนักงานภายใต้สายบังคับบัญชาของตนทราบ เข้าใจ และปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ นโยบาย/ระเบียบปฏิบัติ/ข้อกำหนดของบริษัท หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งกฎหมายต่างๆ อย่างจริงจัง และพนักงานต้องไม่ละเลย / เพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้อง หากพบว่าเป็นการกลั่นแกล้ง ก่อให้เกิดความเสียหาย ถือเป็นความผิดทางวินัย โดยได้กำหนดแนวปฏิบัติในการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์หรือร้องเรียนที่เป็นระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้

เพื่อให้มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกันและมีความเป็นธรรม บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน หรือข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะใดที่แสดงว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับผลกระทบ หรือมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบอันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือจากการปฏิบัติของพนักงานของบริษัทเกี่ยวกับการกระทำที่อาจส่งถึงการทุจริตและคอร์รัปชัน

ผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่างๆ ได้โดยส่งอีเมลถึง กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านได้โดยตรง ดังนี้

นายราชัย วัฒนเกษม ประธานกรรมการตรวจสอบ อีเมล: [rachai.w@qh.co.th](mailto:rachai.w@qh.co.th)

นายสุริย์ บัวคอม กรรมการตรวจสอบ อีเมล: [suri.b@qh.co.th](mailto:suri.b@qh.co.th)

นายอดุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการตรวจสอบ อีเมล: [adul.v@qh.co.th](mailto:adul.v@qh.co.th)

โดยสามารถตรวจสอบอีเมล ดังกล่าวได้ใน website ของบริษัท

#### การคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน

ผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนทั้งที่เป็นพนักงานบริษัท ลูกจ้างบริษัท บุคคลที่รับจ้างทำงานให้แก่บริษัท หรือผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มอื่นที่เป็นผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน จะได้รับการปกป้องและคุ้มครองสิทธิตามกฎหมาย หรือตามแนวทางที่บริษัทได้กำหนดไว้

### กระบวนการดำเนินการเมื่อได้รับแจ้งเบาะแส / ข้อร้องเรียน

1. กรรมการตรวจสอบ ส่งเรื่องเบาะแส/ข้อร้องเรียนที่ได้รับ ให้กับฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงในเบื้องต้นโดยเร็วว่าการร้องเรียนเป็นไปด้วยความสุจริต หากพบว่าเป็นการกลั่นแกล้งก่อให้เกิดความเสียหาย ถือเป็นความผิดทางวินัย
2. เมื่อพบว่าข้อมูลตามข้อ 1 เป็นจริง ฝ่ายตรวจสอบภายใน จะดำเนินการส่งเรื่องดังกล่าวให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดการกับเรื่องแจ้งเบาะแส/ข้อร้องเรียน และให้ฝ่ายตรวจสอบภายในติดตามผลการดำเนินการของหน่วยงานเพื่อนำเสนอให้กรรมการตรวจสอบพิจารณาต่อไปโดยเร็ว

รายละเอียด “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” สามารถดูได้ใน website ของบริษัท ที่ [www.qh.co.th](http://www.qh.co.th) หัวข้อ นักลงทุนสัมพันธ์ / การกำกับดูแลกิจการที่ดี / การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

### 3. การเคารพลีขิณมนุษย์

เนื่องจากปัญหาสิทธิมนุษยชนในปัจจุบันมีความรุนแรงและมีผลกระทบต่อสังคม รวมถึงกระทบกับเสรีภาพในการประกอบอาชีพของบุคคล และในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงมีนโยบายต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนทุกกรณี เพื่อให้สอดคล้องกับสังคมซึ่งเป็นสังคมระบบนิติรัฐ ประชาชนมีสิทธิเสรีภาพภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งมีแนวปฏิบัติ คือ

1. บริษัทจะไม่กระทำการใดอันเป็นการเพิกเฉยต่อสิทธิมนุษยชนดังกล่าว รวมถึงเคารพศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ของบุคคลและไม่กระทำการอันเป็นการกีดกัน หรือเลือกปฏิบัติกับบุคคลอื่นเนื่องมาจาก เพศ เชื้อชาติ ศาสนา สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม และจะนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้ในการจ้างงาน การมอบหมายงาน การเลื่อนตำแหน่ง การให้ผลตอบแทนในการทำงาน รวมถึงเงื่อนไขการจ้างงาน
2. ต่อต้านการกระทำใดอันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์จากการค้ามนุษย์ การใช้แรงงานเด็กซึ่งมีอายุต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายแรงงานกำหนด โดยจะไม่ทำธุรกรรมใดๆ กับผู้ผลิตสินค้า หรือ บริการที่กระทำการดังกล่าว
3. ดำเนินการสนับสนุน เคารพปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยตรวจสอบและควบคุมมิให้การดำเนินการทางธุรกิจของบริษัทซึ่งกระทำกับบุคคลภายนอกเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงไม่กระทำการอันเป็นการละเมิดสิทธิของพนักงานซึ่งได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย

### 4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทมีแนวทางปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมตามบรรทัดฐานที่เป็นสากล ดังนี้

- ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ ความรับผิดชอบ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน
- ส่งเสริมพัฒนา และเพิ่มพูนความรู้ความสามารถของพนักงาน ให้มีความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพ
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการกำหนดทิศทางการทำงาน และการแก้ไขปัญหาของบริษัท
- ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพอนามัยร่างกาย และทรัพย์สินของพนักงาน
- การให้รางวัลและการลงโทษพนักงานต้องอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้องและเป็นธรรม และกระทำด้วยความสุจริต
- ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน และสวัสดิภาพของพนักงาน
- บริหารพนักงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ โดยไม่เป็นธรรม และไม่ถูกต้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพการงานของพนักงาน
- ปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์ และให้ความเคารพต่อสิทธิหน้าที่ส่วนบุคคล

## 5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมีแนวปฏิบัติดังนี้

### ธุรกิจโรงแรม

- มีการรณรงค์ ไม่ให้ร้านค้าในโรงแรมขายเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ทุกชนิด ทั้งนี้ เพื่อสุขภาพและความปลอดภัยของลูกค้า
- การใช้สเปรย์กำจัดแมลงในห้องนอน เป็นสารสกัดจากสมุนไพร เพื่อไม่ให้เกิดอันตรายแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการและพนักงานที่กำลังปฏิบัติหน้าที่ และช่วยลดขั้นตอนการย้ายลูกค้าหรือพนักงานออกจากพื้นที่ เนื่องจากสเปรย์ที่เป็นสารสกัดจากสมุนไพรไม่มีผลกระทบต่อลูกค้าและพนักงาน
- มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับลูกค้าผู้พิการที่มาใช้บริการ เช่น ห้องพัก ที่จอดรถ ห้องน้ำ ทางลาดสำหรับรถเข็นของลูกค้า
- จัดให้วิทยากรภายนอกเข้ามาฝึกอบรมขั้นตอนการดับเพลิง หนีไฟ วิธีปฐมพยาบาลขั้นต้น ให้พนักงาน และลูกค้า
- จัดส่งพนักงานใหม่เข้าฝึกอบรมดับเพลิงขั้นสูงทุกปี และจัดทบทวนการดับเพลิงในอาคารทุกเดือน เพื่อให้ลูกค้าในอาคารมีความเชื่อมั่นในระบบการป้องกันอัคคีภัยของอาคาร

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- จัดตั้ง Call Center 1388 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ลูกค้าจำเบอร์โทรศัพท์ได้ง่าย และ Call Center สามารถตอบคำถามเบื้องต้นให้กับลูกค้าได้ เช่น ให้ข้อมูลโปรโมชั่น ทำเล และรายละเอียดโครงการบ้าน คอนโด และทาวน์เฮาส์ เบื้องต้น ก่อนการตัดสินใจซื้อ รวมถึงลูกค้าสามารถแจ้งเรื่องร้องเรียนได้
- สำหรับโครงการบ้านระดับราคาสูง จะออกแบบโครงการให้มีความเป็น Privacy สูงสุดแก่ลูกค้า เช่น ระบบ Double Security (มีป้อมรักษาความปลอดภัย 2 ชั้น) ที่สามารถป้องกันการการเข้า - ออกของบุคคลภายนอก ไม่ให้เข้าไปถึงโซนพักอาศัย หากไม่ได้รับอนุญาต
- ระบบรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าโครงการมีการตรวจสอบคนเข้าออกที่เป็นบุคคลภายนอกอย่างเข้มงวด โดยผู้มาติดต่อจะต้องแลกบัตรเข้า - ออกและต้องได้รับการประทับตราบัตรเข้า - ออกทุกครั้งก่อนออกจากโครงการ เพื่อเพิ่มความมั่นใจในระบบรักษาความปลอดภัยให้แก่ลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านของบริษัท
- การจัดการประชุมรับฟังความคิดเห็นของลูกบ้านภายในโครงการ ข้อเสนอแนะ ปัญหา ในการจัดการความเรียบร้อยในโครงการร่วมกัน รวมทั้งมีบอร์ดประชาสัมพันธ์ และกล่องรับฟังความคิดเห็นเพื่อให้ลูกบ้านรับรู้และนำเสนอข้อคิดต่างๆ ผ่านมาทางโครงการ เพื่อให้เกิดความสงบเรียบร้อยภายในโครงการ และลดปัญหาข้อร้องเรียนภายในโครงการ
- จัดอบรมให้ความรู้เรื่องเกี่ยวกับบทบาท หน้าที่ของเจ้าหน้าที่บริการหลังการขาย เพื่อให้เข้าใจบทบาทและหน้าที่ที่มีแก่ลูกค้า เพื่อปรับปรุงและเพิ่มคุณภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าในทุกด้าน
- โครงการคอนโดมิเนียมได้มีการออกแบบอาคารต่างๆ ตามมาตรฐานและกฎหมายทางสิ่งแวดล้อม โดยออกแบบและทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อยื่นขอใบอนุญาต รายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามที่กฎหมายหมายระบุ รวมทั้งปฏิบัติตามข้อบังคับต่าง ๆ
- ใช้วัสดุ และอุปกรณ์ในการก่อสร้างที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ หลอดประหยัดไฟแทนหลอดไส้ เครื่องปรับอากาศ บิมน้ำที่ช่วยประหยัดพลังงาน เพื่อเป็นการลดการใช้พลังงาน
- สวนสาธารณะและสโมสรของโครงการบ้านระดับราคาสูง มีการออกแบบ โดยคำนึงถึงการใช้งานของผู้พิการและผู้สูงอายุ เช่น มีการทำทางสำหรับรถเข็นสามารถเข้าไปใช้งานในสวนสาธารณะของโครงการได้ และทางลาดสำหรับวิลแชร์ รวมถึงห้องน้ำที่สามารถนำวิลแชร์เข้าไปได้

## 6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด ตามโอกาสที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกพนักงานให้มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

- โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ได้ให้ความร่วมมือในการอนุรักษ์พลังงาน โดยการติดตั้งเครื่องปรับอากาศใหม่เพื่อทดแทนเครื่องปรับอากาศเก่าทุกคราวที่ตรวจพบว่ามีการใช้พลังงานมากกว่าค่าการใช้พลังงานมาตรฐาน และมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำใช้แล้วของอาคารก่อนปล่อยน้ำทิ้งสู่สาธารณะ เป็นต้น
- โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ มีระบบบำบัดน้ำเสีย โดยจะบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยน้ำลงสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้มีการจัดส่งน้ำเสียที่บำบัดแล้ว ไปตรวจคุณภาพของน้ำเสีย เพื่อวิเคราะห์น้ำเสียว่าเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้หรือไม่
- สนับสนุนให้พนักงานแยกประเภทขยะออกเป็นหมวดหมู่ ก่อนนำไปจัดทิ้งต่อไป
- จัดอบรมให้ความรู้แก่พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการดูแลห้องพักอาศัยในเรื่องการทำความสะอาดห้องพักอาศัยในเรื่องต่าง ๆ เช่น คุณสมบัติของน้ำยาขัดพื้น ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นผิว หรือ ชนิดของวัสดุ รวมทั้ง ให้มีการใช้ในปริมาณที่เหมาะสม เพื่อลดปริมาณสารตกค้างของน้ำยาให้น้อยลงและลดปริมาณน้ำในการซักล้างอุปกรณ์ด้วย ส่งผลให้ปริมาณน้ำเสียที่กระทบต่อสิ่งแวดล้อมลดลง
- เลือกใช้วัสดุที่ผู้ผลิตมีความใส่ใจสิ่งแวดล้อม ใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยตรวจสอบตรามาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมของผู้ผลิต
- จัดโครงการโรงแรมปลอดบุหรี่ “Smoke Free Hotel Project” เพื่อรณรงค์การไม่สูบบุหรี่ โดยสนับสนุนให้ลูกค้าของโรงแรม รวมถึงคนในชุมชนและสังคมตระหนักถึงประโยชน์ของการไม่สูบบุหรี่ อันจะทำให้มีสุขภาพดี สุขภาพอนามัยแข็งแรง อีกทั้งเป็นการลดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
- เพื่อช่วยลดปริมาณฝุ่นละอองในอากาศ (PM 2.5) บริษัทมีมาตรการ และแนวทางปฏิบัติ ดังนี้
  - อาคารสำนักงานให้เช่า ได้ติดตั้งฟิลเตอร์ช่องลม Fresh air กรองฝุ่นละอองที่จะเข้ามาภายในอาคาร เพื่อสุขภาพที่ดีของผู้เช่าภายในอาคาร
  - อาคารสำนักงานให้เช่า ร่วมกับเขตวัฒนาทำกิจกรรม “ ป้องกันและลดปัญหาฝุ่นละอองขนาดเล็กในอากาศ “ โดยการฉีดละอองน้ำด้วยระบบฉีดน้ำแรงดันสูงบนตาดฟ้าของอาคาร
  - โรงแรม ส่งพนักงานเข้าร่วมอบรมที่สำนักงานเขตบางรักเกี่ยวกับเรื่องฝุ่น PM 2.5 เพื่อให้ทราบสาเหตุและวิธีป้องกัน อีกทั้งยังได้ขอรถน้ำจากทางสำนักงานเขตบางรัก เพื่อใช้ทำความสะอาดถนนด้านหน้าและด้านข้างอาคาร
  - โครงการบ้าน ได้ทำรั้วกันพื้นที่บริเวณก่อสร้างที่ติดกับชุมชนข้างเคียง เพื่อลดผลกระทบกับความเป็นอยู่ในชีวิตประจำวัน และได้ทำการล้างถนนภายในโครงการ เพื่อช่วยลดปริมาณฝุ่นละอองในอากาศ

## 7. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

- ติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างรอบรั้วโครงการ และสัญญาณจราจรบริเวณถนนทางแยกตัดกับถนนสาธารณะ เพื่อความปลอดภัยของลูกค้า ผู้ใช้บริการ และคนในชุมชนข้างเคียง
- พนักงานบริษัทและบริษัทในเครือ ร่วมบริจาคโลหิตให้กับสภากาชาดไทย ณ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เป็นประจำทุกปี ละ 4 ครั้ง

## 8. การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

### ธุรกิจโรงแรม

- เปลี่ยนสระน้ำคลอรีน เป็นระบบเกลือ เพื่อลดการใช้สารเคมีและเป็นผลดีต่อสุขภาพของลูกค้า
- เปลี่ยนหลอดไฟฮาโลเจนเป็นหลอด แอลอีดี เพื่อลดการใช้พลังงาน ในห้องพัก และบริเวณส่วนบริการลูกค้า

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- มีการใช้ระบบพรีคาสท์คอนกรีต เพื่อลดระยะเวลาในการก่อสร้าง เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างที่เกิดกับชุมชน โดยรอบ ลดขยะ ฝุ่นละออง หรือของเสียที่เกิดจากการก่อสร้างลดลง
- มีการใช้วัสดุทดแทนในการก่อสร้างบ้านแทนวัสดุจากธรรมชาติ ซึ่งจะลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และประหยัดเวลาในการติดตั้ง เช่น การใช้วัสดุไม้เทียม หรือการใช้กระเบื้องลายไม้ เลียนแบบพื้นไม้จริง การใช้บันไดสำเร็จรูปแทนการใช้บันไดไม้จริง และการใช้วัสดุประตูหน้าต่างไวนิล แทนวัสดุไม้จริง ซึ่งจะเป็นการช่วยลดการใช้วัสดุจากธรรมชาติได้
- สร้างบ่อบำบัดน้ำเสียรวมในโครงการที่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด โดยจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียย่อยในบ้านและอาคารทุกหลัง เพื่อบำบัดน้ำเสียหรือน้ำใช้แล้วก่อนปล่อยลงสู่สาธารณะหรือคู คลอง
- มีการออกแบบอาคารตามหลักสถาปัตยกรรมเขตร้อน มีชายคาบังแดดลดความร้อนเข้าสู่อาคาร กระจกตัดแสง ฉนวนกันความร้อนใต้หลังคา ขนาดช่องเปิดที่เหมาะสม ผนังอิฐมวลเบาช่วยป้องกันความร้อน ฯลฯ เพื่อเป็นการลดการใช้พลังงานไฟฟ้าจากการเปิดใช้แอร์และพัดลม
- วางผังโครงการตามหลักสถาปัตยกรรมเขตร้อน คำนึงถึงทิศทางแดด ลม ฝน ดินฟ้าอากาศตามฤดูกาล การวางบ้านในแนวทิศเหนือ-ใต้ช่วยให้อาคารได้รับแสงตามธรรมชาติ ถ่ายเทอากาศได้ดี ปลูกไม้ยืนต้นและภูมิทัศน์ในโครงการทำให้สภาพโครงการร่มรื่นเย็นสบาย ช่วยกรองฝุ่นและเสียงรบกวน รวมทั้งบริษัทได้ออกแบบบ้านประหยัดพลังงานโดยคำนึงถึงทิศทางของแสง และลม เพื่อให้ลูกค้าอยู่สบายพร้อมกับประหยัดพลังงานด้วย
- นวัตกรรมด้านการรักษาความปลอดภัย ในการออกแบบผังโครงการ และมีการเตรียมมาตรการ Security ตั้งแต่การออกแบบผัง เช่น การแยกโซนที่ชัดเจนระหว่างลูกบ้านและบุคคลภายนอก,การวางทิศทางการสัญจรที่สามารถตรวจตราได้ชัดเจน หรือ ระบบ DOUBLE SECURITY ที่จะวางตำแหน่ง ACCESS CONTROL ไว้ถึง 2 ชั้น เป็นต้น

## การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 3 ท่าน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยใช้ “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ที่จัดทำบนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ประกอบการประเมิน ซึ่งได้ร่วมกันพิจารณาข้อมูลและสอบถามประเด็นต่างๆ จากฝ่ายบริหาร เพื่อประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท 5 ด้าน คือ

1. ด้านการควบคุมภายในองค์กร
2. ด้านการประเมินความเสี่ยง
3. ด้านการควบคุมการปฏิบัติงาน
4. ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
5. ด้านระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทประเมินว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายใน เรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

ทั้งนี้กรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการควบคุมภายใน 5 ด้าน มีดังต่อไปนี้

### 1. ด้านการควบคุมภายในองค์กร

ผู้บริหารและพนักงานมีทัศนคติที่ดีและเอื้อต่อการควบคุมภายใน โดยผู้บริหารได้ให้ความสำคัญกับการมีจริยธรรมและความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ โดยจะมีการพิจารณาดำเนินการตามสมควรแก่กรณี ตามผลของการตรวจสอบจากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส ถ้าพบว่าพนักงานของบริษัทประพฤติหรือปฏิบัติหน้าที่อันอาจจะส่งผลกระทบต่อจริยธรรมและความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบธุรกิจ

โดยรวมด้านการควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสม และมีส่วนช่วยส่งเสริมให้การควบคุมภายในมีความเพียงพอและมีประสิทธิผล เช่น

- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและสามารถวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน
- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร
- คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆ ได้ อีกทั้งคณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง
- บริษัทได้มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่ช่วยสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

- มีการกำหนด มอบหมาย และจำกัดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างเหมาะสมระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงาน
- บริษัทมีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงาน ว่าได้ถูกกำหนดไว้อย่างรอบคอบ และมีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงาน การให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานดี และการจัดการต่อบุคลากรที่มีผลงานไม่บรรลุเป้าหมาย รวมถึง การสื่อสารกระบวนการเหล่านี้ให้ผู้บริหารและพนักงานทราบ
- บริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) เป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับผู้บริหารและพนักงาน ถือเป็นแนวปฏิบัติ อย่างเหมาะสม มีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ รวมถึงการห้ามทุจริต คอร์รัปชัน รวมทั้งบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืน และมีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณดังกล่าว
- บริษัทได้จัดทำ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้มีแนวทาง/ขั้นตอนให้ผู้ปฏิบัติได้เข้าใจ นำไปปฏิบัติ ให้ตรงตามมาตรการการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ตลอดจนสื่อสาร ทั้งภายนอกและภายในบริษัท เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้ทราบถึงความแน่วแน่ของบริษัท ในด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังกล่าว
- บริษัทกำหนดนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมต่างๆ ที่มีความเสี่ยง เช่น ด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหาร ฯลฯ เพื่อป้องกันการทุจริต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น
- บริษัทมีระบบการควบคุมและติดตามการดำเนินงานอย่างชัดเจน โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบนั้นๆ รวมทั้ง ฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งมีอิสระในการตรวจสอบและรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่วางแผนตรวจสอบตามระดับ ความสำคัญของความเสี่ยงทางธุรกิจ โดยจะครอบคลุมกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดูแลงานตรวจสอบภายใน โดยให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบประจำปี รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งแนะแนวทางการรายงานการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้งานตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างเหมาะสม และมีประสิทธิผล ในปี 2562 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายใน อย่างเป็นสาระสำคัญ

## 2. ด้านการประเมินความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยมีการจัดตั้ง “คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง” มีการระบุประเภทความเสี่ยงให้ครอบคลุมกับธุรกิจของบริษัท มีการประเมินและการติดตามภาพรวม รายละเอียดและแผนการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งวางระบบการรายงานและติดตามผลการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมและรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทได้มีการประเมินสถานการณ์ ความเสี่ยง และวิเคราะห์เหตุการณ์ที่อาจจะส่งผลกระทบและก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท โดยจะกำหนดมาตรการป้องกันแก้ไข และติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง รวมทั้งมาตรการในการลดความเสี่ยงเหล่านั้น นอกจากนี้ คณะกรรมการหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ จนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบอย่างสม่ำเสมอ โดยรายละเอียดการพิจารณาความเสี่ยงเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวตามที่ได้นำเสนอไว้ในส่วนของปัจจัยความเสี่ยง



บริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจ โดยบริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ

รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง การแสดงรายการในรายงานทางการเงิน ครบถ้วน แสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของบริษัทได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง

### 3. ด้านการควบคุมการปฏิบัติงาน

การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร เป็นส่วนที่มีความสำคัญ และสร้างความมั่นใจให้บริษัทและผู้ถือหุ้นว่าแนวทางที่ฝ่ายบริหารกำหนดไว้ได้รับการตอบสนองและปฏิบัติตามโดยพนักงานของบริษัททุกคน ได้แก่

- บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร โดยกำหนดเป็นระเบียบเรื่องอำนาจอนุมัติการจ่ายเงิน
- บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงานออกเป็น 3 หน้าที่ ดังนี้
  - (1) หน้าที่อนุมัติ
  - (2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ
  - (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน
 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่และการตรวจสอบซึ่งกันและกัน
- มีการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม กำหนดระดับผู้ใช้งาน (User) และการเข้าถึงข้อมูลตามขอบเขตความรับผิดชอบเฉพาะงานที่ตนดูแล และควบคุมกำหนดสิทธิ์การใช้งานในโปรแกรมต่างๆ ให้เหมาะสมกับหน้าที่การปฏิบัติงานในแต่ละระดับชั้นพนักงาน
- กรณีที่บริษัทมีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทมีมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมนั้นต้องผ่านขั้นตอนตามที่ทางการกำหนด และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญและพิจารณาเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis)
- กรณีที่ได้มีการอนุมัติธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันกับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้มีการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้อย่างสม่ำเสมอ
- กรณีที่บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม บริษัทได้มีการวิเคราะห์และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ
- บริษัทมีมาตรการควบคุมและดำเนินการให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

### 4. ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวและการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้พนักงานทำงานได้สะดวก รวดเร็ว เพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ลดงาน manual รวมทั้งปรับปรุงให้เป็นไปตามกฎระเบียบของภาครัฐ



ระบบ IT ของบริษัทรองรับการทำงานแบบหลายบริษัท (Multi Company) มีการควบคุมการจ่าย ด้วยระบบงบประมาณ และอำนาจอนุมัติ ของแต่ละตำแหน่งงาน โดยทุกระบบทั้งด้านรับและด้านจ่ายจะเชื่อมโยงถึงกัน จากระบบงานด้าน Front Office ไปจนถึงระบบบัญชีการเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้การทำงาน ถูกต้อง แม่นยำ รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทได้เพิ่มความสะดวกรวดเร็วในการทำงาน โดยการส่งรายงานอัตโนมัติ ไปยังผู้บริหาร พนักงานที่เกี่ยวข้อง และร้านค้า รวมถึงการเพิ่มช่องทางการสื่อสารทางโทรศัพท์ และ ส่ง SMS ไปยังลูกค้า

ในส่วนการควบคุมความปลอดภัย ระบบต่างๆ จะเชื่อมต่อกับระบบ login กลาง โดยจะ disable account อัตโนมัติ เมื่อพนักงานลาออก กรณีพนักงานลืม password พนักงานสามารถ request password ใหม่ได้เอง โดยระบบจะส่ง SMS ไปยังเบอร์โทรที่แจ้งไว้กับฝ่ายการพนักงาน และเพิ่มความปลอดภัย โดยใช้ one time password ในระบบงานที่สำคัญ

การ backup ข้อมูล จะดำเนินการ 3 ด้าน

1. Backup ข้อมูลประจำวัน เก็บไว้อีกเครื่องหนึ่ง
2. นำข้อมูลที่ Backup ขึ้น Tape เพื่อนำไปเก็บภายนอกองค์กรทุกวัน
3. ส่งข้อมูลอัตโนมัติไปยังศูนย์สำรองข้อมูล ทุกๆ 30 นาที พร้อมทั้งมีการตรวจสอบข้อมูลล่าสุดที่ส่งไปยังศูนย์สำรอง โดยการส่ง email อัตโนมัติ กลับมายังผู้รับผิดชอบวันละ 10 ครั้ง

ในส่วน Application ต่างๆ ได้มีการ Replicate ไปยังศูนย์สำรอง ทุกวัน นอกจากนี้ จะมีการทดสอบ Disaster Recovery ที่ศูนย์สำรอง ปีละ 4 ครั้ง

## 5. ด้านระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในและประเมินคุณภาพการปฏิบัติงาน โดยกำหนดวิธีปฏิบัติงาน และการติดตามผลของการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงานตามปกติของฝ่ายบริหาร ผู้ควบคุมงาน และผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการประเมินผลการควบคุมภายใน จากรายงานของฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระ และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกตินั้น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ฝ่ายบริหารจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยทันที พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหาต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร

การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2562 มีการประชุมรวม 7 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ และให้ข้อเสนอแนะสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรผู้บริหารเป็นระยะๆ มีการติดตามการปฏิบัติงานตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ การสอบทานระบบการควบคุมภายในเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันทั่วทั้งที่และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด โดย นางสาวรสพร เดชอาคม ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2562 ไม่ได้แสดงความเห็นในรายงานผู้สอบบัญชีว่าบริษัทมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

บริษัทได้แต่งตั้ง นางสาวจรรยา ธนบุญสมบัติ เป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 เนื่องจากมีคุณสมบัติและประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน การตรวจสอบเทคโนโลยีสารสนเทศ และงานที่ปรึกษาด้านการวางระบบบัญชี มีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท มีการเข้ารับการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน อย่างเพียงพอ อีกทั้งได้เข้ารับการอบรมด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัท จึงเห็นว่า มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ

การพิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท จะต้องผ่านการอนุมัติ (หรือได้รับความเห็นชอบ) จากคณะกรรมการตรวจสอบ

# รายการระหว่างกัน

## 1. รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม) บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสรุปรายการระหว่างกันได้ ดังนี้

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	คณะกรรมการตรวจสอบ
1) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ (ณ วันที่ 9 ก.ย. 62) ขณะที่ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 และ LHBANK เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100	เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน สรุปรายละเอียดสัญญาเช่า/บริการ สัญญาที่ 1 : 4 ปี 10 เดือน 4 วัน (28 ต.ค. 53 - 31 ส.ค. 58) จำนวนพื้นที่ 240 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 475 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 2 : 3 ปี (1 ก.ย. 55 - 31 ส.ค. 58) จำนวนพื้นที่ 219 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 450 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 3 : 3 ปี (1 ก.ย. 58 - 31 ส.ค. 61) จำนวนพื้นที่ 459 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 4 : 2 ปี 11 เดือน (16 ก.ย. 58 - 31 ส.ค. 61) จำนวนพื้นที่ 477 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 5 : 3 ปี (1 ก.ย. 61 - 31 ส.ค. 64) จำนวนพื้นที่ 936 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ ปีที่ 1 - ปีที่ 2 = 620 บาท/ตร.ม./เดือน ปีที่ 3 = 640 บาท/ตร.ม./เดือน				มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
- มีการรวมการร่วมกัน คือ					
นางสุวรรณา พุทธประสาท					
	- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	7.67	8.13	8.99	
	- เงินประกันการเช่าและบริการ	1.57	1.82	1.84	
	- ลูกหนี้การค้า	0.11	0.14	0.15	

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	
2) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LHBANK")					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ (ณ วันที่ 9 ก.ย. 62) ขณะที่ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นใน LHBANK ในสัดส่วนร้อยละ 100	(ก) ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร - บัญชีเงินฝากธนาคาร - ดอกเบี้ยรับ - ค่าธรรมเนียมธนาคาร - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,065.87 25.61 1.25 0.01	2,819.05 13.13 1.15 -	1,749.67 13.88 1.35 -	ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร มีความเห็นว่าการเปิดบัญชีเงินฝากแต่ละประเภท อัตราดอกเบี้ยรับ และค่าธรรมเนียมธนาคารต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามปกติเช่นเดียวกับบุคคลหรือบริษัทอื่นๆ ที่ได้มีการประกาศให้ทราบโดยทั่วไป
- มีการรวมการร่วมกัน คือ นายณพร สุนทรจิตต์เจริญ	(ข) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก สัญญาที่ 1 : 3 ปี (1 ต.ค. 55 - 30 ก.ย. 58) จำนวนพื้นที่ 71 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน				
หมายเหตุ : บริษัทย่อยที่ถือทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท เดอะ คอนพิเด็นซ์ จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด บริษัท คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้โฮส จำกัด บริษัท กัสโด วิลเลจ จำกัดและบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	สัญญาที่ 2 : 3 ปี (1 ต.ค. 58 - 30 ก.ย. 61) จำนวนพื้นที่ 71 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 630 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 3 : 3 ปี (1 ต.ค. 61 - 30 ก.ย. 64) จำนวนพื้นที่ 71 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 720 บาท/ตร.ม./เดือน - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ - ลูกหนี้การค้า (ค) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร สัญญาที่ 1 : 3 ปี (1 เม.ย. 57 - 31 มี.ค. 60) จำนวนพื้นที่ 2,665 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 2 : 3 ปี (1 เม.ย. 57 - 31 มี.ค. 60) จำนวนพื้นที่ 36 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 600 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 3 : 3 ปี (1 เม.ย. 60 - 31 มี.ค. 63) จำนวนพื้นที่ 2,665 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 620 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 4 : 3 ปี (1 เม.ย. 60 - 31 มี.ค. 63) จำนวนพื้นที่ 36 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 690 บาท/ตร.ม./เดือน - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ	0.70 0.17 - 26.03 0.40 5.88	0.71 0.19 - 29.18 0.47 5.88	0.78 0.15 - 29.36 0.46 5.88	ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม  ค่าส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ มีความเห็นว่าค่าส่งเสริมการขายที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ สำหรับเงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายผ่อนชำระแล้ว ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ และเป็นรายการปกติทางการค้าทั่วไป ซึ่งสามารถเปรียบเทียบมูลค่าการส่งเสริมการขายประเภทอื่นที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ ด้วยกันแล้ว มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีเหตุผลอันสมควรในการดำเนินการธุรกรรมทางการค้าดังกล่าว

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	
3) บมจ.ไฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ ("HMPRO")					
- มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ HMPRO ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 (ณ วันที่ 28 ธ.ค. 62) และ 30.23 (ณ วันที่ 11 ก.ย. 62) ตาม ลำดับ	ซื้อสินค้าและบริการ				มีความเห็นว่ารายการดังกล่าว มีเหตุผลอันสมควรและเป็นไปตามราคาตลาดยุติธรรม ซึ่ง QH และบริษัทย่อยสามารถเลือกซื้อสินค้า และวัสดุ ก่อสร้างอื่นๆ ทดแทนจากบริษัทอื่นๆ ได้ ถ้าสินค้าดังกล่าวมีราคาที่ถูกกว่า HMPRO
	- มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ	2.98	0.40	2.10	
	- เจ้าหนี้จากการซื้อสินค้าและบริการ	0.01	0.07	0.94	
- QH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ HMPRO ในสัดส่วนร้อยละ 19.87 (ณ วันที่ 11 ก.ย. 62)					
- มีการรวมการร่วมกัน คือ นายบุญสม เลิศศิริวงศ์ นางสุวรรณา พุทธิประสาท นายณพร สุนทรจิตต์เจริญ และ นายอาชวิน อัศวโกสิน					
4) บมจ. ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ ("Q-CON")					
- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ Q-CON ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 (ณ วันที่ 28 ธ.ค. 62) และร้อยละ 21.16 (ณ วันที่ 1 เม.ย. 62) ตามลำดับ	ซื้อสินค้า				มีความเห็นว่ารายการดังกล่าว มีเหตุผลอันสมควรในการทำรายการ เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON ซึ่งมีความเป็นอิสระทั้งสองฝ่าย โดย QH และบริษัทย่อยได้รับประโยชน์จากการไถ่ถอนจากการขายหุ้น Q-CON ขณะที่ QH และบริษัทย่อยยังมีการใช้ผลิตภัณฑ์อัฐมวาลเบาในการก่อสร้างบ้านซึ่งมีปริมาณมากกว่าปริมาณขั้นต่ำที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์อัฐมวาลเบาเป็นราคาที่ไม่แตกต่างจากราคาตลาดยุติธรรม ณ ขณะนั้นแต่อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามเงื่อนไขหรือ QH และบริษัทย่อยปฏิบัติไม่ขัดต่อสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ QH และบริษัทย่อยสามารถซื้อสินค้าชนิดเดียวกันหรือหาสินค้าทดแทนจากบริษัทอื่นๆ มาทดแทนได้ ถ้าพบว่าราคาสูงกว่าราคาที่ซื้อจาก Q-CON
	- มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ	47.15	45.32	43.02	
	- เจ้าหนี้จากการซื้อสินค้าและบริการ	13.16	8.64	3.49	
- มีการรวมการร่วมกัน คือ นายณพร สุนทรจิตต์เจริญ	หมายเหตุ : QH และบริษัทย่อย คือ บริษัท คิว เอช อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นใน Q-CON ในสัดส่วนร้อยละ 25.78 และร้อยละ 1.45 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 52) เมื่อวันที่ 23 ก.พ. 53 QH และบริษัทย่อยได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON ทั้งหมดกับบริษัท เอสซีจีผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีการชำระเงินและโอนหุ้นทั้งหมดในวันที่ 24 ก.พ. 53 นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 2 มี.ค. 53 QH ได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์กับ Q-CON โดยสัญญาดังกล่าวมีอายุ 3 ปี QH ตกลงจะซื้ออัฐมวาลเบาชนิดก้อนในปริมาณซื้อขั้นต่ำและราคาที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON				

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	คณะกรรมการตรวจสอบ
5) บจ.แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ (“LHM”)					
- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ บริษัทแอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (“LHMH”) ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 (ณ วันที่ 28 ธ.ค. 62) และร้อยละ 100 ตามลำดับ โดย LHMH ได้ถือหุ้น LHM ต่อในสัดส่วนร้อยละ 99.98	เงินสำรองจ่าย				มีความเห็นว่ารายการดังกล่าว มีเหตุผลอันสมควรในการทำรายการโดยเป็นราคาตลาดยุติธรรม
	- ลูกหนี้การค้าฝึกอบรม	-	0.03	0.01	
- นางสาวรณนา พุทธิประสาท เป็นกรรมการร่วมใน QH และ LHM					
6) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ (“QHPPF”)					
- QH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ QHPPF ในสัดส่วนร้อยละ 25.66 (ณ วันที่ 27 ก.พ. 63)	(ก) สิทธิการเช่าระยะยาว				มีความเห็นว่ากรณำจ่ายและ/หรือ ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตระยะเวลา 30 ปี (8 ธ.ค. 49 - 7 ธ.ค. 79) โดย QH ได้รับชำระเงินจำนวน 819 ล้านบาท (รับชำระแล้วทั้งจำนวน)
	- สิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	541.58	487.25	460.08	
	- รายได้ค่าเช่า	27.17	27.17	27.17	ให้แก่ QHPPF เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2549 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2549 ซึ่งเป็นราคายุติธรรม เนื่องจาก QH ได้เปรียบเทียบกับราคากับผู้เสนอซื้อแต่ละรายและคัดเลือกผู้เสนอซื้อที่ให้ข้อเสนอและเงื่อนไขต่างๆ รวมทั้ง
	(ข) QH และ QHI (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี อาคารคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และอาคารเวฟเพลส				ผลตอบแทนรวมสูงสุดต่อ QH ประกอบกับได้พิจารณา
	- รายได้ค่าจ้างบริหาร	62.72	62.98	64.80	รายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น
	- ลูกหนี้อื่น	6.07	7.23	36.60	คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่ารายการดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม รวมทั้งอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ QHPPF เรียกเก็บจาก QH เป็นราคาตลาดยุติธรรม
	(ค) QH ได้เช่าพื้นที่โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี สำหรับตั้งสถานประกอบการ				
	- ค่าเช่าพื้นที่	32.02	33.57	33.04	
	- เจ้าหนี้อื่น	0.24	0.22	0.26	
	- เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	7.20	7.20	7.20	
	หมายเหตุ : ราคาประเมินอาคารคิวเฮาส์ เฟลนิจิต (“PJ”) และ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี (“LU”) จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น มีมูลค่าดังนี้				
	หน่วย : ล้านบาท				
	PJ	LU	รวม		
	CBRE	838	5,566	6,404	
	BKKAP	800	5,240	6,040	
	- บจก. ซีบี ธีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) (“CBRE”)				
	- บจก. กรุงเทพประเมินราคา (“BKKAP”)				

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	
7) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”)					
- QH ได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และ ซิดลม (“ทรัพย์สิน”) และดำเนินการเพื่อให้ QHHR ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ซิดลม โดย QH ได้รับค่าตอบแทนรวม 3,342 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้ลงทุนใน QHHR ในสัดส่วนร้อยละ 31.33 เมื่อวันที่ 18 ก.ค. 55 จำนวน 105.28 ล้านบาท เป็นมูลค่าหน่วยละ 10 บาท เป็นจำนวนเงิน 1,053 ล้านบาท และ ณ วันที่ 27 ก.พ. 63 QH ยังคงลงทุนใน QHHR สัดส่วนร้อยละ 31.33	(ก) การเช่าโรงแรม CPH ได้เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมจาก QHHR ได้แก่ โรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และซิดลม				มีความเห็นว่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและ/หรือให้สิทธิการเช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ QHHR นั้น ได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 มิ.ย. 55 โดยมีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ให้สิทธิการเช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ คือ โรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ซิดลม เป็นราคาที่ยุติธรรม
	- ค่าเช่า	280.56	295.85	299.88	
	- ค่าเช่าค้างจ่าย	68.28	71.26	74.21	เนื่องจาก QH ได้เปรียบเทียบราคากับผู้เสนอซื้อแต่ละราย และคัดเลือกผู้เสนอซื้อที่ให้ข้อเสนอและเงื่อนไขต่างๆ รวมทั้งผลตอบแทนสูงสุดแก่ QH ประกอบกับได้พิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม
- บจก. เซนต์เตอร์พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ (“CPH”) (QH ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99) เช่าทรัพย์สินจาก QHHR เพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม	(ข) QH เข้ารับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่ QHHR จากการที่ QH จำหน่ายทรัพย์สินให้ QHHR และ CPH ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ QHHR เข้าลงทุนในทรัพย์สินเป็นจำนวนไม่เกิน 837 ล้านบาท				
	เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2558 สัญญาเงินประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำได้สิ้นสุดลง และ QH ได้จ่ายเงินประกันดังกล่าวครบถ้วนแล้ว				
	หมายเหตุ : ราคาประเมินโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ประตูน้ำ (“CP1”) โรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ สุขุมวิท 10 (“CP2”) และโรงแรมเซนต์เตอร์พอยต์ ซิดลม (“CP3”) จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น มีมูลค่าดังนี้				
	หน่วย : ล้านบาท				
		CP1	CP2	CP3	รวม
	GAA	1,144	1,549	725	3,418
	TAP	1,204	1,700	724	3,628
- บจก. แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ (“GAA”)					
- บจก. ทีเอพี แวลูเอชัน (“TAP”)					

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	
8) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”)					
มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 (ณ วันที่ 28 ส.ค. 62) และได้เข้าลงทุนในหน่วยลงทุนของLHPF ในสัดส่วนร้อยละ 26.96 (ณ วันที่ 13 พ.ย. 62)	บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้ทำสัญญาจ้างบริหารอาคาร และให้บริการอื่นๆ ตามรายละเอียด ดังนี้ (ก) โครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ เซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ 1. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อัตราค่าบริการร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือนบวกร้อยละ 5.5 ของกำไรจากการดำเนินงานของโครงการ - รายได้ค่าบริการอาคาร - รายได้ค่าธรรมเนียมในการจัดการ - ลูกหนี้อื่น - เจ้าหนี้อื่น 2. ค่าบุคลากร - รายได้ค่าบริการ 3. สัญญาบริหารและจัดการโครงการ - รายได้ค่าบริการ - ลูกหนี้การค้า (ข) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ QH และบริษัทย่อยรับจ้างบริหารอาคาร จัดทำบัญชี และเป็นนายหน้าจัดหาลูกค้าเช่าพักอาศัย รวมทั้งให้LHPF ใช้เครื่องหมายการค้า “Centre Point Resident” - รายได้ค่าบริการอาคาร - รายได้ค่าธรรมเนียมในการจัดการ - รายได้ค่าบริการบุคลากร - ลูกหนี้อื่น (ค) โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าแอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร QH และบริษัทย่อยรับจ้างบริหารอาคาร จัดทำบัญชี และเป็นนายหน้าจัดหาลูกค้าเช่าพักอาศัย รวมทั้งให้ LHPF ใช้เครื่องหมายการค้า “Centre Point Resident” - รายได้ค่าบริการอาคาร - รายได้ค่าธรรมเนียมในการจัดการ - รายได้ค่าบริการบุคลากร - ลูกหนี้อื่น	มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของ QH หรือบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินการธุรกิจปกติของ QH หรือบริษัทย่อย โดย QH และบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากค่าตอบแทนการรับจ้างบริหารโครงการและค่านายหน้าจากโครงการทั้งหมดดังกล่าว			
		8.18	8.60	7.67	
		0.62	0.62	0.62	
		2.17	2.20	1.96	
		-	0.02	0.02	
		1.80	2.03	2.19	
		1.80	1.92	1.92	
		0.02	0.17	0.17	
		2.26	2.36	2.45	
		0.32	0.36	0.36	
		0.92	1.03	1.11	
		0.31	0.39	0.35	
		2.05	2.22	2.33	
		0.14	0.14	0.14	
		0.85	0.95	1.02	
		0.27	0.35	0.31	



ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	คณะกรรมการตรวจสอบ
9) Harbour View Corporation (“HVC”)					
- บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้ถือหุ้น บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) (“QHI(BVI)”) ในสัดส่วนร้อยละ 99 โดย QHI (BVI) ถือหุ้นใน HVC ในสัดส่วนร้อยละ 14.15	(ก) การให้เงินกู้ยืม - เงินให้กู้ยืม - ดอกเบี้ยค้างรับ (ข) การค้าประกันเงินกู้ยืม QH เป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ยืมของ HVC ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ QHI (BVI) (ร้อยละ 21) เป็นจำนวน 1.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาดังแต่ปี 2540 - ปัจจุบัน แต่เนื่องจากHVCได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ QHI (BVI) ไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในปัจจุบันได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 แต่การรับประกันยังคงเกิดจากจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดจำนวนลงตามความสามารถของ HVC ในการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น (รายละเอียดตามปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้องราย HVC) ในระหว่างปี 2560 HVCได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแล้ว QH จึงได้ถอนการค้าประกันเงินกู้ยืมกับธนาคาร	77.88 4.55	73.13 1.39	67.90 1.29	มีความเห็นว่าการให้กู้ยืมและการค้าประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC นั้น มีเหตุผลอันสมควรเนื่องจากการให้กู้ยืม และการค้าประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น
10) บริษัท แมนดารินโฮเทล จำกัด (มหาชน)					
- นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทแมนดารินโฮเทล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 34.69 (ณ วันที่ 14 มี.ค.62) และมีตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการของบริษัท	บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้ทำสัญญา รับจ้างบริหารอาคาร โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 2 ปี (1 ต.ค. 56 - 30 ก.ย. 58) โดยคิดค่าตอบแทนร้อยละ 2 ของรายรับทั้งหมด และร้อยละ 4 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินการ				พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเป็นราคาที่ยุติธรรม และเป็นการดำเนินธุรกิจปกติ โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าบริการโรงแรมที่ได้รับจากลูกค้าของการประกอบธุรกิจโรงแรม รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “โรงแรมแมนดาริน” มากขึ้น
- นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ เป็นมารดานายอนันต์ อัสวโกดิน ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ LH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ QH	ต่อมา QHI ได้ต่อสัญญาจ้างบริหารอาคารโดยคิดค่าตอบแทนร้อยละ 2 ของรายรับทั้งหมดจากการดำเนินงานและยกเลิกร้อยละ 4 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินการ				
- มีกรรมการร่วมคือ นางสุวรรณา พุทธิประสา	- รายได้ค่าบริการโครงการ - ลูกหนี้อื่น	6.04 1.23	6.05 1.30	6.27 1.27	

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	คณะกรรมการตรวจสอบ
11) บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ (ณ วันที่ 9 ก.ย. 62) ขณะที่ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นใน บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.80	(ก) บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮ้าส์ สาทร สัญญาที่ 1 : 3 ปี (1 เม.ย. 57 - 31 มี.ค. 60) จำนวนพื้นที่ 577 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน ต่อมาวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 58 ได้รับโอนสิทธิการเช่าจาก บจก.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ แอ็คไวเซอร์ จำนวน 30 ตร.ม. จึงได้ขอยกเลิกสัญญาเดิมและทำสัญญารับใหม่ (สัญญาที่ 2 และ 3) สัญญาที่ 2 : 2 ปี 1 เดือน (16 ก.พ. 58 - 31 มี.ค. 60) จำนวนพื้นที่ 607 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 3 : 2 ปี 1 เดือน (16 ก.พ. 58 - 31 มี.ค. 60) จำนวนพื้นที่ 191 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 4 : 3 ปี (1 เม.ย. 60 - 31 มี.ค. 63) จำนวนพื้นที่ 607 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 620 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 5 : 3 ปี (1 เม.ย. 60 - 31 มี.ค. 63) จำนวนพื้นที่ 191 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 620 บาท/ตร.ม./เดือน				มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
	- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	8.08	8.32	8.40	
	- ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	0.17	0.18	0.17	
	- เงินประกันการเช่าและบริการ	1.51	1.51	1.52	
	(ข) บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เช่าพื้นที่ในอาคาร คิวเฮ้าส์คอนเวนต์ สัญญาที่ 1 : 3 ปี (16 เม.ย. 58 - 15 เม.ย. 61) จำนวนพื้นที่ 400 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 2 : 1 ปี 1 เดือน 15 วัน (16 เม.ย. 61 - 31 พ.ค. 62) จำนวนพื้นที่ 400 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 570 บาท/ตร.ม./เดือน				
	- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3.11	3.12	1.31	
	- ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	0.04	0.04	-	
	- เงินประกันการเช่าและบริการ	0.66	0.69	-	

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	
12) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ แอควิซิชั่น จำกัด					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ (ณ วันที่ 9 ก.ย. 62) ขณะที่ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 99.80 และบริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ แอควิซิชั่น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	บจก. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ แอควิซิชั่น จำกัด พื้นที่ในอาคารคิวเฮ้าส์ สาทร สัญญาที่ 1 : 3 ปี (1 เม.ย. 57 - 31 มี.ค. 60) จำนวนพื้นที่ 30 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2558 ได้อนสิทธิการเช่าให้ บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จึงได้ขอยกเลิกสัญญาเดิมและทำสัญญาฉบับใหม่ (สัญญาที่ 2) สัญญาที่ 2 : 2 ปี 1 เดือน (16 ก.พ. 58 - 31 มี.ค. 60) จำนวนพื้นที่ 26 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน สัญญาที่ 3 : 3 ปี (1 เม.ย. 60 - 31 มี.ค. 63) จำนวนพื้นที่ 26 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 620 บาท/ตร.ม./เดือน				มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
	- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	0.19	0.19	0.19	
	- เงินประกันการเช่าและบริการ	0.05	0.05	0.05	
13) บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท แปซิฟิก รีเทลเอสเตท จำกัด") ("LHMH")					
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน ดังนี้	บจก.คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล ("QHI")				มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม
- บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ("LH") ถือหุ้น QH และ บจก. แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 (ณ วันที่ 28 ธ.ค. 62) และร้อยละ 100 ตามลำดับ และมีกรรมการร่วมกัน คือ	(QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้ทำสัญญาว่าจ้างบริหารพื้นที่ค้าปลีก (อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี) - ค่าบริหารพื้นที่ค้าปลีก - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4.49 0.40	3.24 -	- -	
นายอดิสร ธนนันท์ราพุล นายณพร สุนทรจิตต์เจริญ และ นางสุวรรณา พุทธิประสา					
14) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ("LH")					
- บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ("LH") เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ QH โดยถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 24.98 (ณ วันที่ 28 ธ.ค. 62) และมีกรรมการร่วมกัน คือ	บจก. คาซ่า วิลล์ ("CSV") (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้ขายที่ดินให้กับ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ รายละเอียด : ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 8064 เลขที่ดิน 33 หน้าสำรวจ 231 เนื้อที่รวม 1-1-50 ไร่ (550 ตารางวา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.บางเลน อ.บางใหญ่ (ตลาดขวัญ) จ.นนทบุรี				มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และใช้การเทียบเคียงกับราคาซื้อขายกันบริเวณข้างเคียง เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาขาย
นายณพร สุนทรจิตต์เจริญ นายอดิสร ธนนันท์ราพุล และ นายอชวิณ อัศวโกสิน	- มูลค่าราคาขายที่ดิน	-	-	11.00	

### 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 กรรมการตรวจสอบและบริษัทจะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตให้เป็นไปในราคาตลาดยุติธรรม พร้อมทั้งเปิดเผยชนิดและมูลค่าของรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งภายใต้ประกาศและข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## 2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ก่อนการเข้าทำรายการระหว่างกันบริษัทจะมีขั้นตอนการอนุมัติรายการ โดยเสนอแก่คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกันว่ามีความเหมาะสมและได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ก่อนที่คณะกรรมการตรวจสอบจะเสนอความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอีกครั้ง ทั้งนี้ ผู้ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการระหว่างกัน จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้นๆ

## 3. นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

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

#### 4. เหตุผลที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท รวมทั้ง บริษัทจะไม่จัดให้มีโครงสร้างการถือหุ้นหรือการบริหารงานในกลุ่มบริษัทในลักษณะอำพราง (nominee) อย่างไรก็ตาม บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.98 (ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2562) เนื่องจาก

- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าซึ่งเป็นธุรกิจประเภทเดียวกันกับบริษัท
- นายณพร สุนทรจิตต์เจริญ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร และนายอดิศร วนนันทน์ราพูล เป็นกรรมการผู้จัดการในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยสองท่านนี้เป็นกรรมการในบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะตัวแทนของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจากจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท 11 ท่าน
- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้ถือหุ้นในบริษัท โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 30.23 (ณ วันที่ 11 กันยายน 2562) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทถือหุ้นในบริษัทร่วมดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 19.87 (ณ วันที่ 11 กันยายน 2562) โดยมีเหตุผลในการถือหุ้นดังกล่าว เพื่อเป็นการลงทุนร่วมกัน ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งบริษัทร่วมดังกล่าวในปี 2538 ซึ่งในช่วงแรกถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ในสัดส่วนร้อยละ 30 ต่อมาในปี 2544 บริษัทได้ซื้อหุ้นบริษัทร่วมดังกล่าวทั้งหมดจากบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัดที่ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 27 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนธุรกิจของบริษัทเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ที่ใช้เกี่ยวกับการตกแต่งบ้าน รวมทั้งเป็นการลงทุนระยะยาว

เพื่อเป็นการป้องกันหรือลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และมีการดูแลและกรรมการบริหารของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นกรรมการในบริษัท บริษัทได้วางแนวทางจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้ ดังนี้

1. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทมีกลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนถือหุ้นรวมกันเกินกว่าที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท ดังนั้น กรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อบริษัท เสียผลประโยชน์ กลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนสามารถออกเสียงลงมติคัดค้านรายการนั้นๆ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
2. โครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทมีการถ่วงดุลโดยกรรมการอิสระ และปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระและกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทรวมกันเกินกึ่งหนึ่ง
3. รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการที่เป็นตัวแทนของผู้ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงมติในการทำรายการนั้นๆ
4. ปัจจุบันฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้ขึ้นตรงกับฝ่ายจัดการ ดังนั้น คณะกรรมการตรวจสอบสามารถควบคุมดูแลรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้โดยตรง
5. คณะผู้บริหารของบริษัทมีความเป็นอิสระในการบริหารงานและตัดสินใจในทุกๆ ด้าน รวมทั้งไม่มีกรรมการ กรรมการบริหาร ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) อยู่ในคณะผู้บริหารดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินธุรกิจจึงแยกจากกันโดยอิสระ

6. รายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียหรืออาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระพิจารณากลับกรอง และแสดงความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆทุกรายการ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันหรือความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น บริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้แสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ กรณีที่รายการที่เกิดขึ้นมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อบริษัทก็จะนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาและตัดสินใจด้วย

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### (ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลประกอบการปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 10,680 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 5,207 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 7,083 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 3,251 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31 และมีกำไรสุทธิในปี 2562 และ ปี 2561 จำนวน 2,854 ล้านบาท และจำนวน 3,798 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562 และปี 2561 เท่ากับร้อยละ 33.7 และ 35.0 ตามลำดับ

#### (ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

##### (1) รายได้จากการขายและการบริการ

###### - ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จ ตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,291 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5,308 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 4,826 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38 เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทมีรายได้พิเศษจากการขายที่ดินเปล่า และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 482 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปิดขายโครงการบ้านใหม่ 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,137 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 5 โครงการ

###### - ธุรกิจโรงแรม

ปี 2562 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 148 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ของธุรกิจโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ พัทยา ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการปลายปี 2561

###### - ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ปี 2562 รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากอาคารคิวเฮาส์ คอนเวนต ลันด์สัญญาเช่าที่ดินในเดือนพฤษภาคม ปี 2562

**(2) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 151 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

บริษัท / กองทุน	ปี 2561	ปี 2562	เพิ่มขึ้น
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,115	1,232	117
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	427	442	15
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	174	192	18
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	60	61	1
<b>รวม</b>	<b>1,776</b>	<b>1,927</b>	<b>151</b>

**(3) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้****ก. ต้นทุนขาย**

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 3,251 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่ลดลง/เพิ่มขึ้น ซึ่งสัดส่วนต้นทุนขายของแต่ละประเภทธุรกิจ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนต้นทุนขาย	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	94	92	87
ธุรกิจโรงแรม	5	6	11
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	1	2	2

**ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 241 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนลดลง ซึ่งผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

**ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 400 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19 ส่วนใหญ่เนื่องจากการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานจากการเพิ่มอัตราค่าชดเชยกรณีเลิกจ้างหรือเกษียณอายุ ตาม พ.ร.บ. คุ้มครองแรงงาน 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 46 ล้านบาท และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยตั้งสำรองค่าโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมจำนวน 354 ล้านบาท



**ง. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

ในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เนื่องจากปี 2562 มีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้

**จ. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ในปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 246 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46 ซึ่งผันแปรตามผลกำไร การดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

**(4) อัตรากำไรขั้นต้น**

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

กำไรขั้นต้น	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	29.2	34.8	33.5
ธุรกิจโรงแรม	30.2	29.5	27.6
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	52.6	53.5	57.8

**(5) ผลการดำเนินงาน**

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 2,854 ล้านบาท ลดลงจำนวน 944 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ส่วนใหญ่เนื่องจากปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 1,969 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 241 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 400 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 246 ล้านบาท และ รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 151 ล้านบาท

**(6) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น**

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2560 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2559 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 857 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นจำนวน 750 ล้านบาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2560 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.13 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,393 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ/หรือกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท รวมเป็นจำนวน 857 ล้านบาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2561 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.14 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,500 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ/หรือกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นจำนวน 750 ล้านบาท

## ฐานะทางการเงิน

### (1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 เท่ากับ 54,164 ล้านบาท และ 50,902 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 3,262 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

#### - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 จำนวน 3,821 ล้านบาท และ 2,212 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจำนวน 1,609 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

#### - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 58 ล้านบาท และจำนวน 98 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกหนี้ค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

#### - ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 มีจำนวน 35,450 ล้านบาท และ 33,641 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจำนวน 1,809 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการจะเป็นสัดส่วนร้อยละ 65 และร้อยละ 66 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 25,805 ล้านบาท และ 25,040 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 86 และร้อยละ 91 ตามลำดับสำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 มีจำนวน 9,645 ล้านบาท และ 8,601 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขายและเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่ยังแสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆ ในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

#### - เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2561 และ ณ สิ้นปี 2562 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 6,680 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 11,198 ล้านบาท และ 11,647 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	760	4,173	760	4,421	-	248
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,850	5,455	2,850	5,655	-	200
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	2,017	1,221	2,017	1,225	-	4
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,053	349	1,053	346	-	(3)
<b>รวม</b>	<b>6,680</b>	<b>11,198</b>	<b>6,680</b>	<b>11,647</b>	<b>-</b>	<b>449</b>

#### - เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2561 และ ณ สิ้นปี 2562 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 3,124 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 7,623 ล้านบาท และ 8,003 ล้านบาท ตามลำดับ

#### - เงินลงทุนระยะยาวอื่น

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงทุนใน Harbour View Corporation ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (รายละเอียดตามหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation)

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 466 ล้านบาท และ 458 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปี

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 1 อาคาร คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต ซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท ในปี 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ เป็นระยะเวลา 30 ปี และเมื่อครบกำหนดสามารถต่อได้อีก 30 ปี

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์/สิทธิการเช่า**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 มีมูลค่าจำนวน 2,047 ล้านบาท และ 1,912 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจำนวน 135 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ส่วนใหญ่เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาและตัดค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าระหว่างปี

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ /อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 มีจำนวนรวม 37,963 ล้านบาท และ 36,011 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70 และ 71 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 967 ล้านบาท และ 878 ล้านบาท ตามลำดับ

การตั้งสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร”

(2) **สภาพคล่อง**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมามีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	4,172	2,363	2,149
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	1,184	1,045	1,497
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,435)	(3,396)	(5,255)

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,363 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยเริ่มลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหลังจากที่มีการชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดินอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559 ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 4,172 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นพัฒนาที่ดินที่ซื้อไว้ในปีก่อนและเร่งโอนโครงการที่เปิดขายอยู่ให้ได้มากที่สุด

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,045 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,293 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 262 ล้านบาท ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,184 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,206 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 28 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 16 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีการซื้ออุปกรณ์การดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 16 ล้านบาท และให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจำนวน 45 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,396 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 6,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 8,300 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 1,300 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 2,250 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 640 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 6 ล้านบาท ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 4,435 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 5,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 6,500 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,000 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,607 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 822 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 6 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,149 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากผลประกอบการที่ลดลง และได้ชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดิน ซึ่งในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,363 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยเริ่มลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหลังจากที่มีการชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดินอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,497 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,452 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 108 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 78 ล้านบาท ซึ่งในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,045 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,293 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 15 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 262 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 5,255 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 7,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 9,100 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลงจำนวน 800 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 2,250 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 596 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 9 ล้านบาท ซึ่งในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,396 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 6,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 8,300 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 1,300 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 2,250 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 640 ล้านบาทและจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 6 ล้านบาท

### (3) แหล่งที่มาของเงินทุน

#### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ สิ้นปี 2560 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 100 และ ณ สิ้นปี 2561 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 94 และอีกส่วนหนึ่งมาจากตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 6 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราต่ำเฉลี่ยที่ต่ำ และ ณ สิ้นปี 2562 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 98 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคิดเป็นร้อยละ 2 โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (4) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนเงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
เงินกู้ยืมระยะสั้น	35	45	41
เงินกู้ยืมระยะยาว	65	55	59
รวม	100	100	100

หน่วย : ร้อยละ

สัดส่วนหนี้สิน	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
หนี้สินระยะสั้น	42	51	45
หนี้สินระยะยาว	58	49	55
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.14 เท่า 1.06 เท่า และ 0.89 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นบางส่วน และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลประกอบการจากการดำเนินงาน

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของผู้ถือหุ้นจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค่าประกันที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.93 เท่า 0.87 เท่า และ 0.79 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น

#### (4) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร และหุ้นกู้ จำนวนรวม 23,490 ล้านบาท 22,987 ล้านบาท และ 20,588 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 83 ร้อยละ 82 และร้อยละ 86 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2560	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2561	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2562
เงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากสถาบันการเงิน/ เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	15,700	(14,403)	1,297	10,000	(10,797)	500
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	23,490	6,500	(8,300)	21,690	7,500	(9,102)	20,088
<b>รวม</b>	<b>23,490</b>	<b>22,200</b>	<b>(22,703)</b>	<b>22,987</b>	<b>17,500</b>	<b>(19,899)</b>	<b>20,588</b>

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 4,879 ล้านบาท (2561 และ 2562 : ไม่มี) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร โดยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนเงินรวม 1,303 ล้านบาท (2561 และ 2562 : ไม่มี)

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 28,257 ล้านบาท 27,878 ล้านบาท และ 24,039 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2562 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 10,861 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาว 13,178 ล้านบาท

## (5) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 577 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 2,854 ล้านบาท และมืองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 27 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้ และในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,500 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 และเดือนกันยายน 2562 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 750 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562

## (6) การผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
สัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ	3,333	1,384	741
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	445	461	48

- บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
ภายใน 1 ปี	18	15	25
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	45	39	28
มากกว่า 5 ปี	7	-	-



- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (บริษัทร่วม) โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และให้คำมั่นที่จะเช่าต่ออีก 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละคราวโดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

จ่ายชำระ	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
ภายใน 1 ปี	92	168	168
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	260	92

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ จำนวนเงิน 48 ล้านบาท และ 45 ล้านบาทตามลำดับ
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 38 ไร่ 50 ไร่ และ 53 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

**ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต**  
ไม่มี

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

#### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

#### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานทางธุรกิจซึ่งผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงมีความเสี่ยงในการรับรู้รายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นจริงและไม่เกี่ยวข้องกับกิจการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและสัญญาซื้อขายห้องชุดเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายของกลุ่มบริษัทและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

#### ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทแสดงรายละเอียดของบัญชีที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการและสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และข้อ 19 การพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมากในการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันทางการตลาด ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังนี้

- ทำความเข้าใจเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ รวมถึงสอบทานความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าวและเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแบบเฉพาะเจาะจงในบางกรณี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการถือครองและการเคลื่อนไหวของการขายหน่วยในโครงการและสอบทานกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการขายหน่วยในโครงการที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กลุ่มบริษัทได้รับจากการขายหน่วยในโครงการภายหลังวันที่ใน งบการเงินกับราคาทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ
- เปรียบเทียบมูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการกับมูลค่าสุทธิที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับจากการขายหน่วยในโครงการ

### สำรองเพื่อพลีภัยจากคดีฟ้องร้อง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 และข้อ 35 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากคดีฟ้องร้อง โดยการพิจารณาคดีดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จ ทำให้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการพิจารณาข้อกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องเพื่อใช้ในการประมาณการหนี้สินจากความเสียหายดังกล่าว ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงเมื่อการพิจารณาคดีดังกล่าวสิ้นสุดอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้ จึงทำให้มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้สอบถามฝ่ายบริหารและแผนกกฎหมายของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับกระบวนการในการรวบรวมและควบคุมดูแลคดีฟ้องร้องที่เกิดขึ้นและคงค้าง ณ วันที่ในงบการเงิน รวมถึงสอบทานรายการค่าใช้จ่ายค่าที่ปรึกษากฎหมายเพื่อสอบทานความครบถ้วนสมบูรณ์ของรายการคดีความต่างๆ ที่กลุ่มบริษัทแจ้งให้ทราบและสอบถามถึงรายละเอียด ความคืบหน้าของคดีฟ้องร้อง และวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง และประเมินดุลยพินิจที่ฝ่ายบริหารใช้ในการประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้องดังกล่าว โดยการ

- สอบทานเงื่อนไขและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในสัญญา รวมถึงคำฟ้องและคำคัดค้านต่างๆ ทั้งของกลุ่มบริษัทและคู่กรณีที่ได้นำเสนอต่อศาลเพื่อทำความเข้าใจในเบื้องต้นเกี่ยวกับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- สอบทานเอกสารที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อพลีภัยจากคดีฟ้องร้อง รวมถึงส่งหนังสือยืนยันไปยังที่ปรึกษากฎหมายที่กลุ่มบริษัทใช้เพื่อให้รายงานรายละเอียด สถานะและความเห็นของ ที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร โดยข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ความเป็นอิสระและความเที่ยงธรรมของที่ปรึกษากฎหมายตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวข้องรวมถึงพิจารณาถึงหลักกฎหมาย ข้อกำหนด และคดีความตัวอย่างที่เคยมีการตัดสินแล้วในอดีตที่ที่ปรึกษากฎหมายใช้ในการอ้างอิงว่ามีความสอดคล้องกับคดีความของกลุ่มบริษัท

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้ มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานในการกำกับดูแลทางการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำ งบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจาก การทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความคิดเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

JSF Conner

รศพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2563

## งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)							
		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
หมายเหตุ	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	1 ม.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	1 ม.ค. 2561	
		(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)		
<b>สินทรัพย์</b>							
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 8	2,211,512,016	3,820,877,422	3,809,085,843	921,853,336	1,791,823,720	2,183,156,444
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7, 9	97,941,711	57,545,747	57,100,062	34,873,584	20,413,677	19,750,025
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	10	25,040,436,655	25,804,881,760	25,549,895,066	13,144,046,932	12,723,629,438	10,027,533,607
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		5,231,996	24,483,075	142,475,369	4,231,996	20,551,096	97,566,241
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง		68,791,615	60,856,101	27,730,077	54,007,482	43,882,189	10,756,165
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4, 11	12,414,328	20,624,643	24,231,200	12,414,328	20,624,643	24,231,200
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		70,358,888	76,139,262	63,163,998	7,603,532	9,333,510	7,993,625
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>27,506,687,209</b>	<b>29,865,408,010</b>	<b>29,673,681,615</b>	<b>14,179,031,190</b>	<b>14,630,258,273</b>	<b>12,370,987,307</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>							
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	12, 35	4,970,332	112,777,821	111,824,335	-	107,858,625	106,955,747
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	-	8,003,163,655	7,622,858,705	6,442,374,640
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	14	11,646,857,970	11,198,095,407	10,793,059,432	11,646,857,970	11,198,095,407	10,793,059,432
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	15	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ							
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	-	9,931,881,618	12,334,978,353	14,469,088,007
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	457,934,726	466,249,665	474,564,604	457,934,726	466,249,665	474,564,604
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17	1,610,159,227	1,651,094,856	479,928,590	200,557,863	205,661,481	211,212,788
สิทธิการเช่า	18	302,189,920	396,061,915	499,882,558	302,189,920	396,061,915	499,882,558
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	19	8,601,353,946	9,645,058,313	10,345,107,662	4,424,164,891	4,942,754,036	5,280,787,925
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร		32,914,819	41,674,185	50,433,552	32,914,819	41,674,185	50,433,552
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน		5,000,000	115,214,660	111,312,290	-	115,214,660	111,312,290
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	28	665,951,051	629,286,464	502,659,923	170,353,129	151,994,814	125,278,965
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7	67,893,336	43,446,470	36,086,950	12,066,981	12,065,546	12,907,175
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>23,395,227,325</b>	<b>24,298,961,754</b>	<b>23,404,861,894</b>	<b>35,182,087,570</b>	<b>37,595,469,390</b>	<b>38,577,859,681</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>50,901,914,534</b>	<b>54,164,369,764</b>	<b>53,078,543,509</b>	<b>49,361,118,760</b>	<b>52,225,727,663</b>	<b>50,948,846,988</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	1 ม.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	1 ม.ค. 2561
		(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20	500,000,000	-	500,000,000	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7, 21	630,486,665	1,179,166,436	428,504,581	860,255,769	569,403,595
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	8,000,000,000	9,100,000,000	8,000,000,000	9,100,000,000	8,300,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้น	20	-	1,297,310,896	-	1,297,310,896	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย						
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	-	10,502,014	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		81,167,974	312,636,515	48,857,496	124,121,116	36,016,454
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	24	608,267,079	584,425,281	238,827,682	200,676,492	153,633,345
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		85,362,747	552,429,900	58,078,758	517,069,238	593,236,878
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	7	73,670,603	90,919,198	63,661,635	79,798,527	79,441,113
เงินประกันงานก่อสร้าง		412,970,500	453,661,237	256,110,360	265,962,656	212,501,809
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้						
ภายในหนึ่งปี	7	27,224,000	27,224,000	27,224,000	27,224,000	27,224,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7	441,171,084	624,830,300	190,973,832	284,598,375	241,038,378
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>10,860,320,652</b>	<b>14,222,603,763</b>	<b>9,812,238,344</b>	<b>12,767,519,083</b>	<b>10,212,495,572</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน						
- สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	12,088,105,440	12,590,126,659	12,088,105,440	12,590,126,659	15,190,021,893
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23	225,131,915	158,944,869	147,956,826	105,275,419	85,324,700
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	24	431,787,242	446,310,957	16,544,591	16,792,566	152,215,404
ค่าเช่ารับล่วงหน้า						
- สรุติจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	7	432,856,645	460,023,312	432,856,645	460,023,312	487,189,979
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	28	295,726	369,580	-	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>13,178,176,968</b>	<b>13,655,775,377</b>	<b>12,685,463,502</b>	<b>13,172,217,956</b>	<b>15,914,751,976</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>24,038,497,620</b>	<b>27,878,379,140</b>	<b>22,497,701,846</b>	<b>25,939,737,039</b>	<b>26,127,247,548</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
หมายเหตุ	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	1 ม.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	1 ม.ค. 2561
		(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)	
ส่วนของผู้อถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 10,714,426,091 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	10,714,426,091	10,714,426,091	10,714,426,091	10,714,426,091	10,714,426,091	10,714,426,091
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 10,714,381,645 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	10,714,381,645	10,714,381,645	10,714,381,645	10,714,381,645	10,714,381,645	10,714,381,645
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379,246,114	379,246,114	379,246,114	379,246,114	379,246,114	379,246,114
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	25 1,071,442,609	1,071,442,609	1,071,442,609	1,071,442,609	1,071,442,609	1,071,442,609
ยังไม่ได้จัดสรร	14,784,995,905	14,181,143,277	12,638,756,139	14,784,995,905	14,181,143,277	12,638,756,139
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้อถือหุ้น	(86,649,359)	(60,223,021)	17,772,933	(86,649,359)	(60,223,021)	17,772,933
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	26,863,416,914	26,285,990,624	24,821,599,440	26,863,416,914	26,285,990,624	24,821,599,440
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	50,901,914,534	54,164,369,764	53,078,543,509	49,361,118,760	52,225,727,663	50,948,846,988

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
			(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กำไรขาดทุน					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7, 26	9,291,237,562	14,599,227,871	4,830,446,446	5,783,429,602
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	26	1,051,823,302	904,528,426	215,182,147	214,341,555
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	7, 26	336,582,771	383,780,578	336,582,771	383,780,578
รายได้อื่น					
ดอกเบี้ยรับ	7	15,413,858	15,146,293	315,814,037	455,329,893
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค่างวด		6,970,030	8,179,125	2,298,971	2,271,709
อื่นๆ	7	247,131,795	237,704,090	79,446,917	60,456,215
รวมรายได้		10,949,159,318	16,148,566,383	5,779,771,289	6,899,609,552
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	7	6,180,045,812	9,518,695,830	3,137,033,460	3,795,954,894
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	7	761,017,118	637,456,987	117,761,018	122,104,482
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	7	142,155,334	178,344,792	142,155,334	178,344,792
ค่าใช้จ่ายในการขาย		584,675,468	825,265,336	288,748,735	298,819,976
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7	1,670,736,265	2,070,538,311	927,222,600	913,275,344
รวมค่าใช้จ่าย		9,338,629,997	13,230,301,256	4,612,921,147	5,308,499,488
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,610,529,321	2,918,265,127	1,166,850,142	1,591,110,064
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	380,304,950	1,177,279,137
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	14	1,927,276,325	1,776,244,288	1,927,276,325	1,776,244,288
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		3,537,805,646	4,694,509,415	3,474,431,417	4,544,633,489
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	7	(390,040,893)	(356,446,118)	(451,994,165)	(523,366,804)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		3,147,764,753	4,338,063,297	3,022,437,252	4,021,266,685
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	28	(293,903,958)	(540,208,056)	(168,576,457)	(223,411,444)
กำไรสำหรับปี		2,853,860,795	3,797,855,241	2,853,860,795	3,797,855,241

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท ควอลิตีเ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
หมายเหตุ	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทรวม					
- สุทธิจากภาษีเงินได้	14, 28	(26,426,338)	(77,995,954)	(26,426,338)	(77,995,954)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		(26,426,338)	(77,995,954)	(26,426,338)	(77,995,954)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย					
- สุทธิจากภาษีเงินได้	23, 28	-	(5,451,135)	-	(8,656,062)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทย่อย					
- สุทธิจากภาษีเงินได้	13, 28	-	-	-	3,204,927
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		-	(5,451,135)	-	(5,451,135)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(26,426,338)	(83,447,089)	(26,426,338)	(83,447,089)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		2,827,434,457	3,714,408,152	2,827,434,457	3,714,408,152
กำไรต่อหุ้น	29				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.27	0.35	0.27	0.35

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ควอลิตีเ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม									
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ									
หมายเหตุ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - ตามที่รายงานไว้เดิม	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัท	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ส่วนเกินมูลค่าจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัท	รวม
		10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	12,619,371,179	1,294	17,771,639	17,772,933	24,802,214,480
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี									
เนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ									
4		-	-	-	19,384,960	-	-	-	19,384,960
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - หลังการปรับปรุง									
		10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	12,638,756,139	1,294	17,771,639	17,772,933	24,821,599,440
กำไรสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)									
		-	-	-	3,797,855,241	-	-	-	3,797,855,241
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)									
		-	-	-	(5,451,135)	-	(77,995,954)	(77,995,954)	(83,447,089)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)									
		-	-	-	3,792,404,106	-	(77,995,954)	(77,995,954)	3,714,408,152
32		-	-	-	(2,250,016,968)	-	-	-	(2,250,016,968)
เงินปันผลจ่าย									
		-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - หลังการปรับปรุง									
		10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	14,181,143,277	1,294	(60,224,315)	(60,223,021)	26,285,990,624
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - ตามที่รายงานไว้เดิม									
		10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	14,164,643,563	1,294	(60,224,315)	(60,223,021)	26,268,490,910
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ									
4		-	-	-	16,499,714	-	-	-	16,499,714
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - หลังการปรับปรุง									
		10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	14,181,143,277	1,294	(60,224,315)	(60,223,021)	26,285,990,624
กำไรสำหรับปี									
		-	-	-	2,853,860,795	-	-	-	2,853,860,795
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี									
		-	-	-	-	-	(26,426,338)	(26,426,338)	(26,426,338)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี									
		-	-	-	2,853,860,795	-	(26,426,338)	(26,426,338)	2,827,434,457
32		-	-	-	(2,250,008,167)	-	-	-	(2,250,008,167)
เงินปันผลจ่าย									
		-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562									
		10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	14,784,995,905	1,294	(86,650,653)	(86,649,359)	26,863,416,914

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ										(หน่วย : บาท)	
หมายเหตุ	หมายเลข	วันที่	งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		รวม
											รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - ตามที่รายงานไว้เดิม			งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - หลังการปรับปรุง			งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - ตามที่รายงานไว้เดิม			งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - หลังการปรับปรุง			งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	รวม

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษี	3,147,764,753	4,338,063,297	3,022,437,252	4,021,266,685
รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	6,096,526,920	9,443,710,539	3,032,715,671	3,703,834,510
ค่าเสื่อมราคา	128,211,999	68,225,881	22,355,193	25,008,668
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	94,475,798	104,359,590	94,475,798	104,359,590
ค่าตัดจำหน่ายอื่นๆ	8,759,367	8,759,367	8,759,367	8,759,367
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	6,211,828	551,219	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(380,304,950)	(1,177,279,137)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวม	(1,927,276,325)	(1,776,244,288)	(1,927,276,325)	(1,776,244,288)
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค้ำงวด	(6,970,030)	(8,179,125)	(2,298,971)	(2,271,709)
ดอกเบี้ยรับ	(15,413,858)	(15,146,293)	(315,814,037)	(455,329,893)
กำไรจากการขายอุปกรณ์	(1,002,855)	(1,954,518)	(654,420)	(239,436)
สำรองค่าเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	43,709,002	174,718,149	28,128,376	16,427,932
โอนกลับค่าเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(29,636,850)	(112,381,005)	-	(4,911,576)
สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	-	354,037,615	-	62,853,829
โอนกลับสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(82,694,021)	(85,349,954)	(15,996,649)	(15,466,373)
สำรองเพื่อค่าซ่อมแซมบ้าน	83,192,564	106,168,798	38,999,266	40,728,055
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	70,179,971	18,005,259	45,930,332	11,072,915
โอนค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน	7,100,531	6,576,765	7,100,531	6,576,765
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	366,443,168	333,614,177	431,758,359	504,384,055

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ควอลิตีเ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	7,989,581,962	12,957,535,473	4,090,314,793	5,073,529,959
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(46,607,791)	(996,904)	(14,459,907)	(663,652)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(2,650,465,968)	(5,278,521,866)	(1,607,296,706)	(3,109,199,624)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	19,251,078	117,992,294	16,319,100	77,015,145
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง	(7,935,515)	(33,126,024)	(10,125,293)	(33,126,024)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	26,434,165	5,362,796	9,940,294	2,266,672
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	(1,238,179,009)	(4,571,752,493)	(1,059,432,867)	(2,785,832,824)
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(5,000,000)	(115,214,660)	-	(115,214,660)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(24,446,867)	(7,359,520)	(1,435)	841,629
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(518,409,473)	112,731,535	(401,480,890)	321,576,505
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(487,263,790)	(127,234,869)	(483,858,175)	(101,062,598)
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	(17,248,595)	(516,477)	(16,136,893)	357,414
เงินประกันงานก่อสร้าง	(40,690,737)	(41,311,665)	(9,852,296)	53,460,847
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(243,009,982)	23,987,570	(94,472,621)	56,661,015
ชำระค่าเสียหายคดีฟ้องร้อง	(28,595,867)	(146,939,194)	(28,376,351)	(146,939,194)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(3,992,925)	(8,728,200)	(3,248,925)	(8,728,200)
<b>เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>2,723,420,686</b>	<b>2,885,907,796</b>	<b>387,831,828</b>	<b>(715,057,590)</b>
จ่ายภาษีเงินได้	(574,554,415)	(522,594,269)	(262,198,392)	(159,858,615)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>2,148,866,271</b>	<b>2,363,313,527</b>	<b>125,633,436</b>	<b>(874,916,205)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	107,807,490	(953,486)	107,858,625	(902,878)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	1,452,087,424	1,293,212,358	1,452,087,424	1,293,212,358
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	-	-	2,404,000,000	2,136,200,000
ดอกเบี้ยรับ	15,413,858	15,146,293	314,910,772	453,239,547
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น (สุทธิจากการขาย)	(603,803)	(538,947)	(603,803)	(538,947)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (สุทธิจากการขาย)	(77,958,576)	(262,449,856)	(8,282,216)	(10,902,984)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>1,496,746,393</b>	<b>1,044,416,362</b>	<b>4,269,970,802</b>	<b>3,870,307,096</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	500,000,000	-	500,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,300,000,000)	1,300,000,000	(1,300,000,000)	1,300,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(10,500,000)	10,500,000
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	7,500,000,000	6,500,000,000	7,500,000,000	6,500,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	(9,100,000,000)	(8,300,000,000)	(9,100,000,000)	(8,300,000,000)
เงินปันผลจ่าย	(2,250,008,167)	(2,250,016,968)	(2,250,008,167)	(2,250,016,968)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(9,121,750)	(6,472,000)	(9,121,750)	(6,472,000)
จ่ายดอกเบี้ย	(595,848,153)	(639,449,342)	(595,944,705)	(640,734,647)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(5,254,978,070)</b>	<b>(3,395,938,310)</b>	<b>(5,265,574,622)</b>	<b>(3,386,723,615)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(1,609,365,406)</b>	<b>11,791,579</b>	<b>(869,970,384)</b>	<b>(391,332,724)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,820,877,422	3,809,085,843	1,791,823,720	2,183,156,444
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>2,211,512,016</b>	<b>3,820,877,422</b>	<b>921,853,336</b>	<b>1,791,823,720</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่มีใช้เงินสด</b>				
โอนที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	938,114,001	-	-
โอนที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดิน				
และงานระหว่างก่อสร้าง	2,426,605,897	4,145,111,428	1,722,744,534	3,050,805,264
โอนเงินมัดจำการซื้อที่ดินเป็นที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	115,214,660	111,312,290	115,214,660	111,312,290
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	201,823,792	272,421,731	136,603,138	102,939,172
รายการขาดทุนจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	(5,451,135)	-	(5,451,135)
การลดลงของส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(26,426,338)	(77,995,954)	(26,426,338)	(77,995,954)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทอยู่เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 7 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

#### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	รับจ้างบริหารอพาร์ทเมนต์	ไทย	100	100
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด	ให้เช่าที่ดิน	ไทย	100	100
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รับจ้างบริหารงานสาธารณูปโภค	ไทย	81	81
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด อีกในอัตราร้อยละ 19)	ส่วนกลางในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของที่ดิน			
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด**	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	เกาะบริติช เวอร์จิน	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ
บริษัท คิว.เฮาส์ พรินคิปัล จำกัด*	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประเภท ระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป	ไทย	-	-
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-

\* ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

\*\* ถือหุ้นผ่านบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่ากลุ่มบริษัทใช้นโยบายการบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก โดยเลือกใช้แนวทางปฏิบัติที่ผ่อนปรนเกี่ยวกับการไม่ปรับปรุ้งย้อนหลังการแสดงรายการของสัญญาที่กิจการได้มีการโอนสินค้าหรือบริการทั้งหมดแล้วตามนโยบายการบัญชีเดิม ซึ่งพิจารณาว่าเป็นสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์แล้ว ณ วันที่ 1 มกราคม 2561

ผลสะสมของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุ 4

## ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

## มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

## การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่า การนำมาตราฐานฉบับนี้มาใช้ จะมีผลกระทบจากรายการดังต่อไปนี้

- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตราฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะนำมาตราฐานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติใช้ครั้งแรกโดยการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตราฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

4. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกิจการได้เลือกปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวแสดงเป็น รายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>				
<b>สินทรัพย์</b>				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	20,625	24,231	20,625	24,231
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(4,125)	(4,846)	(4,125)	(4,846)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>16,500</b>	<b>19,385</b>	<b>16,500</b>	<b>19,385</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	16,500	19,385	16,500	19,385
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>16,500</b>	<b>19,385</b>	<b>16,500</b>	<b>19,385</b>

(หน่วย : พันบาท)

	กำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>		
<b>กำไรขาดทุน</b>		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(192,853)	(58,421)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(189,247)	(54,815)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(721)	(721)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>(2,885)</b>	<b>(2,885)</b>
<b>กำไรต่อหุ้น (บาท)</b>		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.000269)	(0.000269)

รายการปรับปรุงข้างต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่ย้ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ
- รายการส่งเสริมการขายที่พิจารณาได้ว่าเป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า - กลุ่มบริษัทจะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นส่วนหักกับรายได้จากการขาย จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้

#### ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อ กลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่งกล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้า แสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ข) รายได้จากธุรกิจโรงแรม

รายได้จากธุรกิจโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้จะถูกรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้นและจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

#### ค) รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงานจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

#### ง) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

#### จ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

### 5.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ส่วนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายถ่วงน้ำหนักด้วยราคาที่ยขายในแต่ละหน่วย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในกำไรหรือขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง กลุ่มบริษัทมีการให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นจึงต้องบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการขายโครงการ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

### 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 5.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้ลงจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 5.5 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน	-	ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตาม แต่ละโครงการ
งานระหว่างก่อสร้าง	-	ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนในการพัฒนาโครงการประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

### 5.6 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง



## 5.7 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)
- ค) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## 5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทฯ จะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 15 - 60 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ รับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	10 ปี
สิ่งปรับปรุงสินทรัพย์เช่า	-	5 - 20 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	5 - 60 ปี
อุปกรณ์และอุปกรณ์ดำเนินงาน	-	5 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตราสารหนี้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อกำหนดสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 5.10 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม บริษัทฯ ตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าตามวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 5.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

#### 5.12 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 5.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุม ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 5.14 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนหรือรับความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

#### 5.15 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วย สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 5.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯ หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

### 5.17 ผลประโยชน์พนักงาน

#### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

#### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

##### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

##### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### 5.18 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

### 5.19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

#### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

#### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### 5.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้อง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทจะบันทึกค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม การปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการประมาณการของฝ่ายบริหาร

### คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วเพื่อบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

## 7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

7.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	307	446	2.50% ถึง 3.35% ต่อปี (2561: 2.50% ถึง 4.10% ต่อปี)
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	-	-	75	112	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	1	2.93% และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก +0.25%
รายได้ค่าตอบแทนใช้ทางร่วม	-	-	-	166	ราคาตามสัญญา
ค่าตอบแทนใช้ทางร่วม	-	-	33	-	ราคาตามสัญญา

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม					
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	2	-	1	-	ราคาตลาด
ค่าเช่าอาคารจ่าย	333	329	33	34	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอาคาร	65	63	26	19	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	57	57	57	57	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	14	13	8	8	0.25% ถึง 1.30% ต่อปี (2561: 0.25% ถึง 1.30% ต่อปี)
เงินปันผลรับ	1,452	1,293	1,452	1,293	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1	1	1	1	ราคาตลาด
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	43	45	26	20	ราคาตลาด
ค่าบริการอื่นจ่าย	-	3	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	19	20	19	20	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอาคาร	22	22	2	2	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอื่น	4	4	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11	-	-	-	เทียบเคียงกับราคาซื้อขายกัน ในบริเวณข้างเคียง

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>เงินฝากสถาบันการเงิน</b>				
<b>(แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)</b>				
<b>บริษัทร่วม</b>				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	1,749,672	2,819,047	824,249	1,337,574
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	18
บริษัทร่วม	456	467	456	467
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	495	529	495	529
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	951	996	951	1,014
<b>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,502	1,177
บริษัทร่วม	36,596	7,229	16,139	689
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	3,895	4,270	-	-
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40,491	11,499	17,641	1,866
<b>รวม</b>	<b>41,442</b>	<b>12,495</b>	<b>18,592</b>	<b>2,880</b>

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>(แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)</b>				
บริษัทร่วม	7,204	7,202	7,204	7,202
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	6,336	32,176
บริษัทร่วม	938	68	521	67
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	3,486	8,640	2,253	4,464
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,424	8,708	9,110	36,707
<b>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	348	721
บริษัทร่วม	258	217	258	217
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	16	18	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	274	235	606	938
<b>รวม</b>	<b>4,698</b>	<b>8,943</b>	<b>9,716</b>	<b>37,645</b>
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทร่วม	6,036	6,076	6,036	6,076
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	3,404	4,066	3,404	4,066
<b>รวม</b>	<b>9,440</b>	<b>10,142</b>	<b>9,440</b>	<b>10,142</b>
<b>ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>(แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	937	426
บริษัทร่วม	74,216	71,266	-	-
<b>รวม</b>	<b>74,216</b>	<b>71,266</b>	<b>937</b>	<b>426</b>
<b>ค่าเช่ารับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทร่วม (หมายเหตุ 7.3)</b>				
ส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	27,224	27,224	27,224	27,224
ส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้เกินกว่าหนึ่งปี	432,857	460,023	432,857	460,023
<b>รวม</b>	<b>460,081</b>	<b>487,247</b>	<b>460,081</b>	<b>487,247</b>



(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุน กู้ยืมระหว่างกัน
	2562	2561	2562	2561	(ร้อยละต่อปี)
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ</b>					
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
<u>บริษัทย่อย</u>					
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	-	-	9,931,882	12,334,978	2.50% - 3.03%
					(2561: 2.50% - 3.35%)
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
Harbour View Corporation	69,192	74,520	-	-	LIBOR+3.00%, 4.00% และ 8.00%
					(2561: LIBOR +3.00%, 4.00% และ 8.00%)
รวม	69,192	74,520	9,931,882	12,334,978	
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(69,192)	(74,520)	-	-	
<b>สุทธิ</b>	-	-	9,931,882	12,334,978	
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>					
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
<u>บริษัทย่อย</u>					
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสติทอลิตี้ จำกัด	-	-	-	10,502	อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก +0.25%
รวม	-	-	-	10,502	

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม

	1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2562
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<u>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
Harbour View Corporation	74,520	-	(5,328)	69,192
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(74,520)	-	5,328	(69,192)
<b>สุทธิ</b>	-	-	-	-

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2562
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	12,334,978	3,695,077	(6,098,173)	9,931,882
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	-	190,099	(190,099)	-
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	10,502	20	(10,522)	-
	10,502	190,119	(200,621)	-

**คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	60	60
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3	2
รวม	63	62

## 7.2 กลุ่มบริษัทมีการทำสัญญาระยะยาวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(หน่วย : ล้านบาท)

มูลค่าตามสัญญา			
	คู่สัญญา	2562	2561
ก) สัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการ คิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	819	819
ข) สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอาคารและ ทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	504*	504*

\* มูลค่าตามสัญญาไม่รวมค่าเช่าผันแปร

7.3 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2549 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิตกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ โดยบริษัทฯ ตกลงให้กองทุนฯ เช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ได้รับชำระค่าเช่าที่ดิน อาคาร งานสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวสำหรับระยะเวลา 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 819 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้บันทึกไว้ในบัญชี “ค่าเช่ารับล่วงหน้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

## 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	3,776	4,179	1,491	1,785
เงินฝากธนาคาร	2,207,736	3,816,698	920,362	1,790,039
รวม	2,211,512	3,820,877	921,853	1,791,824

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 1.30 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.10 ถึง 1.30 ต่อปี)

## 9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)				
อายุหนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	951	996	951	1,014
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	951	996	951	1,014
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	37,760	26,676	9,467	11,312
3 - 6 เดือน	1,070	598	8	4
6 - 12 เดือน	190	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	39,020	27,274	9,475	11,316
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	39,971	28,270	10,426	12,330
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	40,491	11,499	17,641	1,866
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	17,480	17,777	6,807	6,218
รวมลูกหนี้อื่น	57,971	29,276	24,448	8,084
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	97,942	57,546	34,874	20,414

## 10. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
วัสดุก่อสร้าง	17,719	15,626	-	-
ที่ดิน	10,139,675	10,418,646	6,084,433	5,886,044
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,425,723	1,549,430	571,092	575,952
งานระหว่างก่อสร้าง	14,028,532	14,475,086	6,543,333	6,332,441
รวม	25,611,649	26,458,788	13,198,858	12,794,437
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(571,212)	(653,906)	(54,811)	(70,808)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	25,040,437	25,804,882	13,144,047	12,723,629

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 172 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 107 ล้านบาท) (2561: 226 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 91 ล้านบาท) โดยคำนวณอัตราจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 0.9 (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.6) (2561: ร้อยละ 1.2 เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.4)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	653,906	377,116	70,808	58,162
บันทึกสำรองเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	297,645	-	28,112
โอนจากที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	-	64,495	-	-
โอนกลับบัญชีสำรองตามการรับรู้รายได้ในระหว่างปี	(82,694)	(85,350)	(15,997)	(15,466)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	571,212	653,906	54,811	70,808

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทสำหรับโครงการที่มีการหมุนเวียนซ้ำ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ/หรือวิธีสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการเพิ่มเติมจำนวน 298 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 28 ล้านบาท)

## ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่				
และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	118,051	120,438	52,378	50,363
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	70,992	73,917	25,521	25,989
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	60%	61%	49%	52%
จำนวนเงินตามหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อม				
สิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	469	1,597	328	1,462

## 11. สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	20,625	24,231	20,625	24,231
เพิ่มขึ้น	5,410	2,334	5,410	2,334
ค่าตัดจำหน่าย	(13,621)	(5,940)	(13,621)	(5,940)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	12,414	20,625	12,414	20,625

## 12. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการกำกับประกัน

ยอดคงเหลือ คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อและวางค้ำประกันต่อศาล

## 13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

13.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	3,000,000	3,000,000	100	100	2,999,999	2,999,999	7,705,596	7,382,044
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	25,000	25,000	100	100	25,000	25,000	220,792	173,925
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด	5,000	5,000	100	100	5,000	5,000	4,541	4,662
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ออสฟิโวลิตี้ จำกัด	5,000	5,000	100	100	4,999	4,999	44,656	33,667
บริษัท เดอะ คอนเฟิชั่นส์ จำกัด*	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด								
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนเฟิชั่นส์								
จำกัด อีกในอัตราร้อยละ 19)	110,000	110,000	81	81	88,635	88,635	27,579	28,561

(หน่วย : พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2562	2561	2562 (ร้อยละ)	2561 (ร้อยละ)	2562	2561	2562	2561
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปียูไอ)								
จำกัด**	30,796	30,796	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด*	500,000	500,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
รวม					3,123,633	3,123,633	8,003,164	7,622,859

\* ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

\*\* ถือหุ้นผ่านบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

## 13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

ชื่อบริษัท	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	
	2562	2561	2562	2561
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	323,552	1,123,435	-	3,979
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	46,867	54,766	-	(1,009)
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด	(121)	(24)	-	-
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสติทอลิตี้ จำกัด	10,989	10,926	-	235
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	(982)	(11,824)	-	-
รวม	380,305	1,177,279	-	3,205

14. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

14.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ							
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย
			2562 (ร้อยละ)	2561 (ร้อยละ)	2562	2561	2562 2561
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ <sup>(1)</sup>	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	26	26	2,017,695	2,017,695	1,224,654
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ <sup>(2)</sup>	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	31	31	1,052,800	1,052,800	346,498
บริษัท โอม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อขายไป	ไทย	20	20	759,959	759,959	4,420,788
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100)	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	ไทย	14*	14*	2,849,800	2,849,800	5,654,918
รวม					6,680,254	6,680,254	11,646,858

<sup>(1)</sup> มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอาคารและโอนสิทธิการเช่าที่ดินโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินีให้กับกองทุนฯ

<sup>(2)</sup> มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล ประตูน้ำ และโครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สุขุมวิท 10 และการโอนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล ซิดลม ให้กับกองทุนฯ

\* ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถึงแม้ว่าบริษัทฯจะถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเป็นสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 20 เนื่องจากบริษัทฯมีตัวแทนอยู่ในคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว

14.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ชื่อบริษัท	ส่วนแบ่งกำไร		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
	จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	
	2562	2561	2562	2561
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	192,400	173,960	-	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	60,976	60,114	-	-
บริษัท โอม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	1,232,280	1,115,169	(17,330)	1,289
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	441,620	427,001	(9,096)	(79,285)
รวม	1,927,276	1,776,244	(26,426)	(77,996)

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัท	เงินปันผลรับในระหว่างปี	
	2562	2561
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิวอิลิตี้ แอส	188,969	180,584
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คิวอิลิตี้ แอส โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	63,484	61,168
บริษัท โอม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	966,818	862,297
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	232,816	189,163
รวม	1,452,087	1,293,212

## 14.3 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนฯ

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คิวอิลิตี้ แอส	2,741	2,679
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คิวอิลิตี้ แอส โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	995	879
บริษัท โอม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	41,808	39,718
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	3,958	3,958
รวม	49,502	47,234

## 14.4 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิวอิลิตี้ แอส		กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คิวอิลิตี้ แอส โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		บริษัท โอม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์รวม	9,807	9,644	4,780	4,690	52,072	54,811	240,731	245,933
หนี้สินรวม	394	393	5	4	30,911	34,897	199,569	206,224
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>9,413</b>	<b>9,251</b>	<b>4,775</b>	<b>4,686</b>	<b>21,161</b>	<b>19,914</b>	<b>41,162</b>	<b>39,709</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	26	26	31	31	20	20	14	14
<b>สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการ</b>								
<b>ในสินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>2,415</b>	<b>2,374</b>	<b>1,496</b>	<b>1,468</b>	<b>4,205</b>	<b>3,957</b>	<b>5,655</b>	<b>5,455</b>
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา								
สินทรัพย์	(231)	(226)	(395)	(379)	-	-	-	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการขายสินทรัพย์	(523)	(523)	(601)	(601)	-	-	-	-
รับรู้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของ								
สินทรัพย์	(436)	(404)	(154)	(139)	-	-	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	216	216	-	-
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของ</b>								
<b>กิจการในบริษัทร่วม</b>	<b>1,225</b>	<b>1,221</b>	<b>346</b>	<b>349</b>	<b>4,421</b>	<b>4,173</b>	<b>5,655</b>	<b>5,455</b>



## สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	กองทุนรวมสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์		กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้	1,251	1,207	302	297	67,424	66,050	12,272	10,899
กำไร	897	879	292	670	6,200	5,613	3,214	3,108
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	(87)	6	(66)	(577)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	-	6,113	5,619	3,148	2,531

**กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์**

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.2430 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 194 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 12 มีนาคม 2563

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์**

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.1980 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 67 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 12 มีนาคม 2563

**บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)**

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานของเดือนกรกฎาคม 2562 ถึงธันวาคม 2562 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.2100 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,762 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวภายในวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้ผู้ถือหุ้นเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.1700 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลไปเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ดังนั้นรวมการจ่ายปันผลสำหรับปี 2562 คิดเป็น 0.3800 บาทต่อหุ้น

## 15. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาด	2	2	2	2
เงินลงทุนในบริษัทอื่น				
(ถือโดยบริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปียีไอ) จำกัด)				
Harbour View Corporation				
(จดทะเบียนในประเทศเวียดนาม)	32,599	32,599	-	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	(32,599)	(32,599)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทอื่น - สุทธิ	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนระยะยาวอื่น	2	2	2	2

## 16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
อาคารสำนักงานให้เช่า		
ราคาทุน	888,957	888,957
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(373,271)	(358,877)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(57,751)	(63,830)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	457,935	466,250

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
มูลค่าตามบัญชี ณ ต้นปี	466,250	474,564
ค่าเสื่อมราคา	(8,315)	(8,314)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นปี	457,935	466,250

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าสุทธิของค่าเช่ารับล่วงหน้าจากผู้เช่าอาคารคงเหลือจำนวน 460 ล้านบาท (2561: 487 ล้านบาท) และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีมูลค่าประมาณ 857 ล้านบาท (2561: 866 ล้านบาท) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลการเช่าของลูกค้าย่อยในอาคารของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คิวอิลิตี้ เฮาส์ ซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารจากบริษัทฯ

## 17. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์เช่า	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์และ อุปกรณ์ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ติดตั้ง	รวม
<u>ราคาทุน</u>							
1 มกราคม 2561	329,989	92,430	19,583	558,945	68,607	-	1,069,554
เพิ่มระหว่างปี	-	222	168	18,043	1,631	300,175	320,239
โอนเข้า (ออก)	135,160	214,210	578,984	283,581	-	(273,821)	938,114
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(15,093)	(4,774)	(26,354)	(46,221)
31 ธันวาคม 2561	465,149	306,862	598,735	845,476	65,464	-	2,281,686
เพิ่มระหว่างปี	-	6,350	71	15,617	4,816	54,016	80,870
โอนเข้า (ออก)	-	10,210	29,277	13,966	-	(53,453)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(27,997)	(12,425)	-	(40,422)
31 ธันวาคม 2562	465,149	323,422	628,083	847,062	57,855	563	2,322,134
<u>ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>							
1 มกราคม 2561	5,223	32,395	8,876	404,609	56,649	-	507,752
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	161	8,784	2,314	42,708	5,944	-	59,911
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(14,761)	(4,184)	-	(18,945)
31 ธันวาคม 2561	5,384	41,179	11,190	432,556	58,409	-	548,718
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	852	19,288	17,011	79,423	3,323	-	119,897
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(26,772)	(11,741)	-	(38,513)
31 ธันวาคม 2562	6,236	60,467	28,201	485,207	49,991	-	630,102
<u>ค่าเพื่อการด้อยค่า</u>							
1 มกราคม 2561	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2561	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2562	81,873	-	-	-	-	-	81,873
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>							
31 ธันวาคม 2561	377,892	265,683	587,545	412,920	7,055	-	1,651,095
31 ธันวาคม 2562	377,040	262,955	599,882	361,855	7,864	563	1,610,159
<u>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</u>							
2561 (23 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							59,911
2562 (84 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							119,897

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์เข้า	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์และ อุปกรณ์ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ติดตั้ง	รวม
<b>ราคาทุน</b>							
1 มกราคม 2561	255,664	10,146	16,564	296,432	28,043	-	606,849
เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	11,890	-	-	11,890
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(6,195)	(1,530)	-	(7,725)
31 ธันวาคม 2561	255,664	10,146	16,564	302,127	26,513	-	611,014
เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	6,373	3,370	-	9,743
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(18,266)	(7,080)	-	(25,346)
31 ธันวาคม 2562	255,664	10,146	16,564	290,234	22,803	-	595,411
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
1 มกราคม 2561	4,557	10,138	8,363	267,605	23,100	-	313,763
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1	828	13,724	2,141	-	16,694
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(6,025)	(952)	-	(6,977)
31 ธันวาคม 2561	4,557	10,139	9,191	275,304	24,289	-	323,480
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1	828	11,823	1,388	-	14,040
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(17,999)	(6,541)	-	(24,540)
31 ธันวาคม 2562	4,557	10,140	10,019	269,128	19,136	-	312,980
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>							
1 มกราคม 2561	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2561	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2562	81,873	-	-	-	-	-	81,873
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
31 ธันวาคม 2561	169,234	7	7,373	26,823	2,224	-	205,661
31 ธันวาคม 2562	169,234	6	6,545	21,106	3,667	-	200,558
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>							
2561 (5 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							16,694
2562 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							14,040

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 389 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 269 ล้านบาท) (2561: 369 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 272 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 32 ล้านบาท (2562: ไม่มี) โดยคำนวณจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 1.2 (2562: ไม่มี)

## 18. สิทธิการเช่า

(หน่วย : พันบาท)

โครงการ	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
คิวเฮาส์ คอนเวนซ์	-	337,762
คิวเฮาส์ สาทร	507,231	507,218
คิวเฮาส์ อโศก	629,518	629,493
เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สยาม	1,037,602	1,036,949
รวม	2,174,351	2,511,422
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,872,161)	(2,115,360)
สิทธิการเช่า - สุทธิ	302,190	396,062

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสิทธิการเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

โครงการ	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันต้นปี	396,062	499,883
ข้อเพิ่มระหว่างปี - ราคาทุน	653	559
จำหน่ายระหว่างปี - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(49)	(20)
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี (แสดงรวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน)	(94,476)	(104,360)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันสิ้นปี	302,190	396,062

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2532 บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและลงทุนพัฒนาอาคารคิวเฮาส์ คอนเวนซ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาสัญญาเช่า บริษัทฯตกลงให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยไม่มีค่าตอบแทนหรือการผูกพันใดๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 (วันครบกำหนด) แล้ว

## 19. ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดิน	7,828,513	8,910,812	3,835,355	4,466,237
ต้นทุนดอกเบี้ย	217,137	198,617	202,485	180,743
งานระหว่างก่อสร้าง	723,320	703,245	531,706	441,155
รวม	8,768,970	9,812,674	4,569,546	5,088,135
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ				
มูลค่าโครงการ	(167,616)	(167,616)	(145,381)	(145,381)
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ - สุทธิ	8,601,354	9,645,058	4,424,165	4,942,754

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการจำนวน 30 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 30 ล้านบาท) (2561: 15 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 12 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งเป็นทุนในอัตราร้อยละ 0.9 (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.6) (2561: ร้อยละ 1.2 เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.4)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	167,616	175,719	145,381	110,639
บันทึกสำรองเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	56,392	-	34,742
โอนเข้าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	-	(64,495)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	167,616	167,616	145,381	145,381

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับโครงการที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนพัฒนาโครงการ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการเพิ่มเติมจำนวน 56 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 35 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยได้โอนเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินจากที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวนเงิน 938 ล้านบาท จากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้งาน

## 20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562 (ร้อยละต่อปี)	2561 (ร้อยละต่อปี)	2562	2561
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน</b>				
ตัวสัญญาใช้เงิน	1.55	-	500,000	-
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>				
ตัวเงินจ่าย	-	1.85	-	1,300,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			-	(2,689)
สุทธิ			-	1,297,311

## 21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	4,424	8,708	9,110	36,707
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	499,303	987,700	325,805	692,114
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	274	235	606	938
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	50,049	75,816	16,547	23,790
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	76,437	106,707	76,437	106,707
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	630,487	1,179,166	428,505	860,256

## 22. หุ้นกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวนหน่วย (หน่วย)		จำนวนเงิน (พันบาท)	
				2562	2561	2562	2561
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน							
- ครั้งที่ 4/2557	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.38 ต่อปี	5 ปี	8 สิงหาคม 2562	-	2,000,000	-	2,000,000
- ครั้งที่ 2/2558							
- ชุดที่ 2	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.07 ต่อปี	4 ปี	26 มิถุนายน 2562	-	1,200,000	-	1,200,000
- ครั้งที่ 1/2559							
- ชุดที่ 1	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.96 ต่อปี	3 ปี	25 เมษายน 2562	-	3,400,000	-	3,400,000
- ชุดที่ 2	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.22 ต่อปี	5 ปี	25 เมษายน 2564	600,000	600,000	600,000	600,000
- ครั้งที่ 2/2559	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.58 ต่อปี	3 ปี	29 พฤศจิกายน 2562	-	2,500,000	-	2,500,000
- ครั้งที่ 1/2560	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.69 ต่อปี	3 ปี	11 พฤษภาคม 2563	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
- ครั้งที่ 2/2560	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.20 ต่อปี	3 ปี	21 พฤศจิกายน 2563	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
- ครั้งที่ 1/2561	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.16 ต่อปี	3 ปี	5 มีนาคม 2564	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
- ครั้งที่ 2/2561	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.46 ต่อปี	3 ปี	25 มิถุนายน 2564	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ครั้งที่ 3/2561	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.97 ต่อปี	2 ปี	12 พฤศจิกายน 2563	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
- ครั้งที่ 1/2562	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.85 ต่อปี	3 ปี	8 พฤษภาคม 2565	3,500,000	-	3,500,000	-
- ครั้งที่ 2/2562	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.30 ต่อปี	3 ปี	27 พฤศจิกายน 2565	4,000,000	-	4,000,000	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				20,100,000	21,700,000	20,100,000	21,700,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย						(11,895)	(9,873)
หุ้นกู้ - สุทธิ						20,088,105	21,690,127
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(8,000,000)	(9,100,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						12,088,105	12,590,127

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	21,700,000	23,500,000
บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี	7,500,000	6,500,000
หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้ระหว่างปี	(9,100,000)	(8,300,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	20,100,000	21,700,000

หุ้นกูดังกล่าวข้างต้นได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

### 23. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	158,945	136,118	105,275	85,325
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	18,834	11,958	12,132	6,587
ต้นทุนดอกเบี้ย	5,566	4,055	3,685	2,543
ต้นทุนบริการในอดีต	45,780	-	30,114	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	1,794	-	1,380
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	3,666	-	2,315
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	1,354	-	7,125
ผลประโยชน์ที่จ่าย/โอนออกในระหว่างปี	(3,993)	-	(3,249)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	225,132	158,945	147,957	105,275

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้กลุ่มบริษัทที่มีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 30 ล้านบาท) กลุ่มบริษัทบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนของปีปัจจุบัน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 10 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: จำนวน 8 ล้านบาท) (2561: 2 ล้านบาท เฉพาะบริษัท: 1 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 12 ปี (เฉพาะบริษัท: 12 ปี) (2561: 12 ปี เฉพาะบริษัท: 12 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562 (ร้อยละต่อปี)	2561 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.8	2.8
อัตราการขึ้นเงินเดือน	6.0	6.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 25.0	0 - 25.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	อัตราคิดลด		อัตราการขึ้นเงินเดือน		อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
งบการเงินรวม	(14,994)	16,252	18,394	(13,946)	(8,462)	9,779
งบการเงินเฉพาะกิจการ	(9,408)	10,151	11,444	(8,862)	(4,965)	5,745

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	อัตราคิดลด		อัตราการขึ้นเงินเดือน		อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
งบการเงินรวม	(8,946)	9,706	9,355	(8,726)	(5,667)	6,181
งบการเงินเฉพาะกิจการ	(5,655)	6,116	5,896	(5,515)	(3,375)	3,665

## 24. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	สำรองเพื่อค่า ซ่อมแซม สาธารณูปโภค	สำรองเพื่อ ค่าซ่อมแซม บ้าน	เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	คดี ฟ้องร้อง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	276,560	92,398	151,354	530,913	1,051,225
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	59,904	106,169	21,813	174,718	362,604
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(39,131)	(58,090)	(19,984)	(146,939)	(264,144)
โอนกลับในระหว่างปี	(1,972)	-	(4,596)	(112,381)	(118,949)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	295,361	140,477	148,587	446,311	1,030,736
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	38,090	83,193	15,181	43,709	180,173
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(38,330)	(49,032)	(25,257)	(28,596)	(141,215)
โอนกลับในระหว่างปี	-	-	(3)	(29,637)	(29,640)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	295,121	174,638	138,508	431,787	1,040,054
<b>ปี 2562</b>					
หมุนเวียน	295,121	174,638	138,508	-	608,267
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	431,787	431,787
	295,121	174,638	138,508	431,787	1,040,054
<b>ปี 2561</b>					
หมุนเวียน	295,361	140,477	148,587	-	584,425
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	446,311	446,311
	295,361	140,477	148,587	446,311	1,030,736

(หน่วย : พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

	สำรองเพื่อค่า ซ่อมแซม สาธารณูปโภค	สำรองเพื่อ ค่าซ่อมแซม บ้าน	เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	คดี ฟ้องร้อง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	76,858	34,111	42,664	152,215	305,848
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	20,961	40,728	9,567	16,428	87,684
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(1,754)	(16,545)	(5,762)	(146,939)	(171,000)
โอนกลับในระหว่างปี	-	-	(152)	(4,911)	(5,063)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	96,065	58,294	46,317	16,793	217,469
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	17,554	39,000	7,273	28,128	91,955
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(6,215)	(18,025)	(1,435)	(28,376)	(54,051)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	107,404	79,269	52,155	16,545	255,373
<b>ปี 2562</b>					
หมุนเวียน	107,404	79,269	52,155	-	238,828
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	16,545	16,545
	107,404	79,269	52,155	16,545	255,373
<b>ปี 2561</b>					
หมุนเวียน	96,065	58,294	46,317	-	200,676
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	16,793	16,793
	96,065	58,294	46,317	16,793	217,469

**ประมาณการสำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค/ค่าซ่อมแซมบ้าน**

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการสำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค/ค่าซ่อมแซมบ้านโดยฝ่ายบริหารพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่างๆ

**เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน**

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

**25. สำรองตามกฎหมาย**

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

## 26. รายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า

### 26.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
<b>ประเภทของสินค้าหรือบริการ</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,291,238	14,599,228	4,830,446	5,783,430
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	1,051,823	904,528	215,182	214,342
รายได้ค่าบริการอื่น	60,940	70,743	60,940	70,743
อื่นๆ	237,401	224,826	77,213	58,584
<b>รวมรายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า</b>	<b>10,641,402</b>	<b>15,799,325</b>	<b>5,183,781</b>	<b>6,127,099</b>
<b>จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้</b>				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	10,343,061	15,503,756	5,045,628	5,997,772
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	298,341	295,569	138,153	129,327
<b>รวมรายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า</b>	<b>10,641,402</b>	<b>15,799,325</b>	<b>5,183,781</b>	<b>6,127,099</b>

การกระทยอดระหว่างรายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 30 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้จากลูกค้าภายนอก	10,641,402	15,799,325	5,183,781	6,127,099
รายได้ระหว่างส่วนงาน	168,331	248,431	-	-
	10,809,733	16,047,756	5,183,781	6,127,099
รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	(168,331)	(248,431)	-	-
<b>รวมรายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า</b>	<b>10,641,402</b>	<b>15,799,325</b>	<b>5,183,781</b>	<b>6,127,099</b>

### 26.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 379 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 360 ล้านบาท) (2561: จำนวน 218 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 190 ล้านบาท)

### 26.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่กำกับลูกค้าจำนวน 469 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 328 ล้านบาท) (2561: จำนวน 1,597 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: จำนวน 1,462 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

## 27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	4,288,377	8,998,649	2,934,544	6,061,896
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	764,445	(254,987)	(420,417)	(2,696,096)
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	1,043,705	700,049	518,589	338,034
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	781,196	808,362	493,364	514,957
ค่าเสื่อมราคา	128,212	68,226	22,355	25,009
ค่าตัดจำหน่าย	94,476	104,360	94,476	104,360
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	374,877	375,626	56,338	61,133

## 28. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	330,642	665,439	186,934	247,963
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
รายการปรับปรุงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของปีก่อน	-	48	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(36,738)	(125,279)	(18,358)	(24,552)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>293,904</b>	<b>540,208</b>	<b>168,576</b>	<b>223,411</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุน				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(1,363)	-	(2,164)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับส่วนแบ่ง				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทย่อย	-	-	-	801
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับส่วนแบ่ง				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม	(6,588)	(19,821)	(6,588)	(19,821)
	(6,588)	(21,184)	(6,588)	(21,184)

## รายการกระทบบยอระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	3,147,765	4,338,063	3,022,437	4,021,267
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	0 - 20%	0 - 20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	629,553	867,613	604,487	804,252
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ				
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(99,353)	(104,890)	(171,405)	(343,700)
รายได้ที่ได้รับยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	(236,250)	(222,400)	(264,461)	(237,026)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(46)	(115)	(45)	(115)
รวม	(335,649)	(327,405)	(435,911)	(580,841)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	293,904	540,208	168,576	223,411

## ส่วนประกอบของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	183,787	196,794	72,349	75,548
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,550	12,766	11,550	12,766
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16,374	16,374	16,374	16,374
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	45,027	31,789	29,591	21,055
สำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค	59,025	59,072	21,481	19,213
สำรองเพื่อค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้า	34,927	28,096	15,854	11,659
ประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	86,357	89,262	3,309	3,359
ต้นทุนกู้ยืมของโครงการ	161,549	153,414	5,968	-
การรับรู้รายได้ค้างวัด	10,890	11,728	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(2,483)	(4,125)	(2,483)	(4,125)
ค่าเสื่อมราคาสะสมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
และค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	(1,288)	(2,267)	(1,288)	(2,267)
รายได้จากการให้เช่าที่ดิน	(296)	(370)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	61,740	37,181	-	-
อื่นๆ	(1,504)	(797)	(2,352)	(1,587)
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>665,655</b>	<b>628,917</b>	<b>170,353</b>	<b>151,995</b>

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
<b>รายการในงบแสดงฐานะการเงินเป็นดังนี้</b>				
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	665,951	629,287	170,353	151,995
หนี้สินภายใต้การควบคุม	(296)	(370)	-	-
<b>สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมสุทธิ - สุทธิ</b>	<b>665,655</b>	<b>628,917</b>	<b>170,353</b>	<b>151,995</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี จำนวน 126 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: ไม่มี) (2561: 93 ล้านบาท เฉพาะบริษัท: ไม่มี) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวจะไม่นำมาใช้ประโยชน์ในอนาคต

## 29. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของผู้ถือหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	2,853,861	3,797,855	2,853,861	3,797,855
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	10,714,382	10,714,382	10,714,382	10,714,382
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.27	0.35	0.27	0.35

## 30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการอาคารพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่า เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารสำนักงาน
- ส่วนงานธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารและธุรกิจการลงทุน

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทบริหารงานด้านภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่ม ดังนั้นรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีการปันส่วนให้แต่ละส่วนงานดำเนินงาน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์			ธุรกิจให้เช่า อาคาร สำนักงาน	ธุรกิจ อื่นๆ	รายการอื่นๆ		
	ขายบ้าน พร้อมที่ดิน	ขายหน่วย ในอาคารชุด พักอาศัย	ธุรกิจ โรงแรม			รวมส่วนงาน ที่รายงาน	และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	7,827	1,464	1,052	337	91	10,771	-	10,771
รายได้ระหว่างส่วนงาน	129	-	-	-	39	168	(168)	-
ดอกเบี้ยรับ	4	1	1	-	9	15	-	15
ดอกเบี้ยจ่าย	(146)	(183)	(37)	-	-	(366)	-	(366)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(29)	(1)	(128)	(65)	(6)	(229)	-	(229)
โอนกลับค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	55	28	-	-	-	83	-	83
<b>กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน</b>	1,226	33	(11)	156	66	1,470	-	1,470
รายได้อื่น								9
ค่าใช้จ่ายในการขาย								(2)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(244)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								1,927
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน								(12)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								(294)
<b>กำไรสำหรับปี</b>								<b>2,854</b>
<b>สินทรัพย์รวมของส่วนงาน</b>								
เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บันทึก ตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	346	1,225	10,076	11,647	-	11,647
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,378	8	77	-	7	1,470	-	1,470



(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจ โรงแรม	ธุรกิจให้เช่า อาคาร สำนักงาน	ธุรกิจ อื่นๆ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการอื่นๆ และตัดรายการ ระหว่างกัน	
	ขายบ้าน พร้อมที่ดิน	ขายหน่วย ในอาคารชุด พักอาศัย					งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	12,652	1,947	905	384	89	15,977	-	15,997
รายได้ระหว่างส่วนงาน	209	-	-	-	39	248	(248)	-
ดอกเบี้ยรับ	5	-	1	-	-	6	-	6
ดอกเบี้ยจ่าย	(162)	(168)	(3)	-	-	(333)	-	(333)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(33)	(1)	(63)	(70)	(6)	(173)	-	(173)
โอนกลับค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	65	20	-	-	-	85	-	85
<b>กำไรของส่วนงาน</b>	<b>2,538</b>	<b>12</b>	<b>39</b>	<b>169</b>	<b>61</b>	<b>2,819</b>	<b>-</b>	<b>2,819</b>
รายได้อื่น								9
ค่าใช้จ่ายในการขาย								(6)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(249)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								1,776
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน								(11)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								(540)
<b>กำไรสำหรับปี</b>								<b>3,798</b>
<b>สินทรัพย์รวมของส่วนงาน</b>								
เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บันทึก								
ตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	349	1,221	9,628	11,198	-	11,198
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	4,830	19	281	-	8	5,138	-	5,138

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจ โรงแรม	ธุรกิจให้เช่า อาคาร สำนักงาน	ธุรกิจ อื่นๆ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	สินทรัพย์ที่ ไม่ได้เป็นส่วน	งบการเงินรวม
	ขายบ้าน พร้อมที่ดิน	ขายหน่วยใน อาคารชุดพัก อาศัย						
<b>สินทรัพย์ของส่วนงาน</b>								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	23,820	12,463	1,562	693	-	38,538	12,364	50,902
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	27,111	13,879	1,630	778	-	43,398	10,766	54,164

**ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์**

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

**ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่**

ในปี 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

**31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มบริษัทและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 23 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 14 ล้านบาท) (2561: 22 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 14 ล้านบาท)

**32. เงินปันผลจ่าย**

เงินปันผลสำหรับปี 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

อนุมัติโดย		เงินปันผลรวม (พันบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
<b>ปี 2562</b>				
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ/หรือกำไรสะสม	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562	750,004	0.07	11 กันยายน 2562
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2561	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562	1,500,004	0.14	10 พฤษภาคม 2562
รวมเงินปันผลจ่าย		2,250,008	0.21	
<b>ปี 2561</b>				
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ/หรือกำไรสะสม	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561	857,149	0.08	7 กันยายน 2561
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2560	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561	1,392,868	0.13	15 พฤษภาคม 2561
รวมเงินปันผลจ่าย		2,250,017	0.21	

### 33. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

#### 33.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2562	2561
สัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ	741	1,384
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	48	461

#### 33.2 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2562	2561
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	25	15
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	28	39

#### 33.3 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (บริษัทร่วม) โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และให้คำมั่นที่จะเช่าต่ออีก 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละคราวโดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2562	2561
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	168	168
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	92	260

33.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆเป็นจำนวนเงิน 45 ล้านบาท (2561: 48 ล้านบาท)

33.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 53 ไร่ (2561: 50 ไร่) ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

### 34. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
หนังสือค้ำประกันการจัดหาสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	2,553	2,352
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	14	16
หนังสือค้ำประกันอื่นๆ	48	48
รวม	2,615	2,416

### 35. คดีฟ้องร้อง

35.1 ในปี 2555 - 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ถูกลูกค้ำฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการซื้อบ้านและที่ดินในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 1,400 ล้านบาท (2561: 1,082 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 390 ล้านบาท (2561: 407 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

35.2 ในปี 2557 - 2560 บริษัทฯได้ถูกบริษัทรับเหมาก่อสร้างฟ้องร้องเป็นจำเลยข้อหาผิดสัญญาจ้างทำของโดยเรียกเงินค่าจ้างคงค้างและค่าเสียหายจากบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 135 ล้านบาท (2561: 163 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ (2561: บริษัทฯตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องจำนวน 1 ล้านบาท)

35.3 ในปี 2557 - 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฟ้องร้องเป็นจำเลย/จำเลยร่วมข้อหาผิดสัญญาตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และข้อหาไม่ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของลูกค้ำ โดยเรียกค่าเสียหายจากบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 482 ล้านบาท (2561: 164 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 38 ล้านบาท (2561: 38 ล้านบาท)

35.4 ในปี 2561 บริษัทฯได้ถูกกลุ่มผู้ขายที่ดินฟ้องร้องเป็นจำเลย โดยโจทก์เรียกร้องให้บริษัทฯชดเชยส่วนแบ่งค่าเวนคืนที่ดินเป็นจำนวนเงินรวม 25 ล้านบาท (2561: 25 ล้านบาท) ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความยื่นต่อศาลโดยบริษัทฯจ่ายเงินชดเชยเป็นจำนวนเงิน 17 ล้านบาทในเดือนตุลาคม 2562 ทำให้คดีถึงที่สุด บริษัทฯบันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวในปีปัจจุบัน

35.5 ในปี 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายพร้อมทั้งรับคืนที่ดินและบ้าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 15 ล้านบาท (2561: 15 ล้านบาท) ขณะนี้คดีถึงที่สุดที่ชั้นศาลฎีกาแล้ว โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยจะร่วมกันรับคืนที่ดินและบ้านและชำระเงินแก่โจทก์ตามคำพิพากษา ในการนี้บริษัทย่อยได้นำเช็คจำนวน 13 ล้านบาทไปวางชำระต่อศาลตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์แล้วตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2561 ขณะนี้บริษัทย่อยอยู่ในระหว่างดำเนินการตามคำพิพากษา และบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองค่าใช้จ่ายส่วนที่ต้องชำระเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท ในปีปัจจุบัน

### 36. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	49,502	-	-	49,502
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	857	857
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	20,272	-	20,272

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	47,234	-	-	47,234
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	866	866
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	21,706	-	21,706

## 37. เครื่องมือทางการเงิน

### 37.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินมัดจำ เจ้าหนี้ เงินประกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้านับหลายและมียู่อำนจนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
(ร้อยละต่อปี)						
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	1,933	279	2,212	0.10 - 1.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	98	98	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	5	-	-	-	5	0.60 - 0.80
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร	-	-	-	33	33	-
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	500	-	-	-	500	1.55
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	630	630	-
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	-	74	74	-
เงินประกันงานก่อสร้าง	-	-	-	413	413	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	8,000	12,088	-	-	20,088	2.16 - 2.97

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย  (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	3,187	634	3,821	0.10 – 1.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	58	58	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	113	-	-	-	113	0.85 - 1.05
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร	-	-	-	42	42	-
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	1,179	1,179	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,297	-	-	-	1,297	1.85
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	-	91	91	-
เงินประกันงานก่อสร้าง	-	-	-	454	454	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	9,100	12,590	-	-	21,690	1.96 - 4.38

**ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

**37.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้ เจ้าหนี้ เงินมัดจำ เงินประกันและเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	20,088	20,272	21,690	21,706

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 38. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.89:1 (2561: 1.06:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.84:1 (2561: 0.99:1)

### 39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.2000 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,143 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.0700 บาท เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2562 และจะจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 0.1300 บาทหรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,393 ล้านบาท ภายในเดือนพฤษภาคม 2563

เงินปันผลข้างต้นจะเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ

### 40. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่เคยรายงานไว้ การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	-	1,288,309	-	598,122
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	904,528	-	214,341	-
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	383,781	-	383,781	-
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	-	815,802	-	300,449
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	637,457	-	122,104	-
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	178,345	-	178,345	-

### 41. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563



## คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

### 1. คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบปี 2560 - ปี 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 6,070,000 บาท 6,270,000 บาท และ 6,540,000 บาท ตามลำดับ สำหรับปี 2560 - ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 2. ค่าบริการอื่น

ในปี 2560 - ปี 2562 บริษัทไม่มีการใช้บริการอื่นของผู้สอบบัญชี ดังนั้นจึงไม่มีค่าบริการอื่นที่ต้องชำระในรอบปี

## บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

### 1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

**บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด**

93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2009-9000

โทรสาร : 0-2009-9991

### 2. ผู้สอบบัญชี

2.1 นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3516 และ/หรือ

2.2 นายชยพล ศุภเศรษฐนันท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3972 และ/หรือ

2.3 นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4521 และ/หรือ

2.4 นางสาวรสพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5659 และ/หรือ

2.5 นางสาวสุนา พันธุ์พงษ์สานนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5872

**บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด**

193/136-137 อาคารเลอครีดา ชั้น 33

ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2264-0777

โทรสาร : 0-2264-0789-90

### 3. นายทะเบียนหุ้นกู้

3.1 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 (QH214A)

ครั้งที่ 1/2560 (QH205A)

ครั้งที่ 2/2560 (QH20NA)

ครั้งที่ 2/2562 (QH22NA)

**ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)**

อาคารหลังสวน เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-626-7503-4, 02-626-7506

โทรสาร : 02-626-7543

3.2 หุ่นกู้ไม่ด้อยลัทธิ และไม่มีหลักประกันของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 1/2561 (QH213A)

ครั้งที่ 2/2561 (QH216A)

ครั้งที่ 3/2561 (QH20NB)

ครั้งที่ 1/2562 (QH225A)

**ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)**

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 02-296-5692

โทรสาร : 02-683-1389

4. ผู้ประเมินทรัพย์สินโครงการ

---

**บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด**

1350/279 - 283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

โทรศัพท์ : 0-2719-4500

โทรสาร : 0-2719-5070-71

## สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และโครงการต่างๆ

### สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่

#### บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ชั้น 6-7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทร 0-2677-7000 และ 0-2343-8888  
โทรสาร 0-2677-7003

### สถานที่ตั้งของโครงการบ้าน

โทร 1388 ทุกโครงการ

#### กรุงเทพและปริมณฑล

Q.House Avenue พระรามห้า  
พฤษภิมย์ ราชพฤกษ์-รัตนวิเศษ  
ลัดดารมย์ Elegance วงแหวน-สาทร  
ลัดดารมย์ ดิวนันท  
ลัดดารมย์ วงแหวน-รามอินทรา  
ลัดดารมย์ พุทธมณฑลสาย 1 - บางแค  
วรารมย์ Premium วัชรพล-จตุโชติ  
คาซ่า Grand อ่อนนุช-วงแหวน  
คาซ่า Grand ราชพฤกษ์-พระรามห้า  
คาซ่า Grand สุขุมวิท 5  
คาซ่า Legend เกษตร-นวมินทร์  
คาซ่า Legend ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้า  
คาซ่า Legend พระรามห้า-ราชพฤกษ์  
คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ  
คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-พระรามห้า  
คาซ่า Premium พระรามสอง  
คาซ่า Premium อ่อนนุช-วงแหวน  
คาซ่า Presto วงแหวน-ปิ่นเกล้า  
คาซ่า Presto ประชาอุทิศ 90  
คาซ่า วิลล์ รังสิต-คลองสอง  
คาซ่า วิลล์ บางนา-เทพารักษ์  
คาซ่า วิลล์ รามคำแหง-วงแหวน 2  
คาซ่า วิลล์ รามอินทรา-วงแหวน 2  
คาซ่า วิลล์ วัชรพล-เพิ่มสิน  
คาซ่า วิลล์ บางใหญ่  
คาซ่า วิลล์ ประชาอุทิศ 90  
คาซ่า วิลล์ วงแหวน-จตุโชติ

ต.บางคูเวียง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี  
ต.อ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี  
แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร  
ต.บ้านใหม่ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี  
แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร  
แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร  
แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร  
แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร  
ต.บางเลน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี  
แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร  
แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร  
แขวงวัดชัยพฤกษ์ เขตตลิ่งชัน (บางใหญ่) กรุงเทพมหานคร  
ต.บางขุน อ.บางกรวย (บางใหญ่) จ.นนทบุรี  
ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี  
ต.บางกร่าง อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี  
แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร  
แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร  
ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี  
ต.ในคลองบางปลากด อ.พระสมุทรเจดีย์ จ.สมุทรปราการ  
ต.คลองรังสิตปิ่นใต้ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี  
ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ  
แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร  
แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร  
แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร  
ถ.บางรักใหญ่-บ้านใหม่ ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี  
ต.ในคลองบางปลากด อ.พระสมุทรเจดีย์ จ.สมุทรปราการ  
แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร

## สถานที่ตั้งของโครงการบ้าน

โทร 1388 ทุกโครงการ

## กรุงเทพและปริมณฑล

คาซ่า วิลล์ ปิ่นเกล้า-ศรีรัช

คาซ่า วิลล์ วงแหวน-รามอินทรา

เดอะทรัสต์ ศรีนครินทร์-แพรงษา

เดอะทรัสต์ สุวรรณภูมิ-เทพารักษ์

คาซ่า ซิตี้ สุขุมวิท-สมุทรปราการ

คาซ่า ซิตี้ ประชาอุทิศ 90

คาซ่า ซิตี้ ดอนเมือง

คาซ่า ซิตี้ ดอนเมือง-ศรีสมาน

คาซ่า ซิตี้ กัลปพฤกษ์-สาทร

คาซ่า ซิตี้ ราชพฤกษ์-พระรามห้า

คาซ่า ซิตี้ พระรามห้า-ปิ่นเกล้า

คาซ่าซิตี้ รามคำแหง-มัสติน

คาซ่าซิตี้ วัชรพล-เพิ่มสิน 2

คาซ่า Waterside พระรามห้า

เดอะทรัสต์ ทาวนิโยม รังสิตคลอง 1

กัลได้ บางนา-สุวรรณภูมิ

กัลได้ วงแหวน-พระรามห้า

กัลได้ เพชรเกษม-ทวีวัฒนา

กัลได้ ราชพฤกษ์-พระรามห้า

กัลได้ เพชรเกษม 69 - กาญจนภิเษก

Q District กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ

Q District ดอนเมือง-สรองประภา

Q District สุขสวัสดิ์-วงแหวนพระรามสาม

Q District เวสต์เกต

Q Prime สุขุมวิท 77

ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ต.ออเงิน อ.สายไหม กรุงเทพมหานคร

ถ.แพรงษา ต.แพรงษา อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ

ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ช.คลองตะเคียนฝั่งตะวันออก ถ.สุขุมวิท ต.ปากน้ำ

อ.เมือง จ.สมุทรปราการ

ต.ในคลองบางปลากด อ.พระสมุทรเจดีย์ จ.สมุทรปราการ

แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร

แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร

ต.บางหว้า เขตภาษีเกษียณ กรุงเทพมหานคร

ต.บางเลน อ.บางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

ต.บางสีทอง (บางกรวยฝั่งเหนือ) อ.บางกรวย (ตลาดขวัญ)

จังหวัดนนทบุรี

แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร

แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

ต.บางขุน อ.บางกรวย จังหวัดนนทบุรี

ถ.รังสิต-นครนายก ต.ประชาธิปไตย อ.ัญบุรี จ.ปทุมธานี

ต.ศรีษะจรเข้ใหญ่ อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ

ต.บางม่วง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ต.บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี

แขวงหนองแขม เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร

ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร

ต.บางจาก อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ

ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

แขวงอ่อนนุช เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

## ต่างจังหวัด

ลัดดารมย์ Elegance ศาลากลาง

คิวแฮลล์ วิลล่า นครพนม

วรารมย์ Premium กาวิละ

ต.สันผีเสื้อ อ.เมือง จ.เชียงใหม่

ต.วัดเกต อ.เมือง จ.เชียงใหม่

ต.วัดเกต อ.เมือง จ.เชียงใหม่

## สถานที่ตั้งของโครงการบ้าน

โทร 1388 ทุกโครงการ

## ต่างจังหวัด

วรารมย์ Premium ศาลากลาง  
 วรารมย์ Premium แก้วนารัฐ  
 คาซ่า Grand ศรีราชา  
 คาซ่า Grand มิตรสัมพันธ์  
 คาซ่า Legend บ้านบึง  
 คาซ่า วิลล์ บ้านบึง  
 คาซ่า วิลล์ ระยอง  
 คาซ่า ซีไซด์ ระยอง  
 เดอะทรัสต์ บ้านโพธิ์

ด.สันผีเสื้อ อ.เมือง จ.เชียงใหม่  
 ด.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่  
 ด.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี  
 ด.บ้านปึก อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี  
 ด.บ้านบึง อ.บ้านบึง จ.ชลบุรี  
 ด.บ้านบึง อ.บ้านบึง จ.ชลบุรี  
 ด.เนินพระ อ.เมืองระยอง จ.ระยอง  
 ด.ตะพง อ.เมืองระยอง จ.ระยอง  
 ด.คลองประเวศ อ.บ้านโพธิ์ จ.ฉะเชิงเทรา

## สถานที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียม

โทร 1388 ทุกโครงการ

## กรุงเทพและปริมณฑล

คิว คอนโด สุขุมวิท  
 คาซ่า คอนโด @MRT สามแยกบางใหญ่  
 เดอะทรัสต์ คอนโด งามวงศ์วาน

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร  
 ถ.รัตนวิเบศร์ ต.เสาธงหิน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี  
 ถ.งามวงศ์วาน ต.บางเขน (ลานโดนด) อ.นนทบุรี (ตลาดขวัญ)  
 จ.นนทบุรี  
 ถ.สุขุมวิท ต.ปากน้ำ อ.เมือง จ.สมุทรปราการ  
 ถ.รังสิต-นครนายก ต.รังสิต อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี

เดอะทรัสต์ คอนโด @BTS เอรารวิน  
 เดอะพอยต์ คอนโด รังสิต-คลอง 6

## ต่างจังหวัด

คิวซีไซด์ หัวหิน  
 คิวเฮาส์ คอนโด พหลโยธิน เชียงราย  
 คาซ่า คอนโด แอทซีเอ็มยู 2  
 คาซ่า คอนโด ศรีราชา  
 เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม  
 เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้  
 เดอะทรัสต์ คอนโด อมตะ-ชลบุรี  
  
 เดอะทรัสต์ คอนโด หัวหิน  
 เดอะพอยต์ คอนโด แหลมฉบัง

ถ.เพชรเกษม อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี  
 ด.ริมกก อ.เมือง จ.เชียงราย  
 ด.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่  
 ด.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี  
 ด.สนามจันทร์ อ.เมือง จ.นครปฐม  
 ด.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี  
 ถ.ทางหลวงแผ่นดินสายอ้อมเมืองชลบุรี ต.หนองไม้แดง  
 อ.เมือง จ.ชลบุรี  
 ด.หัวหิน อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์  
 ด.ทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี

### สถานที่ตั้งของโรงแรม และโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์

โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า	ซอยสมประสงค์ 3 (เพชรบุรี 15) ถนนเพชรบุรี กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2653-6690
โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10	ถนนสุขุมวิท 10 กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2653-1783
โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ สีลม	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2266-0521-49
โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ ชิดลม	ถนนหลังสวน กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2657-2400
เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2365-8300

### สถานที่ตั้งของ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

คิวเฮ้าส์ คอนแวนต์	ชั้น 1 อาคารคิวเฮ้าส์ คอนแวนต์ เลขที่ 38 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2234-7500-4
คิวเฮ้าส์ โอโศก	ชั้น 16 อาคารคิวเฮ้าส์ โอโศก 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 4 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2677-7177



**บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)**

ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1

ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

10120

โทรศัพท์ : 0-2343-8888 และ 0-2677-7000

[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)