

# Quality Houses

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566  
(แบบ 56-1 One Report)

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

---



# สารบัญ

2	วิสัยทัศน์และพันธกิจ
3	ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2564 - 2566
4	สารจากคณะกรรมการบริษัท
6	รายงานความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน
7	รายงานจากคณะกรรมการชุดย่อย
16	คณะกรรมการและผู้บริหาร

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

18	1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
49	2. การบริหารจัดการความเสี่ยง
52	3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
70	4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
83	5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

86	6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
101	7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ
115	8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ
134	9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

147	งบการเงิน
-----	-----------

## เอกสารแนบ

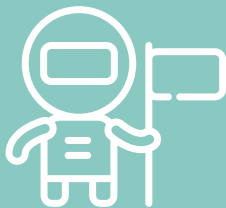
220	เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท
236	เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
237	เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
238	เอกสารแนบ 4	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน
247	เอกสารแนบ 5	นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ
248	เอกสารแนบ 6	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

# วิสัยทัศน์และพันธกิจ



## วิสัยทัศน์

เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผู้นำด้านคุณภาพและนวัตกรรมของผลิตภัณฑ์และการให้บริการ สำหรับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย ภายใต้ความยั่งยืนของสังคม



## พันธกิจ

### ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ

- สร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวโดยการเน้นด้านคุณภาพและการให้บริการที่ดีเลิศกับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย
- สร้างความยั่งยืนด้วยการพัฒนานวัตกรรมของสินค้าและการให้บริการเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้องรวดเร็ว

### ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน

- สร้างสรรค์บรรยากาศและวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพ และมีความสุขในการทำงาน

### ด้านบุคลากร

- ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
- สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ ทั้งนี้เพื่อความก้าวหน้าในสายงาน

### ด้านคุณภาพสังคม

- คุณภาพสังคมในโครงการเน้นความร่มรื่น น่าอยู่ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และความสะดวก ปลอดภัย ของลูกค้า
- คุณภาพสังคมโดยรอบ ส่งเสริมและรับผิดชอบต่อชุมชนในบริเวณรอบๆ พื้นที่ที่บริษัท และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอยู่ รวมทั้งสังคมวงกว้าง

### ด้านคุณภาพการลงทุน

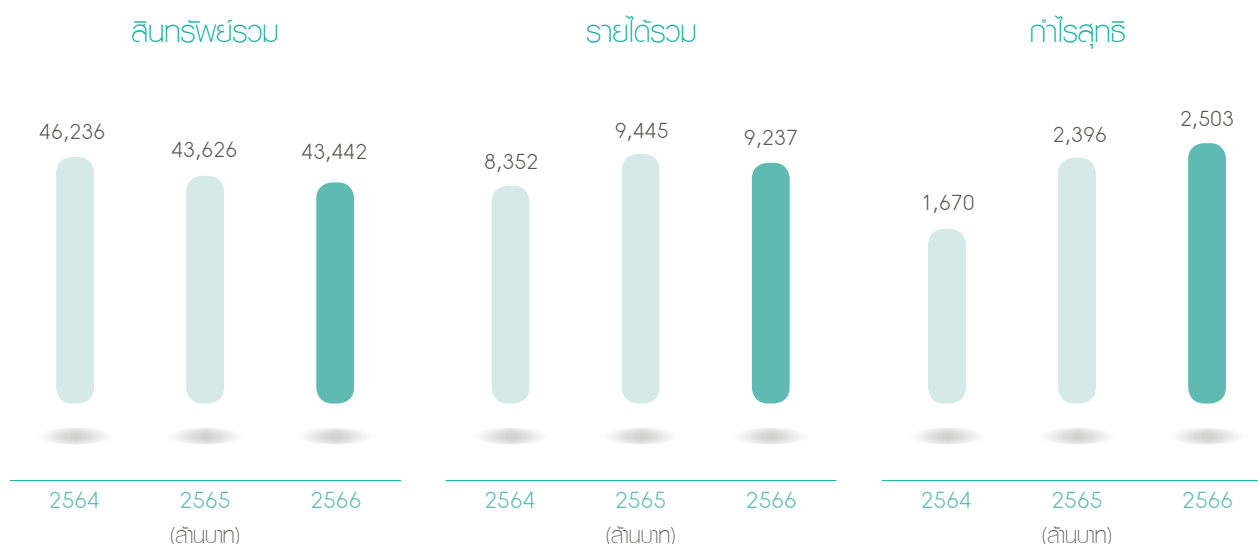
- มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน และ รูปแบบของการลงทุน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไรที่เหมาะสมและยั่งยืน

## ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2564 – 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปข้อมูลงบการเงิน	2564	2565	2566
สินทรัพย์รวม	46,236	43,626	43,442
หนี้สินรวม	19,251	15,793	15,070
ส่วนของผู้ถือหุ้น	26,985	27,833	28,372
รายได้จากการขายสุทธิ	8,119	9,226	8,968
รายได้รวม	8,352	9,445	9,237
กำไรขั้นต้น	2,418	3,129	3,006
กำไรสุทธิ	1,670	2,396	2,503

อัตราส่วนทางการเงิน	2564	2565	2566
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	20.0	25.4	27.1
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%)	6.2	8.7	8.9
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%)	3.6	5.3	5.8
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.16	0.22	0.23
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.10	0.14	n.a.
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.7	0.6	0.5
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	2.52	2.60	2.65



## สารจากคณะกรรมการบริษัท

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2566 อุตสาหกรรมภาคการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายด้าน ทั้งจากภาวะเงินเฟ้อและหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง การปรับอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ประกอบกับการยกเลิกมาตรการผ่อนคลายอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) หรือมาตรการผ่อนคลายเงินดาวน์ขั้นต่ำ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566

จากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท โดยในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากค่าเช่าและบริการ รวมทั้งสิ้น 8,968 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานลดลงร้อยละ 8 และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.39 เท่า (ปี 2565 เท่ากับ 0.41 เท่า)

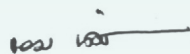
สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกลุ่มแนวราบ เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยจริง โดยในปี 2566 บริษัทเปิดโครงการแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 8,589 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปี 2565 สำหรับธุรกิจโรงแรมที่บริษัทเข้าลงทุน มีผลประกอบการที่เพิ่มขึ้น โดยมีผลมาจากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด 19 ที่คลี่คลายลง ทำให้มีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ประกอบกับมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศของรัฐบาลผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 5 ทำให้การท่องเที่ยวในประเทศฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง



ด้านงานพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทยังคงยึดมั่นดำเนินงานตามนโยบาย และแนวปฏิบัติ เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ตามแนวทาง ESG ที่ครอบคลุมมิติสิ่งแวดล้อม มิติสังคม และมิติบรรษัทภิบาล ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการพัฒนาที่อยู่อาศัย พร้อมขับเคลื่อนนวัตกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ด้วยการคัดสรรวัสดุก่อสร้างที่เน้นการประหยัดพลังงาน ลดความร้อน และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทยังให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2566 บริษัทได้รับผลการประเมินการสำรวจการกำกับดูแลกิจการตามโครงการ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ในระดับดีเลิศ (Excellent) ติดต่อกันเป็นปีที่ 8

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ใคร่ขอขอบคุณลูกค้า ผู้ถือหุ้น คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ที่ให้การสนับสนุนบริษัท ด้วยดีเสมอมา และขอขอบคุณพนักงานทุกคนที่มุ่งมั่นปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถตลอดปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ บริษัทจะยังคงยึดมั่นการดำเนินธุรกิจตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างคุณค่าแก่สังคม และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ต่อไป



(นายบุญสม เลิศศิริวงค์)  
ประธานกรรมการ

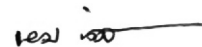
## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำขึ้นภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และบันทึกบัญชีด้วยความระมัดระวัง ประกอบกับการใช้ดุลยพินิจในการประมาณการในการจัดทำงบการเงิน เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญในด้านคุณภาพของงบการเงิน ด้วยการให้มีการสอบทานข้อมูลทางการเงิน และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปในการใช้งบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินโดยตรง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 นี้แล้ว

จากโครงสร้างการบริหารและระบบการควบคุมภายในดังกล่าวและผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่มีเงื่อนไข ทำให้คณะกรรมการบริษัทเชื่อได้ว่างบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นายบุญสม เลิศทวีวงศ์)  
ประธานกรรมการ



# รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ในรอบปี 2566 ได้จัดให้มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญด้วยความเป็นอิสระ โดยมีรายงานคณะกรรมการตรวจสอบและรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
นายราชัย วัฒนเกษม <sup>(1)</sup>	ประธานกรรมการตรวจสอบ	1/1
นายสุริย์ บัวคอม <sup>(1)</sup>	กรรมการตรวจสอบ	1/1
นายอดุลย์ วินัยแพทย์ <sup>(2)</sup>	กรรมการตรวจสอบ	1/1
นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ <sup>(3)</sup>	ประธานกรรมการตรวจสอบ	5/5
นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์ <sup>(4)</sup>	กรรมการตรวจสอบ	5/5
รศ.ดร. ณรงค์เดช สรุโฆษิต <sup>(5)</sup>	กรรมการตรวจสอบ	3/3

หมายเหตุ : (1) นายราชัย วัฒนเกษม และ นายสุริย์ บัวคอม กรรมการอิสระ ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากกรรมการบริษัท เนื่องจากเกษียณอายุตามหลักเกณฑ์การดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระของบริษัท ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป

(2) นายอดุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการอิสระ ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระและไม่ประสงค์จะต่อวาระ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566

(3) นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ แทนนายอดุลย์ วินัยแพทย์ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 และได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป

(4) นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายสุริย์ บัวคอม ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป

(5) รศ.ดร. ณรงค์เดช สรุโฆษิต ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายราชัย วัฒนเกษม ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2566 เป็นต้นไป

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีผลการปฏิบัติงานในรอบปี สรุปได้ ดังนี้

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

ในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย 4 ครั้ง เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็น รับทราบข้อสังเกต ข้อเสนอแนะที่สำคัญจากผู้สอบบัญชี และเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ เพื่อให้งบการเงินมีความถูกต้อง เป็นที่น่าเชื่อถือกับผู้ใช้งบการเงิน

2. **ดูแลงานตรวจสอบภายใน พิจารณาแผนงานการตรวจสอบประจำปี** ซึ่งจัดทำขึ้นจากการพิจารณา ความเสี่ยงของแต่ละระบบงานที่สำคัญของบริษัท และให้ความเห็นชอบแผนงานการตรวจสอบประจำปี  
คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ แนะนำแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งให้ความสำคัญกับการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขตามรายงานการตรวจสอบ เพื่อให้งานตรวจสอบภายในมีประสิทธิภาพ ในปี 2566 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายในอย่างเป็นสาระสำคัญ
3. **สอบทานความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยง** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยง โดยบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดประเภทความเสี่ยง หลักเกณฑ์การประเมินความเสี่ยง ประเมินผลกระทบและติดตามความเสี่ยงของแต่ละฝ่าย คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าบริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอกับสภาพการดำเนินธุรกิจ
4. **ดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์** โดยมอบหมายให้เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ รายงานให้ทราบถึง กฎ ระเบียบ และกฎหมาย ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นประจำ รวมทั้งได้สรุปหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ ตามเอกสารที่ ก.ล.ด. 23/2566 ลงวันที่ 12 กันยายน 2566 เรื่องการซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ เพื่อทราบ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ในรอบปี 2566 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่า มีการปฏิบัติที่ขัดต่อ กฎ ระเบียบ และกฎหมาย ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
5. **คัดเลือกผู้สอบบัญชีและพิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชี** โดยพิจารณาถึงความรู้ ประสบการณ์ ความเป็นอิสระ ผลการปฏิบัติงาน และการบริการ รวมถึงคำตอบแทนที่เหมาะสมของผู้สอบบัญชี ในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท และได้รับอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566
6. **สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน** โดยดูแลให้บริษัทมีขั้นตอนปฏิบัติการทำรายการเกี่ยวข้องทุกรายการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการ และกำหนดแนวทางในการดูแลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) รวมถึงดูแลให้มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
7. **ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ** เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการสอบทานบทบาทหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบในทุกด้านตามกฎหมายเกณฑ์ของ ก.ล.ด. เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามอย่างครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีระบบการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และให้พนักงานมีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และจรรยาบรรณของบริษัท รวมทั้งมีการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ส่งผลให้การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทเป็นที่ยอมรับและเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
8. **พิจารณาแนวทางมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน** รับทราบกิจกรรมต่างๆ ในการดำเนินการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงให้คำแนะนำแนวทางในการปฏิบัติต่างๆ ให้สอดคล้องกับนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัท ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้เข้าร่วมและได้รับการรับรองฐานะการเป็น “สมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย”

9. **ปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ** ตามขอบเขตที่ได้กำหนดไว้ใน “กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ” ของบริษัท ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังอย่างเป็นอิสระ และได้มีการพิจารณาทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

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

- องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
- การฝึกอบรมและทรัพยากร
- การประชุม
- กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ
- ความสัมพันธ์กับผู้อำนวยความสะดวกภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร

ซึ่งจากผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และมีผลการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดี อันมีส่วนช่วยเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการรายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส

คณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาโดยสรุปว่า บริษัทยึดถือการบริหารจัดการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการบริหารจัดการและระบบการควบคุมภายในของบริษัท ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และเป็นการปฏิบัติโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก ภายใต้นโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

(นางทิพวรรณ ชยุติมันต์)  
ประธานกรรมการตรวจสอบ

# รายงานจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี หรือครบเท่าที่วาระการเป็นกรรมการยังคงอยู่ มีสมาชิกที่เป็นกรรมการอิสระ 2 ท่าน ได้แก่

- |                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1. นายอดิศร ธนนันท์นราพุล | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์  | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน       |

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเกี่ยวกับ นโยบายทรัพยากรบุคคล การสรรหากรรมการ นโยบายการกำหนดอัตราค่าตอบแทนสำหรับพนักงาน โดยใช้ผลประกอบการของบริษัท เป็นเกณฑ์การพิจารณา รวมทั้ง การพิจารณาค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

ในปี 2566 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้มีการประชุม 5 ครั้ง เพื่อร่วมกันพิจารณาวาระต่างๆ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ดังนี้

1. พิจารณาลักษณะที่การดำรงตำแหน่งของกรรมการและกรรมการอิสระ
2. พิจารณาสรรหากรรมการทดแทนกรรมการที่ครบวาระ และทดแทนตำแหน่งที่ว่างลง
3. พิจารณาค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการชุดต่างๆ ประจำปี 2566
4. พิจารณาโบนัสให้แก่กรรมการสำหรับปี 2565
5. พิจารณา KPI ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6. พิจารณาโบนัสพนักงานประจำปี 2566 และขึ้นเงินเดือนพนักงานประจำปี 2567
7. พิจารณาโบนัสประจำปี 2566 และขึ้นเงินเดือนประจำปี 2567 ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
8. พิจารณาและติดตามความคืบหน้าแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง
9. พิจารณาเรื่องการประเมินความหลากหลายทางทักษะของคณะกรรมการ
10. พิจารณาเรื่องการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2566

ทั้งนี้ ทุกครั้งที่มีการประชุม คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน



(นายอดิศร ธนนันท์นราพุล)  
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

# รายงานจากคณะกรรมการบรรษัทภิบาล

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ทำหน้าที่สนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแล ให้บริษัทมีนโยบาย ข้อกำหนด และวิธีปฏิบัติเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

โดยมีรายนามคณะกรรมการบรรษัทภิบาล และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ในปี 2566 ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่งในคณะกรรมการบรรษัทภิบาล	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายสุริย์ บัวคอม	ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล	1/1*
2. นางสาวรณนา พุทธประสาท	ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล	4/4*
3. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการบรรษัทภิบาล	4/4

หมายเหตุ : \* (1) นายสุริย์ บัวคอม ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากกรรมการบริษัท เนื่องจากเกษียณอายุ ตามเกณฑ์การดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระของบริษัท ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป  
(2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางสาวรณนา พุทธประสาท กรรมการบรรษัทภิบาล ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล

ในปี 2566 คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย และตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญการดำเนินงานได้ ดังนี้

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

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ได้รับทราบและทบทวนข้อเสนอแนะของ IOD เพื่อการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) รวมถึงได้พิจารณาให้แนวทางในการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ตามหลักเกณฑ์การประเมินตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ปี 2566 (CGR 2023)

**(2) การทบทวนประจำปี เกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code 2017) มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท**

ในปี 2566 บริษัทได้มีการทบทวนประจำปี เกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code 2017) มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท และได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา

ทั้งนี้โดยภาพรวมส่วนใหญ่ บริษัทสามารถปฏิบัติตามหลักการฯ ดังกล่าวได้

**(3) การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย**

เพื่อสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการบริษัททั้งแบบรายคณะและแบบรายบุคคล รวมถึงคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะทุกคณะ เพื่อนำผลการประเมินดังกล่าวไปปรับปรุงพัฒนาให้ดียิ่งขึ้น และได้สนับสนุนให้กรรมการเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของ IOD และหลักสูตรจากสถาบันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ด้วยเจตนารมณ์ ที่มุ่งมั่นในการผลักดันการปฏิบัติงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นผลให้ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2566 ในระดับ ดีเลิศ จากการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ในปี 2565 บริษัทได้รับผลการประเมินอยู่ในระดับดีเลิศ เช่นเดียวกัน)

นอกจากนี้ ปัจจุบันบริษัทได้รับการรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 และได้รับการต่ออายุการรับรอง (ครั้งที่ 2) เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2565 โดยได้รับการต่ออายุอีก 3 ปี (เดือน ธันวาคม 2565 - ธันวาคม 2568)

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทภิบาล ได้ให้ความสำคัญ และมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุเป้าหมายในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม



(นางสุวรรณา พุทธประสาธ)  
ประธานกรรมการบริษัทภิบาล

# รายงานจากคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2565 โดยทำหน้าที่สนับสนุนคณะกรรมการบริษัท ให้บริษัทดำเนินการตามนโยบายและแนวปฏิบัติ ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน นำมาซึ่งการสร้างคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

โดยมีรายนามคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการ ในปี 2566 ดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่งในคณะกรรมการ การพัฒนาอย่างยั่งยืน	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอดุลย์	วินัยแพทย์	ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน	2/2*
2. นางสาวรณดา	พุทธประสาท	ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน	5/5*
3. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน	5/5
4. นางสาวอภิญา	จารุตระกูลชัย	กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน	5/5
5. นายอดิศักดิ์	ศรีสุข	กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน	5/5
6. นายสมมาตร	พรหมคุณากร	กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน	5/5
7. นางรัชดา	ลีตระกูล	กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน	5/5

หมายเหตุ : \* (1) นายอดุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการอิสระครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระและไม่ประสงค์จะต่อวาระ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566  
(2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางสาวรณดา พุทธประสาท รองประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ในปี 2566 คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้ปฏิบัติหน้าที่ ตามบทบาทหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท สรุปได้ ดังนี้

### (1) กำหนดเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในระดับองค์กร

คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้พิจารณากำหนดเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน ในระดับองค์กรของบริษัท โดยนำเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (UN Sustainable Development Goals: SDGs) มาประยุกต์กับการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนขององค์กร เพื่อให้เป็นไปในทิศทางและเป้าหมายในการพัฒนาอย่างยั่งยืนระดับสากล ทั้งนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจและสร้างประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายและครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ มิติสิ่งแวดล้อม (E) มิติสังคม (S) และมิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ (G)

นอกจากนี้ คณะกรรมการฯ ได้ให้คำแนะนำในการจัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร ในปี 2566 และได้กำหนดเป้าหมายในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในระยะยาว ให้สอดคล้องกับเป้าหมายของประเทศไทย

### (2) กำหนดประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality Topics) และจัดระดับความสำคัญที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กร

คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้พิจารณากำหนดประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality Topics) และจัดระดับความสำคัญที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กร โดยพิจารณาสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรและกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ซึ่งได้เริ่มดำเนินการกิจกรรมที่สนับสนุนในแต่ละประเด็นฯ แล้วตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา

**(3) กำกับดูแล ให้คำปรึกษา สนับสนุน ส่งเสริมการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน**

คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้มอบหมายให้คณะทำงานด้านความยั่งยืน จัดทำเป้าหมาย แผนงาน และกำหนดตัวชี้วัดในแต่ละประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน และได้มีการกำกับดูแล ให้คำปรึกษา ส่งเสริมให้มีการดำเนินงานด้านความยั่งยืน รวมทั้งมีการติดตาม เพื่อให้มีการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้ให้ความสำคัญ และมีความมุ่งมั่นอย่างสูงที่จะดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน อันจะเป็นผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงสังคมโดยรวม



(นางสุวรรณา พุทธประสาธ)  
ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน



# รายงานจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่กำกับดูแลด้านการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทมีการพัฒนาได้อย่างยั่งยืน

โดยมีรายนาม และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในปี 2566 ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	2/2
2. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	2/2
3. นางสาวธรรณา พุทธประสาท	กรรมการบริหารความเสี่ยง	2/2
4. นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย	กรรมการบริหารความเสี่ยง	2/2

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้พิจารณาประเมินค่าระดับความเสี่ยง ของแต่ละหัวข้อความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านการขาย
2. ความเสี่ยงด้านการผลิตและคุณภาพ
3. ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
4. ความเสี่ยงด้านกฎหมาย
5. ความเสี่ยงด้านการเงิน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้กำกับดูแลให้มีการจัดทำระบบการประเมินความเสี่ยง เป็นรายเดือน / รายไตรมาส โดยประเมินความเสี่ยงทั้งในระดับโครงการ และระดับบริษัท พร้อมทั้งดูแลให้เจ้าของความเสี่ยงจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยง ที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีความมุ่งมั่นที่จะป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นให้เหลือน้อยที่สุด ทั้งนี้เพื่อให้เป็นส่วนสำคัญที่จะสนับสนุนให้บริษัท มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน สร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม



(นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง)  
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

## คณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการ		
1. นายบุญสม	เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นางทิพวรรณ	ชยุติมันต์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นางสาววิไลสณา	พูนพัฒน์พิบูลย์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
4. รศ.ดร. ณรงค์เดช	สรุโฆสิต	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
5. นายนพร	สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ
6. นายอดิสร	ธนนันทน์ราพุล	กรรมการ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
7. นางสาววรรณ	พุทธประสาท	กรรมการ ประธานกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหารความเสี่ยง
8. นายอาชวิน	อัครโกคิน	กรรมการ
9. นายเฉลิม	เกียรติชนะบำรุง	กรรมการ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการบริหาร
10. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล
11. นางสาวอภิญญา	จารุตระกูลชัย	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล และเลขานุการบริษัท

คณะผู้บริหาร		
1. นายเฉลิม	เกียรติชนะบำรุง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวอภิญญา	จารุตระกูลชัย	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายอดิศักดิ์	ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
5. นายสมมาตร	พรหมคุณากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
6. นางสาวชุลีพร	มุลสวัสดิ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน



ส่วนที่

---

# 1

## การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

# 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

## 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท คอวลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า รวมทั้งร่วมลงทุนในบริษัทอื่น และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้ คือ

- **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** ได้แก่ ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน และธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า** ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
- **ธุรกิจรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า** ได้แก่ โรงแรม อะพาร์ตเมนต์ อาคารสำนักงานให้เช่า และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า
- **ธุรกิจการลงทุน** บริษัทได้ลงทุนโดยตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยของบริษัท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ได้แก่ Harbour View Corporation บริษัท โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์ เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คอวลิตี เฮาส์ และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าคอวลิตี เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

### 1.1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) และพันธกิจ (Mission) ของบริษัท เพื่อเป็นเป้าหมายและแนวทาง ในการกำหนดกลยุทธ์ และแผนงานทางธุรกิจต่อไป ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผู้นำด้านคุณภาพและนวัตกรรมของผลิตภัณฑ์และการให้บริการ สำหรับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย ภายใต้ความยั่งยืนของสังคม

#### พันธกิจ (Mission)

##### ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ

- สร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวโดยการเน้นด้านคุณภาพและการให้บริการที่ดีเลิศกับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย
- สร้างความยั่งยืนด้วยการพัฒนาวัฒนธรรมของสินค้าและการให้บริการเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว

##### ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน

- สร้างสรรค์บรรยากาศ และวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพ และมีความสุขในการทำงาน

##### ด้านบุคลากร

- ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
- สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้อง กับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ ทั้งนี้เพื่อความก้าวหน้าในสายงาน

##### ด้านคุณภาพสังคม

- คุณภาพสังคมในโครงการ เน้นความร่มรื่น น่าอยู่ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และความสะอาด ปลอดภัย ของลูกค้า
- คุณภาพสังคมโดยรอบ ส่งเสริมและรับผิดชอบต่อชุมชนในบริเวณรอบๆ พื้นที่ของบริษัท และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอยู่ รวมทั้งสังคมวงกว้าง

##### ด้านคุณภาพการลงทุน

- มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน และ รูปแบบของการลงทุน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไรที่เหมาะสม และยั่งยืน

### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ 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** บริษัทประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจในช่วงวิกฤตการณ์การเงิน
- 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/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ 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) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี และคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้อีกเป็นคราวๆ คราวละไม่เกิน 5 ปี
- ปี 2555** บริษัทได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม จำนวน 3 โรงแรม คือ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHR) (“กองทุนรวม”) ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2555 และบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 105.28 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมและคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,050.28 ล้านบาท

โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทุนรวมจะนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ทั้งนี้ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์เป็นระยะเวลา 3 ปี และคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้อีกเป็นคราวๆ คราวละ ไม่เกิน 3 ปี

**ปี 2560** บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ได้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้กับ CTBC Bank Co.,Ltd. (“CTBC”) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ลดลงจากร้อยละ 21.34 เป็นร้อยละ 13.74 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

**ปี 2561** บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด ได้เปิดให้บริการโรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ในเดือน ธันวาคม 2561 (ปี 2563 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น “โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ ไพร์ม พัทยา”)

### เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้นโยบายการดำเนินธุรกิจในช่วงระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมุ่งเน้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม ที่มีคุณภาพในหลายระดับราคา ทั้งใน กรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด เพื่อครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งการเน้นความปลอดภัยและบริการหลังการขายเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

### 1.1.3 การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้

เป็นไปตามวัตถุประสงค์ คือ ชำระคืนเงินกู้และ/หรือ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

### 1.1.4 สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่

ชื่อบริษัท	: บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000579
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: ชั้นที่ 6-7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
หมายเลขโทรศัพท์	: 0-2677-7000
เว็บไซต์	: <a href="http://www.qh.co.th">www.qh.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	: 10,714,426,091 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 10,714,381,645 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	: 1 บาท

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทรายได้ <sup>1/</sup>	ดำเนินการโดย	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
<b>1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>							
1.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน	บมจ. ควอลิตีเฮาส์ และบริษัทย่อย <sup>2/</sup>	6,984	72	7,457	68	6,720	61
1.2 ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	บมจ. ควอลิตีเฮาส์ และบริษัทย่อย <sup>3/</sup>	518	5	770	7	899	8
1.3 ธุรกิจโรงแรม	บมจ. ควอลิตีเฮาส์ บจก. เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ และ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)	314	3	717	6	1,215	11
1.4 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า	บมจ. ควอลิตีเฮาส์	303	3	282	3	134	1
<b>รวมรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>8,119</b>	<b>83</b>	<b>9,226</b>	<b>84</b>	<b>8,968</b>	<b>82</b>
<b>2) รายได้อื่นๆ</b>							
2.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	บมจ. ควอลิตีเฮาส์	1,382	14	1,586	14	1,753	16
2.2 อื่นๆ	บมจ. ควอลิตีเฮาส์ และบริษัทย่อย	233	2	219	2	269	2
<b>รวมรายได้อื่นๆ</b>		<b>1,615</b>	<b>17</b>	<b>1,805</b>	<b>16</b>	<b>2,022</b>	<b>18</b>
<b>รวม</b>		<b>9,734</b>	<b>100</b>	<b>11,031</b>	<b>100</b>	<b>10,990</b>	<b>100</b>

หมายเหตุ : 1/ รายได้ของบริษัทมาจากการจำหน่ายในประเทศทั้งสิ้น

2/ บริษัทย่อย ประกอบด้วย บจก. คาซ่า วิลล์ บจก.เดอะ คอนฟีเด็นซ์ บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) และ บจก. กัสโต้ วิลเลจ

3/ บริษัทย่อย ประกอบด้วย บจก. คาซ่า วิลล์ บจก. เดอะ คอนฟีเด็นซ์ บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) บจก. กัสโต้ วิลเลจ และ บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)

## โครงสร้างส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
<b>1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า</b>								
- อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี	กองทุนรวมสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	25.66	148	11	120	7	120	7
- อาคารคิวเฮาส์ เฟลิจิตี								
- และอาคารเวฟ เฟลิส								
<b>รวม</b>			<b>148</b>	<b>11</b>	<b>120</b>	<b>7</b>	<b>120</b>	<b>7</b>
<b>2. ธุรกิจโรงแรม</b>								
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ซิดลม	31.33	(17)	(1)	14	1	65	4
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และ								
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม								
<b>รวม</b>			<b>(17)</b>	<b>(1)</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>65</b>	<b>4</b>
<b>3. ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง</b>	บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	19.87	1,081	78	1,235	78	1,280	73
<b>รวม</b>			<b>1,081</b>	<b>78</b>	<b>1,235</b>	<b>78</b>	<b>1,280</b>	<b>73</b>
<b>4. ธุรกิจการลงทุน</b>	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	13.74	170	12	217	14	288	16
<b>รวม</b>			<b>170</b>	<b>12</b>	<b>217</b>	<b>14</b>	<b>288</b>	<b>16</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>			<b>1,382</b>	<b>100</b>	<b>1,586</b>	<b>100</b>	<b>1,753</b>	<b>100</b>

### 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

#### (1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1.1) การจัดแบ่งผลิตภัณฑ์หรือบริการ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการจัดแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็นกลุ่มตามประเภทของธุรกิจแต่ละประเภท โดยจะใช้กลยุทธ์การแข่งขันที่แตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทธุรกิจ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

##### ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่

##### - ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน โดยจะพิจารณาที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีการจัดสรรที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ และสร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าว พร้อมทั้งมีการดำเนินการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ด้วย ปัจจุบันธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย มีทำเลที่ตั้งโครงการที่สามารถเดินทางเข้าใจกลางเมืองได้สะดวก ทั้งย่านกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดเชียงใหม่



บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้กว้างขึ้น โดยปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาสินค้าตั้งแต่ระดับล่าง ระดับกลาง และระดับบน ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มสินค้าได้ ดังนี้

- สินค้าระดับบน

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว	
	PRUKPIROM	LADDAROM
	> 20 ล้านบาท	10 - 20 ล้านบาท
1. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	✓	✓
2. บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)		✓
3. บจก. กัสโต้ วิลเลจ		✓

- สินค้าระดับกลาง

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว		โครงการทาวน์เฮาส์	
	VARAROM	CASA GRAND CASA PREMIUM CASA VILLE CASA PRESTO	Q District	CASA CITY
	5 - 10 ล้านบาท	5 - 10 ล้านบาท	3 - 7 ล้านบาท	3 - 5 ล้านบาท
1. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	✓	✓	✓	✓
2. บจก. คาซ่า วิลล์		✓		✓
3. บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)		✓		
4. บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)		✓		
5. บจก. เดอะ คอนเฟิเดนซ์	✓	✓		✓
6. บจก. กัสโต้ วิลเลจ			✓	✓
7. บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)			✓	

- สินค้าระดับล่าง

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการทาวน์เฮาส์	
	THE TRUST	Gusto
	< 3 ล้านบาท	< 3 ล้านบาท
1. บจก. เดอะ คอนเฟิเดนซ์	✓	
2. บจก. กัสโต้ วิลเลจ		✓
3. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์		✓

- **ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย**

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย โดยพิจารณาโครงการที่มีผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม ทำเลที่ตั้งโครงการใจกลางเมือง หรือใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า (BTS) ทั้งในเส้นทางปัจจุบันและส่วนต่อขยายในอนาคต รวมทั้งบริเวณแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยที่เดินทางสะดวก นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังได้ขยายโครงการไปในต่างจังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดเชียงราย และจังหวัดนครปฐม

ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และการดำเนินชีวิต โดยเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มเจ้าของกิจการ ผู้บริหารระดับกลางขึ้นไป รวมทั้งพนักงานบริษัทหรือคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และมีรูปแบบการใช้ชีวิตในเมืองเป็นส่วนใหญ่ โดยใช้ชื่อโครงการตามประเภทสินค้า ดังนี้

(ราคาต่อหน่วย)

บริษัท	สินค้าระดับบน	สินค้าระดับกลาง	สินค้าระดับล่าง	
				
	> 20 ล้านบาท	3 - 5 ล้านบาท	< 3 ล้านบาท	< 3 ล้านบาท
1. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	✓	✓		
2. บจก. คาซ่า วิลล์		✓		
3. บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์			✓	✓
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) **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่**

- **ธุรกิจโรงแรม**

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

สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นทั้งสินทรัพย์ระยะยาวและสินทรัพย์ที่บริษัทเช่ามาเพื่อดำเนินการ อายุสัญญา 1-3 ปี

- **ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

บริษัทดำเนินการก่อสร้างอาคารสูงบนที่ดินของบริษัทและที่ดินเช่าระยะยาว เพื่อให้บริการพื้นที่สำนักงานให้เช่าแก่ลูกค้า 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 เฟลิมจิต ให้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ รับจ้างบริหารบ้านพักอาศัยให้เช่าโครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่าสาทร ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์
- รับจ้างบริหารโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
- รับจ้างบริหารโรงแรมแมนดารินให้แก่ บมจ.แมนดารินโฮเต็ล
- รับจ้างเป็นที่ปรึกษาในการบริหารโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราซ ให้แก่บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- รับจ้างบริหารอาคาร อาคารนวม ให้แก่ บจ.นวม

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 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ข้อ 1.3.1 ข้อย่อย (ข) บริษัทร่วม)
- **บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ได้ลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.74 (รายละเอียดที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ข้อ 1.3.1 ข้อย่อย (ข) บริษัทร่วม)

- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ (“QHPP”) บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทเช่าลงทุนใน QHPP จำนวน 204.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของ QHPP และคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,018 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ทำสัญญาโดยให้บริษัท และ/หรือบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ QHPP จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมรายปี ซึ่งค่าธรรมเนียมการบริหารดังกล่าวจะคำนวณอ้างอิงกับผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ

ในปี 2566 บริษัทและบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ดำเนินการต่อสัญญาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

**สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ เข้าลงทุน มีดังต่อไปนี้**

รายละเอียด	โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต	โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี	โครงการเวฟ เฟลส
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 598 ถ.เฟลนิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน (สร้างเสร็จเมื่อปี 2541)	เลขที่ 1 ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร (สร้างเสร็จเมื่อ มี.ค. 2549)	เลขที่ 55 ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน (สร้างเสร็จเมื่อปี 2542)
ลักษณะการลงทุน	เช่าที่ดินและอาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเป็นระยะเวลา 30 ปี	ซื้ออาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน	ซื้ออาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน
เจ้าของกรรมสิทธิ์ (เดิม)			
- ที่ดิน	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	บุคคลธรรมดา <sup>1/</sup>	บุคคลธรรมดา <sup>1/</sup>
- อาคาร	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์
- ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์
ผู้ดำเนินการและบริหารจัดการภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	บจก. คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์

หมายเหตุ : 1/ บุคคลธรรมดาไม่เป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ 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”) โดยให้บริษัทจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม และดำเนินการเพื่อให้ QHHR ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนใน QHHR โดยการซื้อหน่วยลงทุนของ QHHR จำนวนไม่เกิน 112 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งหมดไม่เกิน 1,120 ล้านบาท โดยประมาณ หรือคิดเป็นสัดส่วนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของ QHHR ซึ่งบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมเป็นจำนวน 105.3 ล้านหน่วย มูลค่ารวม 1,053 ล้านบาท

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีมติอนุมัติให้บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 และเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ที่ QHHR เข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินข้างต้นจาก QHHR เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าเช่าช่วงตามที่กำหนด และบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะให้ค้ำประกันแก่ QHHR ที่จะเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจาก QHHR ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) เป็นระยะเวลา 3 ปี หาก QHHR มีความประสงค์โดยจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ รวมทั้งมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารพักอาศัยโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม ของกองทุนรวมที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สำนักงานทรัพย์สินฯ”) ในฐานะลูกหนี้ร่วม ซึ่งการเข้าค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมต่อสำนักงานทรัพย์สินฯ นี้ คิดเป็นมูลค่ารวมในเบื้องต้นประมาณ 86.2 ล้านบาท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้ารับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำจำนวน 837 ล้านบาทที่ QHHR จะได้รับจากการลงทุนในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ทั้งสามโครงการ เป็นระยะเวลาโดยประมาณ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ QHHR เข้าลงทุนในทรัพย์สิน (“ระยะเวลารับประกัน”) ซึ่งระยะเวลาในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าว ได้สิ้นสุดแล้วในเดือน กรกฎาคม 2558

**สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เข้าลงทุน มีดังต่อไปนี้**

รายละเอียด	โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ	โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10	โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 6 ถนนเพชรบุรี แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 60 ซอยหลังสวน 1 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

รายละเอียด	โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ	โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10	โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม
ลักษณะการลงทุน	ซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สิน ติดตัง และอุปกรณ์ต่างๆ	ซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สิน ติดตัง และอุปกรณ์ต่างๆ	ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค ทรัพย์สินติดตัง และซื้อเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่างๆ
เจ้าของกรรมสิทธิ์			
- ที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์
- เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
ผู้ดำเนินการเช่าโครงการจาก QHHR ภายหลังกองทุนรวม เข้าลงทุน	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด
ผู้บริหารจัดการโครงการ	บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
เงื่อนไขเพิ่มเติม	<p>เงินไขเพิ่มเติม</p> <p>- การค้าประกันค่าเช่าที่ต้อง ชำระให้แก่กองทุนรวม</p> <p>บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากทั้งสามโครงการ เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับตั้งแต่ (และรวมถึง) วันที่ 20 กรกฎาคม 2555 (“วันที่กองทุนรวมลงทุน ในทรัพย์สิน”) ถึง (และรวมถึง) วันที่ 19 กรกฎาคม 2558 (“ระยะเวลาประกัน”) เป็นจำนวนดังต่อไปนี้  (“กำไรสุทธิที่ได้รับประกัน”) ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 (“ระยะเวลาประกัน ปี 2555”) เป็นจำนวน 138,400,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน)</li> <li>2. สำหรับ พ.ศ. 2556 (“ระยะเวลาประกันปี 2556”) เป็นจำนวน 266,100,000 บาท (สองร้อยหกสิบหกล้าน หนึ่งแสนบาทถ้วน)</li> <li>3. สำหรับ พ.ศ. 2557 (“ระยะเวลาประกันปี 2557”) เป็นจำนวน 278,300,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบแปดล้าน สามแสนบาทถ้วน)</li> <li>4. สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 จนถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2558 (วันที่ครบกำหนด 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน) (“ระยะเวลาประกันปี 2558”) เป็นจำนวน 152,800,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)</li> </ol>		

หมายเหตุ : - โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ เดิมชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี”  
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 เดิมชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท”  
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม เดิมชื่อ “โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน”

(1.2) ชื่อ ที่ตั้ง และรายละเอียดโครงการแยกตามประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ก) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทและบริษัทย่อยจะจัดแบ่งประเภทโครงการออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- โครงการในอดีต (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง)	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	พื้นที่ขาย (ตร.วา)	มูลค่า เงินลงทุน (ลบ.)	มูลค่าขาย ทั้งโครงการ (ลบ.)	คงเหลือ		บริษัทผู้ดำเนินการ
						จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ลบ.)	
1. บ้าน พฤกษ์ภิรมย์ ปิ่นเกล้า เฟส 1-2	117	74-3-1	17,170	751	960	5	84	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
2. บ้าน พฤกษ์ภิรมย์ Regent ปิ่นเกล้า เฟส 3	96	63-3-45	17,510	902	1,103	1	16	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
3. บ้าน ลัดดารมย์ Elegance วงแหวน-สาทร	217	92-1-45	23,689	2,283	3,110	2	65	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
4. บ้าน คาซ่า Grand อ่อนนุช-วงแหวน	205	63-2-25	14,884	1,433	2,185	2	30	บจ. คาซ่า วิลด์
5. บ้าน คาซ่า Grand สุขุมวิท 5	100	31-3-99	6,838	658	869	4	42	บจ. คาซ่า วิลด์
6. บ้าน คาซ่า Premium ราชพฤกษ์ พระรามห้า	311	70-1-47	17,957	1,445	2,180	14	87	บจ. คาซ่า วิลด์
7. บ้าน คาซ่าวิลด์ ระยะอง	137	31-2-59	7,486	323	438	1	4	บจ. คาซ่า วิลด์ (ระยอง 2553)
8. บ้าน คาซ่าวิลล์ ประชาอุทิศ 90	230	20-3-31	4,844	507	620	1	6	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
9. บ้าน คาซ่าวิลล์ ดอนเมือง-ศรีสมาน	398	48-0-92	10,088	1,003	1,496	14	58	บจ. กัสโต้ วิลเลจ
10. บ้าน Q Distriot สุขสวัสดิ์-วงแหวนพระรามสาม	495	66-1-48	13,254	1,023	1,671	4	26	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
11. บ้าน กัสโต้ วงแหวน-พระรามห้า	274	28-3-51	6,160	474	739	3	10	บจ. กัสโต้ วิลเลจ
12. บ้าน เดอะทรัสต์ สุวรรณภูมิ-เทพารักษ์	212	37-2-58	8,375	616	843	3	13	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น

- โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

ชื่อโครงการ	จำนวน หน่วย (หลัง)	ขนาด ที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน- ตร.วา)	พื้นที่ขาย (ตร.วา)	มูลค่า เงินลงทุน โดยประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง		มูลค่า ขายโดย ประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	มูลค่า ที่ขาย ได้แล้ว (ลบ.)	ยอดรับรู้ รายได้ สะสม ทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ลบ.)	ร้อยละ ของงาน ที่เสร็จ (ลบ.)				
1. บ้าน คิวเข้าส์วิลล่า นครพิงค์	36	10-1-69	2,501	303	299	99%	360	294	294	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
2. บ้าน พฤกษ์ภิรมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่	94	78-2-18	20,290	1,874	1,348	72%	2,925	1,096	959	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
3. บ้าน ลัดดารมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	178	57-1-11	15,353	1,229	825	67%	1,852	481	473	บจ. กัสโต้ วิลเลจ
4. บ้าน ลัดดารมย์ พุทธมณฑลสาย 1 - บางแค	96	44-2-73	11,906	1,064	943	89%	1,689	1,034	1,034	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
5. บ้าน ลัดดารมย์ พุทธมณฑล สาย 3	60	24-2-2	6,663	508	449	88%	796	351	340	บจ. คาซ่า วิลด์ (ชลบุรี 2554)



ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง)	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ขาย (ตร.ว.)	มูลค่าเงินลงทุน โดยประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง		มูลค่าขายโดย ประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	มูลค่าที่ขาย ได้แล้ว (ลบ.)	ยอดได้รับ รายได้ สะสม ทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ลบ.)	ร้อยละ ของงาน ที่เสร็จ				
6. บ้าน ลัดดาภิรมย์ วงแหวน-รามอินทรา	132	42-3-82	11,606	900	819	91%	1,471	1,044	1,044	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
7. บ้าน ลัดดาภิรมย์ จตุโชติ 15	220	59-2-35	16,219	1,423	926	65%	2,126	475	451	บจ. คาซ่า วิลลัส (ชลบุรี 2554)
8. บ้าน ลัดดาภิรมย์ ดิวนันท	109	34-1-50	7,069	712	686	96%	961	734	717	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
9. บ้าน ลัดดาภิรมย์ Elegance ศาลากลาง	113	48-3-39	10,269	678	486	72%	1,349	618	608	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
10. บ้าน วรารมย์ วัชรพล-เพิ่มสิน	306	72-0-7	19,467	1,534	1,165	76%	2,418	961	947	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
11. บ้าน วรารมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	239	59-3-66	16,041	1,281	720	56%	1,766	110	104	บจ. เดอะ คอนเฟิชั่นซ์
12. บ้าน วรารมย์ สุทสวัสดิ์ 76	134	32-0-78	8,321	754	435	58%	1,164	-	-	บจ. เดอะ คอนเฟิชั่นซ์
13. บ้าน วรารมย์ พรีเมียม แก้วนาวิรุ	290	83-0-80	20,018	891	599	67%	1,449	664	659	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
14. บ้าน วรารมย์ Premium กวิลละ	34	8-2-43	2,138	204	196	96%	232	109	109	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
15. บ้าน คาซ่า Grand ศรีราชา	196	35-2-62	8,213	681	585	86%	685	287	287	บจ. คาซ่า วิลลัส (ชลบุรี 2554)
16. บ้าน คาซ่า Legend พระรามห้า-ราชพฤกษ์	249	63-3-70	15,617	1,393	1,382	99%	2,165	1,849	1,849	บจ. คาซ่า วิลลัส
17. บ้าน คาซ่า Legend บ้านบึง	87	21-0-16	4,773	386	381	99%	426	379	379	บจ. คาซ่า วิลลัส (ชลบุรี 2554)
18. บ้าน คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	362	93-1-22	23,908	1,722	1,676	97%	2,416	2,043	2,043	บจ. คาซ่า วิลลัส
19. บ้าน คาซ่า Premium พระรามสอง	112	30-0-84	6,695	583	580	99%	819	777	777	บจ. คาซ่า วิลลัส
20. บ้าน คาซ่า Presto ดอนเมือง-สรองประกา	333	60-3-78	13,590	1,294	1,202	93%	2,062	1,492	1,486	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
21. บ้าน คาซ่า Presto ประชาอุทิศ 90	167	29-2-95	6,571	595	439	74%	771	290	290	บจ. เดอะ คอนเฟิชั่นซ์
22. บ้าน คาซ่าวิลลัส วงแหวน-รามอินทรา	386	89-3-35	24,076	1,647	1,113	68%	2,638	1,008	1,008	บจ. คาซ่า วิลลัส
23. บ้าน คาซ่าวิลลัส รามคำแหง วงแหวน 2	352	84-0-48	20,936	1,462	1,392	95%	2,466	2,132	2,119	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
24. บ้าน คาซ่าวิลลัส วงแหวน-จตุโชติ	257	65-1-72	14,797	1,004	941	94%	1,510	1,120	1,120	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
25. บ้าน คาซ่าวิลลัส ปิ่นเกล้า-ศรีรัช	212	44-3-95	10,026	684	679	99%	1,093	1,022	1,022	บจ. คาซ่า วิลลัส
26. บ้าน คาซ่าวิลลัส ปิ่นเกล้า-วงแหวน	187	38-2-69	10,002	675	401	59%	1,150	126	126	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
27. บ้าน คาซ่าวิลลัส ประชาอุทิศ 90	31	8-1-19	1,601	139	137	99%	172	143	143	บจ. เดอะ คอนเฟิชั่นซ์
28. บ้าน คาซ่าวิลลัส บ้านบึง	211	39-2-47	9,209	585	415	71%	698	278	278	บจ. คาซ่า วิลลัส (ชลบุรี 2554)
29. บ้าน คาซ่า Waterside พระรามห้า	279	27-1-13	5,555	606	599	99%	966	841	841	บจ. คาซ่า วิลลัส
30. บ้าน Q Prime สุขุมวิท 77	272	25-0-76	5,876	1,260	1,035	82%	1,489	716	691	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์



ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง)	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ขาย (ตร.ว.)	มูลค่าเงินลงทุนโดยประมาณทั้งโครงการ (ลบ.)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขายโดยประมาณทั้งโครงการ (ลบ.)	มูลค่าที่ขายได้แล้ว (ลบ.)	ยอดรับรู้อยู่แล้วสะสมทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุนไปแล้ว (ลบ.)	ร้อยละของงานที่เสร็จ (ลบ.)				
31. บ้าน Q District เวสต์เกต	483	61-3-91	12,210	1,205	1,069	89%	1,779	1,127	1,127	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
32. บ้าน Q District สุขสวัสดิ์ 76	462	50-0-0	12,286	970	764	79%	1,545	743	740	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
33. บ้าน Q District บางนา-กิ่งแก้ว	298	31-1-44	8,029	764	603	79%	1,119	379	379	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
34. บ้าน Q District ชัยพฤกษ์-ราชพฤกษ์	386	46-1-5	11,646	937	657	70%	1,379	349	349	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
35. บ้าน Q District @MRT แกรนด์เกล้า	494	71-2-62	17,898	1,614	794	49%	2,512	11	11	บจ. กัลฟ์ วิลเลจ
36. บ้าน Q District สุขสวัสดิ์ 78	316	38-2-11	9,482	785	478	61%	1,098	168	157	บจ. คาซ่า วิลล์ (เพอร์มิต 2553)
37. บ้าน คาซ่าวิลล์ รัชพล-เพิ่มสิน 2	494	51-1-9	12,749	1,043	945	91%	1,621	1,116	1,100	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
38. บ้าน คาซ่าวิลล์ ราชพฤกษ์-พระรามห้า	411	46-2-68	8,597	1,034	892	86%	1,269	838	838	บจ. คาซ่า วิลล์
39. บ้าน คาซ่าวิลล์ พระรามห้า-ปิ่นเกล้า	291	29-2-7	6,103	702	645	92%	1,050	773	773	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
40. บ้าน คาซ่าวิลล์ สุขุมวิท-สมุทรปราการ	229	21-0-76	5,365	713	634	89%	825	465	454	บจ. เดอะ คอมพิวเตอร์
41. บ้าน คาซ่าวิลล์ ดอนเมือง-สงระภา	168	22-1-7	4,875	463	445	96%	709	527	523	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
42. บ้าน คาซ่าวิลล์ รามคำแหง-มัสทีน	146	15-2-21	3,514	395	375	95%	559	387	380	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
43. บ้าน คาซ่าวิลล์ กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	135	18-0-71	3,816	389	386	99%	513	427	427	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
44. บ้าน กัลฟ์ กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	445	40-1-100	8,701	887	843	95%	1,275	1,055	1,052	บจ. กัลฟ์ วิลเลจ
45. บ้าน กัลฟ์ เพชรเกษม 69-กาญจนาภิเษก	322	32-1-69	6,580	664	634	95%	990	723	723	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
46. บ้าน กัลฟ์ สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ	277	30-1-0	6,739	477	425	89%	748	472	472	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์

ข) ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยจะจัดแบ่งประเภทโครงการออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- โครงการในอดีต (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (ยูนิต)	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	มูลค่า เงินลงทุน (ลบ.)	มูลค่าขาย (ลบ.)	คงเหลือ		บริษัทผู้ดำเนินการ
						จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ลบ.)	
1. คาซ่าคอนโด ช้างเผือก	280	3-0-3	10,813	301	428	1	8	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
2. คาซ่าคอนโด แอพิซีเอ็มยู 2	67	1-2-7	2,023	110	146	1	1	บจ. กัสโต้ วิลเลจ
3. เดอะทรัสต์ คอนโด งามวงศ์วาน	1,280	4-3-59	37,711	1,684	2,099	47	66	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
4. เดอะทรัสต์ คอนโด หัวหิน	671	8-3-48	24,685	996	1,317	13	29	บจ. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)

- โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

ชื่อโครงการ	จำนวน หน่วย (ยูนิต)	ขนาด ที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน- ตร.ว.)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	มูลค่า เงินลงทุน โดยประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง		มูลค่า ขายโดย ประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	มูลค่า ที่ขาย ได้แล้ว (ลบ.)	ยอดรับรู้ รายได้ สะสม ทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ลบ.)	ร้อยละ ของงาน ที่เสร็จ (ลบ.)				
1. ดิวกอนโด สุขุมวิท	273	3-1-70	34,170	6,352	6,352	100%	9,962	2,931	2,931	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
2. ดิว ซีไซด์ หัวหิน	207	7-1-20	11,308	1,313	1,313	100%	1,450	566	566	บจ. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
3. คาซ่า คอนโด แอท เอ็มอาร์ที สามแยกบางใหญ่	847	3-1-12	22,721	1,133	1,133	100%	1,495	1,086	1,078	บจ. คาซ่า วิลล์
4. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร เอ	49	1-1-80	2,450	106	106	100%	135	55	55	บจ. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)
5. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร บี	49	1-1-48	2,450	107	107	100%	170	-	-	บจ. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
6. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร ซี	42	1-0-49	2,333	106	106	100%	132	79	79	บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)
7. เดอะทรัสต์ คอนโด แอท บีทีเอส เอร่าวัน	1,570	7-2-84	44,690	2,413	2,413	100%	3,066	1,858	1,855	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
8. เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม	405	5-2-43	11,628	418	418	100%	556	510	510	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
9. เดอะทรัสต์ คอนโด อมตะ-ชลบุรี	518	5-0-4	14,713	606	606	100%	705	496	496	บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)
10. เดอะพอยต์ คอนโด รังสิต-คลอง 6	821	7-0-32	21,624	521	521	100%	663	537	535	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
11. เดอะพอยต์ คอนโด แหลมฉบัง	683	5-1-77	18,100	510	510	100%	486	245	245	บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)

ค) ศูนย์โรงแรม

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	จำนวนหน่วย (ห้อง)	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	มูลค่าเงินลงทุน (ลบ.)	รายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยต่อเดือน (การปล่อยเช่าพื้นที่ได้ร้อยละ 100) (ลบ.)	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยต่อเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		บริษัทผู้ดำเนินการ
						รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ลบ.)	คิดเป็นร้อยละของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ได้ร้อยละ 100	
1. โรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ ลีลม ถนนเจริญกรุง บางรัก กทม.	214	7-1-1	พื้นที่ก่อสร้าง 30,066 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,933 ตร.ม.	1,145	25.52	20.26	79	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์
2. โรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ ไพร์ม พัทยา นาเกลือ บางละมุง ชลบุรี	544	6-1-91	พื้นที่ก่อสร้าง 34,544 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 15,611 ตร.ม.	1,476	33.47	18.62	56	บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)

ง) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	มูลค่า เงินลงทุน (ลบ.)	รายได้ค่าเช่าและ บริการเฉลี่ยต่อเดือน (การปล่อยเช่าพื้นที่เต็ม ร้อยละ 100) (ลบ.)	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการเฉลี่ยต่อเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		บริษัทผู้ดำเนินการ
					รายได้ ค่าเช่า และ ค่าบริการ (ลบ.)	คิดเป็นร้อยละ ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการที่ อัตราการปล่อยเช่า พื้นที่เต็มร้อยละ 100	
1. คิวฮอลล์ สาทร ถนนสาทรใต้ กทม.	2-3-56	พื้นที่ก่อสร้าง 27,829 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,454 ตร.ม.	517	9.22	6.51	71	บมจ.ควอลิตี้เฮ้าส์
2. คิวฮอลล์ เพลินจิต * ถนนเพลินจิต กทม.	1-1-63	พื้นที่ก่อสร้าง 22,341 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 10,880 ตร.ม.	897	7.61	5.54	73	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ได้รับสิทธิการเช่าจาก บมจ.ควอลิตี้เฮ้าส์ ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งปัจจุบันคงเหลือ 13 ปี และได้จ้าง บมจ.ควอลิตี้เฮ้าส์ บริหารจัดการ

หมายเหตุ : \* เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวฮอลล์ เพลินจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ดังนั้นจึงต้องโอนสิทธิเรียกร้องและผลประโยชน์ต่างๆ ตามสัญญาเช่าและบริการกับลูกค้า ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2549 เป็นต้นไป

(1.3) รายละเอียดลูกหนี้การค้า

ชื่อโครงการ	ลูกหนี้การค้ารวม		อายุลูกหนี้การค้า				
			1-3 เดือน		3-6 เดือน		6 เดือนขึ้นไป
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ลบ.)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ลบ.)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ลบ.)	จำนวน (ราย)
<b>ธุรกิจโรงแรม</b>							
1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้้า	48*	15.73	47	15.40	1	0.002	3
2. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10	78*	10.02	78	10.01	1	0.009	-
3. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีลม	46	11.21	46	11.21	-	-	-
4. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม	69	8.28	69	8.28	-	-	-
5. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ไพรม์ พัทยา	86	11.75	86	11.75	-	-	-
<b>ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า</b>							
1. คิวเฮ้าส์ สาทร	12	2.67	12	2.67	-	-	-

หมายเหตุ : \* จำนวนรายลูกหนี้การค้าค้างชำระทั้งในงวด 1-3 เดือน และ 3-6 เดือน และ 6 เดือนขึ้นไป

นโยบายการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการการดำรงรับของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่านั้น จะพิจารณาจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การคำนวณมาตามฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน โดยทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานงบการเงิน บริษัทฯ จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

## (2) การตลาดและการแข่งขัน

### (2.1) นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ

#### (ก) นโยบายราคา

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการกำหนดราคาสินค้าตามประเภทของระดับสินค้าและต้นทุนในการผลิตสินค้า โดยกำหนดราคาให้เหมาะสมและสามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้

#### (ข) ช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถแบ่งช่องทางการจำหน่ายตามประเภทธุรกิจ ได้ดังนี้

##### 1) ธุรกิจการขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจำหน่ายโดยผ่านสำนักงานขายของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตั้งอยู่ ณ โครงการนั้นๆ รวมทั้ง การออกบูธในงานแสดงสินค้าตามความเหมาะสมและโอกาส

##### 2) ธุรกิจโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายหลายรูปแบบ ดังต่อไปนี้

- **การขายโดยพนักงานบริษัท :** ลูกค้าสามารถติดต่อกับพนักงานที่สำนักงานขายส่วนกลาง หรือพนักงานบริษัทเข้าพบลูกค้าที่สำนักงานของลูกค้า ซึ่งพนักงานบริษัทสามารถชี้แจงรายละเอียดได้ครบทุกโครงการ เพื่อมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า
- **การขายโดยผ่านตัวแทน :** บริษัทเปิดโอกาสให้ตัวแทนทุกบริษัทสามารถหาลูกค้ามาเช่าห้องพักทั้งระยะสั้นและระยะยาว เนื่องจากเป็นช่องทางที่สามารถเพิ่มลูกค้าได้มากขึ้น
- **การขายผ่านเว็บไซต์บริษัท :** บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้ลูกค้าชาวต่างชาติที่มีความต้องการเข้าพักในโรงแรมสามารถจองผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งเป็นช่องทางการขายที่มีศักยภาพสูง
- **การขายผ่านเว็บไซต์ตัวแทน :** เนื่องจากลูกค้าชาวต่างชาติมีแนวโน้มใช้เครือข่ายอินเทอร์เน็ตจองห้องพักเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงเปิดช่องทางการขายผ่านเว็บไซต์ตัวแทนอีกทางหนึ่ง

##### 3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีช่องทางการจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ขายผ่านตัวแทน เนื่องจากตัวแทนมีเครือข่ายลูกค้าและพื้นที่ให้เช่าที่กว้างขวาง ลูกค้าสามารถเลือกพื้นที่เช่าได้หลายแห่งก่อนตัดสินใจ นอกจากนี้ลูกค้าของบริษัทสามารถติดต่อเช่าพื้นที่ได้โดยตรงกับพนักงานขายพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

#### (ค) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของบริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะเป็นลูกค้ารายย่อยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

##### 1) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่รัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน ฯลฯ

##### 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่

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

## (2.2) สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม และการแข่งขันของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยจะแบ่งแยกการแข่งขันในอุตสาหกรรมและการแข่งขันของบริษัทและบริษัทย่อยตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

### 1) ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2565 พบว่ามีจำนวน 96,547 หน่วย เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 80,236 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 โดยสามารถแยกออกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร จำนวน 74,677 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 21,870 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่ผ่านมา

เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2566 พบว่ามีจำนวน 95,862 หน่วย เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 96,547 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 1 โดยสามารถแยกออกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร จำนวน 68,054 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 27,808 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่ผ่านมา



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร โดยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2559 - 2566

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร แบ่งแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	%การเปลี่ยนแปลง 2565 / 2564	%การเปลี่ยนแปลง 2566 / 2565
บ้านเดี่ยว	12,736	12,129	15,563	13,552	10,736	10,582	11,809	17,010	12%	44%
บ้านแฝด	1,895	2,535	2,101	3,024	2,536	3,107	3,497	6,988	13%	100%
ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารพาณิชย์	17,111	16,634	20,051	21,274	16,424	13,540	13,477	13,046	0%	-3%
อาคารชุด	77,496	63,510	75,226	60,713	61,517	33,147	45,894	31,010	38%	-32%
รวม ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร	109,238	94,808	112,941	98,563	91,213	60,376	74,677	68,054	24%	-9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 จากตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร ปี 2565 มีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากอาคารชุด บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีการจดทะเบียนใกล้เคียงกับปี 2564

เมื่อพิจารณาตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร ปี 2566 เปรียบเทียบกับปี 2565 พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีการจดทะเบียนลดลง โดยอาคารชุดมีการจดทะเบียนลดลงมาก ส่วนทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีการจดทะเบียนลดลงเพียงเล็กน้อย ในขณะที่บ้านเดี่ยวมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ส่วนบ้านแฝดมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเท่าตัว สาเหตุที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดลดลงในปี 2566 นี้ เนื่องมาจากการที่ผู้ประกอบการได้ปรับแผนเปิดโครงการใหม่เป็นประเภทแนวราบมากขึ้น เพื่อตอบรับ กับความต้องการของผู้บริโภคที่เป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเพิ่มขึ้น และยังมีปัจจัยด้านลบที่ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัย คือ ภาวะเงินเฟ้อและหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ใน ระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน การทยอยปรับขึ้นของอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ต้นทุนการพัฒนาโครงการ สูงขึ้น เช่น ราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และแรงงาน เป็นต้น และภาวะสงครามรัสเซีย-ยูเครน ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงประเทศไทยด้วย

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2567 ทางบริษัทคาดการณ์ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะฟื้นตัวต่อเนื่องจากปี 2566 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวของผู้ประกอบการในตลาดที่มีการปรับสมดุล ระหว่างสินค้าเหลือขายและสินค้าเข้าใหม่ และคาดว่าจะมีปัจจัยด้านบวกมาสนับสนุนทำให้ฟื้นตัวได้ดีขึ้น ได้แก่ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเรานั้น ยังคงมีกลุ่มผู้บริโภค ที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง การฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวและการดึงดูดกำลังซื้อจาก ชาวต่างชาติ รวมทั้งอาจจะมีการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ แต่อย่างไรก็ตามยังคงมีปัจจัย ด้านลบเดิมๆ เช่นเดียวกับปี 2566 ที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยได้

## 2) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2566 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมทั้งสิ้น 9.52 ล้านตารางเมตร โดยมี พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.29 ล้านตารางเมตร ส่วนใหญ่เข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) 0.23 ล้านตารางเมตร และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) 0.06 ล้านตารางเมตร

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานมีอุปทานเข้ามาในตลาดค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับปริมาณอุปสงค์ที่เข้ามา เพียง 0.03 ล้านตารางเมตร แต่ยังคงปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน โดยอุปสงค์ส่วนใหญ่มาจากการเช่าพื้นที่ใน อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ+ ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และ อาคารสำนักงานเกรดเอ ที่อยู่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) รวมถึงอาคารสำนักงานเกรด B ที่ อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ เช่นกัน สำหรับอุปทานที่เข้ามาจำนวนมาก ทำให้ ตลาดมีการแข่งขันสูงเพื่อเพิ่มยอดการเช่าใช้พื้นที่ให้ได้เร็ว ดังนั้นอาคารสำนักงานเก่าจะได้รับผลกระทบ ค่อนข้างมาก รวมถึงอาคารสำนักงานเกรดเอ ด้วยเช่นกัน โดยลูกค้าให้ความสนใจที่จะย้ายไปยังอาคารใหม่ที่ อยู่ในย่านใกล้เคียงเดิมหรือย้ายจากรอบนอกเข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่มากกว่า ทำให้อาคารสำนักงานเก่าต้องปรับตัวและเริ่มปรับปรุงอาคารให้ทันสมัยเพื่อแข่งขันกับคู่แข่งใหม่ที่เข้ามา



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ ไตรมาสที่สี่ของปี 2566 (สำหรับพื้นที่ 100-300 ตารางเมตร) ส่วนใหญ่ปรับลดลง ยกเว้นอาคารสำนักงานเกรดบีในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังคงทรงตัว เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงไตรมาสเดียวกันของปีก่อน กล่าวคือ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับลดลงจาก 1,040 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ปรับลดลงจาก 834 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดบีในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังคงทรงตัวที่ 721 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดบีในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ปรับลดลงจาก 614 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 552 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงจากอัตราที่กล่าวข้างต้น 5-15% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2567 คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวนมาก ประมาณ 0.74 ล้านตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ประมาณ 0.43 ล้านตารางเมตร และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ประมาณ 0.32 ล้านตารางเมตร และคาดว่าจะมีการแข่งขันสูง อัตราการเข้าใช้พื้นที่น่าจะมาจากการย้ายไปยังอาคารสำนักงานใหม่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) แต่ลดขนาดพื้นที่ลงหรือย้ายจากรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) เข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) แต่ลดขนาดพื้นที่ลงเช่นกัน ในด้านอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัว เนื่องจากตลาดมีการแข่งขันสูง สำหรับอาคารสำนักงานใหม่ที่เข้ามาในตลาด เป็นอาคารที่ทันสมัย อยู่ในทำเลที่ดี เป็น Green Building ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมที่ดีและคุณภาพชีวิตของผู้เช่าอยู่เป็นสำคัญ จะได้รับความสนใจจากบริษัทข้ามชาติเป็นอย่างมาก ถึงแม้อัตราค่าเช่าจะสูงกว่าแต่ให้เงื่อนไขพิเศษเพื่อดึงลูกค้าให้ตัดสินใจเช่า สำหรับอาคารสำนักงานเก่าก็เริ่มมีการปรับตัว ส่วนใหญ่มีการปรับปรุงอาคารให้มีความทันสมัยและมีคุณภาพมากขึ้น และต้องปรับกลยุทธ์การปล่อยเช่าเพื่อให้ลูกค้าตัดสินใจเช่าได้เร็ว รวมถึงการรักษาค่าเช่าให้ต่อสัญญาเช่าระยะยาว อย่างไรก็ตามในปี 2568 - 2569 คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานเข้ามาอีกประมาณ 0.70 ล้านตารางเมตร แนวโน้มน่าจะมีการแข่งขันสูงอย่างต่อเนื่อง

CBD : Central Business District - ถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระราม 4 ถนนเพลินจิต ถนนวิภาวดี  
ถนนเพชรบุรี ถนนสุขุมวิท 1 - สุขุมวิท 41 และถนนเอกชัย เป็นต้น  
Non-CBD : ถนนสุขุมวิท 43 - สุขุมวิท 105 ถนนเพชรบุรีช่วงปลาย ถนนรัชดาภิเษก ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต  
ถนนพระราม 3 ถนนศรีนครินทร์ และถนนบางนาตราด เป็นต้น  
ที่มา : ข้อมูลจากการรวบรวมของบมจ. ควอลิตี้เฮาส์

### 3) ธุรกิจโรงแรม อาคารพักอาศัยให้เช่า

ณ สิ้นปี 2566 มียอดรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาประเทศไทยตลอดทั้งปี จำนวน 28.04 ล้านคน เพิ่มขึ้นจำนวน 16.89 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 151 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 11.15 ล้านคน ซึ่งส่งผลต่อรายได้จากการท่องเที่ยวของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ 1.20 ล้านล้านบาท แต่ยังต่ำกว่าประมาณการของภาครัฐอยู่ที่ 3 แสนล้านบาท หรือร้อยละ 25 เนื่องจากนักท่องเที่ยวมีพฤติกรรมการท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป โดยนักท่องเที่ยวสามารถเข้าถึงข้อมูลทางการท่องเที่ยวได้มากขึ้น ทำให้ค้นพบแหล่งที่พัก และการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวที่ประหยัดค่าใช้จ่ายได้มากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยลบจาก ภาวะสงคราม รัสเซีย-ยูเครน และ อิสราเอล ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกตกต่ำ ทำให้นักท่องเที่ยวค้นหาวิธีการเดินทางที่ประหยัดค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น

สำหรับการท่องเที่ยวภายในประเทศ ณ สิ้นปี 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวไทยภายในประเทศ 249.08 ล้านคน-ครั้ง สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวภายในประเทศ 8.59 แสนล้านบาท ซึ่งเติบโตขึ้นทั้งในส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยว และรายได้ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.82 และรายได้จากการท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.88 โดยเป็นผลมาจากความคลี่คลายของการระบาดของโรคโควิด19 รวมถึงรัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศผ่านโครงการ เราเที่ยวด้วยกัน เฟส 5 ทำให้การท่องเที่ยวในประเทศฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สำหรับตลาดโรงแรมในเขตกรุงเทพฯ ในปี 2566 มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 80,295 ห้อง โดยเพิ่มขึ้น จำนวน 1,191 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักในปี 2565 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 79,104 ห้อง โดยโรงแรมระดับกลาง (ราคาต่อคืน 1,500-2,500 บาท) มีสัดส่วนห้องพักในตลาดมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่ง และส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจบนถนนเพลินจิต-สุขุมวิท ซึ่งทำให้โรงแรมในบริเวณดังกล่าวมีการแข่งขันสูงสุด

โดยภาพรวมของการลงทุนในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนในปี 2566 มียอดสะสมถึงสิ้นปี จำนวน 2,307 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 848,318 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุน จำนวนรวม 2,119 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 664,630 ล้านบาท ในปี 2566 มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น 188 โครงการ หรือเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 8 และในขณะเดียวกันมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 183,688 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 28 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565

ถ้าพิจารณาจำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและประเภทพักอาศัยชั่วคราวในเขตกรุงเทพมหานคร ยอดสะสม ณ สิ้นปี 2566 มีจำนวน 99,589 ตำแหน่ง เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 จำนวน 91,346 ตำแหน่ง เพิ่มขึ้นจำนวน 8,243 ตำแหน่ง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของห้องชุดพักอาศัยให้เช่ายังคงเป็นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติในแถบเอเชีย โดยสิ้นปี 2566 ชาวจีนเป็นชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานคงเหลือในประเทศไทยเป็นอันดับที่หนึ่ง มีจำนวน 34,300 คน และอันดับที่ 2 และ 3 จะเป็นชาวญี่ปุ่น และชาวฟิลิปปินส์ ที่จำนวน 24,230 และ 20,157 คน ตามลำดับ

สำหรับตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่าในปี 2566 มีจำนวนห้องพักอาศัยให้เช่ารวมทั้งสิ้น 174,986 ห้อง เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2565 ที่มีจำนวน 164,287 ห้อง เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 10,699 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 ทั้งนี้ ลูกค้าชาวต่างชาติส่วนใหญ่ยังคงชอบที่จะพักอาศัยในเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ แต่เนื่องด้วยการปรับลดของค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัยของลูกค้าชาวต่างชาติ ในหลายบริษัทข้ามชาติ และการเติบโตมากขึ้นของตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่า ซึ่งเข้ามาแข่งขันและแบ่งส่วนการตลาด ของตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า จึงก่อให้เกิดภาวะการแข่งขันอย่างรุนแรงในตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า

ที่มา: ข้อมูลจากกองงานคนต่างด้าว กรมการจัดหางาน

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ข้อมูลจาก CBRE Thailand Hotel Report

ข้อมูลจากการรวบรวมของบมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์

### (3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### (3.1) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

##### ก) การออกแบบสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานวิจัยและพัฒนาโครงการ ซึ่งจะทำการศึกษาวงจรกรรมผู้บริโภค โดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการเกี่ยวกับแบบบ้าน รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า และมีการสำรวจสินค้าคู่แข่ง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการออกแบบสินค้า ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสร้างบ้านได้ตรงกับความต้องการและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า นอกจากนี้เพื่อให้เกิดแนวทางในการออกแบบหลากหลายตามยุคสมัย บริษัทและบริษัทย่อยยังได้มีการว่าจ้างบริษัทและบุคคลภายนอกในการออกแบบบ้านและโครงการ

##### ข) ลักษณะการผลิต และการจัดซื้อ

###### การผลิตและนโยบายการผลิต

บริษัทและบริษัทย่อยที่ผลิตสินค้าราคาสูงมีนโยบายในการผลิตสินค้า โดยมีการควบคุมสินค้าให้ตรงตามมาตรฐานและคุณภาพที่ถูกต้องไว้

###### การจัดหาวัตถุดิบ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีจัดหาวัตถุดิบในส่วนประกอบสำคัญของบ้านและบางส่วนจัดหาโดยผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งสามารถแยกได้ ดังนี้

- 1) วัตถุดิบที่บริษัทและบริษัทย่อยจัดซื้อจัดหาโดยตรง เช่น เสาเข็ม กระเบื้องมุงหลังคา เหล็กเส้น สุกงัด เซรามิก อิฐ หินอ่อน หินแกรนิต แผ่นพื้นสำเร็จรูป เป็นต้น
- 2) วัตถุดิบส่วนที่รวมกับราคาจ้างเหมาก่อสร้าง บริษัทและบริษัทย่อยได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยเหมารวมค่าแรงและค่าวัตถุดิบทั้งหมด ยกเว้นค่าวัตถุดิบที่กล่าวมาแล้วในข้อ 1)

เนื่องจากวัตถุดิบที่บริษัทและบริษัทย่อยนำมาใช้ในการก่อสร้างบ้านมีความหลากหลาย ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีต้นทุนของวัตถุดิบชนิดใดชนิดหนึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 ของต้นทุนการผลิตรวม ไม่มีการพึ่งพิงการซื้อวัตถุดิบจากผู้จำหน่ายรายใดรายหนึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 30 ของรายได้รวมในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา และไม่มีข้อผูกพันกับผู้จำหน่ายรายใดรายหนึ่งว่าจะซื้อวัตถุดิบที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 30 ของรายได้รวมในอนาคต

###### การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทและบริษัทย่อยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับเหมาในเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

- 1) จัดตั้งเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน
- 2) สามารถปฏิบัติงานตามมาตรฐานและคุณภาพที่ถูกต้องโดยบริษัทและบริษัทย่อย
- 3) มีความมั่นคงทางด้านฐานะการเงิน
- 4) มีวิศวกร สถาปนิก และผู้คุมงานก่อสร้าง
- 5) มีประสบการณ์และผลงานเป็นที่น่าเชื่อถือ พร้อมทั้งสามารถระบุรายละเอียดและตรวจสอบได้
- 6) มีสถานประกอบการถาวร
- 7) มีหมายเลขโทรศัพท์และชื่อผู้ติดต่อที่ชัดเจน
- 8) มีหนังสือสัญญาค้ำประกันงานก่อสร้าง
- 9) ต้องผ่านเกณฑ์มาตรฐานในการประเมินคุณภาพและผลงานประจำปี เพื่อใช้พิจารณาการจ้างงานครั้งต่อไป

### **การใช้วัสดุทดแทน**

ในการก่อสร้างบ้านและห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย วัสดุส่วนใหญ่ที่นำมาใช้เป็นวัสดุที่สามารถหาได้ภายในประเทศ ดังนั้น เมื่อประสบภาวะขาดแคลนวัสดุ บริษัทและบริษัทย่อยจึงสามารถหาวัสดุอื่นมาใช้ทดแทนวัสดุเดิมได้ เช่น ไม้ที่นำมาใช้ทำวงกบประตูหน้าต่าง สามารถใช้วงกบอลูมิเนียมหรือ UPVC ซึ่งคุณภาพได้ตามมาตรฐานที่กำหนด เป็นต้น

### **ผลการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีต่อการใช้วัสดุ**

เนื่องจากการก่อสร้างบ้านพักอาศัยและห้องชุดพักอาศัยเพื่อขายไม่ได้ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการควบคุมหรือการก่อสร้าง ดังนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีจึงไม่มีผลต่อการใช้วัสดุในการก่อสร้างอย่างเป็นสาระสำคัญ

### **ต้นทุนเกี่ยวกับวัสดุ**

การปรับตัวสูงขึ้นของราคาวัสดุเป็นปัญหาที่จะกระทบต่อต้นทุนบ้านหรือห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งตัวแปรที่สำคัญ ได้แก่ ราคาของที่ดินเปล่า ราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงต่างๆ ที่ใช้ในกระบวนการผลิตวัสดุก่อสร้าง และค่าขนส่งวัสดุไปยังโครงการ และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยพยายามที่จะลดต้นทุนดังกล่าว โดยเจรจาให้ผู้ขายวัสดุดังกล่าวหรือทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนถึง 1 ปี เป็นต้น

### **สัดส่วนในการจัดซื้อวัสดุในประเทศและนอกประเทศ**

วัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยจัดซื้อภายในประเทศ

### **นโยบายในการจัดหาที่ดิน**

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายจัดซื้อจัดหาที่ดินเพิ่มเติม เพื่อดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า โดยจะผ่านคณะกรรมการบริษัท เพื่อรองรับการขยายตัวและดำเนินธุรกิจในอนาคต

## **(3.2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

### **1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

การดำเนินโครงการต่างๆของบริษัทและบริษัทย่อย หากโครงการใดเข้าเงื่อนไขที่จะต้องยื่นอนุมัติต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยจะดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมครบถ้วน ส่วนกรณีที่ไม่ต้องผ่านการขออนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการดำเนินการควบคุมปัจจัยต่างๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น บริษัทและบริษัทย่อยจะมีการควบคุมกระบวนการก่อสร้าง โดยป้องกันดูแลด้านเสียงที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งมีการควบคุมดูแลการจัดเก็บเครื่องมืออุปกรณ์ และควบคุมการก่อสร้างให้มีความปลอดภัย มีการป้องกันฝุ่นละออง การรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ก่อสร้าง โดยมีการแบ่งโซนการก่อสร้าง เพื่อให้มีผลกระทบต่อพื้นที่สร้างเสร็จและผู้อยู่อาศัยให้น้อยที่สุด

### **2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า**

บริษัทและบริษัทย่อยมีมาตรการป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านปัญหาสาธารณสุขโรค เช่น มีมาตรการในการตรวจสอบหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆ ที่สามารถช่วยลดหรือประหยัดพลังงานไฟฟ้า การจัดการขยะ และตรวจสอบสภาพน้ำทิ้ง เป็นต้น

ดังนั้น ในการประกอบธุรกิจต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมแต่อย่างใด

#### (4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

- (4.1) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- (4.2) ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และ ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ
- (4.3) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจได้เปิดเผยไว้ในเอกสารแนบ 4

#### (5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการขายห้องชุดพักอาศัยที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้เป็นจำนวนเงินทั้งหมดประมาณ 352 ล้านบาท โดยไม่มีโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการขายห้องชุดพักอาศัยโครงการใดมียอดขายได้ที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้มากกว่าร้อยละ 10 ของยอดขายได้รวมตามงบการเงินรวม

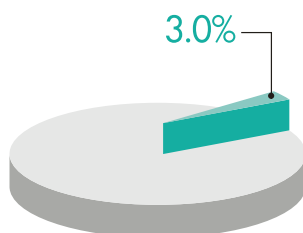
#### (6) ส่วนแบ่งทางการตลาด

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประจำปี 2566 สรุปได้ดังนี้

- โครงการแนวราบ ประกอบด้วย ตลาดบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่า ประมาณ 3.0%
- โครงการแนวสูงประกอบด้วย ตลาดคอนโดมิเนียม บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่า ประมาณ 0.4%

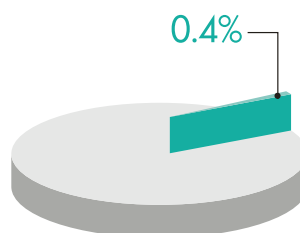
ทั้งนี้ บริษัท มีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่าทั้งหมด ประมาณ 1.8% ของยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล แสดงภาพได้ดังนี้

สัดส่วนยอดขายบริษัท  
ต่อยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัย  
สำหรับโครงการแนวราบ



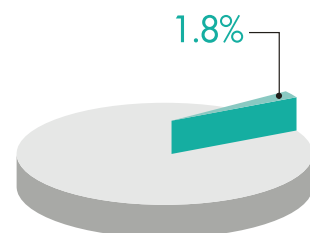
● บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์  
● ตลาดที่อยู่อาศัยโครงการแนวราบ

สัดส่วนยอดขายบริษัท  
ต่อยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัย  
สำหรับโครงการแนวสูง



● บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์  
● ตลาดที่อยู่อาศัยโครงการแนวสูง

สัดส่วนยอดขายบริษัท  
ต่อยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัย  
โครงการแนวราบและแนวสูง



● บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์  
● ตลาดที่อยู่อาศัย

ที่มา : บริษัท AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS จำกัด และบมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า รวมทั้งร่วมลงทุนในบริษัทอื่น และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้ คือ

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

รายละเอียดตามหัวข้อ 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ ข้อย่อย 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

#### 1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีนโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดังนี้

##### ก) 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 เนื่องจากได้โอนย้ายงานบริหารงาน สาธารณูปโภค 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 ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจ โรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม และได้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 14.15
- (6) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (7) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (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 และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (10) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจโรงแรม



- (11) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
- (12) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (13) บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์

## ข) บริษัทร่วม

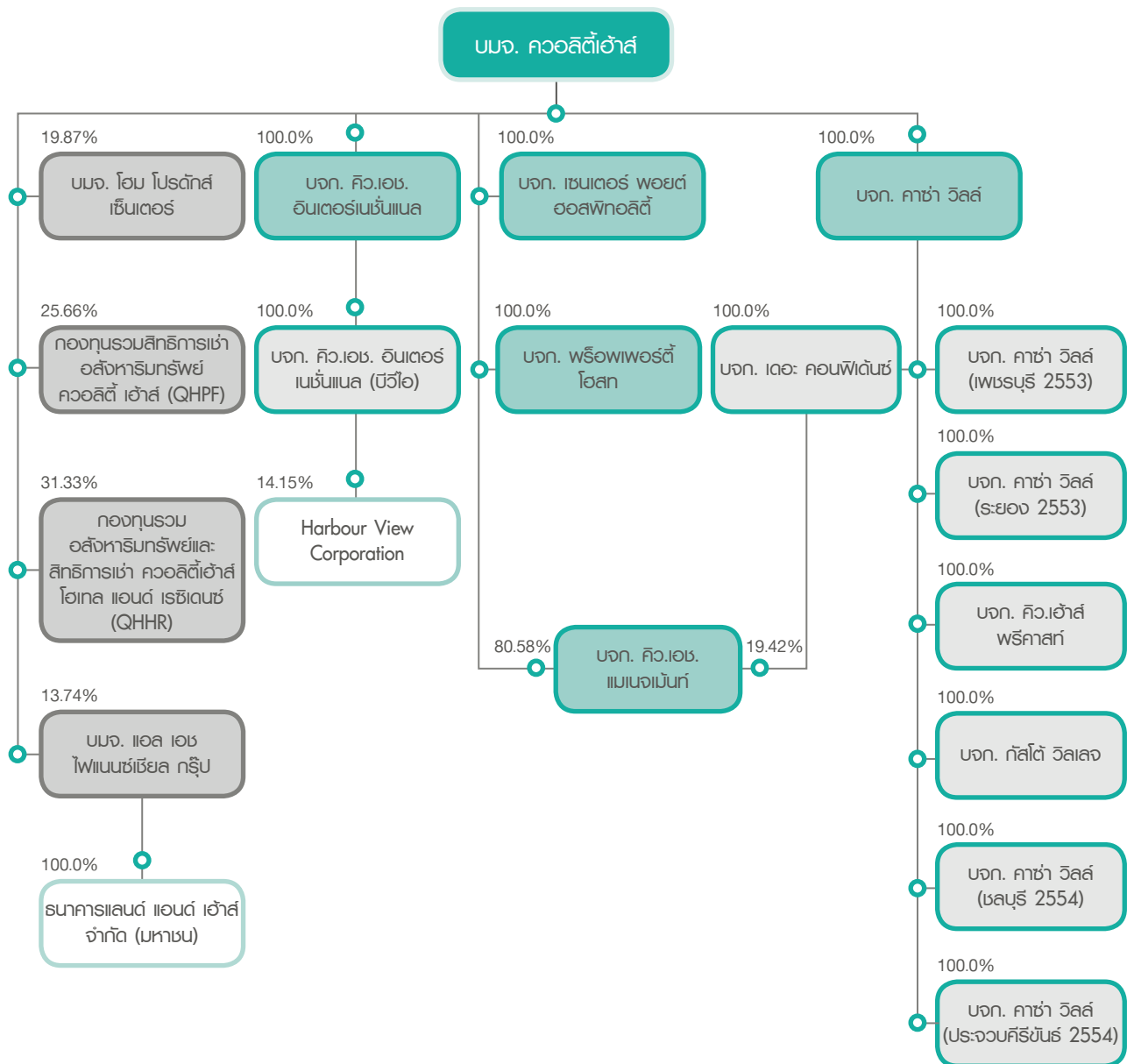
บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 กองทุน ได้แก่

- (1) บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทมีนโยบายลงทุนระยะยาวโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.87 บริษัทร่วมดังกล่าวประกอบธุรกิจค้าปลีก โดยจำหน่ายสินค้าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ซ่อมแซม ปรับปรุงอาคาร 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 2566) โดยบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ โดยให้บริการเกี่ยวกับเงินฝาก สินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อธุรกิจ และสินเชื่อบุคคล โดยบริษัทร่วมดังกล่าวถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
- (3) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2549 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25.66 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเท่ากับ 7,970 ล้านบาท อาคารสำนักงานให้เช่าที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ลงทุน ได้แก่ โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการเวฟ เฟลส
- (4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ จัดตั้งขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2555 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 31.33 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ และได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเท่ากับ 3,360 ล้านบาท ทรัสต์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ได้แก่ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม

## ค) บริษัทอื่น ได้แก่

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

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566





### 1.3.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	2,675,945,601	24.98
2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	734,893,988	6.86
3. นายนิเวศน์ เหมวชิรวรากร	250,000,000	2.33
4. นายปริญญา เขียวรور	227,500,000	2.12
5. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	211,693,468	1.98
6. BNY MELLON NOMINEES LIMITED	170,272,233	1.59
7. น.ส.จินตนา กาญจนกำเนิด	169,000,000	1.58
8. น.ส.พิสชา เหมวชิรวรากร	150,000,000	1.40
9. นางสาวทรง ลากานันต์รัตน์	146,815,800	1.37
10. บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	143,721,600	1.34
<b>รวมรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก</b>	<b>4,879,842,690</b>	<b>45.54</b>
<b>รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด</b>	<b>10,714,381,645</b>	<b>100.00</b>

### 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

ทุนจดทะเบียน 10,714,426,091 บาท (หุ้นสามัญ 10,714,426,091 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)  
 ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว 10,714,381,645 บาท (หุ้นสามัญ 10,714,381,645 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

จากข้อมูลผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2566 มีจำนวน 734,893,988 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.86 ของหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว และเนื่องจากหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ไม่สามารถใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (ยกเว้นกรณีการใช้สิทธิออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน) เป็นผลทำให้ผู้ถือหุ้นในส่วนที่ไม่ใช่หุ้นที่ถือโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด มีสิทธิในการออกเสียงเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.36 และทำให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเพียงร้อยละ 23.29 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว จะมีสิทธิออกเสียงถึงร้อยละ 25 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบจำนวนหุ้นที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ล่าสุดของบริษัทได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คือ <http://www.set.or.th/nvdr/th/info/monthly-outstanding.html>

### 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

#### 1.5.1 หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มูลค่ารวม 9,500 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน และไม่ด้อยสิทธิ								
ครั้งที่	อายุ	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น (หน่วย)	อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ	ประเภทของการ จ่ายดอกเบี้ย	วันที่ครบ กำหนด	การชำระคืน เงินต้น	การจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือ
1/2564	3 ปี	3,000	3,000,000	2.50%	อัตราคงที่	3 มี.ค. 67	เมื่อครบกำหนด	A-
2/2564	3 ปี	1,500	1,500,000	1.76%	อัตราคงที่	8 มิ.ย. 67	เมื่อครบกำหนด	A-
1/2565	3 ปี	1,000	1,000,000	2.78%	ไม่จ่ายดอกเบี้ยเป็นงวด	5 พ.ค. 68	เมื่อครบกำหนด	A-
2/2565 ชุดที่ 1	1 ปี 11 เดือน 29 วัน	730	730,000	3.06%	อัตราคงที่	22 พ.ย. 67	เมื่อครบกำหนด	A-
2/2565 ชุดที่ 2	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	720	720,000	3.38%	อัตราคงที่	21 พ.ย. 68	เมื่อครบกำหนด	A-

หุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน และไม่ค้ำยสิทธิ								
ครั้งที่	อายุ	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น (หน่วย)	อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ	ประเภทของการ จ่ายดอกเบี้ย	วันที่ครบ กำหนด	การชำระคืน เงินต้น	การจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือ
3/2565	3 ปี 9 วัน	550	550,000	3.33%	ไม่จ่ายดอกเบี้ยเป็นงวด	11 ธ.ค. 68	เมื่อครบกำหนด	A-
1/2566	2 ปี 9 เดือน 11 วัน	1,000	1,000,000	3.32%	ไม่จ่ายดอกเบี้ยเป็นงวด	18 ธ.ค. 68	เมื่อครบกำหนด	A-
2/2566	3 ปี	1,000	1,000,000	3.43%	อัตราคงที่	25 เม.ย. 69	เมื่อครบกำหนด	A-

### 1.5.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น มูลค่ารวม 500 ล้านบาท

### 1.5.3 เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดคงค้างเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มูลค่ารวม 1,125 ล้านบาท

## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### 1.6.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

ประวัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการประจำปี 2564 - 2566 มีดังนี้

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
1. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.16	0.22	0.23
2. เงินปันผลจ่ายอัตราต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.10	0.14	* 0.15
2.1 เงินปันผลระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	0.03	0.04	0.05
2.2 เงินปันผลส่วนที่เหลือ (บาท/หุ้น)	0.07	0.10	* 0.10
3. อัตราการจ่ายเงินปันผลเมื่อเทียบกับกำไรสำหรับปีตามงบการเงินรวม (ร้อยละ)	64	63	64

หมายเหตุ : 1) เงินปันผลประจำปี 2564 จำนวน 0.10 บาท/หุ้น จ่ายจากผลประกอบการงวด 6 เดือนแรก จำนวน 0.03 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2564 และจากผลประกอบการงวด 6 เดือนหลังอีกจำนวน 0.07 บาท/หุ้น ตามมติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565  
2) เงินปันผลประจำปี 2565 จำนวน 0.14 บาท/หุ้น จ่ายจากผลประกอบการงวด 6 เดือนแรก จำนวน 0.04 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 และจากผลประกอบการงวด 6 เดือนหลังอีกจำนวน 0.10 บาท/หุ้น ตามมติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566  
3) เงินปันผลประจำปี 2566 จำนวน 0.15 บาท/หุ้น จ่ายจากผลประกอบการงวด 6 เดือนแรก จำนวน 0.05 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2566 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 และจากผลประกอบการงวด 6 เดือนหลังอีกจำนวน 0.10 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันที่ 19 เมษายน 2567

### 1.6.2 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยนั้น บริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลจากกำไรสำหรับปีของบริษัทย่อย ซึ่งคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยจะพิจารณาเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมของการบริหารโครงสร้างเงินทุนและการบริหารทางการเงินโดยรวม

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

### 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นหน่วยงานอิสระที่จะให้การสนับสนุนและปฏิบัติการในนามของคณะกรรมการบริษัท ในการดูแลบริหารความเสี่ยง เพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจทั้งจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าหากมีความเสี่ยงด้านต่างๆ เกิดขึ้นในองค์กรแล้ว บริษัทจะมีการบริหารจัดการความเสี่ยงนั้นๆ อย่างเหมาะสม และทันเวลาอันจะส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จะประเมินความเสี่ยงของบริษัทอยู่ตลอดเวลา ตลอดจนหาแนวทาง / มาตรการที่จะลดความเสี่ยงของบริษัทให้น้อยที่สุด โดยอย่างน้อยต้องพิจารณาความเสี่ยงเกี่ยวกับเรื่องความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

### 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

#### 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินลงทุนใน HVC มีมูลค่าเงินลงทุนสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เท่ากับศูนย์ เมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุนตามราคาทุนจำนวน 33 ล้านบาท โดยบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวไว้เต็มจำนวน ทั้งนี้ เนื่องจาก HVC ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟง ประเทศเวียดนาม มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อย QHI(BVI) มีเงินให้กู้ยืมแก่ HVC คิดเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวนประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ (2565 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 2564 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ) บริษัทย่อยดังกล่าวจึงอาจมีความเสี่ยงที่อาจสูญเสียเงินให้กู้ยืมทั้งจำนวน เนื่องจาก HVC มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตาม QHI(BVI) ได้ตั้งสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC มาตั้งแต่ปี 2540 เนื่องจากผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีภาระที่จะต้องจัดหาเงินให้กับ HVC ตามสัดส่วนการถือหุ้นของแต่ละราย ดังนั้น ในส่วนของ QHI(BVI) และผู้ถือหุ้นอีกรายหนึ่งจึงได้ทำการค้ำประกันเงินกู้ยืม (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 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 497 ล้านบาท บริษัทมีหุ้นกู้ จำนวน 9,365 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 5,229 ล้านบาท และถึงกำหนดชำระมากกว่าหนึ่งปีจำนวน 4,136 ล้านบาท และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,123 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.39 เท่า ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้อาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้สิน อย่างไรก็ดีตาม บริษัทยังคงมีรายได้จากการขายบ้านและคอนโด โดยจะเห็นได้จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการขายบ้านและที่ดินที่ดำเนินการอยู่จำนวน 56 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 29,726 ล้านบาท และโครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 12 โครงการ มีมูลค่าขายคงเหลือประมาณ 10,531 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นแหล่งรายได้ของบริษัทในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้สม่ำเสมอจากธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า รวมทั้งเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างกระแสเงินสดของบริษัท

อนึ่งการออกหุ้นกู้ของบริษัทนั้นเป็นไปตามนโยบายในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเป็นการลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ และคืนเงินต้นของหุ้นกู้ได้ตามที่ครบกำหนด

### ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

จากการที่บริษัทและบริษัทย่อยต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทที่ใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการ

จากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย บริษัทและบริษัทย่อยจึงได้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน โดยทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในขณะนั้น ซึ่งมาตรการที่บริษัทนำมาใช้ เช่น การออกหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ แทนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ส่วนใหญ่จะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า หรือ การออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำขายให้แก่นักลงทุนประเภทสถาบัน ซึ่งเป็นการลดภาระต้นทุนดอกเบี้ย และเหมาะสมสอดคล้องกับธุรกิจประเภทโครงการบ้านที่ต้องการเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ การวางแผนงานก่อสร้างโครงการให้มีระยะเวลาที่สั้นลง เพื่อลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืม รวมทั้งมีการติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย และพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

### ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

#### ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย (Prebuilt)

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า โดยมีรายได้หลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 92 ร้อยละ 89 และร้อยละ 85 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 ระดับกลาง และระดับล่าง ทำให้ได้เปรียบในด้านชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือ คุณภาพและมาตรฐานสินค้า นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการเพิ่มนวัตกรรมรูปแบบของสินค้าให้มีความหลากหลายและแตกต่างจากคู่แข่ง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งเน้นการให้บริการหลังการขายที่มีประสิทธิภาพ

### **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต**

#### **ความเสี่ยงการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานฝีมือก่อสร้าง**

ด้วยการก่อสร้างบ้านและพัฒนาโครงการบ้านนั้น ต้องอาศัยผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ โดยเฉพาะสินค้าบ้านที่บริษัทและบริษัทย่อยขายนั้น เป็นสินค้าที่อยู่ในระดับกลางและระดับบนที่มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าเป็นสำคัญ ซึ่งผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือที่มีความชำนาญในการก่อสร้างบ้านหรืองานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการบ้านที่มีอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีจำนวนจำกัดและอาจจะมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตและขยายตัว

การขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมืออาจจะเป็นอุปสรรคในการผลิตสินค้า การเติบโตของยอดขายสินค้า และการควบคุมคุณภาพของสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ รวมทั้ง มีการพัฒนาความรู้ ความสามารถและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบปริศาสถ์ 3D และแบบทันเนลมาใช้ เพื่อลดการใช้แรงงานคนและลดระยะเวลาการก่อสร้างบ้าน

#### **ความเสี่ยงจากราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง**

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักอย่างหนึ่งซึ่งบริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่มีความผันผวนและอาจปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการลดความเสี่ยง โดยการทำสัญญาจ้างเหมาค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างบางประเภทกับผู้รับเหมา ส่วนวัสดุก่อสร้างหลักบริษัทจะติดต่อกับผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่โดยตรง ทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองและสามารถจัดทำข้อตกลงด้านราคาและปริมาณได้ในเงื่อนไขที่ดีกว่า นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีนโยบายที่จะพัฒนาและขยายโครงการให้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้

### **ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์**

จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความกังวลของภาระหนี้สินครัวเรือนทำให้ธนาคารพาณิชย์มีการเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอาจมีความเสี่ยงสูงที่ธนาคารพาณิชย์จะไม่อนุมัติ ทำให้ลูกค้าที่จองซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีมาตรการในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าแล้วส่งให้ธนาคารพิจารณาการให้สินเชื่อก่อนการจองซื้อ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร

## **2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์**

ไม่มี

## **2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ**

ไม่มี

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

#### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

##### ภาพรวมนโยบายด้านความยั่งยืน

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจในการสร้างชุมชนและสังคมคุณภาพ มุ่งสู่การเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้เพื่อสรรสร้างนวัตกรรมและเทคโนโลยี เพื่อการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ด้วยการปรารถนาที่จะส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า อันนำมาซึ่งการสร้างคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม ภายใต้การกำกับดูแลกิจการ และการมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี ทั้งนี้ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทเชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนนั้น จะต้องคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกส่วนภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติหลักเพื่อให้ครอบคลุม ทั้ง 3 มิติ ดังนี้

##### มิติสิ่งแวดล้อม

เป็นส่วนหนึ่งในการดูแล  
และรักษาสังแวดล้อม



- บริหารจัดการ การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า
- ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากงานก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- การจัดการก๊าซเรือนกระจก

##### มิติสังคม

ดูแลใส่ใจสังคม  
และชุมชนใกล้เคียง



- ดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักการเคารพสิทธิมนุษยชน รวมถึงการปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม
- ยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคมและชุมชน
- การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างยั่งยืน
- ผลิตภัณฑ์และบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า

##### มิติเศรษฐกิจ

ดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม  
และมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจ



- ปฏิบัติตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจ
- พัฒนานวัตกรรมสินค้าและบริการเพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าทุกเป้าหมายเพื่อสร้างการเติบโตทางเศรษฐกิจ
- จัดการบริหารความเสี่ยง

ทั้งนี้ นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนฉบับเต็ม บริษัทได้แสดงไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท “[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)” เพื่อเพิ่มช่องทางให้ผู้บริหาร พนักงาน ได้ทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ

##### เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในระดับองค์กรของบริษัท

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและแนวปฏิบัติ จึงกำหนดเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน ในระดับองค์กรของบริษัท โดยนำเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (UN Sustainable Development Goals: SDGs) รวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) / ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) มาประยุกต์กับการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนขององค์กร เพื่อให้เป็นไปในทิศทางและเป้าหมายในการพัฒนาอย่างยั่งยืนระดับสากล

ทั้งนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจและสร้างประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายและครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ มิติสิ่งแวดล้อม (E) มิติสังคม (S) และมิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ (G)



## เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน ในระดับองค์กร

### ด้านสิ่งแวดล้อม (E)

เป้าหมายที่นำมาพิจารณา ในการตั้งเป้าหมาย ด้านความยั่งยืน	ประเด็นความยั่งยืน ของบริษัท	กิจกรรมที่สนับสนุน	ประโยชน์ต่อบริษัท / สังคมและสิ่งแวดล้อม
 <p>การตั้งถิ่นฐาน และชุมชนอย่างยั่งยืน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ใช้ระบบ Precast ในการก่อสร้างบ้าน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดฝุ่น / มลภาวะทางเสียงที่เกิดจากการก่อสร้าง</li> <li>ลดจำนวนข้อร้องเรียนจากชุมชน</li> <li>สร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท</li> </ul>
 <p>การมีรูปแบบการผลิต และการบริโภคที่ยั่งยืน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการบริการของธุรกิจโรงแรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการส่งเสริมโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อส่งเสริมศักยภาพสถานประกอบการให้เกิดการใช้ทรัพยากรพลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ และมีการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดี</li> <li>เพื่อยกระดับมาตรฐานการบริการให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม</li> </ul>
 <p>การเข้าถึงพลังงานสะอาด</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่งเสริมการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดการทำลายทรัพยากรธรรมชาติ</li> <li>ตระหนักถึงการใช่วัสดุทางเลือกที่เป็นมิตรกับธรรมชาติ</li> <li>รักษาสีเขียวและธรรมชาติ</li> </ul>
 <p>ปกป้อง ป่าไม้ และ สนับสนุนการใช้ ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน</p>			
 <p>การรับมือกับการเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ และผลกระทบที่เกิดขึ้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการจัดการความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ใช้หลอด LED ประหยัดไฟ</li> <li>การใช้พลังงานทดแทนจากแสงอาทิตย์</li> <li>การจัดทำรายงานคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร</li> <li>อบรมพนักงานเพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับก๊าซเรือนกระจก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สามารถประเมินปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยออกมาจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อวางแผนทางลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรเพื่อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม</li> </ul>

ด้านสังคม (S)

เป้าหมายที่นำมาพิจารณา ในการตั้งเป้าหมาย ด้านความยั่งยืน	ประเด็นความยั่งยืน ของบริษัท	กิจกรรมที่สนับสนุน	ประโยชน์ต่อบริษัท / สังคมและสิ่งแวดล้อม
 สร้างความเท่าเทียมทางเพศ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจ้างงานอย่างถูกกฎหมายและไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน</li> <li>การจ้างงานอย่างเสมอภาคเท่าเทียม โดยไม่กีดกันความหลากหลายของบุคคล เช่น เพศ เชื้อชาติ ศาสนา</li> <li>จ้างงานคนพิการ / ผู้ด้อยโอกาส</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่งเสริมการเคารพสิทธิมนุษยชน</li> <li>ส่งเสริมความเสมอภาคและความเท่าเทียมทางเพศ</li> <li>คนพิการ / ผู้ด้อยโอกาสสามารถช่วยเหลือตนเองและครอบครัว</li> <li>ส่งเสริมการจ้างงานอย่างเสมอภาคและไม่เลือกปฏิบัติ</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างยั่งยืน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำเนินการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพให้กับพนักงาน</li> <li>มีการประกาศนโยบาย Career Path ที่ชัดเจนและเหมาะสม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงานมีความรู้ / มีศักยภาพเพิ่มมากขึ้น</li> <li>พนักงานมีความสุขในการทำงาน</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>อาชีวอนามัยและความปลอดภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดนโยบายความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมการทำงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่งเสริมให้มีการดูแลสุขภาพและอนามัยภายในองค์กรให้เพียงพอ</li> </ul>
 ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่อง ครอบคลุม และยั่งยืน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>แบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า</li> <li>แบบสำรวจความพึงพอใจการบริการหลังการขาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์เพื่อปรับปรุง พัฒนา สินค้าและบริการให้ตอบสนองความต้องการเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าทุกกลุ่ม</li> </ul>
 การตั้งถิ่นฐานและชุมชนอย่างยั่งยืน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การมีส่วนร่วมบริจาคสิ่งของเพื่อพัฒนาชุมชนและสังคม</li> <li>จัดกิจกรรมเพื่อการกุศล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทด้านความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม</li> <li>ประชากรในชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น</li> </ul>



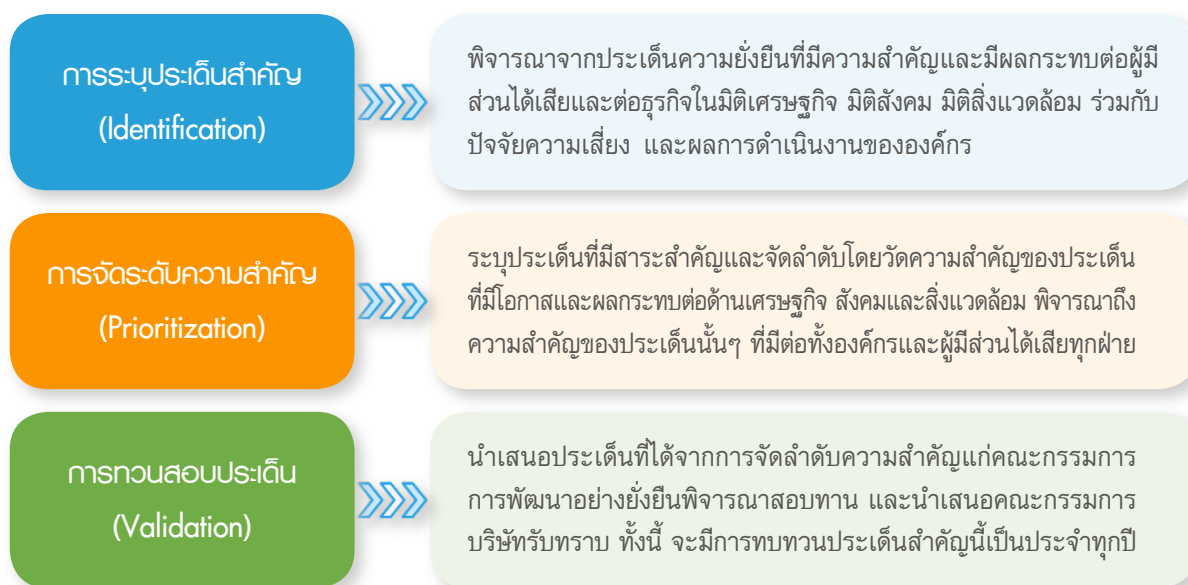
ด้านบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ (G)

เป้าหมายที่นำมาพิจารณา ในการตั้งเป้าหมาย ด้านความยั่งยืน	ประเด็นความยั่งยืน ของบริษัท	กิจกรรมที่สนับสนุน	ประโยชน์ต่อบริษัท / สังคมและสิ่งแวดล้อม
 <p>ส่งเสริมโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาอุตสาหกรรม ที่ครอบคลุมและยั่งยืน และส่งเสริมนวัตกรรม</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การพัฒนานวัตกรรมของ ผลิตภัณฑ์และบริการ</li> <li>• การจัดการห่วงโซ่อุปทาน อย่างยั่งยืน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ออกแบบและผลิตสินค้าด้านที่อยู่อาศัยโดยการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาปรับใช้ เพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวันของลูกค้าในปัจจุบัน</li> <li>• จัดทำแนวปฏิบัติหรือจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจของคู่ค้าที่ครอบคลุมประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• มีการพัฒนาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพสามารถตอบสนองได้ตรงกับความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่องในทุกกลุ่มเป้าหมาย</li> <li>• ส่งเสริมการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และราคาที่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค</li> </ul>
 <p>สนับสนุนสังคมที่สงบสุข ยุติธรรม และสร้างสถาบัน ที่มีประสิทธิภาพ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การกำกับดูแลกิจการและ จรรยาบรรณทางธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• จัดทำนโยบายที่เกี่ยวข้องกับ การกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม</li> </ul>
SET / สำนักงาน ก.ล.ต.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การบริหารจัดการความเสี่ยง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ประเมินและบริหารจัดการ ความเสี่ยง ภายใต้การกำกับ ดูแลของคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ลด / ป้องกัน ความเสี่ยงของ บริษัทในระดับความเสี่ยงที่ ยอมรับได้</li> </ul>
W.S.U. คุ้มครองข้อมูล ส่วนบุคคล (PDPA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ความปลอดภัยทางไซเบอร์ และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปรับปรุงระบบงาน และ วิธีการทำงาน โดยมีระบบ การขอความยินยอมในการ เก็บรวบรวม ใช้เปิดเผยข้อมูล ส่วนบุคคลจากลูกค้าและ ผู้เกี่ยวข้อง</li> <li>• ปรับปรุง IT Policy ให้สอดคล้อง เป็นไปตามกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เพื่อสร้างความปลอดภัยใน การเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล</li> </ul>

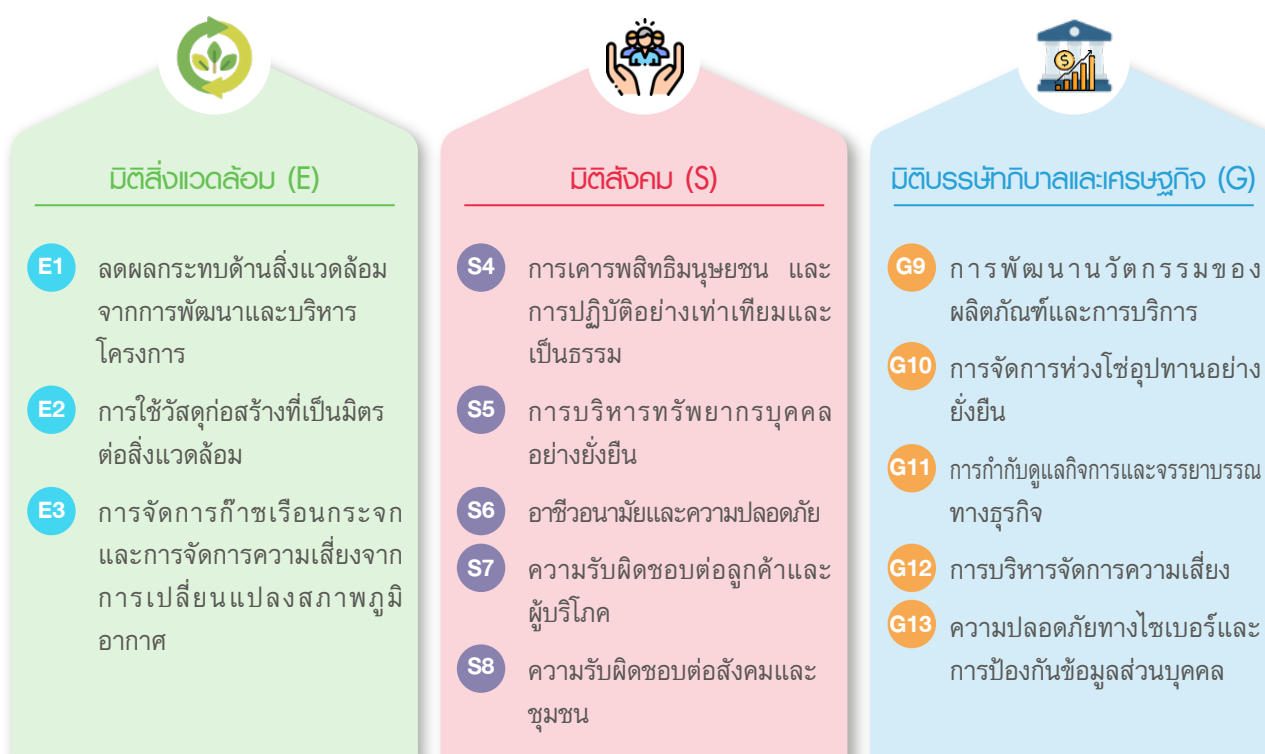
## ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

### ขั้นตอนการวิเคราะห์ประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทได้วิเคราะห์และกำหนดประเด็นที่มีสาระสำคัญต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ โดยพิจารณาสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรและกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ทั้งนี้การกำหนดประเด็นที่มีสาระสำคัญดังกล่าวได้ดำเนินการโดยการสำรวจจากผู้บริหารขององค์กร จากฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และนำผลการประเมินมาจัดลำดับความสำคัญของประเด็น โดยอาศัยหลักการตามแนวทาง ของ Global Reporting Initiative (GRI) Standards โดยประกอบด้วย 3 ขั้นตอน หลักดังนี้



## ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน



### การจัดระดับความสำคัญของประเด็นที่สอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กร



## 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

### 3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ




ลักษณะของห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยแบ่งกิจกรรมบนห่วงโซ่คุณค่าออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ กิจกรรมหลัก (Primary Activities) และ กิจกรรมสนับสนุน (Support Activities) ดังนี้





#### ห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ (Value Chain)

กิจกรรมหลัก				กิจกรรมสนับสนุน
การบริหาร ปัจจัยการผลิต	การปฏิบัติการ	การตลาด และการขาย	การส่งมอบโครงการและ การบริหารหลังการขาย	กิจกรรมสนับสนุน
<ul style="list-style-type: none"> <li>สำรวจความต้องการในพื้นที่ที่จะดำเนินการพัฒนา</li> <li>การสรรหาและจัดซื้อที่ดิน</li> <li>การขอใบอนุญาตจัดสรร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การวิจัยพัฒนาและออกแบบโครงการ</li> <li>การพัฒนาโครงการ</li> <li>การตรวจสอบผลิตภัณฑ์ตรงตามที่ขออนุญาตจัดสรร และมีคุณภาพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การบริหารการขาย</li> <li>การโฆษณา ประชาสัมพันธ์</li> <li>การสื่อสารข้อมูล</li> <li>การส่งเสริมการขาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ช่องทางการบริการหลังการขาย (Tel. 1388)</li> <li>รับประกันสินค้าตามระยะเวลาที่กำหนด</li> <li>บริการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุด / บกพร่อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บัญชีและการเงิน</li> <li>การบริหารทรัพยากรบุคคล</li> <li>การจัดซื้อจัดจ้าง</li> <li>การกำกับดูแลกิจการ</li> <li>การบริหารความเสี่ยง</li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสีย :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ถือหุ้น</li> <li>- พนักงาน</li> <li>- คู่ค้าและเจ้าหนี้</li> <li>- หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ</li> <li>- ชุมชนข้างเคียง</li> </ul>	<b>ผู้มีส่วนได้เสีย :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกค้า</li> <li>- ผู้อยู่อาศัย</li> <li>- คู่ค้าและเจ้าหนี้</li> <li>- แรงงาน</li> <li>- หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ</li> <li>- ชุมชนข้างเคียง</li> </ul>	<b>ผู้มีส่วนได้เสีย :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ถือหุ้น</li> <li>- ลูกค้า</li> <li>- พนักงาน</li> </ul>	<b>ผู้มีส่วนได้เสีย :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกค้า</li> <li>- ผู้อยู่อาศัย</li> <li>- พนักงาน</li> </ul>	<b>ผู้มีส่วนได้เสีย :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- พนักงาน</li> <li>- คู่ค้า</li> <li>- สถาบันการเงิน</li> <li>- หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ</li> </ul>

### 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

แนวทางการตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งภายในและภายนอกองค์กร ของบริษัท มีดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นที่ให้ความสนใจ / ความคาดหวัง	การตอบสนอง และการปฏิบัติผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการติดต่อสื่อสาร และการมีส่วนร่วม
<b>ผู้ถือหุ้น</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>สร้างกำไรและการเติบโตทางธุรกิจที่เหมาะสม</li> <li>อย่างสม่ำเสมอ</li> <li>สร้างความสมดุลของผลตอบแทนแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม</li> <li>การบริหารจัดการความเสี่ยง</li> <li>ยึดมั่นในธรรมาภิบาล</li> <li>ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน</li> <li>รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจ่ายเงินปันผลที่เหมาะสมและสม่ำเสมอ</li> <li>ปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายอย่างเท่าเทียมกัน</li> <li>กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแลกิจการ สิ่งแวดล้อม และสังคม</li> <li>เปิดเผยข้อมูลด้วยความโปร่งใสและอยู่ในการระยะเวลาที่กำหนด</li> <li>ดำเนินธุรกิจตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี</li> <li>เว็บไซต์บริษัท</li> <li>การแจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> <li>รายงานประจำปี</li> <li>การพบปะนักวิเคราะห์</li> <li>การพบปะนักลงทุน / ผู้จัดการกองทุน</li> </ul>
<b>ชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อม</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้าง</li> <li>ความปลอดภัยของการก่อสร้าง</li> <li>ส่งเสริมการประหยัดพลังงาน</li> <li>ใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า</li> <li>ไม่ทำให้เกิดความเสียหายกับอาคารข้างเคียง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ออกแบบผลิตภัณฑ์ภายใต้ความรับผิดชอบต่อต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>กัน / บิดล้อมเขตพื้นที่ก่อสร้าง</li> <li>ป้องกันเสียง ฝุ่น ลดผลกระทบ / ป้องกันความเสียหายจากการก่อสร้าง</li> <li>ดำเนินธุรกิจด้วยความใส่ใจเพื่อป้องกันผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม</li> <li>เลือกคู่ค้าที่คำนึงถึงความเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม</li> <li>ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด</li> <li>กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแลกิจการ สิ่งแวดล้อม และสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ป้ายบอกพื้นที่ก่อสร้าง</li> <li>การลงพื้นที่สำรวจผลกระทบต่อชุมชน</li> <li>กิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม</li> </ul>
<b>ลูกค้า และ เจ้าหนี้</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและเหมาะสม</li> <li>มีนโยบายที่ชัดเจนในการจัดซื้อจัดจ้าง</li> <li>ความปลอดภัยในการทำงาน</li> <li>ปฏิบัติตามสัญญา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บันทึกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>ปฏิบัติตามเงื่อนไขของเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด</li> <li>ชำระค่าตอบแทนที่เหมาะสมและตรงเวลา</li> <li>มีอุปกรณ์ป้องกันขณะทำงาน</li> <li>ปฏิบัติตามคู่มือทุกกรายด้วยความปลอดภัยและเท่าเทียม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตรวจเช็คงานสำรวจความต้องการ</li> <li>การจัดการฝึกอบรม</li> <li>กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นที่ให้ความสนใจ / ความคาดหวัง	การตอบสนอง และการปฏิบัติที่มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการติดต่อสื่อสาร และการมีส่วนร่วม
<b>ลูกค้า / ผู้อยู่อาศัย</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและความโปร่งใส</li> <li>• ผลลัพธ์และบริการ คุณภาพสูงในราคาที่ เป็นธรรม</li> <li>• นวัตกรรมใหม่ๆ สำหรับผลิตภัณฑ์</li> <li>• การบริการลูกค้าสัมพันธ์</li> <li>• ความปลอดภัยของข้อมูลและความเป็นส่วนตัว</li> <li>• จัดให้มีหน่วยงานรับเรื่องร้องเรียนของลูกค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ตั้งราคาที่เหมาะสม</li> <li>• ใช้วัสดุที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคา</li> <li>• พัฒนาระบบการบริการอย่างต่อเนื่อง</li> <li>• พัฒนาและปรับปรุงการให้บริการต่อลูกค้า</li> <li>• รักษาความสัมพันธ์ลูกค้า</li> <li>• กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแลกิจการ สิ่งแวดล้อม และสังคม</li> <li>• ดูแลให้บริการหลังการขายอย่างเหมาะสม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การโฆษณาไม่เกินความจริง</li> <li>• แบบสำรวจความพึงพอใจ</li> <li>• Call Center</li> <li>• กิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์</li> <li>• Email สำหรับการแจ้งเรื่องร้องเรียน</li> </ul>
<b>พนักงาน</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• มีความสุขในการทำงาน</li> <li>• มีความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน</li> <li>• มีคุณภาพชีวิตที่ดี</li> <li>• ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม</li> <li>• การเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน</li> <li>• พัฒนาทักษะความรู้ต่อเนื่อง</li> <li>• อาชีวอนามัยและความปลอดภัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• จัดให้มีสวัสดิการต่างๆ ที่เหมาะสม</li> <li>• ดูแลและมีการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ในด้านผลตอบแทน และความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Carrer Path)</li> <li>• จัดให้มีการฝึกอบรมที่จำเป็นเพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง</li> <li>• กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแลกิจการ สิ่งแวดล้อม และสังคม</li> <li>• ประกาศนโยบายอาชีวอนามัยและความปลอดภัย</li> <li>• แนวทางการดำเนินงานในกลุ่มพนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• คู่มือพนักงาน</li> <li>• Intranet</li> <li>• การประชุมในเทศน์งาน</li> <li>• การฝึกอบรม</li> </ul>
<b>หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การปฏิบัติตามกฎระเบียบ กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส</li> <li>• คุณธรรมและจริยธรรมทางธุรกิจ</li> <li>• ความร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องตรงตามข้อกำหนดของการ</li> <li>• เติบโตอย่างมีคุณภาพ ครบถ้วน ทันต่อเวลาที่หน่วยงานกำกับดูแลกำหนด</li> <li>• ให้ความร่วมมือและสนับสนุนการดำเนินงานที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทุกภาคส่วน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เว็บไซต์บริษัท</li> <li>• เว็บไซต์หน่วยงานราชการ</li> <li>• รายงานประจำปี</li> <li>• นโยบายการกำกับดูแลกิจการ</li> <li>• การติดต่อหน่วยงานราชการ</li> </ul>
<b>สถาบันการเงิน</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• จำนวนลูกค้าบริษัทขอสินเชื่อเกี่ยวกับสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• แนะนำสถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อให้กับลูกค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การติดต่อสถาบันการเงิน</li> <li>• เว็บไซต์สถาบันการเงิน</li> <li>• อำนาจความสะดวกลูกค้าในการส่งเอกสารต่างๆ สำหรับการขอสินเชื่อ</li> </ul>

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดูแลรักษาสภาพแวดล้อม และใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอย่างคุ้มค่า รวมถึงการลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในประเด็นต่างๆ เช่น พลังงาน การจัดการน้ำเสีย ของเสีย และฝุ่นที่เกิดจากการก่อสร้างบ้าน ครอบคลุมกับบริบทในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีผลเสียหยาต่อ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม รวมถึงมีนโยบายส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกพนักงานให้มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.2 แนวปฏิบัติและผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

1. สนับสนุนแนวทางการออกแบบบ้านที่ประหยัดพลังงาน
2. ส่งเสริมการใช้วัสดุ และอุปกรณ์ในการก่อสร้างที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
3. พัฒนาระบบการก่อสร้าง เพื่อช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้าง และลดผลกระทบจากงานก่อสร้างที่เกิดกับชุมชนโดยรอบ
4. ส่งเสริมการใช้วัสดุทดแทนในการก่อสร้างบ้านแทนวัสดุจากธรรมชาติ เพื่อช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสนับสนุนการเลือกใช้วัสดุจากผู้ผลิตที่มีความใส่ใจสิ่งแวดล้อมและใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ
5. สนับสนุนให้มีการแยกประเภทขยะออกเป็นหมวดหมู่
6. จัดให้มีการบริหารจัดการน้ำเสีย โดยมีกระบวนการบำบัดน้ำเสียย่อยในบ้านและอาคาร และมีระบบบำบัดน้ำเสียรวมเพื่อบำบัดน้ำเสียหรือน้ำใช้แล้ว ก่อนปล่อยลงสู่ท่อสาธารณะ
7. ส่งเสริมการจัดอบรมให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานที่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

กิจกรรมการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ในปี 2566 มีดังนี้

- การดำเนินงานด้านลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมโดยการลดการใช้พลังงาน

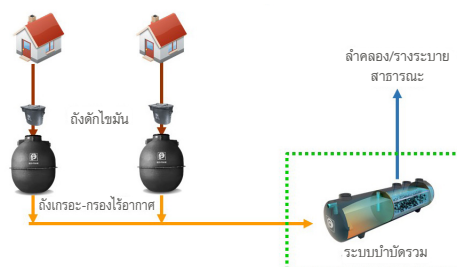
##### การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันทรัพยากรธรรมชาติถูกทำลายเป็นจำนวนมาก ดังนั้น การเลือกใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ทดแทนจากธรรมชาติ จึงเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่บริษัทจะช่วยลดปัญหาการทำลายธรรมชาติ เช่น

- ใช้ผนังสำเร็จรูปคอนกรีตเสริมเหล็ก (Precast) ที่ผลิตมาจากโรงงานและนำมาประกอบที่หน้างาน ซึ่งเป็นวิธีก่อสร้างที่สามารถช่วยลดฝุ่นที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างได้
- โครงการเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างด้วยอิฐมวลเบา ซึ่งเป็นวัสดุที่มีประสิทธิภาพสูงในการกันความร้อน ซึ่งช่วยลดความร้อนภายนอกที่เข้าสู่ตัวบ้านผ่านผนังได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังเป็นการช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้าได้
- ใช้หลอดไฟประเภท LED ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานจากระบบส่องสว่าง
- มีการเลือกใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนที่ผ่านเกณฑ์ฉลากประหยัดไฟฟ้าเบอร์ 5

##### การบริหารจัดการน้ำเสีย

บริษัทมีระบบการบำบัดน้ำเสีย/น้ำทิ้งตามมาตรฐานที่ราชการกำหนด ซึ่งได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่องและมีเป้าหมายดำเนินการต่อไป โดยน้ำเสียจากบ้านพักอาศัยจะผ่านระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ซึ่งประกอบด้วยถังดักไขมันและบ่อเกรอะ-บ่อกรองไร้อากาศ ไปสู่ระบบบำบัดน้ำทิ้งรวมของโครงการ เพื่อปรับคุณภาพน้ำทิ้งให้ได้ตามเกณฑ์คุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ลำคลอง หรือวางระบายสาธารณะต่อไป





เพื่อให้การจัดการด้านการบำบัดน้ำเสียเป็นไปอย่างมีระบบ และถูกต้องตามหลักวิศวกรรมสุขาภิบาล รวมทั้งให้เครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆสามารถทำงานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ บริษัทได้จ้างหน่วยงานภายนอกที่มีทีมงานผู้เชี่ยวชาญและวิศวกรเฉพาะด้าน เข้ามาควบคุมดูแลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย โดยจะคอยตรวจเช็ค และวิเคราะห์การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พร้อมทั้งเก็บตัวอย่างน้ำส่งไปวิเคราะห์ ค่าพารามิเตอร์\* ในห้องปฏิบัติการทางวิทยาศาสตร์ ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานสากล ISO/IEC 17025 เป็นประจำทุก 3 เดือน เพื่อตรวจวัดค่าพารามิเตอร์ ที่อยู่ในน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วเทียบกับเกณฑ์ค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด

ในปี 2566 ผลตรวจคุณภาพน้ำทิ้งของบริษัททุกโครงการผ่านเกณฑ์มาตรฐานที่ราชการกำหนด

หมายเหตุ : \* ค่าพารามิเตอร์ที่ใช้วิเคราะห์คุณภาพน้ำในห้องปฏิบัติการทางวิทยาศาสตร์ ได้แก่

1. PH = ความเป็นกรด-ด่างของน้ำ
2. BOD = สารอินทรีย์ที่ละลายอยู่ในน้ำ
3. TDS = ปริมาณสารอินทรีย์และอนินทรีย์ที่ละลายได้ในน้ำ
4. SS = ปริมาณสารแขวนลอยในน้ำ
5. SULFIDE = สภาวะการย่อยสลายแบบไร้อากาศ
6. SET.S = ปริมาณตะกอนหนัก
7. TKN = ปริมาณสารไนโตรเจน
8. OGF = ปริมาณน้ำมันและไขมันที่ละลายในน้ำ

#### การใช้พลังงานทดแทน

เพื่อเป็นการลดการใช้พลังงานไฟฟ้า และช่วยรักษาสິงแวดล้อมในระยะยาว บริษัทได้ออกแบบและติดตั้ง Solar Rooftop ที่บริเวณอาคารสโมสรส่วนกลางโครงการบ้าน

โดยมีเป้าหมายในการติดตั้ง Solar Rooftop สำหรับอาคารสโมสรของโครงการบ้านที่พัฒนาและเปิดขายตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไปทุกโครงการ

ในปี 2566 บริษัทได้ติดตั้ง Solar Rooftop แล้วเสร็จจำนวน 8 โครงการ

#### ตัวอย่างโครงการ



ลัดดารมย์ จตุโชติ 15



วราสมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่



Q District สุขสวัสดิ์ 78

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าภายนอกที่ผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) แทนการใช้พลังงานไฟฟ้า เพื่อเป็นการช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้า และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เช่น ใช้เสาคอมไฟ ชนิด Solar Cell ในสวนสาธารณะ

### การใช้พลังงานทางเลือก

บริษัทสนับสนุนการใช้พลังงานทางเลือก เพื่อส่งเสริมการประหยัดพลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ชั้นบรรยากาศ เช่น สนับสนุนการใช้รถยนต์พลังงานไฟฟ้า โดยได้มีการออกแบบโครงการบ้านเดี่ยว ใน Segment วรารมย์ ลัดดารมย์ และพฤษภิมย์ ให้สามารถรองรับการติดตั้งเครื่องชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (EV Charger) ด้วยการเตรียมจุดจ่ายไฟ และเตรียมขนาดมิเตอร์ที่เหมาะสม โดยมีเป้าหมายในการดำเนินการสำหรับโครงการบ้านที่พัฒนาและเริ่มเปิดขายตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป

### การดำเนินงาน Green Hotel

เพื่อส่งเสริมศักยภาพสถานประกอบการโรงแรม ให้เกิดการใช้ทรัพยากรพลังงานอย่างคุ้มค่า และมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดี เพื่อยกระดับมาตรฐานการบริการให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม อันจะทำให้เกิดการพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศไทยอย่างยั่งยืน ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และเพื่อเป็นการสนับสนุนโครงการดังกล่าว ในปี 2566 โครงการโรงแรมได้ดำเนินการ ดังนี้

- เริ่มเปลี่ยนกระดาดชนิดมือที่จุดบริการบริเวณห้องน้ำส่วนกลาง ให้เป็นกระดาดรักษ์โลก
- เปลี่ยนหลอดดูดน้ำที่ทำจากวัสดุพลาสติก เป็นวัสดุที่ทำจากกระดาด
- ดำเนินการคัดแยกขยะแต่ละประเภท เช่น ขยะที่สามารถ Recycle ได้ ขยะทั่วไป
- สนับสนุนการลดการใช้พลังงานไฟฟ้า

และในปี 2567 โครงการโรงแรมยังมีเป้าหมายดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

#### • การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการจัดการความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

สืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณก๊าซเรือนกระจกในชั้นบรรยากาศอย่างต่อเนื่อง เป็นสิ่งที่ทั่วโลกให้ความสำคัญ และเห็นความจำเป็นที่จะต้องมีการเตรียมความพร้อมในการรับมือ เพื่อรักษาความเข้มข้นของก๊าซเรือนกระจกในชั้นบรรยากาศให้มีค่าคงที่ และอยู่ในระดับที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อระบบภูมิอากาศโลก เพื่อป้องกันการสูญเสียทางเศรษฐกิจ ที่อาจเกิดขึ้น จากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

เพื่อเป็นการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัทอย่างต่อเนื่อง และเป็นการร่วมรักษาสีเขียวตามเป้าหมายของประเทศไทย และการก้าวสู่การเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำในอนาคต ดังนั้น ในปี 2566 บริษัทจึงได้จ้าง บริษัทที่ขึ้นทะเบียนกับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) มาเป็นที่ปรึกษาในการจัดทำรายงานการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกขององค์กร และมี **บริษัท บุโร เวิร์ทส ประเทศไทย จำกัด** ซึ่งเป็นบริษัทที่ขึ้นกับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) และเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในระดับสากล เป็นผู้ทวนสอบ โดยผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ในปี 2566 บริษัทได้กำหนดขอบเขตการจัดเก็บข้อมูลการใช้ทรัพยากร และพลังงาน ที่สร้างปฏิกิริยาในการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

1. พื้นที่จัดเก็บข้อมูล ครอบคลุมสำนักงานใหญ่ และสำนักงานขายโครงการบ้าน และหน่วยอาคารชุดเพื่อขาย ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล ภายใต้การบริหารโดยบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยจำนวน 22 โครงการ
2. แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ประเภทที่ 1) มาจากกิจกรรม การใช้น้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับรถยนต์ การรั่วไหลของสารทำความเย็นที่ใช้ ปริมาณการใช้สารดับเพลิง และการปล่อยก๊าซมีเทนจาก Septic Tank
3. แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม (ประเภทที่ 2) มาจากกิจกรรมการนำเข้าพลังงานไฟฟ้ามาใช้ขององค์กร
4. แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่นๆ (ประเภทที่ 3-6) มาจากกิจกรรมการใช้น้ำประปา การใช้กระดาษเอกสาร การเดินทางของ Messenger การฝังกลบขยะมูลฝอยที่เกิดจากสำนักงาน การได้มาของพลังงานไฟฟ้าและเชื้อเพลิงที่ใช้ในสำนักงาน การเดินทางของพนักงาน และการเดินทางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท



5. ช่วงระยะเวลาติดตามผลคือ เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2566
6. อ้างอิงตามมาตรฐาน ISO14064-1

ผลจากการจัดเก็บข้อมูลและคำนวณปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท ในปี 2566 สรุปผลดังนี้

แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ปริมาณ	หน่วย
ประเภทที่ 1	518	Ton CO <sub>2</sub> e
ประเภทที่ 2	480	Ton CO <sub>2</sub> e
ประเภทที่ 3-6	253	Ton CO <sub>2</sub> e
ผลรวม (ประเภทที่ 1 และ 2)	998	Ton CO <sub>2</sub> e
ผลรวม (ประเภทที่ 1 ถึง 6)	1,251	Ton CO <sub>2</sub> e
ผลผลิต	14,625.54	ตร.ม.
Carbon Intensity (ประเภทที่ 1 และ 2)	0.0682	Ton CO <sub>2</sub> e/ ตร.ม.
Carbon Intensity (ประเภทที่ 1 ถึง 6)	0.0855	Ton CO <sub>2</sub> e/ ตร.ม.

ทั้งนี้ คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้มีมติ กำหนดเป้าหมายในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในระยะยาว ให้สอดคล้องกับเป้าหมายของประเทศไทย คือ Carbon Neutral ในปี 2593

- **การพัฒนานวัตกรรม และเทคโนโลยี ของสินค้าและบริการ**

- **พัฒนาระบบการตรวจงานบ้านของลูกค้าก่อนโอน**

- บริษัทได้พัฒนาเทคโนโลยีด้านการบริการลูกค้า โดยการพัฒนาระบบการตรวจงานบ้านของลูกค้าก่อนโอน ผ่านอุปกรณ์โทรศัพท์ ทั้งนี้ เพื่อลดการใช้กระดาษ และการจัดเก็บข้อมูลเป็นระบบ สามารถนำเอารายการที่ตรวจงานบ้าน มาทำเป็นสถิติเพื่อวิเคราะห์ข้อมูลได้สะดวกและรวดเร็ว

- **พัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยี ภายใต้ Concept “Quality of Living”**

- บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าและพฤติกรรมของผู้บริโภค เพื่อการอยู่อาศัยที่ดี ภายใต้ Concept “Quality of Living”

- **การออกแบบสำหรับอยู่อาศัย**

- **1. กลุ่มคนทำงาน**

- การออกแบบพื้นที่ส่วนตัวในบ้านทุก Segment ให้มีพื้นที่สำหรับ work from home ได้
      - การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้ลูกค้าสามารถจัดทำกิจกรรมร่วมกัน
      - การออกแบบโดยใช้วัสดุที่ส่งเสริมความปลอดภัยในบ้าน

- **2. กลุ่มครอบครัวเริ่มต้น**

- ออกแบบ ห้องอเนกประสงค์ชั้นล่างสำหรับรองรับการใช้ชีวิตครอบครัวเริ่มต้น เช่นปรับใช้เป็นห้องนอน (ใน Segment Casa Ville ขึ้นไป)

- **3. กลุ่มผู้สูงอายุ**

- ออกแบบโดยคำนึงถึง ความสะดวก และปลอดภัยสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่
        - ห้องน้ำผู้สูงอายุ พื้นห้องน้ำจะไม่เปลี่ยนระดับจากส่วนอื่นของบ้าน เพื่อการสัญจรที่ต่อเนื่อง ไม่สะดุดสะดวกในการใช้รถเข็น
        - ห้องนอนผู้สูงอายุ จะใช้วัสดุปูพื้นประเภท Soft Floor เพื่อลดความรุนแรง กรณีเกิดอุบัติเหตุ

#### การออกแบบเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นสำหรับอยู่อาศัย

1. การออกแบบโดยคำนึงถึง การระบายอากาศภายในบ้าน ได้แก่ ระบบ Q.Health ซึ่งเป็นระบบที่นำเอาอากาศจากภายนอก เติมเข้าสู่ภายในบ้าน ให้มีการหมุนเวียนอากาศ และใส่คาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งเป็นพิษต่อร่างกาย ออกสู่ภายนอกบ้าน เป็นการทำให้อากาศภายในบ้าน ดีต่อสุขภาพมากขึ้น
2. การออกแบบโดยคำนึงถึงความปลอดภัยโครงการ ได้แก่ ระบบ scan ทะเบียนรถที่ได้รับการลงทะเบียนกับนิติบุคคลไว้เท่านั้น (ใน Segment ลัดดาร์มย์ ขึ้นไป) และระบบกล้องวงจรปิด ในจุดเข้า-ออก และถนน Main โครงการ
3. การออกแบบโดยคำนึงถึงความสะดวกในการอยู่อาศัย ได้แก่ การติดตั้ง digital door lock ที่เจ้าของบ้านสามารถ เปิด-ปิด ได้สะดวกผ่านทาง Smart Phone และยังสามารถตรวจสอบ การเข้า-ออกได้ แม้จะไม่อยู่บ้าน (ใน Segment วรารมย์ ขึ้นไป)

### 3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

#### 3.4.1 นโยบายด้านสังคม

บริษัทมุ่งมั่นในการประกอบธุรกิจอย่างมีคุณธรรม และจริยธรรม รวมถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และถือเป็นพันธกิจสำคัญในการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นในทุกๆ ด้าน ให้ครอบคลุมผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เช่น พนักงาน ลูกค้า ชุมชน ดังนี้

1. ให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
2. บริษัทมีนโยบายที่จะไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อชื่อเสียงของประเทศ
3. บริษัทจะไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆ ที่ทำธุรกิจผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคม และความมั่นคงของประเทศ
4. บริษัทปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชน และสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้นในบริษัท และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง
5. บริษัทดำเนินการหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### 3.4.2 แนวปฏิบัติและผลการดำเนินงานด้านสังคม

##### 1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

- 1.1 บริษัทมีการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกัน และความเป็นธรรม
- 1.2 บริษัทให้ความช่วยเหลือตามความเหมาะสมแก่คู่ค้า
- 1.3 บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติต่อธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และซื่อสัตย์เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม
- 1.4 บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการไม่สนับสนุนให้พนักงาน กระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต

##### 2. การเคารพสิทธิมนุษยชน

การเคารพสิทธิมนุษยชนเนื่องจากปัญหาสิทธิมนุษยชนในปัจจุบันมีความรุนแรงและมีผลกระทบต่อสังคม รวมถึงกระทบกับเสรีภาพในการประกอบอาชีพของบุคคล และในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงมีนโยบายต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนทุกกรณี เพื่อให้สอดคล้องกับสังคมซึ่งเป็นสังคมระบบนิติรัฐ ประชาชนมีสิทธิเสรีภาพภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งมีแนวปฏิบัติ คือ

- 2.1 บริษัทจะไม่กระทำการใดอันเป็นการเพิกเฉยต่อสิทธิมนุษยชนดังกล่าว รวมถึงเคารพสิทธิของบุคคลและไม่กระทำการอันเป็นการกีดกัน หรือเลือกปฏิบัติกับบุคคลอันเนื่องมาจาก เพศ เชื้อชาติ ศาสนา สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม และจะนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้ในการจ้างงาน การมอบหมายงาน การเลื่อนตำแหน่ง การให้ผลตอบแทนในการทำงาน รวมถึงเงื่อนไขการจ้างงาน

- 2.2ต่อต้านการกระทำใดอันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์จากการค้ามนุษย์ การใช้แรงงานเด็กซึ่งมีอายุต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายแรงงานกำหนด โดยจะไม่ทำธุรกรรมใดๆ กับผู้ผลิตสินค้า หรือ บริการที่กระทำการดังกล่าว
- 2.3 ดำเนินการสนับสนุน เคารพปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยตรวจสอบและควบคุมมิให้การดำเนินการทางธุรกิจของบริษัทซึ่งกระทำกับบุคคลภายนอกเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงไม่กระทำการอันเป็นการละเมิดสิทธิของพนักงานซึ่งได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย
- 3. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม**  
 ปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมตามบรรทัดฐานที่เป็นสากล ดังนี้
- 3.1 ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน
- 3.2 ส่งเสริมพัฒนา และเพิ่มพูนความรู้ความสามารถของพนักงาน ให้มีความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพ
- 3.3 ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการกำหนดทิศทางการทำงาน และการแก้ไขปัญหาของบริษัท
- 3.4 ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพอนามัย และทรัพย์สินของพนักงาน
- 3.5 การให้รางวัลและการลงโทษพนักงานต้องอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้องและเป็นธรรม
- 3.6 ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน และสวัสดิภาพของพนักงาน
- 3.7 บริหารพนักงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ โดยไม่เป็นธรรม และไม่ถูกต้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพการงานของพนักงาน
- 3.8 ปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของการให้ความเคารพต่อสิทธิหน้าที่ส่วนบุคคล
- 4. การผลิตและการบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า**  
 บริษัทมีแนวปฏิบัติดังนี้
- 4.1 สนองความต้องการของลูกค้า/ผู้บริโภคด้วยผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ
- 4.2 เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องเป็นธรรมแก่ลูกค้าและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 4.3 ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้ข้อกำหนดอันเหมาะสม
- 4.4 มีช่องทางร้องเรียนให้ลูกค้า สามารถร้องเรียนในสินค้าบริการได้โดยสะดวก และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว

กิจกรรมการดำเนินงานด้านสังคม ในปี 2566 มีดังนี้

• **การเคารพลสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม**

การจ้างแรงงานอย่างเท่าเทียม

บริษัทมีนโยบายการสรรหาว่าจ้างงานที่เป็นธรรม บนพื้นฐานการเคารพลสิทธิมนุษยชน ไม่เลือกปฏิบัติหรือกีดกันอันเนื่องมาจากความหลากหลายของบุคคล อันได้แก่ เพศ เชื้อชาติ ศาสนา ฯ

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีการจ้างพนักงานรวมทั้งสิ้น 911 คน โดยแยกตามเพศ ดังนี้

เพศ	ปี 2565	ปี 2566
ชาย	503	501
หญิง	401	410
รวม	904	911

ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ในปี 2566 บริษัทไม่มีข้อพิพาทกับพนักงานด้านแรงงาน

### กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2558 โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือน ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานหรือลาออกจากกองทุนตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท มีจำนวน และสัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปี 2565	ปี 2566
จำนวนพนักงานทั้งหมด	คน	904	911
จำนวนพนักงานที่เป็นสมาชิก	คน	687	814
สัดส่วนพนักงานที่เป็นสมาชิก	%	76	89

- **การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างยั่งยืน**

บริษัทมีนโยบายส่งเสริมด้านการพัฒนาเพิ่มพูนความรู้ความสามารถของพนักงาน ให้มีความก้าวหน้า และความมั่นคงในอาชีพอย่างต่อเนื่อง โดยฝ่ายทรัพยากรบุคคล ได้จัดทำหลักสูตรอบรมให้กับพนักงานทุกระดับชั้น ทั้งหลักสูตรการอบรมภายในบริษัท โดยเชิญวิทยากรที่มีความรู้ ความสามารถ มาอบรมให้กับพนักงาน ตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 6 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ในปี 2566 จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน ต่อชั่วโมง ต่อคน ต่อปี สรุปดังนี้

รายการ	หน่วย	ปี 2565	ปี 2566
จำนวนพนักงานทั้งหมด	คน	904	911
จำนวนชั่วโมงการอบรมของพนักงาน	ชั่วโมง/คน/ปี	13.42	9.17

- **อัตราร้อยละของพนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจ เทียบปี 2565**

รายการ	หน่วย	ปี 2565	ปี 2566
จำนวนพนักงานรวมที่ลาออกโดยความสมัครใจ	คน	89	74
ร้อยละของจำนวนพนักงานรวมที่ลาออกโดยความสมัครใจต่อพนักงานทั้งหมด	%	9.85	8.12
จำนวนพนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ	คน	53	46
ร้อยละของจำนวนพนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ	%	59.55	62.16
จำนวนพนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ	คน	36	28
ร้อยละของจำนวนพนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ	%	40.45	37.84

- **อาชีวอนามัยและความปลอดภัย**

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมในการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน และสวัสดิภาพของพนักงาน บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อทำหน้าที่ พิจารณานโยบายและแผนงานด้านความปลอดภัย ในการป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุ อันเนื่องมาจากการทำงาน รวมถึงการติดตามผลการปฏิบัติงาน และจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพ ตามประกาศกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม เรื่อง ความปลอดภัยในการทำงานของลูกจ้าง ดังนี้

1. บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด ในการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ครอบคลุมทุกพื้นที่การดำเนินการของบริษัท
2. คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ได้ถ่ายทอดนโยบายให้แก่สายงานนำไปปฏิบัติให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน ครอบคลุมพนักงานทุกระดับในองค์กร รวมไปถึงผู้รับเหมาและคู่ค้าของบริษัทจัดทำแนวทางการป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุ การประสบอันตราย หรือ ความไม่ปลอดภัยในการทำงาน ได้แก่
  - การให้ใช้อุปกรณ์คุ้มครองความปลอดภัยส่วนบุคคลอย่างเคร่งครัด เช่น การทำงานบนที่สูงเกินกว่า 2 เมตร ให้ใส่เข็มขัดนิรภัย ในการทำงาน
  - การติดแผ่นป้ายสัญลักษณ์ความปลอดภัย ในบริเวณก่อสร้าง
  - ดำเนินตรวจสอบไฟฟ้าชั่วคราว เพื่อป้องกันเหตุร้ายแรงและลดผลกระทบ ที่เกิดขึ้น
  - เพิ่มจุดเครื่องดับเพลิงแบบเคลื่อนที่ รวมถึงการสำรวจพื้นที่ปฏิบัติงาน ที่อาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุ เช่น บ่อพักน้ำที่เปิดฝาอยู่ ให้ดำเนินการปิดปากบ่อ หรือ กันคอก
3. จัดอบรมให้ความรู้กับพนักงานระดับหัวหน้างาน และระดับบริหาร เกี่ยวกับความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อความเข้าใจและตระหนักถึงความปลอดภัยในการปฏิบัติงานและความปลอดภัย สอดคล้องกับนโยบายด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และความปลอดภัยของบริษัท และเป็นไปตามกฎกระทรวง การจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน บุคลากร หน่วยงาน ในสถานประกอบกิจการ พ.ศ. 2565
4. ด้านการบริหารงานความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ได้ดำเนินการแต่งตั้ง และยกเลิก เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย ในการทำงาน บุคลากร หน่วยงาน ในสถานประกอบกิจการ พ.ศ. 2565
5. ด้านสภาพแวดล้อมให้มีความปลอดภัยในการทำงาน เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบตรวจสอบหาสาเหตุ และรายงานการประสบอันตราย หรือการเกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญอันเนื่องมาจากการ ทำงานของแต่ละพื้นที่ของบริษัท ให้เป็นไปตามบทบาทหน้าที่ตามกฎหมายกำหนด พ.ศ. 2565
6. จัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน บุคลากร หน่วยงาน ในสถานประกอบกิจการ พ.ศ. 2565

บริษัทกำหนดเป้าหมายของการเกิดอุบัติเหตุที่เกิดจากการทำงาน โดยไม่มีการเกิดอุบัติเหตุถึงขั้นเสียชีวิต และไม่มีบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อม ในการทำงาน ซึ่งถือได้ว่าเป็นความสำคัญอย่างยิ่ง จากการดำเนินธุรกิจภายใต้ นโยบายด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

สำหรับปี 2566 บริษัทไม่พบผู้เสียชีวิตอันเนื่องมาจากการทำงานของพนักงาน และผู้รับเหมา และผู้ที่ได้รับบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงานจากการทำงานของพนักงาน และผู้รับเหมา ดังนี้

ปี	จำนวน ลูกจ้างทั้งหมด (คน)	จำนวนลูกจ้างที่ประสบอันตราย (คน)						
		รวม	ตาย	ทุพพลภาพ	สูญเสีย อวัยวะบางส่วน	หยุดงาน เกิน 3 วัน	หยุดงาน ไม่เกิน 3 วัน	ไม่หยุดงาน
2565	904	-	-	-	-	-	-	-
2566	911	-	-	-	-	-	-	-

- **ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค**

**การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล**

บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญต่อการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลเป็นอย่างมาก และเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 (“พรบ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565

คณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ได้จัดทำนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า พนักงาน คู่ค้าที่บริษัทได้เก็บ รวบรวม ดังกล่าว เพื่อมิให้ขัดแย้งกับหลักของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการไม่สนับสนุนให้พนักงาน กระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือสิทธิของบุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งในปี 2565 ได้มีการปรับปรุงระเบียบการใช้งานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562

**การประเมินความพึงพอใจของลูกค้า**

บริษัทได้มีการจัดทำแบบประเมินความพึงพอใจในภาพรวมของการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ และแบบประเมินความพึงพอใจในการบริการหลังการขาย (งานซ่อมแซม) เพื่อนำมาพัฒนางานผลิตภัณฑ์และบริการให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

**กระบวนการทำแบบประเมินความพึงพอใจในการบริการหลังการขาย (งานซ่อมแซมบ้าน)**

- 1.1 ลูกค้าประเมินความพึงพอใจหลังจากที่ เจ้าหน้าที่ได้ซ่อมแซมหรือแก้ไขปัญหาตามที่ลูกค้าแจ้งไว้เรียบร้อยแล้ว
- 1.2 สรุปผลคะแนนประเมินความพึงพอใจ ด้านความรวดเร็ว คุณภาพงาน และความเอาใจใส่
- 1.3 นำผลคะแนนความพึงพอใจของลูกค้ามาวิเคราะห์ และจัดการข้อร้องเรียน เพื่อรักษาระดับความพึงพอใจให้กับลูกค้าในปีต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดเป้าหมายในการพัฒนาความพึงพอใจ โดยผลคะแนนความพึงพอใจโดยรวมของลูกค้าต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 และในปี 2566 ผลคะแนนความพึงพอใจโดยรวมของลูกค้า = ร้อยละ 84 และจะพัฒนางานบริการหลังการขายที่สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าสูงขึ้น

- **ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน**

บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด ตามโอกาสที่เหมาะสม

ในปี 2566 บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- กลุ่มโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์
  - จัดกิจกรรมการกุศลภายใต้ชื่อโครงการ “Centre Point x Autistic Thai Always Care Workshop”  
กลุ่มโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ได้ร่วมมือกับ มูลนิธิออทิสติกไทย จัดกิจกรรมอบรมผู้ปกครองเด็กออทิสติกและเด็กพิเศษในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อโครงการ “Centre Point x Autistic Thai Always Care Workshop” ที่ โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ สีลม โดยกิจกรรมดังกล่าว จัดเป็นโครงการต่อเนื่อง เพื่อร่วมเฉลิมฉลอง “การรณรงค์ตระหนักออทิสติกโลก หรือ World Autism Awareness Day” โดยกลุ่มโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ และมูลนิธิออทิสติกไทย ได้ร่วมกันจัดกิจกรรมการกุศลเพื่อเปิดโอกาสให้กับลูกค้าของโรงแรมฯทุกท่านที่เข้าพัก ได้มีส่วนร่วม และสนับสนุน กิจกรรมการกุศลของเด็กออทิสติก โดยกลุ่มโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ จะนำเงินบริจาค 1% ของรายได้จากการจองห้องพักโดยตรงกับโรงแรมฯ เพื่อนำมาจัดกิจกรรมในครั้งนี้
  - จัดทำกิจกรรมโครงการ “Centre Point Always Care” Relief Package to Turkey and Syria โดยบริจาคเครื่องใช้ที่จำเป็น เช่น ผ้าอ้อมเด็ก กระดาษชำระ ให้แก่สถานทูตซีเรียและตุรกี
  - จัดทำกิจกรรมโครงการ “To give and to Gain” โดยการคัดแยกที่ดึงเปิดกระป๋องน้ำอัดลมลูมินิยมเพื่อนำไปผลิตชาเทียม ให้กับมูลนิธิชาเทียม
- พนักงานบริษัทที่สำนักงานใหญ่ ร่วมกันแยกขยะขวดน้ำพลาสติกที่ไม่ใช้แล้ว นำไปบริจาค ให้กับวัดจากแดง จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อนำไปรีไซเคิล เป็นผ้าบังสุกุล จีวรพระ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ช่วยลดปริมาณขยะ ด้วยการนำขยะกลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด อีกทั้งยังช่วยสร้างรายได้ให้กับชุมชนอีกด้วย
- พนักงานบริษัท ร่วมบริจาคปฏิทินเก่าให้มูลนิธิคนตาบอด
- พนักงานบริษัท ร่วมบริจาคโลหิตให้กับสภากาชาดไทย ณ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ในปี 2566 จำนวน 4 ครั้ง



## 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 4.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

#### 4.1.1 การวิเคราะห์การดำเนินงาน

##### (ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลประกอบการปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 8,968 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 258 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 5,963 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 134 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 และมีกำไรสุทธิในปี 2566 และ ปี 2565 จำนวน 2,503 ล้านบาท และจำนวน 2,396 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2566 และปี 2565 เท่ากับร้อยละ 33.5 และ 33.9 ตามลำดับ

##### (ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

##### (1) รายได้จากการขายและการบริการ

###### - ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,619 ล้านบาท ลดลงจำนวน 608 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2566 ลดลงจำนวน 736 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 128 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมส่งผลให้กำลังซื้อของลูกค้าระดับกลางถึงล่างลดลง รวมถึงผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นและมาตรการการปล่อยสินเชื่อบ้านของธนาคารที่เข้มงวด

ปี 2566 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 8,589 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 4 โครงการ

###### - ธุรกิจโรงแรม

ปี 2566 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 498 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น

###### - ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ปี 2566 รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 148 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เนื่องจากมีอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 1 อาคารหยุดดำเนินงานจากการสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2565



## (2) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 167 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท/กองทุน	ปี 2565	ปี 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
บมจ.โอมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,235	1,280	45
บมจ.แอล เอช โฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	217	288	71
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	120	120	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	14	65	51
รวม	1,586	1,753	167

## (3) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

### ก. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2566 ลดลงจำนวน 134 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจ ซึ่งสัดส่วนต้นทุนขายของแต่ละประเภทธุรกิจมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนต้นทุนขาย	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	92	90	87
ธุรกิจโรงแรม	6	8	12
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	2	2	1

### ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 89 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 ส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นจากค่านายหน้าซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจโรงแรม

### ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2566 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1 ส่วนใหญ่เกิดจากการตั้งสำรองผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องลดลง

### ง. ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2566 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้จากธนาคาร

### จ. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2566 ลดลงจำนวน 68 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

#### (4) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

กำไรขั้นต้น	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	30.3	33.3	31.9
ธุรกิจโรงแรม	(17.4)	30.8	41.1
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	64.6	60.7	54.8

#### (5) ผลการดำเนินงาน

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 2,503 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 107 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ส่วนใหญ่เนื่องจากปี 2566 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง จำนวน 303 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 278 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลง 98 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 167 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 89 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 13 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 68 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 21 ล้านบาท

#### (6) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2563 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.12 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,286 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นจำนวน 321 ล้านบาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2564 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.10 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,071 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นจำนวน 429 ล้านบาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2565 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.14 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,500 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นจำนวน 536 ล้านบาท

### 4.1.2 ฐานะทางการเงิน

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566

#### (1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 เท่ากับ 43,626 ล้านบาท และ 43,442 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 184 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 จำนวน 1,530 ล้านบาท และ 1,347 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจำนวน 183 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

- **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 42 ล้านบาท และจำนวน 94 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 123 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกค้าค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- **ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ**

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 มีจำนวน 26,677 ล้านบาท และ 26,698 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้น จำนวน 21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 จะมีสัดส่วนร้อยละ 61

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 19,267 ล้านบาท และ 20,312 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 92 และร้อยละ 93 ตามลำดับ

สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 มีจำนวน 7,410 ล้านบาท และ 6,386 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่ยังแสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆ ในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- **เงินลงทุนในบริษัทร่วม**

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 6,680 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 11,590 ล้านบาท และ 11,695 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินลงทุนในบริษัทรวม	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธี ราคาทุน	วิธี ส่วนได้เสีย	วิธี ราคาทุน	วิธี ส่วนได้เสีย	วิธี ราคาทุน	วิธี ส่วนได้เสีย
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	760	5,034	760	5,295	-	261
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,850	5,065	2,850	4,940	-	(125)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควลิตี เฮาส์	2,017	1,152	2,017	1,115	-	(37)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควลิตี เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,053	339	1,053	345	-	6
<b>รวม</b>	<b>6,680</b>	<b>11,590</b>	<b>6,680</b>	<b>11,695</b>	<b>-</b>	<b>105</b>

- **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 ไม่เปลี่ยนแปลงโดยมีจำนวนเท่ากับ 3,124 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 7,883 ล้านบาท และ 8,195 ล้านบาท ตามลำดับ

- **เงินลงทุนระยะยาวอื่น**

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีโอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงทุนใน Harbour View Corporation ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (รายละเอียดตามหัวข้อ 2 การบริหารจัดการความเสี่ยง ข้อ 2.2.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation)

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 472 ล้านบาท และ 464 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 ตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2566
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	527,483	471,664
เพิ่มขึ้น	-	21,000
ค่าเสื่อมราคา	(55,819)	(28,232)
<b>มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>471,664</b>	<b>464,432</b>

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 มีมูลค่าจำนวน 1,533 ล้านบาท และ 1,435 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจำนวน 98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ส่วนใหญ่เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 122 ล้านบาท และมีการซื้อเพิ่มระหว่างปีจำนวน 24 ล้านบาท

- **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจำนวน 183 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดินและอาคาร โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	609,029	185,399	22,274	816,702
เพิ่มขึ้น	-	-	3,412	3,412
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	-	(15,659)	-	(15,659)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(141,797)	(26,809)	(2,326)	(170,932)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	467,232	142,931	23,360	633,523

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ /อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 มีจำนวนรวม 29,498 ล้านบาท และ 29,231 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 และ 67 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 835 ล้านบาท และ 871 ล้านบาท ตามลำดับ

การตั้งสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ/หรือวิธีสมมติฐานการพัฒนา/มูลค่าคงเหลือ (Hypothetical Development Method) ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร”

**(2) สภาพคล่อง**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,044	2,640	1,136
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	1,186	1,040	1,251
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,533)	(5,356)	(2,570)

**กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน**

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,044 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากผลประกอบการที่ลดลง และเริ่มลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี 2563

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,640 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี 2564

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,136 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากผลประกอบการที่ลดลงและลงทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากปี 2565

#### **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน**

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,186 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 1,208 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับจำนวน 4 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 5 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 31 ล้านบาท

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,040 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 1,150 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 4 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 114 ล้านบาท

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,251 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 1,265 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 3 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 17 ล้านบาท

#### **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,533 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 4,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 4,600 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 800 ล้านบาท ชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,179 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 408 ล้านบาท จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 5 ล้านบาท และจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 41 ล้านบาท

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 5,356 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,000 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,500 ล้านบาท การออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 2,868 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,600 ล้านบาท ชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 7,500 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,179 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 337 ล้านบาท จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 7 ล้านบาท และจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 101 ล้านบาท

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 2,570 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,912 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 500 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,919 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,607 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 259 ล้านบาท จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 2 ล้านบาท และจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 195 ล้านบาท

### **(3) แหล่งที่มาของเงินทุน**

#### **ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน**

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารและจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 79 และมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 21 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 64 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 27 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 9 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 85 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 10 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 5 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราต่ำเฉลี่ยที่ต่ำ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (4) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้น และระยะยาว ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนเงินกู้ยืม	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้น	60	26	57
เงินกู้ยืมระยะยาว	40	74	43
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนหนี้สิน	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
หนี้สินระยะสั้น	59	35	58
หนี้สินระยะยาว	41	65	42
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564, 2565 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.71 เท่า 0.57 เท่า และ 0.53 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินที่ลดลงรวมทั้งมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น ได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของหนี้สินหมายถึงหนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม หักด้วยเงินสดคงเหลือตามงบการเงินรวม แต่หนี้สินจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค่าประกันที่ผู้ถือหุ้นกู้มีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564, 2565 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.57 เท่า 0.49 เท่า และ 0.47 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น



#### (4) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564, 2565 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ จำนวนรวม 15,138 ล้านบาท 11,423 ล้านบาท และ 10,985 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 79 ร้อยละ 72 และร้อยละ 73 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2564	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2565	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,000	-	1,000	2,997	(3,500)	497
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,144	1,498	(1,600)	3,042	-	(1,919)	1,123
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	11,994	2,868	(7,481)	7,381	1,984	-	9,365
รวม	15,138	5,366	(9,081)	11,423	4,981	(5,419)	10,985

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,777 ล้านบาท (2566 : ไม่มี) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564, 2565 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 19,251 ล้านบาท 15,793 ล้านบาท และ 15,070 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 8,801 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 6,269 ล้านบาท

#### (5) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 539 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 จำนวน 2,503 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิงวด 6 เดือนหลังของปี 2565 จำนวน 1,071 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 และในเดือนกันยายน 2566 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 536 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 รวมถึงมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 166 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและรับรู้ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

#### (6) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564, 2565 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ	580	754	919
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	431	138	784



ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สัญญาเช่ารถยนต์และอุปกรณ์) ดังกล่าว ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ภายใน 1 ปี	8	6	5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564, 2565 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ จำนวนเงิน 35 ล้านบาท 27 ล้านบาท และ 28 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564, 2565 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 50 ไร่ 53 ไร่ และ 55 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

## 4.2 ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี

## 4.3 ข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

### 4.3.1 ตารางสรุปงบการเงินรวม

#### ก) งบแสดงฐานะการเงิน

รายการสินทรัพย์	31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,206	7	1,530	4	1,347	3
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	26	0	42	0	94	0
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	19,987	43	19,267	44	20,312	47
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <sup>1)</sup>	146	1	135	-	120	0
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>23,365</b>	<b>51</b>	<b>20,974</b>	<b>48</b>	<b>21,873</b>	<b>50</b>
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11,524	25	11,590	27	11,695	27
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	527	1	472	1	464	1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,546	3	1,533	4	1,435	3
สินทรัพย์สิทธิการใช้	972	2	817	2	634	1
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	7,474	16	7,410	17	6,386	15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น <sup>2)</sup>	828	2	830	2	955	2
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>22,871</b>	<b>49</b>	<b>22,652</b>	<b>52</b>	<b>21,569</b>	<b>50</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>46,236</b>	<b>100</b>	<b>43,626</b>	<b>100</b>	<b>43,442</b>	<b>100</b>

หมายเหตุ : 1) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สรรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร เงินมัดจำการซื้อที่ดิน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

รายการหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	1,000	2	497	1
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	556	1	673	2	691	2
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในปี	7,500	17	0	0	5,229	12
หนี้สินหมุนเวียนอื่น <sup>3)</sup>	3,266	7	3,809	9	2,384	5
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>11,322</b>	<b>25</b>	<b>5,482</b>	<b>13</b>	<b>8,801</b>	<b>20</b>
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สิ้นสุดจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,494	10	7,381	17	4,136	10
หนี้สินอื่น <sup>4)</sup>	3,435	7	2,930	7	2,133	5
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>7,929</b>	<b>17</b>	<b>10,311</b>	<b>24</b>	<b>6,269</b>	<b>14</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>19,251</b>	<b>42</b>	<b>15,793</b>	<b>36</b>	<b>15,070</b>	<b>35</b>
ทุนเรียกชำระแล้ว	10,714	23	10,714	25	10,714	25
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379	1	379	1	379	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(595)	(1)	(962)	(2)	(1,128)	(3)
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	1,072	2	1,072	2	1,072	2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	15,415	33	16,630	38	17,335	40
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>26,985</b>	<b>58</b>	<b>27,833</b>	<b>64</b>	<b>28,372</b>	<b>65</b>
<b>รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>46,236</b>	<b>100</b>	<b>43,626</b>	<b>100</b>	<b>43,442</b>	<b>100</b>

หมายเหตุ : 3) หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ประมาณการหนี้สินระยะสั้น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี และหนี้สินหมุนเวียนอื่น

4) หนี้สินอื่น ประกอบด้วย เงินกู้ระยะยาว-สิ้นสุดจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินตามสัญญาเช่า-สิ้นสุดจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สรรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ประมาณการหนี้สินระยะยาว ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สิ้นสุดจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และเงินชดเชยความเสียหายรอรับรู้เป็นรายได้

ข) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,502	90	8,227	87	7,619	82
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	314	4	717	8	1,215	13
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	303	3	282	3	134	1
รายได้อื่น	233	3	219	2	269	3
<b>รายได้รวม</b>	<b>8,352</b>	<b>100</b>	<b>9,445</b>	<b>100</b>	<b>9,237</b>	<b>100</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,226	63	5,490	58	5,186	56
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	369	4	496	5	716	8
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	107	1	111	1	61	1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	391	5	494	5	583	6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,425	17	1,501	16	1,487	16
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>7,518</b>	<b>90</b>	<b>8,092</b>	<b>86</b>	<b>8,033</b>	<b>87</b>
กำไรจากการดำเนินงาน	834	10	1,353	14	1,204	13
ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม	1,382	17	1,586	17	1,753	19
ดอกเบี้ยรับ	4	0	4	0	4	0
ต้นทุนทางการเงิน	(330)	(4)	(259)	(3)	(238)	(3)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,890	23	2,684	28	2,723	29
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(220)	(3)	(288)	(3)	(220)	(2)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,670</b>	<b>20</b>	<b>2,396</b>	<b>25</b>	<b>2,503</b>	<b>27</b>

ค) งบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,044	2,640	1,136
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	1,186	1,040	1,251
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,534)	(5,356)	(2,570)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	696	(1,676)	(183)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,510	3,206	1,530
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	3,206	1,530	1,347

#### 4.3.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.06	3.83	2.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.29	0.29	0.16
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.30	0.31	0.16
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	774.98	529.36	216
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	0.5	1	1.7
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.25	0.28	0.26
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,465	1,287	1,374
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	12.58	11.8	9.64
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	29	31	37
Cash Cycle (วัน)	1,437	1,257	1,338
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	29.78	33.91	33.51
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	7.41	12.29	10.42
อัตรากำไรสุทธิ (%)	19.99	25.36	27.09
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	6.24	8.74	8.91
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	3.56	5.33	5.75
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	19.73	26.58	29.49
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.18	0.21	0.21
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.71	0.57	0.53
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	8.17	8.72	5.70
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	0.29	1.06	0.52
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) *	64.17	62.62	n.a.

หมายเหตุ : \* 1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติจ่ายปันผลประจำปี 2564 เป็นเงินสดในอัตรา 0.10 บาทต่อหุ้น

2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในอัตรา 0.04 บาทต่อหุ้น

3) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายปันผลประจำปี 2565 เป็นเงินสดในอัตรา 0.14 บาทต่อหุ้น

4) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น

## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1. ข้อมูลทั่วไป

- 1) นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ : 0-2009-9999 โทรสาร : 0-2009-9991
- 2) นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่  
เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง  
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2296-2000
- ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่  
เลขที่ 44 ถนนหล่งสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 0-2626-7503-4 โทรสาร : 0-2626-7104
- 3) ผู้สอบบัญชี : นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4521  
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด 193/136-137  
อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 0-2264-0777 โทรสาร : 0-2264-0789-90
- 4) ผู้ประเมินทรัพย์สินโครงการ : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด  
1350/279-283 อาคารไทยนครรังสิตทาวเวอร์ ชั้น 16  
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250  
โทรศัพท์ : 0-2719-4500 โทรสาร : 0-2719-5070-71

### 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี

### 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.4 ตลาดรอง

ไม่มี

## 5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีตราสารหนี้)

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) : สำนักงานใหญ่

เลขที่ 1222 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง  
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2296-2000

ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) : สำนักงานใหญ่

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 0-2626-7503-4  
โทรสาร : 0-2626-7104

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) : สำนักงานใหญ่

เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท  
กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ : 0-2837-4011  
โทรสาร : 0-2470-2216

ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) : สำนักงานใหญ่

เลขที่ 690 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย  
กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 0-2343-4996-8  
โทรสาร : 0-2343-4993



ส่วนที่

# 2

## การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญ เกี่ยวกับคณะกรรมการ  
คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

## 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

### 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมุ่งพัฒนาธุรกิจให้เจริญก้าวหน้า โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจริยธรรมและคุณธรรมเป็นแนวทางเสมอมา โดยตระหนักถึงบทบาทและความสำคัญของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีต่อการบริหารงานของบริษัท จึงไม่เพียงมุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น แต่ยังให้ความสำคัญกับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจตามหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้มติให้จัดทำ “นโยบายกำกับดูแลกิจการ” อย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษร ในปี 2546 และได้พิจารณาทบทวนอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายและข้อปฏิบัติที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด และให้นำนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทแสดงบนเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” เพื่อเพิ่มช่องทางให้ผู้บริหาร พนักงาน ได้ทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจเพื่อประโยชน์ ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

#### 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

##### (1) ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการบริษัท มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน ซึ่งกำหนดขอบเขตหน้าที่ในการดำเนินการอย่างชัดเจน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมาย อำนาจหน้าที่ การจัดการให้กับฝ่ายจัดการ ดังนี้

##### หน้าที่ของฝ่ายจัดการ

- 1 ฝ่ายจัดการประกอบด้วย ผู้บริหารสูงสุด และกลุ่มผู้บริหารที่มีความรับผิดชอบในการกำหนดทิศทางของบริษัท และการตัดสินใจที่สำคัญๆ ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของบริษัท
- 2 ฝ่ายจัดการ มีหน้าที่พิจารณาแผนกลยุทธ์ และนโยบายสำคัญๆ ของบริษัท และเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- 3 ผู้บริหารสูงสุด ทำหน้าที่ภาวะผู้นำในลักษณะกว้าง รับผิดชอบสูงสุดเกี่ยวกับผลตอบแทนของบริษัท จากการรักษาให้คงไว้ซึ่งมาตรฐานจริยธรรมที่ดี รวมถึงการสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม มีอำนาจหน้าที่ที่จะปฏิบัติตามนโยบาย โดยไม่มีการเข้าแทรกแซงจากคณะกรรมการ
- 4 ฝ่ายจัดการมีความรับผิดชอบตามหน้าที่ต่อคณะกรรมการ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ฝ่ายจัดการต้องรายงานต่อผู้ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเป็นประจำ ได้แก่ การรายงานต่อคณะกรรมการสำหรับการตัดสินใจที่ต้องขอความเห็นชอบก่อนและรายงานอื่นที่ฝ่ายจัดการอาจทำได้โดยอิสระ

##### (2) นโยบายการสรรหากรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณาหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท รวมทั้งได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมผ่านคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติแต่งตั้งต่อไป



### คุณสมบัติของกรรมการ

- 1 มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 2 กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 3 มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์อย่างน้อยด้านหนึ่งด้านใดที่สำคัญสำหรับคณะกรรมการบริษัท (เช่น การเงิน การบัญชี การตลาด กฎหมาย การจัดการ อสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ) และมีความชำนาญในวิชาชีพในระดับสูง
- 4 มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนมีคุณสมบัติส่วนบุคคลอื่นที่เหมาะสม
- 5 สามารถใช้ดุลยพินิจอย่างตรงไปตรงมาอย่างเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ
- 6 สามารถอุทิศเวลาให้บริษัทได้อย่างเพียงพอ และเอาใจใส่ในการปฏิบัติ หน้าที่ตามความรับผิดชอบของตน
- 7 การสรรหาและการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริษัทอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถ และใช้หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกโดยคำนึงถึงความหลากหลายในเรื่อง เพศ อายุ ประวัติการศึกษา และประสบการณ์ในวิชาชีพมาประกอบการพิจารณาด้วย

การกำหนดจำนวนการดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดอื่นของบริษัท หรือการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น บริษัทไม่ได้กำหนดจำนวนการดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดอื่นของบริษัท หรือการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น เนื่องจากบริษัทมีความเชื่อว่ากรรมการบริษัทแต่ละท่านได้พิจารณาถึงความเหมาะสมด้านเวลาและมีเวลาที่เพียงพอที่จะอุทิศให้แก่บริษัทในการที่จะรับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการดังกล่าว และบริษัทมีความมั่นใจว่ากรรมการบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถในด้านต่างๆ ที่สามารถสร้างประโยชน์ กำหนดนโยบาย การดำเนินธุรกิจ และให้คำปรึกษาในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจตามมาตรฐานที่บริษัทคาดหวังไว้ได้

### (3) นโยบายการพัฒนากรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

### (4) นโยบายการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปี ของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

- 1 คณะกรรมการบริษัทจะทำการประเมินผลงานตนเองประจำปี โดยแบ่งการประเมินเป็นรายคณะและรายบุคคล
- 2 คณะกรรมการชุดย่อยจะทำการประเมินผลงานตนเองประจำปีเป็นรายคณะ
- 3 ผลการประเมินของคณะกรรมการ จะถูกนำไปใช้ประกอบการพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการ

### (5) นโยบายการประชุมกรรมการ

- 5.1 คณะกรรมการบริษัทต้องมีการประชุมอย่างน้อย 6 ครั้งต่อปี โดยจะต้องมีการกำหนดวันและสถานที่ประชุมไว้ล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อให้การประชุมคณะกรรมการบริษัทมีกรรมการเข้าร่วมประชุมมากที่สุด
- 5.2 ประธานกรรมการ หรือ ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือ ถ้ากรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้ประธานกรรมการ หรือผู้ซึ่งประธานกรรมการมอบหมาย กำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
- 5.3 ในการจัดประชุมคณะกรรมการ ประธานกรรมการจะกำหนดให้จัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### 5.4 วิธีปฏิบัติของการประชุมคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

- 5.4.1 คณะกรรมการมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ มีการบันทึกผลและมติของการประชุมไว้ชัดเจน เพื่อใช้อ้างอิง
- 5.4.2 ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
- 5.4.3 ประธานกรรมการ ทำหน้าที่เป็นประธานการประชุม ดูแลกำหนดขอบเขต ระดับความสำคัญ และเวลาที่ใช้ในการประชุมในแต่ละวาระ รวมทั้งมีบทบาทในการกำหนดวาระการประชุม เพื่อให้ประเด็นสำคัญทั้งหลายได้นำเข้าสู่การพิจารณาอย่างครบถ้วน โดยคณะกรรมการให้ความสำคัญกับการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์ต่างๆ ที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ รวมทั้งติดตามดูแลว่าได้มีการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติตามตามแนวทางที่กำหนดไว้และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการ
- 5.4.4 ประธานกรรมการ มีหน้าที่ให้กรรมการทุกคนร่วมกันระดมความคิด มีสิทธิในการแสดงความคิดเห็นเท่ากัน โดยประธานฯ จะเป็นผู้ประมวลความคิดเห็น และสรุปข้อคิดเห็นที่ดีที่สุดจากผู้เข้าร่วมประชุม
- 5.4.5 ขณะที่คณะกรรมการลงมติในที่ประชุม ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และ กรรมการที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนั้นๆ จะต้องไม่อยู่ในห้องประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในวาระนั้นๆ

#### (6) นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้วางและกำหนดนโยบายเกี่ยวกับค่าตอบแทน โดยกระบวนการพิจารณาค่าตอบแทนนั้นโปร่งใส และเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบและทัดเทียมกับมาตรฐานของธุรกิจเดียวกัน ทั้งนี้อัตราค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย จะต้องได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

#### (7) นโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย ซึ่งกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย ซึ่งรวมถึง

1. ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอและการทำรายการต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2. การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น

### 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

#### (1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

##### 1. การสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

- 1.1 มีสิทธิเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงในนโยบายที่สำคัญของบริษัท 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

## 2. สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายทุกประเภท ทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย รวมถึงผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบัน เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ในปี 2566 บริษัทได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 เวลา 10.30 น. ซึ่งบริษัทได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น ในวันที่ 31 มีนาคม 2566 นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและรายละเอียดประกอบแต่ละวาระการประชุม(ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” ในวันที่ 20 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนวันประชุม

การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปี 2566 นี้ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM) เพื่อหลีกเลี่ยงการรวมตัวของคนจำนวนมากที่มีความเสี่ยงสูงต่อการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 และเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมฯ ผ่านระบบประชุมอิเล็กทรอนิกส์ โดยไม่ต้องเดินทางมาประชุม โดยใช้สถานที่ถ่ายทอด คือ ห้องประชุม อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 4 เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

**การเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น** การเสนอชื่อกรรมการของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย และการส่งคำถามล่วงหน้า บริษัทคำนึงถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นทุกรายจึงให้สิทธิผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วม ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ดังนี้

- เสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566
- เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566
- ส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566

ซึ่งบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยกำหนดช่วงเวลาให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระ ชื่อบุคคล และส่งคำถามล่วงหน้า ในระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระ เสนอชื่อบุคคล และส่งคำถามล่วงหน้ามายังบริษัทแต่อย่างใด

### การจัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น

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

### การดำเนินการประชุม

ก่อนเริ่มการประชุม ประธานที่ประชุมจะกล่าวต้อนรับ และเปิดการประชุม โดยมีการแจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแยกกันอย่างชัดเจน และก่อนที่จะเริ่มการพิจารณาแต่ละวาระ ประธานที่ประชุมประกาศให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนน และทราบถึงผู้ไม่มีสิทธิออกเสียง เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย

### การแสดงความคิดเห็น

เนื่องจากการประชุมนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้ถือหุ้นที่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นสามารถดำเนินการได้ 2 วิธี คือ

วิธีแรก ส่งคำถามผ่านระบบ DAP e-Shareholder Meeting ที่ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ด้วยการพิมพ์ข้อความลงในช่องส่งคำถามในหน้าจอของระบบ DAP e-Shareholder Meeting และกรรมการจะตอบคำถามดังกล่าวในที่ประชุม ในช่วงท้ายของแต่ละวาระ ก่อนจะเริ่มเข้าสู่การลงคะแนนเสียงต่อไป

วิธีที่ 2 ผู้ถือหุ้นที่ต้องการถามคำถามด้วยตัวเอง เจ้าหน้าที่จะทำการเปิดไมโครโฟนให้ผู้ถือหุ้นถามคำถามตามลำดับ และหากผู้ถือหุ้นท่านใดที่มีข้อคิดเห็นและข้อซักถามอื่นๆ เกี่ยวกับบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในวาระ จะให้เสนอข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามในวาระอื่นๆ

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย เป็นไปตามข้อบังคับของ บริษัท โดยเรียงตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม ไม่มีการเพิ่ม หรือ สลับวาระการประชุม รวมถึงไม่มีผู้ถือหุ้นโต้แย้งการตรวจนับคะแนนเสียง

ทั้งนี้ บริษัทใช้ผู้นับคะแนนที่เป็นกลาง และเก็บผลการลงคะแนนไว้ให้สามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง

### การเปิดเผยมติที่ประชุม และการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมการลงคะแนนเสียงภายหลังการประชุมเสร็จสิ้นผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 21 เมษายน 2566

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

นอกจากนี้ ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้กับตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจดูได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท [www.qh.co.th](http://www.qh.co.th) เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 พร้อมแจ้งข่าวผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## (2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมรวม 11 ท่าน จาก 11 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 4 ท่าน กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน รวมทั้งได้เชิญผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทและสำนักกฎหมายซึ่งเป็นตัวแทนอิสระและคนกลางในการตรวจนับคะแนนเข้าร่วมประชุมด้วย โดยการประชุมดังกล่าวผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมมีสิทธิเท่าเทียมกันทุกประการ

การประชุมมีการจัดสรรเวลาในการประชุมตามวาระต่างๆอย่างเหมาะสม โดยไม่มีวาระอื่นเพิ่มเติม นอกเหนือจากวาระตามหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสแสดงความคิดเห็นและซักถามข้อสงสัยได้อย่างเต็มที่ ตลอดจนมีสิทธิออกเสียง 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง ในการประชุมตามสิทธิที่ถือหุ้นอยู่ โดยมีการนับคะแนนเสียงด้วยระบบ DAP e-Shareholder Meeting และสรุปผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระด้วยความโปร่งใสและถูกต้อง ซึ่งแสดงผลบนจอภาพให้ทราบโดยทั่วกัน นอกจากนี้ ในวาระการเลือกตั้งกรรมการบริษัทได้มีการลงคะแนนเสียงเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล

บริษัทได้สนับสนุนการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น และอำนวยความสะดวก ดังนี้

- 1) ส่งแบบมอบฉันทะแบบ ข. ให้ผู้ถือหุ้นพร้อมคู่มือการใช้งานระบบการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านอิเล็กทรอนิกส์ บรรจุของส่งทางไปรษณีย์ ส่วนแบบมอบฉันทะแบบ ก. และ แบบ ค. พร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุม และรายละเอียดต่างๆ บริษัทได้เผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท [www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)
- 2) แบบมอบฉันทะที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นจะเป็นแบบให้ผู้ถือหุ้น สามารถกำหนดทิศทางให้ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้ว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง
- 3) เสนอให้กรรมการอิสระ 2 ท่าน เป็นตัวแทนรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกจะตั้งผู้รับมอบฉันทะของตนเอง โดยระบุรายละเอียดของกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในแบบหนังสือมอบฉันทะ

### (3) บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

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 สุขภาพอนามัย และทรัพย์สินของพนักงาน
- 5) การให้รางวัลและการลงโทษพนักงานต้องอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้อง และเป็นธรรม
- 6) ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน และสวัสดิภาพของพนักงาน
- 7) บริหารพนักงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ โดยไม่เป็นธรรม และไม่ถูกต้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพการงานของพนักงาน
- 8) ปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของการให้ความเคารพต่อสิทธิหน้าที่ส่วนบุคคล

นอกจากนี้ บริษัทยังได้เปิดช่องทางการสื่อสารและรับข่าวสารข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานกฎและระเบียบต่างๆ ของบริษัท โดยนำข้อมูลเหล่านี้แสดงไว้ใน Intranet ของบริษัทและกำหนด E-mail address ให้แก่พนักงานเพื่อใช้เป็นช่องทางการสื่อสารทั้งบุคคลภายนอกและภายในบริษัท

เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานของพนักงานและองค์กร บริษัทยังได้เปิดโอกาสให้พนักงานจัดทำเป็นหนังสือ เพื่อแจ้งข้อเท็จจริง ปัญหาที่เกิดขึ้น และข้อเสนอแนะของพนักงานหรือเรื่องการร้องทุกข์ต่างๆ โดยนำไปใส่กล่องรับฟังความคิดเห็น เป็นต้น ทั้งนี้ข้อมูลและข้อเสนอแนะที่ได้รับทั้งหมด จะได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง จากคณะกรรมการจัดการ เพื่อที่จะกำหนดแนวทางแก้ไขและปรับปรุงให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่าย

#### ด้านสวัสดิการพนักงาน

- บริษัทมีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการ เพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงาน โดยแต่งตั้งจากตัวแทนของพนักงานในแต่ละฝ่ายงานต่างๆของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อร่วมปรึกษาหารือ แลกเปลี่ยนข้อมูลด้านสวัสดิการ เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขและพัฒนาให้พนักงานมีสวัสดิการที่ดีขึ้น พร้อมทั้งยังช่วยเสริมสร้างบรรยากาศในการปฏิบัติงาน
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเครื่องแบบพนักงานสำหรับผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่พนักงานต้อนรับหรือพนักงานขายที่ประจำอยู่ที่โครงการบ้าน โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเบิกค่ารักษาพยาบาลกรณีคนไข้นอก
- บริษัทจัดให้มีการประกันชีวิตและอุบัติเหตุแบบกลุ่ม การประกันสุขภาพแบบกลุ่ม (กรณีคนไข้ใน)
- บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นขวัญและกำลังใจตอบแทนความตั้งใจในการปฏิบัติงานของพนักงาน
- บริษัทให้ความสำคัญกับเรื่องสวัสดิการและสุขภาพพนักงาน โดยจัดให้มีห้องพยาบาลและมีพยาบาลวิชาชีพประจำ เพื่อให้คำปรึกษาคำแนะนำ และการปฐมพยาบาลในเบื้องต้นแก่พนักงานรวมทั้งมีสวัสดิการตรวจสุขภาพประจำปีของพนักงาน
- บริษัทจัดให้มีระบบสวัสดิการอื่นๆ ที่รวมถึงครอบครัวพนักงาน เช่น สวัสดิการเงินช่วยเหลือพนักงานและครอบครัว (สามี ภรรยา บุตร) กรณีเสียชีวิต สวัสดิการทุนการศึกษาบุตรพนักงาน เป็นต้น
- บริษัทได้มีการดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดีในขณะปฏิบัติงาน อาทิ มีการตรวจสอบความสะอาดของจุดบริการน้ำดื่ม ภายในพื้นที่สำนักงาน
- ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีพนักงานประสบอุบัติเหตุจากการทำงานจนถึงขั้นหยุดงาน

#### การจัดพัฒนาบุคลากรส่วนการจัดอบรม

ตามที่ทางบริษัท มีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืนและต่อเนื่องของบริษัท จึงได้มีการกำหนดแผนงานและกระบวนการฝึกอบรมให้กับผู้บริหารและพนักงานของทางบริษัท โดยได้กำหนดแนวทางการพัฒนาความรู้ความสามารถและทักษะต่างๆ ที่เหมาะสมให้แก่พนักงานตามแต่ระดับชั้น อีกทั้งได้มีการจัดทำโครงการต่างๆ เพื่อมุ่งเน้นให้ผู้บริหารและพนักงาน ตระหนักถึงการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาล้างแวดล้อมในทางอ้อม

ในปี 2566 บริษัทได้กำหนดหลักสูตรฝึกอบรม ไม่ว่าจะเป็นหลักสูตรหลัก (Core Course) หรือหลักสูตรเสริมตามสายการปฏิบัติงาน เพื่อให้พนักงานในระดับชั้นต่างๆ ได้มีโอกาสเข้ารับการอบรม ตามนโยบายของทางบริษัทที่ได้กำหนดไว้ เช่น

การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล PDPA เพื่อให้พนักงานมีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และนำความรู้ที่เกี่ยวข้องมาดำเนินการ และพัฒนาระบบงานด้านข้อมูลส่วนบุคคล ให้สอดคล้องตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลได้อย่างถูกต้อง



เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ระดับหัวหน้างาน เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายความปลอดภัยในสถานประกอบกิจการ ฉบับพ.ศ. 2565 และให้พนักงานได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ มีความรู้ เข้าใจ และปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการดำเนินงานด้านความปลอดภัย และกำกับดูแลไม่ให้เกิดอุบัติเหตุในการทำงาน รวมถึงวิธีการบริหารจัดการความเสี่ยงอันตรายต่างๆ เพื่อหาแนวทางป้องกันอันตรายให้หมดไป

เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ระดับบริหาร เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายความปลอดภัยในสถานประกอบกิจการ ฉบับพ.ศ. 2565 และให้พนักงานได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ในการทำงานระดับบริหาร เรียนรู้วิธีการควบคุมและกำกับดูแลการทำงานของเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานทุกระดับ ซึ่งอยู่ในบังคับบัญชาของตน รวมถึงการติดตามให้มีการแก้ไขข้อบกพร่องเพื่อความปลอดภัยในการทำงานในสถานประกอบกิจการ ตามที่ได้รับรายงาน หรือตามข้อเสนอแนะของเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน คณะกรรมการความปลอดภัยหรือหน่วยงานความปลอดภัย

เสริมสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับสถานการณ์ ผลกระทบ และการปรับตัวต่อมาตรการด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (CLIMATE CHANGE) เพื่อให้พนักงานได้ทราบถึงข้อมูลและสาเหตุของการเกิดภาวะเรือนกระจกซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์อย่างไร คาร์บอนฟุตพริ้นท์คืออะไร ความเป็นกลางทางคาร์บอน และ Net Zero คืออะไร การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และสถานการณ์ก๊าซเรือนกระจกทั่วโลก และในประเทศไทย วิธีการแก้ไขและลดการเกิดสถานการณ์ก๊าซเรือนกระจกของแต่ละประเทศทั่วโลก พร้อมรับทราบแนวโน้มนโยบาย และร่าง พรบ. Climate Change ของประเทศไทย

กรอบการบริหารความเสี่ยงด้าน ESG ที่นำมาประยุกต์ใช้กับองค์กรไทย เพื่อให้พนักงานสามารถนำความรู้มาใช้ในการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงด้าน ESG

ผู้ปฏิบัติงานสถานที่ใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลว เพื่อเป็นการปฏิบัติตามกฎกระทรวง เรื่องคุณสมบัติและการฝึกอบรมผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ. 2558 และเพื่อให้พนักงานทราบถึงวิธีการใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลวอย่างถูกวิธีและปลอดภัย รวมถึงมีความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ได้แก่ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง อุปกรณ์ในการใช้งาน และวิธีการป้องกันและระงับอัคคีภัยจากก๊าซปิโตรเลียมเหลว

การปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อให้พนักงานได้ทราบข้อมูลการปรับโครงสร้างผังเมืองกรุงเทพที่เกี่ยวข้องกับภาคการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

TFRS 9 ปี 2566 (สำหรับองค์กรที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน) เพื่อให้พนักงานได้อัพเดทความรู้เกี่ยวกับ TFRS 9 ประเด็นปัญหาในทางปฏิบัติ ภาพรวมของเครื่องมือทางการเงิน สินทรัพย์ทางการเงิน หนี้สินทางการเงินและตราสารทุน หนี้กู้ยืมสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ประเด็นในการรายงานทางการเงิน การจัดประเภททรัพย์สินทางการเงิน การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน การด้อยค่า การจัดประเภทหนี้สิน การตัดรายการหนี้สิน ตัวอย่างการรายงานทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

2024 DEFERRED TAX หลักการทั่วไปและผลกระทบฯ เพื่อให้พนักงานทราบหลักการทั่วไป อันได้แก่ หลักการรับรู้รายได้ตามวิธีภาษีเงินได้ค้างจ่าย และวิธีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามข้อกำหนดของ TAS 12 / หลักการพิจารณาความเพียงพอของกำไรในอนาคตในการใช้ประโยชน์จากผลต่างชั่วคราวชนิดหักภาษี / ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ / การแสดงรายการทรัพย์สินและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบแสดงฐานะทางการเงิน / กรณีศึกษาการรับรู้รายการภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี / ผลกระทบที่มีต่อสัญญาเช่า ประมาณการหนี้สิน การรื้อถอน และการบูรณะ เพื่อนำมาปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

สัญญาทางธุรกิจและภาษีตามประมวลรัษฎากร เพื่อให้พนักงานทราบถึงประเด็นปัญหาทางภาษีที่มักเกิดข้อผิดพลาดเกี่ยวกับสัญญาทางธุรกิจ ในด้านความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับสัญญา สัญญาซื้อขาย สัญญาจ้างทำของ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญารับขน และสัญญากู้ยืมเงิน

การวิเคราะห์ลูกค้าออนไลน์ ปี 2566 เพื่อให้พนักงานทราบถึงข้อมูล เงื่อนไข และหลักเกณฑ์ การพิจารณาขอสินเชื่อของธนาคาร เพื่อให้สามารถวิเคราะห์ข้อมูลทางธุรกรรมของลูกค้า และสามารถแจ้งรายละเอียด ให้คำแนะนำ ขั้นตอนการยื่นขอสินเชื่อแก่ลูกค้าได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน

ภาวะเศรษฐกิจ และภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2566 เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูง ทราบถึงภาวะเศรษฐกิจ และแนวโน้มการลงทุนในภาคธุรกิจและบริการทั่วโลก และทราบแนวโน้มเศรษฐกิจ การลงทุน และการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2564 - 2566 เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ วางแผนกลยุทธ์ในด้านต่างๆ และพัฒนาสินค้า และบริการของบริษัท ให้ตรงตามความต้องการของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน

การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ เพื่อเป้าหมายขององค์กร เพื่อให้พนักงานมีทักษะการสร้างแรงจูงใจในการทำงาน เรียนรู้เทคนิคการทำงานร่วมกัน สามารถวิเคราะห์เป้าหมายของตนเอง และเป้าหมายขององค์กร นำความรู้ และเทคนิคที่ได้รับไปปรับใช้ในการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อบรรลุเป้าหมายของตนเองและองค์กร

การป้องกันข้อมูลโดยการเข้ารหัสข้อมูล FILE EXTERNAL DRIVE เพื่อให้พนักงานรู้จักวิธีการป้องกันข้อมูล โดยการเข้ารหัสข้อมูล File หรือ External Drive เมื่ออุปกรณ์สูญหาย และป้องกันผู้ไม่ประสงค์ดี เปิดอ่านข้อมูล โดยไม่ได้รับอนุญาต หรือส่งต่อ File ให้กับผู้อื่น

การทำงานเป็นทีมและเก็บข้อมูลที่ร่วมกัน โดยใช้ MICROSOFT TEAM+ONEDRIVE+SHAREPOINT เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้วิธีการ และขั้นตอนการเก็บข้อมูลที่ใช้ในการทำงานร่วมกัน โดยเก็บอยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อป้องกันข้อมูลไม่ให้สูญหายไป

กลยุทธ์พิชิตใจลูกค้าคนไทย เพื่อให้พนักงานเข้าใจวิธีการใช้คำพูด น้ำเสียง การสื่อสาร บุคลิกภาพ และการแสดงท่าทางต่อลูกค้า สามารถรับข้อร้องเรียน และสามารถแก้ปัญหาเฉพาะหน้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ เรียนรู้วิธีการกำจัดอารมณ์ที่ไม่พึงปรารถนา และสามารถควบคุมอารมณ์ให้มันคง เพื่อสร้างความประทับใจให้แก่ลูกค้าคนไทย

Tiktok Ads Foundation for Hospitality Business เพื่อให้พนักงานรู้จักแนวทางในการนำคุณสมบัติต่างๆ บนแพลตฟอร์ม Tiktok มาใช้ประโยชน์ในการทำการตลาด เรียนรู้วิธีการทำการตลาดบนแพลตฟอร์ม Tiktok เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการ สามารถนำเสนอคอนเทนต์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างน่าสนใจ เพื่อดึงดูดแนวทาง และเทคนิคการทำการตลาดให้เหมาะสมกับสินค้า หรือการบริการของแบรนด์ ให้เกิดโอกาสในการปิดการขายบนแพลตฟอร์ม Tiktok ได้มากขึ้น

WORKSHOP RATE STRUCTURE & STRATEGY BY SEGMENT เพื่อให้พนักงานได้แบ่งปันแนวคิด หลักการ และวิธีการทำโครงสร้างอัตราค่าบริการ เพื่อให้ได้ ADR ตามที่ตั้งเป้าหมายที่ได้นำเสนอในการจัดทำงบประมาณ เรียนรู้หลักการในการกำหนดเป้าหมายเรื่องกลุ่มลูกค้า รายได้ การกำหนดและปรับกลยุทธ์ ให้สามารถประสบความสำเร็จตามเป้าหมาย รวมถึงวิธีการติดตามผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่ตั้งเป้าหมายไว้หรือไม่



ภาษาจีนเพื่อการโรงแรม (CHINESE FOR HOTEL BUSINESS) เพื่อให้พนักงานได้ทบทวนการใช้ภาษาจีนเพื่อการให้บริการแก่ลูกค้าชาวจีนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

Always a Good Time & Always Professional เพื่อให้พนักงานได้ทราบถึง Vision & Mission / ประวัติความเป็นมาขององค์กร / วัฒนธรรมองค์กร / CORE VALUE ภายใต้ Brand Centre Point รวมถึงผู้บริหารในกลุ่มโรงแรม Centre Point อีกทั้งพนักงานสามารถนำความรู้จากการอบรมมาประยุกต์ใช้ในการทำงาน รวมถึงปรับปรุงบุคลิกภาพและการแต่งกายให้เหมาะสมกับงานบริการ และให้ความสำคัญกับงานบริการ

TFRS 16 ปี 2566 (สำหรับผู้เช่า) เพื่อให้พนักงานทราบหลักการและประเด็นที่น่าสนใจ ของ TFRS 16 ปี 2566 ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาที่ทำร่วมกับลูกค้า การระบุสัญญาเช่า การแยกองค์ประกอบของสัญญาที่เป็นสัญญาเช่า และไม่เป็นสัญญาเช่า การกำหนดระยะเวลาของสัญญาเช่า หลักการรายงานทางการเงินสำหรับสัญญาเช่าทางด้านผู้เช่า การวัดมูลค่าเมื่อภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การวัดมูลค่าเมื่อภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า หลักการรายงานทางการเงินสำหรับการขายและเช่ากลับคืน และการนำเสนอรายการและเปิดเผยข้อมูลพร้อมตัวอย่างของบริษัทจดทะเบียนฯ

HOTEL MANAGEMENT เพื่อให้พนักงานได้แบ่งปันและเรียนรู้การวางแผนงาน และแนวทางการทำงาน และการบริหารจัดการโรงแรมในแต่ละวัน ของตำแหน่ง General Manager, Resident Manager และ Director of Sales

MODERN MARKETING MANAGEMENT เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้วิวัฒนาการความเคลื่อนไหวล่าสุด รวมถึง วิถีปฏิบัติด้านการตลาดที่ทันสมัย เพื่อสร้างแบรนด์ให้แข็งแกร่ง และเป็นที่น่าจดจำต่อลูกค้า

การวางแผนกลยุทธ์และการแก้ปัญหาธุรกิจในยุคดิจิทัล เพื่อให้พนักงานเข้าใจแนวคิด และเครื่องมือสำคัญในการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ เพื่อเข้าใจปัญหาที่ธุรกิจกำลังเผชิญ และเข้าใจลักษณะ ประเภทกลยุทธ์ที่สำคัญในการออกแบบกลยุทธ์ให้แก่วิสาหกิจที่เหมาะสมต่อสภาพปัญหา และการเติบโต

GOOD TO GREAT เพื่อให้พนักงานมีความรู้ เข้าใจ เรื่องการฟังอย่างลึกซึ้ง เห็นความสำคัญต่อตนเอง และองค์กร สามารถพัฒนาศักยภาพที่มีอยู่ในตนเอง เรียนรู้เครื่องมือในการจัดการกระบวนการทางความคิด และการตัดสินใจ

TAT STRATEGIC DIRECTION 2024 เพื่อให้พนักงานได้รับฟังข้อมูลและทิศทางเกี่ยวกับการท่องเที่ยวไทย ในปี 2567 จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

THA DIGITAL DAY 2023 เพื่อให้พนักงานทราบถึงกลยุทธ์ และองค์ความรู้เรื่องการตลาดดิจิทัลสำหรับโรงแรม เรียนรู้เรื่องสถานการณ์ตลาดของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาประเทศไทย สถานการณ์ผลกระทบต่อการโรงแรม ข้อมูลเชิงลึกเรื่องเทรนด์ และพฤติกรรม การจองเที่ยวบินและห้องพักล่วงหน้าของนักท่องเที่ยว รวมถึงการอัปเดตกลยุทธ์การขาย และวิธีเพิ่มยอดการจองผ่านช่องทาง Online ในยุคปัจจุบัน

จิตวิทยาการสื่อสารเพื่อผลสำเร็จในการทำงาน (DISC) เพื่อให้พนักงานเข้าใจ รู้จักตัวเอง และผู้อื่น ทำให้เกิดการสื่อสารและ สร้างความสัมพันธ์ที่ดีเกิดขึ้น สามารถทำงานร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการทำงานเป็นทีมเวิร์คที่ดี ซึ่งทำให้ผู้เรียนมีเทคนิคในการปฏิบัติตัวและปฏิบัติงานร่วมกันกับสโตร์ของแต่ละบุคคลได้สอดคล้องเหมาะสมกับคุณลักษณะของแต่ละคน

CREATE YOUR SUCCESS FROM THE INSIDE OUT เพื่อให้พนักงานได้พัฒนาศักยภาพของตนเอง มีทัศนคติในการทำงานเชิงรุก พร้อมรับมือกับสถานการณ์ต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ พัฒนาการรอบแนวความคิดแบบ Growth Mindset เพื่อสร้างสรรค์กระบวนการทำงานให้ดียิ่งขึ้น มีความสัมพันธ์อันดีต่อเพื่อนร่วมงาน มีความรักความผูกพันต่อองค์กร รู้สึกถึงความเป็นเจ้าของ และพร้อมที่จะขับเคลื่อนการทำงานไปสู่เป้าหมายให้เกิดความสำเร็จทั้งต่อตนเองและองค์กร

THE SALES PRO เพื่อให้พนักงานมีความรู้ เข้าใจ และมีประสบการณ์ด้านการขายที่เป็นมืออาชีพ สามารถมองเห็นความเป็นไปได้ในด้านการขาย เรียนรู้วิธีการเริ่มต้นติดต่อลูกค้า รู้วิธีโน้มน้าวการตัดสินใจในสถานการณ์ที่ตัวเลือกของลูกค้ามีอยู่มากมาย สามารถขจัดข้อโต้แย้งเรื่องราคา และมีวิธีการนำเสนอที่ทำให้เรื่องราวกลายเป็นเรื่องจริง พร้อมกับเรียนรู้การเจรจา และการขาย รวมถึงการเจรจาเพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพสูงสุด

#### **การจัดทำโครงการเพื่อสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรและสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงาน**

บริษัทได้กำหนดโครงการเพื่อการพัฒนาบุคลากร พร้อมทั้งโครงการที่ส่งเสริมสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงาน ด้านสุขลักษณะ และการสร้างสุขนิสัยที่ดีในสถานที่ทำงาน อีกทั้งโครงการที่ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงาน ได้มีโอกาสเปิดรับความรู้จากองค์กรและสถาบันจากภายนอก เพื่อเพิ่มทักษะ และสามารถนำความรู้ที่ได้รับนำมาปรับใช้ในการทำงาน ได้แก่

โครงการสนับสนุนให้พนักงานเข้ารับการฝึกอบรมภายนอก ตามที่บริษัท ได้มีนโยบายที่สนับสนุนให้พนักงาน ได้มีโอกาสได้รับทักษะต่างๆ พร้อมทั้งความรู้อันเป็นประโยชน์ จากองค์กรและสถาบันภายนอก เพื่อเป็นการเปิดมุมมองด้านความรู้ใหม่ที่เป็นประโยชน์ และนำความรู้ต่างๆ ที่ได้รับนั้น มาปรับใช้ให้เกิดประโยชน์กับบริษัท ซึ่งจะส่งผลดีในด้านประสิทธิภาพการทำงานต่อไป

การมอบทุนการศึกษาระดับปริญญาโท ให้กับผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเองให้มีศักยภาพสูงสุด

โครงการจัดทำประชาสัมพันธ์ข่าวสารภายใน โครงการดังกล่าวนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นช่องทางการสื่อสารระหว่างบริษัท และฝ่ายทรัพยากรบุคคล ไปยังผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน ได้มีโอกาสได้รับข่าวสารภายในองค์กร พร้อมทั้งความเปลี่ยนแปลงต่างๆ ภายในองค์กรเป็นระยะ อีกทั้งเป็นช่องทางให้กับทางฝ่ายทรัพยากรบุคคล ในการสื่อสารสิ่งต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายของทางบริษัท กฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ไปยังผู้บริหารและพนักงาน ให้ได้รับทราบและปฏิบัติตาม โดยผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ด้วยระบบอีเมลของบริษัท 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	7.4	เพื่อให้พนักงานได้มีความรู้ และทักษะในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปปฏิบัติงาน โดยสามารถนำความรู้ต่างๆ ที่ได้รับไปพัฒนางานได้ พร้อมทั้งเข้าใจในบทบาทหน้าที่ในการปฏิบัติงาน และวัฒนธรรมองค์กรที่ดี อันจะส่งผลไปถึงการปฏิบัติงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับมอบหมายอย่างดีที่สุด
ผู้บริหารระดับกลาง	12.2	เพื่อให้ผู้บริหารระดับกลาง มีความรู้ความเข้าใจพร้อมทั้งทักษะในการบริหารจัดการทีม และการวางแผนงาน รวมไปถึงการปฏิบัติงานต่างๆ ที่ได้รับมอบหมายอย่างมีระบบ และเป็นไปตามนโยบายที่ได้รับจากทางบริษัทต่อไป
ผู้บริหารระดับสูง	15.6	เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูง สามารถบริหารจัดการงาน และรวมไปถึงบุคลากรภายใต้การบังคับบัญชา ให้เป็นไปตามหน้าที่การปฏิบัติ พร้อมทั้งนโยบายที่ได้รับจากบริษัท อนึ่ง ผู้บริหารสามารถสร้างมุมมองด้านการบริหารให้มีการพัฒนาที่ดียิ่งขึ้นไป พร้อมทั้งมีวิสัยทัศน์ที่ดี เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต

• กลุ่มลูกค้า

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

- 1) สนองความต้องการของลูกค้า/ผู้บริโภคด้วยผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและบริการที่มีคุณภาพ
- 2) เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องเป็นธรรมแก่ลูกค้าและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 3) ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้ข้อกำหนดอันเหมาะสม
- 4) ไม่ส่งมอบสินค้าและบริการให้ลูกค้า ทั้งๆที่รู้ว่าสินค้าและบริการนั้นๆมีข้อบกพร่อง เสียหาย หรืออาจเกิดอันตรายต่อลูกค้าได้ และไม่ปล่อยให้สินค้าหรือบริการที่มีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐานให้กับลูกค้า
- 5) จัดกลไกและระบบบริการลูกค้า ให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนความไม่พอใจในสินค้า บริการได้โดยสะดวก และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 6) แสวงหาช่องทางที่จะเพิ่มประโยชน์ให้แก่ลูกค้าให้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- 7) กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆกับลูกค้าได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหาย

สำหรับลูกค้าในโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมที่มีข้อร้องเรียน สามารถติดต่อได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 1388 ในวันและเวลาทำการ

ส่วนโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าหรือโครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ลูกค้าสามารถติดต่อกับผู้จัดการอาคารหรือผู้ที่รับผิดชอบในอาคารนั้นๆ ได้โดยตรง

- **กลุ่มลูกค้า**

บริษัทและบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับลูกค้าอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส และเสมอภาค เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน โดยลูกค้าดังกล่าวต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัท ไม่ขัดต่อกฎหมาย ศีลธรรม มีการซื้อสินค้า และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบ Supply Chain ใช้ในการสั่งซื้อสินค้า เพื่อลดขั้นตอน ลดเวลา และเอกสารต่างๆ ในการติดต่อระหว่างลูกค้าและบริษัทเพื่อลดค่าใช้จ่ายและลูกค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกัน

- **กลุ่มคู่แข่ง**

บริษัทและบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับคู่แข่งอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส และเสมอภาคบนพื้นฐานของการแข่งขันที่เป็นธรรม เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน ดังนี้

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

- **กลุ่มธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืม**

บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติต่อธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และซื่อสัตย์เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม

นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิเช่น

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

ทั้งนี้ ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหาในการผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

เพื่อเป็นการดูแลและรับผิดชอบต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม บริษัทจึงจัดให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถส่งข้อร้องเรียน หรือแสดงความคิดเห็นมายังบริษัทได้โดยผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

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

- **ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน**

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความโปร่งใสและทั่วถึง ทั้งในส่วนของการดำเนินงานของบริษัทเอง ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ผ่านทางระบบ Setlink ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสื่อต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลอย่างครบถ้วน อีกทั้งบริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลธุรกิจของบริษัทผ่านทางเว็บไซต์ “[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)” เพื่อให้ผู้ที่สนใจได้เข้ามาดูข้อมูลทั่วไป และข้อมูลผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้โดยสะดวก นอกจากนี้ ผู้ที่สนใจยังสามารถติดต่อบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลธุรกิจได้ที่โทรศัพท์หมายเลข 0-2677-7000

ในปี 2566 โดยบริษัทได้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักวิเคราะห์ ผู้ลงทุนและผู้จัดการกองทุน ผ่านช่องทางออนไลน์ (Virtual Roadshow) ดังนี้

- นำเสนอข้อมูลแก่นักวิเคราะห์และผู้จัดการกองทุนในประเทศ แบ่งเป็น
  - จัดประชุมชี้แจงผลประกอบการรายปีและรายไตรมาสแก่นักลงทุนและนักวิเคราะห์ ผ่านช่องทางออนไลน์ (Virtual Analyst Meeting) จำนวน 4 ครั้ง
  - แดงแผนงานและเป้าหมายประจำปี 2566 ผ่านช่องทางออนไลน์ จำนวน 1 ครั้ง

**(4) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน**

บริษัทมีนโยบายกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- 1) ไม่นำความลับของบริษัทไปใช้ไม่ว่าเพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว หรือนำความเสียหายมาสู่บริษัท โดยเจตนาหรือนำข้อมูลดังกล่าวไปเผยแพร่ให้ ลูกค้า ผู้ขายสินค้า ผู้ให้บริการ บริษัทคู่แข่ง หรือบุคคลภายนอกอื่นๆ ยกเว้นแต่ว่าเป็นข้อมูลที่สื่อสารกันในการดำเนินงานปกติหรือเป็นข้อมูลที่ใช้เผยแพร่ต่อสาธารณชน
- 2) ไม่ใช้ข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทเพื่อการซื้อขายหุ้น
- 3) ให้กรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหุ้น / การถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมายระเบียบ ที่ทางการกำหนด และรายงานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท รับทราบทุกรายการ
- 4) บริษัทมีนโยบายห้ามไม่ให้กรรมการและผู้บริหารซื้อขายหลักทรัพย์บริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินจะประกาศเผยแพร่ต่อสาธารณชนทุกครั้ง เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

**(5) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัทปฏิบัติและเปิดเผยการทำรายการเกี่ยวโยงกันทุกรายการอย่างถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการและทำรายการโดยยึดหลักเปรียบเทียบการทำรายการกับบุคคลภายนอกเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

**(6) การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน**

บริษัทมีนโยบายต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน โดยให้บุคคลากรในองค์กรปฏิบัติตาม กฎหมาย นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ข้อบังคับ ระเบียบ จรรยาบรรณ และของบริษัท ที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน อย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสีย ว่าบริษัทจะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และโปร่งใส รวมทั้งสนับสนุนการดำเนินกิจกรรมการต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน

#### (7) มาตรการดำเนินการกับผู้กระทำไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติ

นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวนและพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบของบริษัท กฎบัตร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจรวมถึงการเลิกจ้าง

### 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

เพื่อให้บริษัทมีการประกอบธุรกิจด้วยคุณธรรมและจริยธรรม คณะกรรมการบริษัทจึงจัดให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับ จรรยาบรรณธุรกิจ (Codes of Conduct) ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบเพื่อถือปฏิบัติ ในปี 2545 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการปรับปรุงจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฉบับล่าสุด โดยได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท ([www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)) และมีการติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวเป็นประจำ

ทั้งนี้ ในปี 2566 ไม่มีการผิดที่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร หรือพนักงานกระทำผิดเกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท

### 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทได้จัดกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจตามหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้จัดทำ “นโยบายกำกับดูแลกิจการ” อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ในปี 2546 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2546 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2546 และกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายและข้อปฏิบัติที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

ต่อมาในปี 2561 คณะกรรมการได้มีมติให้ปรับปรุง เพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code 2017) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2561 ซึ่งนโยบาย ดังกล่าวจะเน้นถึงหลักปฏิบัติให้คณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้นำ หรือผู้รับผิดชอบสูงสุดขององค์กร นำไปปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

ในปี 2566 คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาทบทวนเกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code 2017) มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2566 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2566 ซึ่งในภาพรวมเป็นสิ่งที่คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติอยู่แล้วโดยส่วนใหญ่ และหลักปฏิบัติที่ยังไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้ บริษัทได้บันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

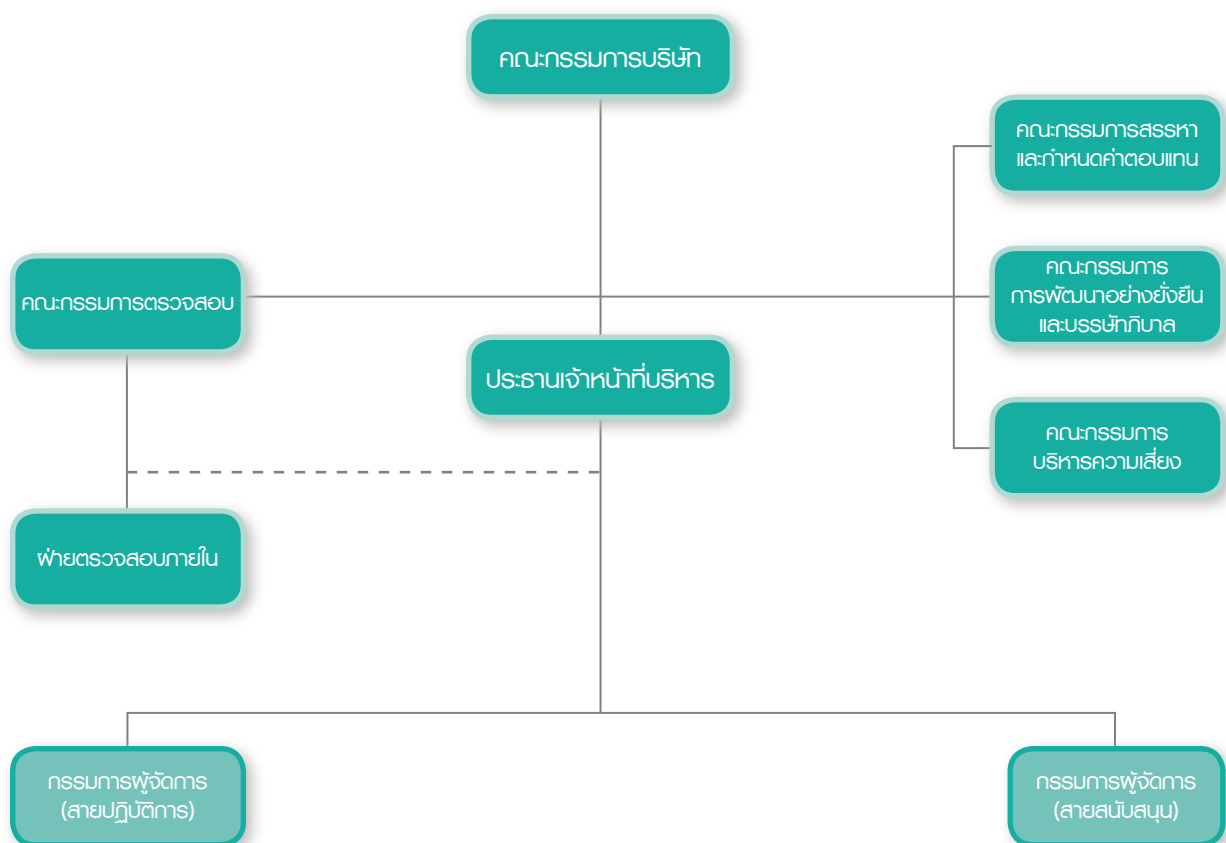
## 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

### 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 ชุด ได้แก่
  - 2.1 คณะกรรมการตรวจสอบ
  - 2.2 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
  - 2.3 คณะกรรมการการพัฒนายั่งยืน และบรรษัทภิบาล
  - 2.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ผังโครงสร้างการจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



รายชื่อกรรมการที่ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดต่างๆ มีดังนี้

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	* คณะกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	X /				
2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	/	X /	/		
3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์	/	/			
4. รศ. ดร. ณรงค์เดช สรุโฆษิต	/	/			
5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	//				
6. นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล	//		X //		
7. นางสาววรรณ พุทธประสาท	//			X //	//
8. นายอาชวิน อิศวโกดิน	//				
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	///				X ///
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	///			///	///
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	///			///	///

หมายเหตุ : X = ประธาน / = กรรมการอิสระ // = กรรมการ /// = กรรมการและผู้บริหาร

\* ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2566 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการรวม คณะกรรมการชุดย่อย คือ คณะกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบรรษัทภิบาล เป็นชุดเดียวกัน โดยใช้ชื่อว่า “คณะกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล” โดยกำหนดรายชื่อคณะกรรมการจากคณะกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืน และมีมติแต่งตั้ง นางสาววรรณ พุทธประสาท ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

### 7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่มากกว่า 15 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร 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



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย  
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน  
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน  
กรรมการที่เป็นอิสระ 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 36.36 ของกรรมการทั้งหมด

### 7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ
1. นายบุญสม เลิศศิริวงค์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	21 กันยายน 2558
2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	กรรมการอิสระ	21 เมษายน 2566
3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒนพิบูลย์	กรรมการอิสระ	1 พฤษภาคม 2566
4. รศ. ดร. ณรงค์เดช สรุโฆสิต	กรรมการอิสระ	27 มิถุนายน 2566
5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ	27 มิถุนายน 2560
6. นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล	กรรมการ	9 เมษายน 2546
7. นางสาววรรณ พุทธประสาท	กรรมการ *	1 กรกฎาคม 2543
8. นายอาชวิน อัครโกคิน	กรรมการ	26 ธันวาคม 2560
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ *	26 กุมภาพันธ์ 2562
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ *	20 เมษายน 2553
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ *	10 สิงหาคม 2561

หมายเหตุ \* กรรมการที่เป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

#### กรรมการที่มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือนายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง หรือนางสาววรรณ พุทธประสาท หรือนายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ หรือ นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย สองในสี่ท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

### 7.2.3 ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. คณะกรรมการได้กำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท (Direction) ตลอดจนจัดสรรทรัพยากรที่สำคัญ รวมถึงกำกับควบคุมดูแล (Monitoring and Supervision) ให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล 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

### การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ ที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

เพื่อกำกับดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท (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

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมายรวมทั้งกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลาง และ/หรือประจำปีของบริษัท สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมและปลอดภัยดังนี้

1. ดูแลให้การจัดทำ และ/หรือ ทบทวน กลยุทธ์และแผนงานประจำปีสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของบริษัท ณ ปัจจุบัน ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่ยอมรับได้และสนับสนุนให้มีการจัดทำ หรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลาง 3-5 ปี เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์และแผนงานประจำปีได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะยาวที่มากขึ้น และยังคงจะคาดการณ์ได้ตามสมควร
2. กำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี ให้มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจ มีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย Value Chain รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัท
3. กำหนดกลยุทธ์ และดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการ สร้างความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
4. กำหนดเป้าหมายให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของกิจการ โดยกำหนดเป้าหมายทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน นอกจากนี้ ยังตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (Unethical Conduct)
5. กำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วทั้งองค์กร
6. กำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและติดตามการดำเนินการตามกลยุทธ์และแผนงานประจำปี โดยอาจจัดให้มีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลและติดตามผลการดำเนินงาน

### อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติการดำเนินการใดๆ ในกิจการทั้งปวงของบริษัท ซึ่งการดำเนินการนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการประกอบธุรกิจของบริษัท เว้นแต่เป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดไว้ว่า จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัท

### การแยกตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระและไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจนระหว่างการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

### บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ประธานกรรมการของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในฐานะผู้นำของคณะกรรมการ โดยมีหน้าที่ในฐานะเป็นประธานการประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น
2. ประธานกรรมการซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้เลือก ทำหน้าที่เป็นประธานการประชุม และดูแลให้ประเด็นสำคัญทั้งหลายได้นำเข้าสู่การพิจารณาและคณะกรรมการให้ความสำคัญกับการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์ต่างๆ ที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ และดูว่าได้มีการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติตาม
3. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้ง ทำหน้าที่เป็นผู้นำของคณะจัดการของตนในการนำกลยุทธ์ที่ได้รับการเห็นชอบแล้ว ไปปฏิบัติภายในกรอบที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้
4. ประธานกรรมการมั่นใจว่าบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพซึ่งทำงานอย่างได้ผลดีร่วมกัน กรรมการทุกคนไม่ว่าจะเป็นกรรมการบริหารและไม่เป็นผู้บริหาร ได้รับการส่งเสริมให้มีบทบาทเต็มที่ และอย่างกระตือรือร้นทั้งในเรื่องการจัดการธุรกิจและการกำกับดูแล
5. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้บริหารคนหนึ่งที่อยู่รอบรู้เรื่องของบริษัทดีที่สุด มีภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์ที่โดดเด่นมองบริษัทในภาพรวม
6. บริษัทมีการแยกบทบาทของประธานเจ้าหน้าที่บริหารกับประธานกรรมการอย่างชัดเจน มีการทำงานสนับสนุนและเกื้อกูลความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย

## 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

### 7.3.1 โครงสร้างกรรมการ

เดิมบริษัทมีโครงสร้างกรรมการ ที่ประกอบไปด้วยคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบรรษัทภิบาล คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ต่อมา ที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2566 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการรวม คณะกรรมการชุดย่อย คือ คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบรรษัทภิบาล เป็นชุดเดียวกัน โดยใช้ชื่อว่า “คณะกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล” โดยกำหนดรายชื่อคณะกรรมการฯ และวาระการดำรงตำแหน่งจากคณะกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงสร้างกรรมการ ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 ชุด เพื่อประกอบการพิจารณาในเรื่องต่างๆ ได้แก่

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

### 7.3.2 รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อย

#### (1) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์	กรรมการตรวจสอบ
3. รศ. ดร. ณรงค์เดช สรุโฆษิต	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : (1) นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ และประสบการณ์ด้านบัญชีหรือการเงิน

(2) เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คือ นางสาวสุณิรัตน์ ปุณทริกพันธ์

#### - ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. สอบทานและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอและประสิทธิผลของการควบคุมภายในทั้งทางด้านธุรกิจและด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
3. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล รวมทั้งสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องและให้ฝ่ายต่างๆ ให้ความร่วมมือในการชี้แจงข้อมูล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
4. ให้คำแนะนำแก่บริษัทเกี่ยวกับการปรับปรุง การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และการควบคุมภายใน ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล สมประโยชน์และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
5. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเลิกจ้าง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
7. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (ข) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
  - (ข) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

#### - องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีองค์ประกอบดังนี้

1. กรรมการตรวจสอบต้องเป็นกรรมการอิสระของบริษัท และมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. กรรมการตรวจสอบต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น
3. คณะกรรมการตรวจสอบต้องประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องเป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจหรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชี หรือการเงินไม่น้อยกว่า 1 คน
4. ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกและแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ
5. ให้ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบโดยตำแหน่ง
6. คณะกรรมการตรวจสอบจะต้องได้รับข้อมูลตามกรอบหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบและสอบทานผลการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งแนวทางด้านเทคนิควิธี ความรู้หรือพัฒนาการใหม่ๆ ด้านการตรวจสอบภายในผลการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งแนวทางด้านเทคนิควิธี ความรู้หรือพัฒนาการใหม่ๆ ด้านการตรวจสอบภายใน เพื่อการพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบมีผลสัมฤทธิ์

#### (2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 2 ท่าน โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอดิศร ธนนันท์ราพุล	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

#### - ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล
2. ทำหน้าที่คัดเลือกบุคลากรที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อเป็นกรรมการใหม่หรือสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัท เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
3. กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ให้แก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณาเสนอแนะกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นใด โดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารระดับสูงสุด ตลอดจนพิจารณาหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อกำหนดผลตอบแทนการปฏิบัติงานประจำปี
5. พิจารณาทบทวนโครงสร้าง หลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับค่าตอบแทนตามข้อ 3. และข้อ 4. ให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดด้วย

6. พิจารณางบประมาณเกี่ยวกับการขึ้นเงินเดือนและเงินรางวัลประจำปีตลอดจนผลประโยชน์อื่นใดของพนักงานบริษัท โดยใช้ผลประกอบการของบริษัทเป็นเกณฑ์การพิจารณา
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ในปี 2566 คณะกรรมการของบริษัทได้ทำการประเมินความหลากหลายทางทักษะของคณะกรรมการ (Board Skill Matrix) ซึ่งผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการประกอบด้วย ผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และการฝึกอบรม หลากหลายในวิชาชีพด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม อาทิเช่น ด้านวิศวกรรมศาสตร์ บัญชี การเงิน/การธนาคาร เศรษฐศาสตร์ กฎหมาย การตลาด การบริหาร ฯลฯ นอกจากนี้ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ทั้ง 8 ท่านมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเหมาะสมกับลักษณะการประกอบ ธุรกิจของบริษัท

### (3) คณะกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวรณนา พุทธิประสาท	ประธานกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล
2. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล
3. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล
4. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	กรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล
5. นายสมมาตร พรหมคุณากร	กรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล

#### - ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

##### 1.1 ด้านการกำกับดูแลกิจการและบรรษัทภิบาล

- กำหนดและทบทวนประจำปี เกี่ยวกับการนำนโยบาย ข้อกำหนด และหลักปฏิบัติ มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG CODE) และการพัฒนาย้อยยืน
- ประเมินผลภายในด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการ และบรรษัทภิบาล เพื่อกำหนดประเด็นที่ควรปรับปรุง

##### 1.2 ด้านการพัฒนาย้อยยืน

###### 1.2.1 กำหนดและทบทวนประจำปีเกี่ยวกับ

- เป้าหมายการจัดการและการดำเนินงานด้านความยั่งยืนระดับองค์กรให้เป็นไปตามนโยบายและทิศทางการดำเนินงานด้านธุรกิจหรือกลยุทธ์องค์กร
- ประเด็นสำคัญ การจัดระดับความสำคัญ และแนวทางการจัดการประเด็นฯ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

###### 1.2.2 พิจารณาแนวโน้ม โอกาสและความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อความยั่งยืนของการดำเนินธุรกิจทั้งในปัจจุบันและอาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต (Emerging Risk)

###### 1.2.3 ติดตามผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนและการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงรายงานผลเพื่อสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย

##### 1.3 ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายภายใต้ขอบเขตงานที่เกี่ยวข้อง

#### (4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นางสาวรณนา พุทธิประสาท	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการบริหารความเสี่ยง

##### - ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

- กำหนดขอบเขต นโยบาย และวางแผนทางการบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- กำหนดประเภทความเสี่ยง ประเมิน และบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- ติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ รวมถึงให้ข้อเสนอแนะตามความเหมาะสม
- เป็นตัวแทนบริษัทในการสื่อสารและดำเนินกิจกรรมด้านการบริหารความเสี่ยงกับทั้งผู้บริหารฝ่ายต่างๆ รวมถึงพนักงาน และหน่วยงานภายนอก
- ปฏิบัติการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

## 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

### 7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

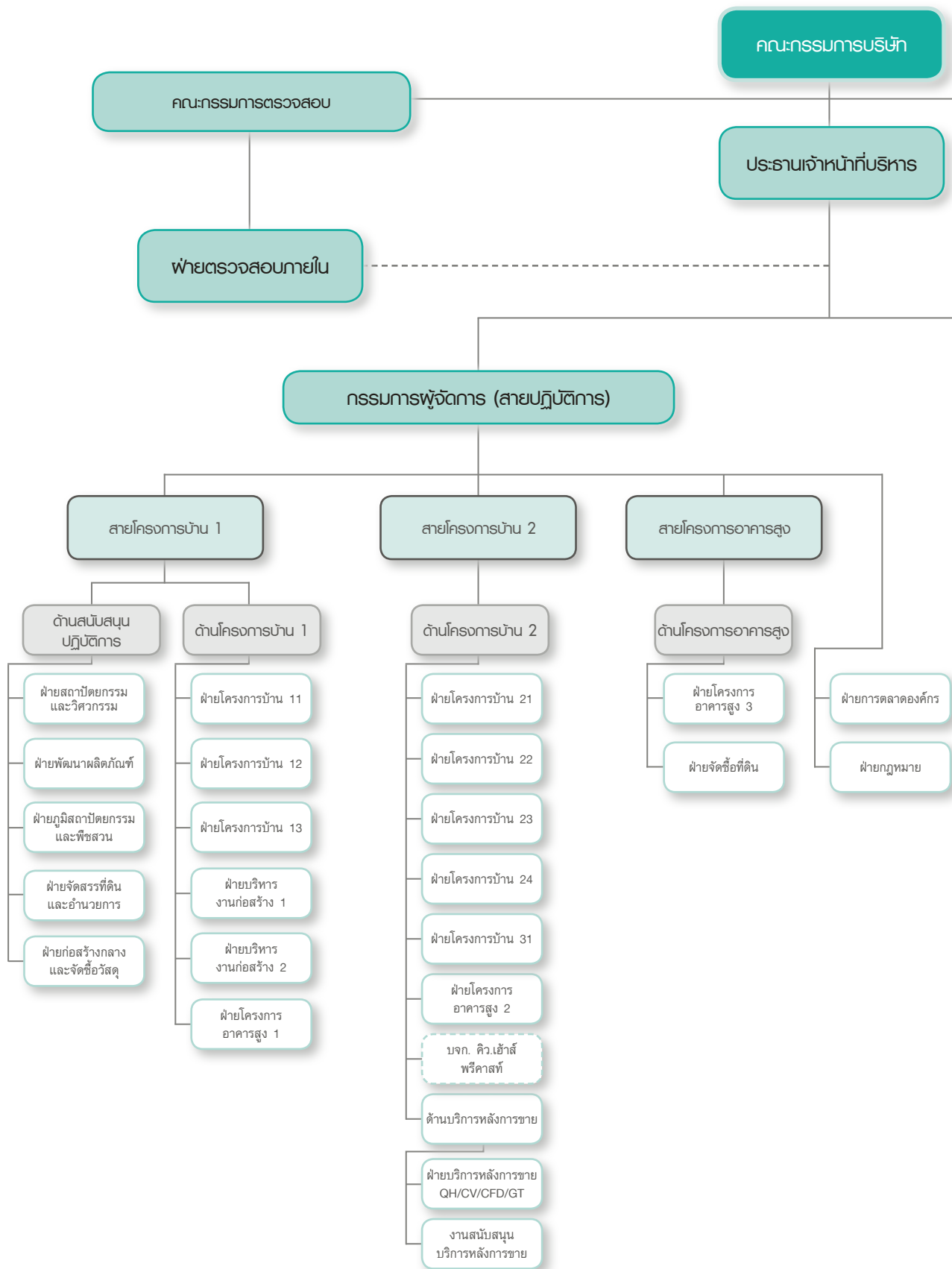
คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายสมมาตร พรหมคุณากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
5. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
6. นางสาวชุลีพร มูลสวัสดิ์ <sup>(1)</sup>	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

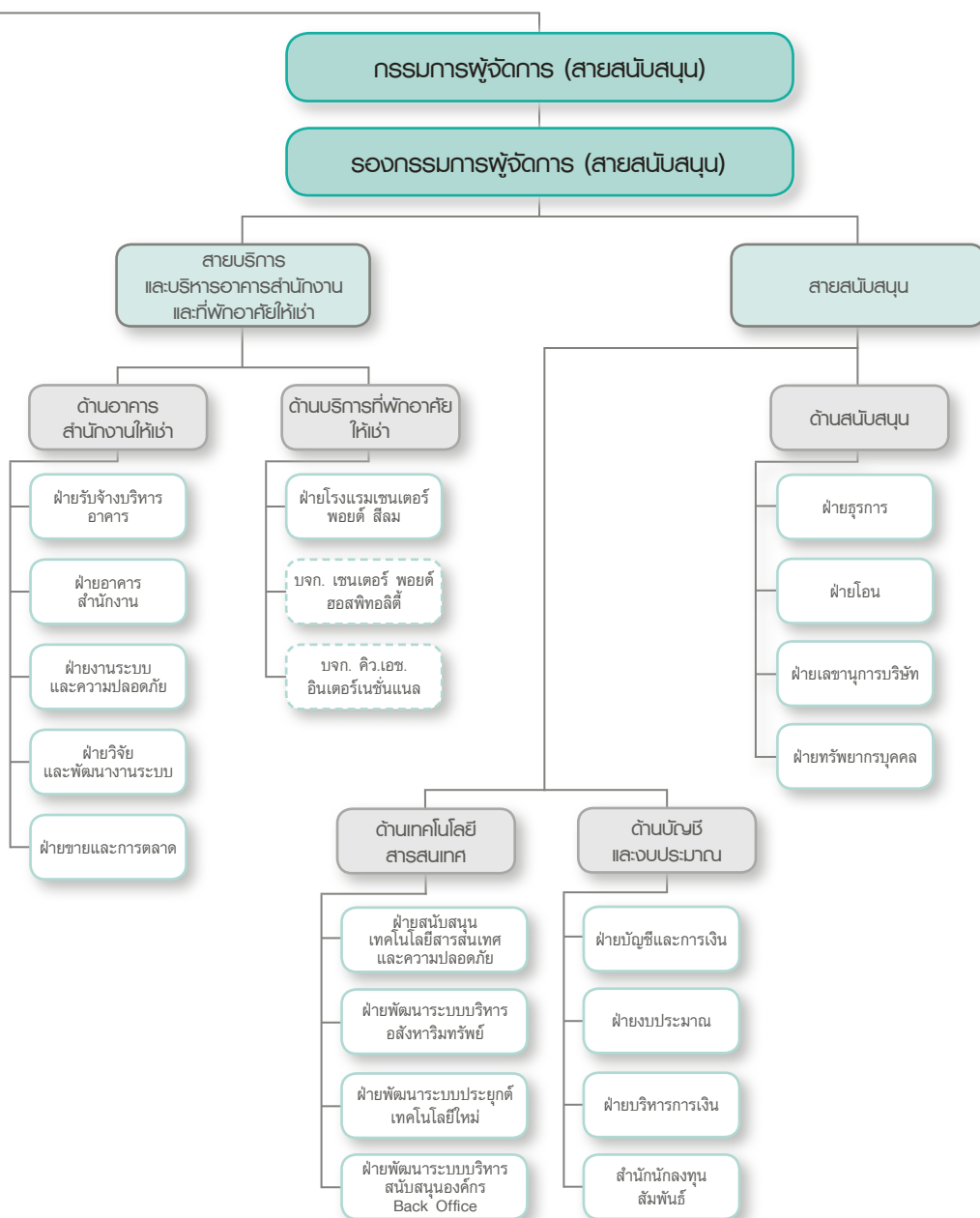
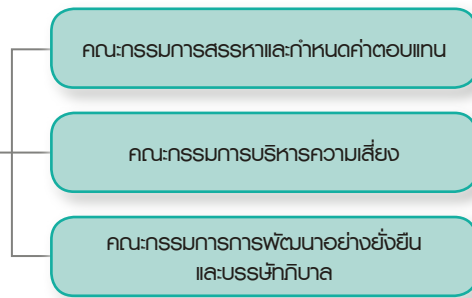
หมายเหตุ : - (1) นางสาวชุลีพร มูลสวัสดิ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี เมื่อวันที่ 8 ธ.ค. 2565

- “ผู้บริหาร” เป็นไปตามนิยาม ที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด









#### 7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างและค่าตอบแทนที่เหมาะสม ดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาหลักเกณฑ์การประเมินผลงานของผู้บริหารระดับสูง ตั้งแต่กรรมการผู้จัดการขึ้นไป เป็นประจำปี ซึ่งเกณฑ์การประเมินผลงานจะสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัท
- (2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง เพื่อกำหนดค่าตอบแทนให้เชื่อมโยงกับผลการปฏิบัติงาน และผลประโยชน์ของบริษัท และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาเห็นชอบและอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ค่าตอบแทนจะอยู่ในระดับที่เท่ากับธุรกิจที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

#### 7.4.3 จำนวนค่าตอบแทนรวมของผู้บริหาร

ค่าตอบแทนรวมของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสายแรกต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา และผู้บริหารรายที่สี่ทุกราย ซึ่งรวมตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และเงินสำรองเลี้ยงชีพ ปี 2564 - ปี 2566 เป็นจำนวนเงิน 46.3 ล้านบาท 46.0 ล้านบาท และ 51.6 ล้านบาท ตามลำดับ

### 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

#### 7.5.1 จำนวนพนักงาน

- (1) ณ สิ้นปี 2564 - ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 938 คน 904 คน และ 911 คน ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสายงานหลักได้ดังนี้

(หน่วย : คน)

ส่วนงาน	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
1. สายปฏิบัติการ	819	788	800
2. สายสนับสนุน	119	116	111
รวม	938	904	911

- (2) ข้อพิพาททางด้านแรงงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (1 ม.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2566)  
- ไม่มี -

#### 7.5.2 ผลตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายผลตอบแทนให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบและผลงานที่ทำได้เปรียบเทียบกับเป้าหมายที่ตั้งไว้ในแต่ละปี โดยจ่ายในรูปของเงินเดือน โบนัสประจำปี เงินสำรองเลี้ยงชีพและผลตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าฝึกอบรม ค่ารักษาพยาบาล ค่าเบี้ยประกันสุขภาพและชีวิต และสวัสดิการอื่นๆ ซึ่งผลตอบแทนโดยรวมของพนักงานในปี 2564 - ปี 2566 เท่ากับ 611.1 ล้านบาท 639.6 ล้านบาท และ 664.3 ล้านบาท ตามลำดับ

#### 7.5.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2558 โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือน ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับบริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่อยู่อกจากงานหรือลาออกจากกองทุนตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น

### 7.6.1 เลขานุการบริษัท ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

#### (1) เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย เป็นเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ตามพรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ ข้อมูลประวัติ และการฝึกอบรม ปรากฏในเอกสารแนบ 1

บทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท 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

#### (2) ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท คือ ผู้ที่ดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ซึ่งปัจจุบันคือ นางสาวชุลีพร มุลสวัสดิ์ เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไขของการทำบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ทั้งนี้ ข้อมูลประวัติ การฝึกอบรม ปรากฏในเอกสารแนบ 1

#### (3) หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท ปัจจุบันคือ นางสาวณิรัตน์ ปุณทริกพันธ์ ทั้งนี้ ข้อมูลประวัติ การฝึกอบรม ปรากฏในเอกสารแนบ 3

### 7.6.2 หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทกำหนดให้สำนักนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการเผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นๆ โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อสำนักนักลงทุนสัมพันธ์ได้ที่ “[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)” ในหมวด “นักลงทุนสัมพันธ์” ในส่วนของ “สอบถามข้อมูลนักลงทุน” ในหัวข้อ “ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์” หรือทาง อีเมล : [ir@qh.co.th](mailto:ir@qh.co.th)

### 7.6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

- ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบปี 2564 - ปี 2566 เป็นจำนวนเงินรวม 6,070,000 บาท 5,970,000 บาท และ 5,970,000 บาทตามลำดับ สำหรับปี 2564 - ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

-ไม่มี-

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

#### 8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

##### (1) กรรมการอิสระ

###### คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

เนื่องจากกรรมการอิสระมีส่วนสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนและช่วยรักษาสมดุลของการบริหารจัดการที่ดี 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 รวมถึงการทำรายการทางการเงินการค้าที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนของบริษัทหรือหุ้นส่วนของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง

- (ข) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (ข) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือ บริษัทย่อย
- (ณ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ณ) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

## (2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

### (2.1) การสรรหากรรมการ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกกรรมการ ตามนโยบายการสรรหากรรมการ และคุณสมบัติของกรรมการ ที่ได้เปิดเผยรายละเอียดในข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ (2) นโยบายการสรรหากรรมการ ทั้งนี้ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา จากนั้นจะนำเสนอรายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งต่อไป

ในปี 2566 บริษัทมีกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 4 ท่าน ได้แก่

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. นายบุญสม เลิศศิริวงค์    | กรรมการอิสระ |
| 2. นายอดุลย์ วินัยแพทย์     | กรรมการอิสระ |
| 3. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ   | กรรมการ      |
| 4. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง | กรรมการ      |

ทั้งนี้ บริษัทได้ประกาศในเว็บไซต์ของบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใด เสนอรายชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท

แต่เนื่องจาก นายอดุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการอิสระ ไม่ประสงค์จะต่อวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา และอนุมัติแต่งตั้งกรรมการอิสระ 1 ท่าน คือนางทิพวรรณ ชยุดิมนต์ แทนนายอดุลย์ วินัยแพทย์ และขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการบริษัทที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ ทั้ง 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทต่ออีกวาระหนึ่ง

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณาแล้วเห็นว่า กรรมการบริษัทที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระในปี 2566 ทั้ง 3 ท่าน รวมถึง บุคคลที่เสนอแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแทนนายอดุลย์ วินัยแพทย์ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และมีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์สูงในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นสมควรเสนอแต่งตั้งเข้าเป็นกรรมการและกรรมการอิสระในอีกวาระหนึ่ง

ทั้งนี้ การแต่งตั้งกรรมการบริษัทต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

## (2.2) การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด / การสืบทอดตำแหน่ง

### การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะกำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัท ให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล ตามขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนที่ได้ถูกกำหนดไว้ในกฎบัตร โดยรายละเอียดที่กล่าวในข้อ 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย หัวข้อ (2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป

### การสืบทอดตำแหน่งสำหรับตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และรองกรรมการผู้จัดการ

บริษัทได้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และรองกรรมการผู้จัดการเพื่อทดแทนในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานนั้นได้ หรือครบวาระการดำรงตำแหน่ง ตลอดจนลดความเสี่ยง หรือผลกระทบจากการขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะคัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ซึ่งบุคคลภายนอกหรือบุคคลภายในสามารถเข้ารับการคัดเลือกในตำแหน่งนี้ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของบริษัทในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ แล้วนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งต่อไป

## (3) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

### • การเข้าอบรม / สัมมนา ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้กรรมการและผู้บริหารทุกคนเข้าอบรมเพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การเข้าอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักสูตรที่จัดโดยสถาบันอื่น

ในปี 2566 มีกรรมการและผู้บริหารเข้าอบรม ดังนี้

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	หลักสูตรการอบรม
1. นางสาววิไลสณา พูนพัฒนพิบูลย์	- Directors Certification Program (DCP) 341/2023, IOD - Advanced Audit Committee Program (AAPC) 49/2023 - Independent Director Forum หัวข้อ “ป้องกันทุจริตในองค์กรบทบาทหน้าที่ใคร, IOD
2. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆษิต	- Advanced Audit Committee Program (AAPC) 50/2023, IOD
3. นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย	- TLCA CFO Professional Development Program, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย • ครั้งที่ 4/2023 : หัวข้อ “Green Assets: Opportunities for Sustainable Development” • ครั้งที่ 6/2023 : หัวข้อ “What is the future of the CFO role?” • ครั้งที่ 7/2023 “Economic Update for CFO” (ครั้งที่ 2)
4. นายอาชวิน อัสวโกคิน	- หลักสูตร Corporate Governance Training, Center of Global Best Practices - หลักสูตร CFO'S Orientation Course, ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - TLCA CFO ครั้งที่ 6/2023 : หัวข้อ “What is the future of the CFO role?”, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
5. นางสาวรณนา พุทธิประสาท	Director Leadership Certification Program 9/2023, IOD
6. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อเป้าหมายขององค์กร
7. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อเป้าหมายขององค์กร
8. นายสมมาตร พรหมคุณากร	การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อเป้าหมายขององค์กร

- **การปฐมนิเทศกรรมการ**

คณะกรรมการได้มอบหมายให้เลขานุการบริษัท ดำเนินการจัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับกรรมการเข้าใหม่ทุกท่าน ที่เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริษัทเป็นครั้งแรกโดยมีเอกสารประกอบการปฐมนิเทศดังนี้

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

**(4) การประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลงานตนเองทั้งแบบรายคณะ และแบบรายบุคคลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็นและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานปี 2566 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 ให้กรรมการทุกท่าน ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ซึ่งภายหลังจากที่กรรมการแต่ละท่านประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังฝ่ายเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมให้เลขานุการกรรมการบริษัททบทวนสรุปผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท รายงานให้คณะกรรมการบริษัททบทวนรับทราบ ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการบริษัท จะนำเสนอผลการประเมิน ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป ซึ่งเกณฑ์การประเมินผลในแต่ละระดับคะแนน มีดังนี้

มากกว่า 85% = ดีเยี่ยม

มากกว่า 75% = ดีมาก

มากกว่า 65% = ดี

มากกว่า 50% = พอใช้

เท่ากับหรือต่ำกว่า 50% = ควรปรับปรุง



ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ และแบบรายบุคคล ประจำปี 2566 สรุปดังนี้

- ผลการประเมินแบบรายคณะ ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- ผลการประเมินแบบรายบุคคล ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

**(5) การประเมินผลตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย**

**(5.1) การประเมินตนเอง (Self - Assessment) ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ**

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลงานตนเอง ทั้งคณะในปี 2566 โดยใช้แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 5 หัวข้อหลัก ได้แก่

- องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
- การฝึกอบรมและทรัพยากร
- การประชุม
- กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ
- ความสัมพันธ์กับผู้อำนวยความสะดวกตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร

**(5.2) การประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะ**

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะในปี 2566 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 4 หัวข้อหลัก ได้แก่

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

**(5.3) การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ**

คณะกรรมการบริษัทได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะในปี 2566 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

**(5.4) การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะ**

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะในปี 2566 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

#### (5.5) การประเมินตนเองของคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งคณะ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งคณะ ในปี 2566 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมิน ประกอบด้วย การพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

#### กระบวนการในการประเมินผลงานของคณะกรรมการชุดย่อย

เลขานุการคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้กรรมการแต่ละท่าน ทำการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ซึ่งภายหลังจากที่กรรมการแต่ละท่านประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำ ส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด เพื่อรวบรวมผล และสรุปผล การประเมินการปฏิบัติงาน รายงานให้คณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดรับทราบ หลังจากนั้น เลขานุการคณะกรรมการ บริษัทจะรวบรวมผลคะแนนประเมินของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด สรุปและรายงานต่อคณะกรรมการ บริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการบริษัทจะรายงานผลการประเมินการปฏิบัติงาน ต่อที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทต่อไป

ซึ่งเกณฑ์การประเมินผลในแต่ละระดับคะแนน มีดังนี้

มากกว่า 85% = ดีเยี่ยม

มากกว่า 75% = ดีมาก

มากกว่า 65% = ดี

มากกว่า 50% = พอใช้

เท่ากับหรือต่ำกว่า 50% = ควรปรับปรุง

#### ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2566 สรุปดังนี้

คณะกรรมการชุดย่อย	ผลการประเมิน
1. คณะกรรมการตรวจสอบ	ดีเยี่ยม
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	ดีเยี่ยม
3. คณะกรรมการบริษัท	ดีเยี่ยม
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	ดีมาก
5. คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน	ดีเยี่ยม

#### การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมกับพิจารณา ค่าตอบแทน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยมีการประเมินปีละ 1 ครั้ง โดยมีหัวข้อการประเมินดังนี้

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

## 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการ

### (1) การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท รวมทั้ง ติดตามดูแลการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ให้มีการปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนงานของบริษัทที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดตารางการประชุมตลอดทั้งปีล่วงหน้า

ในปี 2566 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 9 ครั้ง ซึ่งเลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งระเบียบวาระการประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนเข้าร่วมการประชุม โดยกรรมการทุกท่านสามารถแสดงความเห็นได้อย่างอิสระและไม่ขึ้นกับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด และมีการบันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนความคิดเห็นของกรรมการอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร

และบริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 (ประชุมแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์) ซึ่งมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าประชุม / ลิขสิทธิ์ในการประชุม (ครั้ง)			
		ประชุม คณะกรรมการบริษัท		ประชุม สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี	
		จำนวนครั้ง	%	จำนวนครั้ง	%
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	9/9	100	1/1	100
2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	กรรมการอิสระ	6/6*	100	-	-
นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ	3/3*	100	1/1	100
3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์	กรรมการอิสระ	6/6*	100	-	-
นายสุริย์ บัวคอม	กรรมการอิสระ	3/3*	100	1/1	100
4. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆสิต	กรรมการอิสระ	4/4*	100	-	-
นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ	3/3*	100	1/1	100
5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ	9/9	100	1/1	100
6. นายอดิสร ธนนันท์นราพูล	กรรมการ	9/9	100	1/1	100
7. นางสาวรณนา พุทธประสาท	กรรมการ	9/9	100	1/1	100
8. นายอาชวิน อัครโกคิน	กรรมการ	9/9	87.5	1/1	100
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ	9/9	100	1/1	100
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ	9/9	100	1/1	100
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ	9/9	100	1/1	100

หมายเหตุ \* (1) นายราชัย วัฒนเกษม และ นายสุริย์ บัวคอม กรรมการอิสระ ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากกรรมการบริษัท เนื่องจากเกษียณอายุ ตามหลักเกณฑ์การดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระของบริษัท ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป  
(2) นายอดุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการอิสระ ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระและไม่ประสงค์จะต่อวาระ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566  
(3) นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ แทนนายอดุลย์ วินัยแพทย์ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 และได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป  
(4) นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายสุริย์ บัวคอม ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป  
(5) รศ.ดร. ณรงค์เดช สรุโฆสิต ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายราชัย วัฒนเกษม ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2566 เป็นต้นไป

### การประชุมกันเองระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารได้มีการประชุมร่วมกัน เพื่ออภิปรายประเด็นต่างๆ ที่สำคัญ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมประชุมด้วย โดยในปี 2566 มีการประชุม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2566 (ปี 2565 มีการประชุม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565) ซึ่งหลังจากการประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารแล้ว ได้มีการแจ้งประเด็นที่สำคัญให้ที่ประชุม คณะกรรมการบริหารทราบ และขอให้ฝ่ายจัดการนำประเด็นที่สำคัญดังกล่าว ไปพิจารณาดำเนินการตามที่เห็นสมควร

## (2) การจ่ายค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนกรรมการจากหน้าที่ความรับผิดชอบและการทำงานของกรรมการ ประเภทและขนาดธุรกิจของบริษัท ตลาดและคู่แข่ง โดยที่ค่าตอบแทนนั้นจะต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม และเพียงพอที่จะจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ได้

ทั้งนี้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะกำหนดประเภทค่าตอบแทน วิธีการจ่ายค่าตอบแทน และจำนวนค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ และได้มีการเปิดเผยให้เป็นที่ทราบโดยทั่วไป

### 1. ค่าตอบแทนประจำปีและค่าเบี้ยประชุม

#### • ค่าตอบแทนประจำปี

เป็นค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับกรรมการเป็นรายเดือน ไม่ว่าจะมีการประชุมคณะกรรมการหรือไม่ก็ตาม

#### • ค่าเบี้ยประชุม

เป็นค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ที่เข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการชุดต่างๆ ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป จำนวนเงินรวมไม่เกิน 12 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่ง	ค่าตอบแทน คณะกรรมการ บริษัท (ต่อเดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (ต่อครั้ง)			
		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บรรษัทภิบาล
ประธานกรรมการ	50,000	38,000	38,000	38,000	38,000
กรรมการ	40,000	30,000	30,000	30,000	30,000
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	40,000	-	-	-	-

หมายเหตุ : สำหรับกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับค่าเบี้ยประชุม ไม่ว่ากรณีใดๆ

โดยในปี 2566 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน และค่าเบี้ยประชุม รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 8.6 ล้านบาท

## 2 โบนัสกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ได้มีมติอนุมัติโบนัสกรรมการสำหรับปี 2565 ให้แก่กรรมการทุกท่านรวมกันเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 13 ล้านบาท

โดยในปี 2566 บริษัทมีการจ่ายโบนัสกรรมการสำหรับปี 2565 ให้แก่กรรมการทุกท่านรวมกันเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 13 ล้านบาท

ตารางสรุปการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในปี 2565 แบ่งเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบต่างๆ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม				ค่าตอบแทน ประจำเดือน	รวม			
		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริษัท	ค่าตอบแทน ประจำเดือน	ค่าตอบแทน ประจำปี	โบนัส <sup>(1)</sup>	อื่นๆ
1. นายบุญสม เลิศทวีวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	600.0	342.0	-	-	-	942.0	1,444.4	-	-
2. นางทิพวรรณ ขุติมนันต์*	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	333.3	180.0	190.0	90.0	-	793.3	-	-	-
3. นางสาววิไลดา พูนพัฒน์พันธุ์*	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	320.0	180.0	150.0	-	-	650.0	-	-	-
4. รศ.ดร.ณรงค์เดช สุธะมิ*	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	245.3	120.0	90.0	-	-	455.3	-	-	-
นายอดุลย์ วินัยแพทย์*	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และ ประธานกรรมการพัฒนาย่อยยั่งยืน และกรรมการตรวจสอบ	148.0	90.0	30.0	76.0	-	344.0	1,155.6	-	-
นายรัชย์ วัฒนเกษม*	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	160.0	90.0	38.0	60.0	-	348.0	1,155.6	-	-
นายสุริย์ บัวคอม*	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ บริษัทภิบาลและกรรมการตรวจสอบ	160.0	90.0	30.0	-	-	318.0	1,155.6	-	-
5. นายนพ สุทธิจิตต์เจริญ	กรรมการ	480.0	270.0	-	-	-	750.0	1,155.6	-	-
6. นายอดิสร ธนนันท์ราพุล	กรรมการ และประธานกรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	480.0	270.0	-	174.0	-	924.0	1,155.6	-	-
7. นางสาวรดา พุทธิประสา	กรรมการ ประธานกรรมการ การพัฒนาย่อยยั่งยืนและบริษัทภิบาล และกรรมการบริหารความเสี่ยง	480.0	270.0	-	-	136.0	886.0	1,155.6	-	-
8. นายอาทิตย์ อัครโกศล	กรรมการ	480.0	270.0	-	-	-	750.0	1,155.6	-	-
9. นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	480.0	-	-	-	-	480.0	1,155.6	-	-
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการพัฒนาย่อยยั่งยืน และบริษัทภิบาล	480.0	-	-	-	-	480.0	1,155.6	-	-

(หน่วย : พันบาท)

รายชื่อ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนประจำเดือน	ค่าเบี่ยงประจุม				รวม	โบนัส <sup>(1)</sup>	อื่นๆ
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน			
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน และบรรษัทภิบาล	480.0	-	-	-	-	480.0	1,155.6	-
รวม		5,326.6	2,172.0	528.0	400.0	174.0	8,600.6	13,000.0	-

หมายเหตุ (1) โบนัสเป็นค่าตอบแทนที่จ่ายต่อปี 2565 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

- \* - นายราชย์ วัฒนเกษม และ นายสุริย์ บัวคอม กรรมการอิสระ ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากการบริหารบริษัท เนื่องจากเกษียณอายุ ตามหลักเกณฑ์การดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระของบริษัท ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป
- นายอดุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการอิสระ ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ และไม่ประสงค์ต่อวาระ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566
- นางทิพวรรณ ชัยดิมนต์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้ง ให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ แทนนายอดุลย์ วินัยแพทย์ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 และได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป
- นางสาววิไลสลา พูนพัฒน์พิบูลย์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายสุริย์ บัวคอม ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป
- รศ.ดร. ณรงค์เดช สุวีโรจน์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายราชย์ วัฒนเกษม ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2566 เป็นต้นไป

### 8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ นโยบาย แผนงานทางธุรกิจและงบประมาณของบริษัท เพื่อใช้เป็นกรอบหรือเป้าหมายของฝ่ายจัดการที่ใช้ในการปฏิบัติงานให้บรรลุผลตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ ซึ่งความเห็นชอบทั้งหมดของคณะกรรมการบริษัทดังกล่าวรวมถึงบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามความเหมาะสมในการบริหารจัดการ ซึ่งรายละเอียดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ (7) นโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย

### 8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

#### (1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบมีการพิจารณารายการของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หรือเกี่ยวโยงกัน อย่างสม่ำเสมอ ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis) และควบคุมดูแลให้บริษัทปฏิบัติเรื่องรายการเกี่ยวโยงทั้งขั้นตอนการทำรายการและการเปิดเผยข้อมูลรายการเกี่ยวโยงให้ถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของทางราชการทุกประการ ดังได้แสดงรายละเอียดรายการเกี่ยวโยงกันไว้แล้วในส่วน of หัวข้อ รายการระหว่างกัน

นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

#### (2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยรายละเอียดนโยบายการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 6.1.2 นโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย (4) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรณีที่กรรมการและผู้บริหารฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวและเกิดผลเสียหายต่อบริษัทและบุคคลภายนอกบริษัทจะให้ความร่วมมือและประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ในปี 2566 ไม่มีการซื้อขายหุ้น โดยใช้ข้อมูลภายในโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

และเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานได้ทราบแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการป้องกันการนำข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ บริษัทจึงได้จัดทำเอกสารเผยแพร่ เพื่อเป็นการสื่อสารทบทวนความรู้ ผ่านทาง Intranet ของบริษัท และทาง Email เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 โดยร้อยละของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่ได้รับการสื่อสารในเรื่องดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 100

#### (3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ “นโยบายและแนวทางการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ รวมทั้งปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางการปฏิบัตินี้อย่างเคร่งครัด



## นโยบายการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

- มติและนโยบายของคณะกรรมการในเรื่องการดำเนินธุรกิจ ที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน และขอบเขตการดำเนินการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2558 ได้พิจารณามติ นโยบายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยกำหนดอยู่ใน “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” และ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ของบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 ได้พิจารณามติ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” เป็นนโยบายแยกต่างหากอย่างชัดเจน เพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ใน “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” และ “จรรยาบรรณธุรกิจ” และบริษัทได้นำ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติ” ฉบับนี้ แดงบน web site ทั้งภายในและภายนอกบริษัท เพื่อเพิ่มช่องทางให้ผู้บริหาร พนักงาน ได้ทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นการเผยแพร่ให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้รับทราบเจตนารมณ์ และความมุ่งมั่นของบริษัท ที่จะร่วมกันพัฒนาให้บริษัทและประเทศชาติ ปลอดภัยจากการทุจริตและคอร์รัปชัน ต่อไป

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565 ได้พิจารณามติ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” ฉบับปรับปรุงล่าสุด

นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันมีเนื้อหาครอบคลุมถึงการดำเนินการของบริษัทในเรื่องดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทและจัดทำมาตรการปฏิบัติที่สอดคล้องกับความเสี่ยงนั้นให้เป็นไปตามระบบการควบคุมภายใน
2. บริษัทจัดทำขั้นตอนปฏิบัติที่เพียงพอต่อการนำไปปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายฯ นี้ที่สามารถป้องกันการเกิดทุจริตและคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจ
3. บริษัทจัดให้มีการประชุมพิเศษ และการฝึกอบรมให้แก่บุคลากร เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายมาตรการ และขั้นตอนปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
4. บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจในประสิทธิภาพและประสิทธิผลของนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งครอบคลุมถึงกระบวนการเก็บบันทึกข้อมูลทางการเงิน การบัญชี และกระบวนการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของบริษัท
5. บริษัทจัดให้มีการรายงาน การติดตาม และการทบทวนเกี่ยวกับการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยมีขั้นตอนการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่านโยบายมีความครบถ้วน เพียงพอ และทันต่อสถานการณ์
6. บริษัทจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารที่ปลอดภัยให้บุคลากรของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถขอคำแนะนำ แจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยมีมาตรการคุ้มครองสิทธิให้แก่บุคคลดังกล่าว
7. บริษัทจัดให้มีการสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกบริษัท เพื่อให้ทราบถึงนโยบายฯ ของบริษัท ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งรวมไปถึงการแจ้งให้บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม และตัวแทนทางธุรกิจ นำนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทไปปฏิบัติ



- **การเข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย**

บริษัท ให้ความสำคัญและยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต และปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ตลอดจนตระหนักว่าการทุจริตและคอร์รัปชันนอกจากจะส่งผลกระทบต่อการค้าดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัทแล้ว ยังเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้บริษัทแสดงเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย และประธานคณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยได้รับทราบการเข้าร่วมโครงการดังกล่าวของบริษัทแล้ว เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2557

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในเจตนารมณ์ของบริษัทที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทได้ดำเนินการยื่น “แบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน” เพื่อขอรับประกาศนียบัตรรับรองฐานะสมาชิกฯ (Certification) ต่อคณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 คณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย ได้มีมติให้การรับรอง “บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)” เป็นสมาชิก โดยใบรับรองดังกล่าวจะมีอายุ 3 ปี นับจากวันที่มีมติให้การรับรอง

และเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2565 บริษัทได้รับการต่ออายุ “การรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย” เป็นครั้งที่ 2 อีกเป็นเวลา 3 ปี

**การดำเนินการ**

- **การประเมินความเสี่ยงธุรกิจ**

ให้บริษัททำการประเมินความเสี่ยงจากการทำธุรกรรมต่างๆ ของบริษัท ที่อาจมีขั้นตอนหรือกระบวนการที่เข้าข่ายการคอร์รัปชัน โดยให้ทำการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชันของบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมทั้งทบทวนมาตรการการจัดการความเสี่ยงที่ใช้อยู่ให้มีความเหมาะสมที่จะป้องกันความเสี่ยง หรือ ลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

- **แนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน**

บริษัท มีแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังต่อไปนี้

**1. การช่วยเหลือทางการเมือง**

- 1.1 บริษัท มีนโยบายเป็นกลางทางการเมือง โดยจะไม่ให้การสนับสนุน หรือกระทำการอันเป็นการผูกฟัแพร่การเมืองใดการเมืองหนึ่ง
- 1.2 กรณีที่บริษัทมีความประสงค์ที่จะให้การสนับสนุนทางการเมือง เพื่อประโยชน์ใด การสนับสนุน ดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือกระทำไปด้วยความคาดหวังที่จะได้รับการปฏิบัติตอบแทนพิเศษ ทั้งนี้ในการสนับสนุนจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนที่บริษัทกำหนดโดยเคร่งครัด
- 1.3 พนักงานมีสิทธิเสรีภาพ ในการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง ภายใต้บทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ แต่จะต้องไม่แอบอ้างความเป็นพนักงานหรือนำทรัพย์สิน อุปกรณ์ เครื่องมือใดๆ ของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ทางการเมือง หากเข้าร่วมจะต้องพึงระมัดระวังการดำเนินการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเข้าใจว่าบริษัทได้ให้การสนับสนุนหรือผูกฟัแพร่การเมืองใดการเมืองหนึ่ง

## 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 สถานพยาบาลหรือองค์กรที่ก่อตั้งเพื่อประโยชน์ต่อสังคม มีใบรับรอง หรือเชื่อถือได้ สามารถตรวจสอบได้ และดำเนินการผ่านขั้นตอนตามระเบียบของบริษัท

## 3. เงินสนับสนุน

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

## 4. ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- 4.1 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จะต้องไม่เรียกร้อง หรือรับของขวัญ หรือรับผลประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้รับเหมา ที่ปรึกษา และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ไม่ว่าในกรณีใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความลำเอียง หรือเป็นผลประโยชน์ขัดกันได้
- 4.2 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้ หรือรับของขวัญหรือของกำนัลใดๆ จากลูกค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่ในเทศกาลตามธรรมเนียมประเพณี ในมูลค่าที่เหมาะสม และไม่เกี่ยวข้องกับการผูกมัด หรือการตัดสินใจเชิงธุรกิจ และการให้หรือรับของขวัญอาจกระทำได้หากทำด้วยความโปร่งใส หรือทำในที่เปิดเผย หรือสามารถเปิดเผยได้
- 4.3 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้หรือรับการเลี้ยงรับรองในลักษณะที่เกินกว่าปกติจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

### - การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงาน

1. จัดให้มีการประชุมพิเศษและฝึกอบรมเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันให้แก่กรรมการ พนักงาน และผู้บริหาร อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. สนับสนุนให้กรรมการและผู้บริหารมีส่วนในการให้ความรู้แก่พนักงาน เพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีในการปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

- **การติดตามประเมินผล**

เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันจะได้รับการนำไปปฏิบัติอย่างทั่วถึงทั้งองค์กร และมีการกำกับดูแลที่ชัดเจน บริษัทจึงกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการ ดังนี้

- จัดให้มีกลไกและระบบควบคุมภายในที่สนับสนุนการดำเนินการตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- นำเสนอประเด็นเร่งด่วนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน (ถ้ามี) ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท
- จัดให้มีการรายงานผลการตรวจสอบตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ
- สนับสนุนให้ผู้ได้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

- **กระบวนการดำเนินการเมื่อได้รับแจ้งเบาะแส / ข้อร้องเรียน**

1. กรรมการตรวจสอบ ส่งเรื่องเบาะแส/ข้อร้องเรียนที่ได้รับ ให้กับฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อ ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงในเบื้องต้นโดยเร็วว่าการร้องเรียนเป็นไปด้วยความสุจริต หากพบว่าเป็นการกลั่นแกล้งก่อให้เกิดความเสียหาย ถือเป็นความผิดทางวินัย
2. เมื่อพบว่าข้อมูลตามข้อ 1 เป็นจริง ฝ่ายตรวจสอบภายใน จะดำเนินการส่งเรื่องฯ ดังกล่าวให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดการกับเรื่องแจ้งเบาะแส/ข้อร้องเรียน และให้ฝ่ายตรวจสอบฯติดตามผลการดำเนินการฯ ของหน่วยงานเพื่อนำเสนอให้กรรมการตรวจสอบพิจารณาต่อไปโดยเร็ว

- **การคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน**

ผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนทั้งที่เป็นพนักงานบริษัท ลูกจ้างบริษัท บุคคลที่รับจ้างทำงานให้แก่บริษัท หรือผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มอื่นที่เป็นผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน จะได้รับการปกป้องและคุ้มครองสิทธิตามกฎหมาย หรือตามแนวทางที่บริษัทได้กำหนดไว้

**(4) การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)**

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

เพื่อให้มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกันและมีความเป็นธรรม บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรับแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน หรือข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะใด (Whistleblowing) ที่แสดงว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับผลกระทบ หรือมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบอันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือจากการปฏิบัติของพนักงานของบริษัทเกี่ยวกับการกระทำที่อาจส่งผลถึงการทุจริตและคอร์รัปชัน

โดยในปี 2566 ที่ผ่านมา ไม่พบเรื่องร้องเรียนในกรณีทุจริตและคอร์รัปชัน

ผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่างๆ ได้ ถึงกรรมการตรวจสอบ โดยมีช่องทางดังนี้

e-mail : [auditcommittee@qh.co.th](mailto:auditcommittee@qh.co.th)

ทางไปรษณีย์ : บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 7 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โดยสามารถตรวจสอบ e-mail และที่อยู่บริษัทดังกล่าวได้ใน website ของบริษัท

#### (5) 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

#### การถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

การเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	31 ธ.ค. 2565		เปลี่ยนแปลงในปี 2566		31 ธ.ค. 2566	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (%)	ได้มา (หุ้น)	จำหน่าย (หุ้น)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1. นายบุญสม เลิศธีรวัฒน์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	-	-	-	-	-	-
2. นางทิพวรรณ ชัยวัฒน์	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	-	-	-	-	-	-
3. นางสาววิไลสรา พูนพัฒนพิบูลย์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-	-

ชื่อ	ตำแหน่ง	31 ธ.ค. 2565		เปลี่ยนแปลง ในปี 2566		31 ธ.ค. 2566	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (%)	ได้มา (หุ้น)	จำหน่าย (หุ้น)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (%)
4. รศ.ดร. ณรงค์เดช สรุโฆษิต	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-	-
5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ	100,000	0.00093	-	-	100,000	0.00093
6. นายอดิศร ธนันทน์ราพุล	กรรมการ และประธานกรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	1,101	0.00001	-	-	1,101	0.00001
7. นางสาวรณมา พุทธประสาธ	กรรมการ ประธานกรรมการ การพัฒนอย่างยั่งยืน และบริษัทภิบาล และกรรมการบริหารความเสี่ยง	7,013,754	0.06546	-	-	7,013,754	0.06546
8. นายอาชวิน อัครโคคิน	กรรมการ	-	-	-	-	-	-
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานกรรมการ บริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	-	-
นางวิภา เกียรติธนะบำรุง	คู่สมรส	136,500	0.00127	-	-	136,500	0.00127
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนพันธุ์	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการการพัฒนอย่างยั่งยืน และบริษัทภิบาล	-	-	-	-	-	-
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการการพัฒนอย่างยั่งยืน และบริษัทภิบาล	-	-	-	-	-	-
12. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และกรรมการการพัฒนอย่างยั่งยืน และบริษัทภิบาล	33	0.00000	-	-	33	0.00000
13. นายสมมาตร พรหมคุณากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และกรรมการการพัฒนอย่างยั่งยืน และบริษัทภิบาล	-	-	-	-	-	-
รวม		7,251,388	0.06767	-	-	7,251,388	0.06767

## 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

### 8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

ในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน มีจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุม ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การประชุม ทั้งหมด (ครั้ง)
1. นางทิพวรรณ ชยุดิมนต์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	5/5*
2. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์	กรรมการตรวจสอบ	5/5*
3. รศ.ดร. ณรงค์เดช สรุโฆษิต	กรรมการตรวจสอบ	3/3*
นายราชัย วัฒนเกษม	ประธานกรรมการตรวจสอบ	1/1*
นายสุริย์ บัวคอม	กรรมการตรวจสอบ	1/1*
นายอตุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการตรวจสอบ	1/1*

หมายเหตุ \* (1) นายราชัย วัฒนเกษม และ นายสุริย์ บัวคอม กรรมการอิสระ ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากกรรมการบริษัท เนื่องจากเกษียณอายุ ตามหลักเกณฑ์การดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระของบริษัท ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป

(2) นายอตุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการอิสระ ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระและไม่ประสงค์จะต่อวาระ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566

(3) นางทิพวรรณ ชยุดิมนต์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ แทนนายอตุลย์ วินัยแพทย์ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 และได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป

(4) นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายสุริย์ บัวคอม ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป

(5) รศ.ดร. ณรงค์เดช สรุโฆษิต ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายราชัย วัฒนเกษม ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2566 เป็นต้นไป

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยในปี 2566 จำนวน 4 ครั้ง

### 8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ปรากฏตามเอกสารหน้า 7

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

ในปี 2566 คณะกรรมการชุดย่อย แต่ละชุด มีจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุม ดังต่อไปนี้

รายชื่อ		การเข้าประชุม (ครั้ง)			
		คณะกรรมการ สรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บรรษัทภิบาล	คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการ พัฒนา อย่างยั่งยืน
1. นายอดุลย์	วินัยแพทย์	2/2*			2/2*
2. นางทิพวรรณ	ชยุติมันต์	3/3*			
3. นายอดิศร	ธนนันท์นราพูล	5/5*			
4. นายราชัย	วัฒนเกษม	2/2*			
5. นายสุริย์	บัวคอม		1/1*		
6. นางสาววรรณ	พุทธประสาธ		4/4	2/2	5/5
7. นางสาวอภิญญา	จารุตรระกูลชัย		4/4	2/2	5/5
8. นายเฉลิม	เกียรติธนะบำรุง			2/2	
9. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์			2/2	5/5
10. นายอดิศักดิ์	ศรีสุข				5/5
11. นายสมมาตร	พรหมคุณากร				5/5
12. นางรัชดา	ลีตระกูล				5/5

หมายเหตุ \* (1) นายอดุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการอิสระครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระและไม่ประสงค์จะต่อวาระ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566

(2) นายสุริย์ บัวคอม และนายราชัย วัฒนเกษม กรรมการอิสระ ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากกรรมการบริษัท เนื่องจากเกษียณอายุ ตามเกณฑ์การดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระของบริษัท ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป

(3) นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้ง ให้เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566

(4) นายอดิศร ธนนันท์นราพูล ได้รับอนุมัติแต่งตั้ง ให้เข้าดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566

(5) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2566 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการรวม คณะกรรมการชุดย่อย คือ คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน และ คณะกรรมการบรรษัทภิบาล เป็นชุดเดียวกัน โดยใช้ชื่อว่า “คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล” โดยกำหนดรายชื่อคณะกรรมการฯ และวาระการดำรงตำแหน่ง จากคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน และอนุมัติแต่งตั้ง นางสาววรรณ พุทธประสาธ ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ปรากฏตามเอกสารหน้า 10

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ปรากฏตามเอกสารหน้า 11

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ปรากฏตามเอกสารหน้า 13

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ปรากฏตามเอกสารหน้า 15

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 โดยกรรมการอิสระทั้ง 4 ท่าน ซึ่งรวมกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบถ้วน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยใช้ “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ที่จัดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ประกอบการประเมิน ซึ่งได้ร่วมกันพิจารณาข้อมูลและสอบถามประเด็นต่าง ๆ จากฝ่ายบริหาร เพื่อประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท 5 ด้าน คือ

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

คณะกรรมการบริษัทประเมินว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายใน เรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัท มีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

ทั้งนี้กรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการควบคุมภายใน 5 ด้าน มีดังต่อไปนี้

#### 1. ด้านการควบคุมภายในองค์กร

ผู้บริหารและพนักงานมีทัศนคติที่ดีและเอื้อต่อการควบคุมภายใน โดยผู้บริหารได้ให้ความสำคัญกับการมีจริยธรรม และความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ โดยจะมีการพิจารณาดำเนินการตามสมควรแก่กรณี ตามผลของการตรวจสอบ จากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส ถ้าพบว่าพนักงานของบริษัทประพฤติหรือปฏิบัติหน้าที่อันอาจส่งผลกระทบต่อจริยธรรมและความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบธุรกิจ

โดยรวมด้านการควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสม และมีส่วนช่วยส่งเสริมให้การควบคุมภายในมีความเพียงพอและมีประสิทธิผล เช่น

- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและสามารถวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน
- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร
- คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆได้ 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 และคอร์รัปชัน รวมทั้งบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืน และมีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณดังกล่าว
- บริษัทได้จัดทำ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้มีแนวทาง / ขั้นตอนให้ผู้ปฏิบัติได้เข้าใจ นำไปปฏิบัติ ให้ตรงตามมาตรการการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ตลอดจนสื่อสาร ทั้งภายนอกและภายในบริษัท เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้ทราบถึงความแน่วแน่ของบริษัท ในด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังกล่าว
- บริษัทกำหนดนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมต่างๆ ที่มีความเสี่ยง เช่น ด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหาร ฯลฯ เพื่อป้องกันการทุจริต และความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น
- บริษัทมีระบบการควบคุมและติดตามการดำเนินงานอย่างชัดเจน โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบนั้นๆ รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งมีอิสระในการตรวจสอบและรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่วางแผน ตรวจสอบตามระดับความสำคัญของความเสี่ยงทางธุรกิจ โดยจะครอบคลุมกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญของ บริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระในการประเมินและกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน โดยให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบประจำปี รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้ รวมทั้งแนะแนวทางการรายงานการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้งานตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิผล ในปี 2566 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายใน อย่างเป็นสาระสำคัญ

## 2. ด้านการประเมินความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยมีการจัดตั้ง “คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง” มีการระบุประเภทความเสี่ยงให้ครอบคลุมกับธุรกิจของบริษัท มีการประเมินและการติดตามภาพรวม รายละเอียดและแผนการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งวางระบบการรายงานและติดตามผลการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมและรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทได้มีการประเมินสถานการณ์ ความเสี่ยง และวิเคราะห์เหตุการณ์ที่อาจจะส่งผลกระทบและก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท โดยจะกำหนดมาตรการป้องกันแก้ไข และติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง รวมทั้งมาตรการในการลดความเสี่ยงเหล่านั้น นอกจากนี้ คณะกรรมการหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ จนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร ทั้งนี้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจ โดยบริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ

รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง การแสดงรายการในรายงานทางการเงิน อย่างครบถ้วน แสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของบริษัทได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง

### 3. ด้านการควบคุมการปฏิบัติงาน

การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร เป็นส่วนที่มีความสำคัญ และสร้างความมั่นใจให้บริษัทและผู้ถือหุ้นว่าแนวทางที่ฝ่ายบริหารกำหนดไว้ได้รับการตอบสนองและปฏิบัติตามโดยพนักงานของบริษัททุกคน ได้แก่

- บริษัทใช้ดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงาน (KPI) เป็นเครื่องมือในการวางแผนและควบคุม
- บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยกำหนดเป็นระเบียบเรื่องอำนาจอนุมัติการจ่ายเงิน
- บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงานออกเป็น 3 หน้าที่ ดังนี้
  - (1) หน้าที่อนุมัติ
  - (2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ
  - (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่และการตรวจสอบซึ่งกันและกัน

- มีการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม สามารถระบุตัวตนได้ (Personal Identifiable Information) กำหนดระดับผู้ใช้งาน (User level) และการเข้าถึงข้อมูลตามขอบเขตความรับผิดชอบเฉพาะงานที่ตนดูแล และควบคุมกำหนดสิทธิ์การใช้งานในโปรแกรมต่างๆ ให้เหมาะสมกับหน้าที่การปฏิบัติงานในแต่ละระดับชั้นพนักงาน
- กรณีที่บริษัทมีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทมีมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมนั้นต้องผ่านขั้นตอนตามที่ทางการกำหนด และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญและพิจารณาเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis)
- กรณีที่ได้มีการอนุมัติธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันกับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้มีการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้อย่างสม่ำเสมอ
- กรณีที่บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม บริษัทได้มีการวิเคราะห์และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ
- บริษัทมีมาตรการควบคุมและดำเนินการให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

### 4. ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถรองรับการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ลดการทำงานแบบ Manual และมีการควบคุมที่ดี รวมทั้งปรับปรุงให้เป็นไปตามกฎระเบียบของภาครัฐ

ระบบสารสนเทศของบริษัทรองรับการทำงานแบบหลายบริษัท (Multi Company) มีการควบคุมการจ่าย ด้วยระบบงบประมาณ และอำนาจอนุมัติ ตามตำแหน่งงาน โดยทุกระบบทั้งด้านรับและด้านจ่ายจะเชื่อมโยง จากระบบงานด้าน Front Office ไปจนถึงระบบบัญชีการเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง รวดเร็ว ตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน รวมถึงการส่งรายงานอัตโนมัติ ไปยังผู้บริหารและ พนักงานที่เกี่ยวข้อง และร้านค้า ผู้รับเหมา และมีระบบเตือนผ่าน SMS เพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างราบรื่นและรวดเร็วทันท่วงที รวมถึงรองรับการให้บริการงานบริหารบุคคลแก่พนักงาน แบบ self service

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญต่อ พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โดยมีระบบการขอความยินยอม ในการเก็บรวบรวม ใช้เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากลูกค้าและผู้เกี่ยวข้อง และ ปรับปรุง IT Policy ให้สอดคล้องเป็นไปตาม พ.ร.บ. รวมทั้งปรับปรุงระบบงาน และวิธีการทำงาน เพื่อเพิ่มความปลอดภัยในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล และเพิ่มระบบการควบคุมภายใน ในการเข้าถึงข้อมูลเหล่านั้นให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น เช่นการจำกัดสิทธิ์ การซ่อนข้อมูลบางส่วน และการยกเลิกการเก็บรวบรวมข้อมูลบางประเภท

ในส่วนการควบคุมความปลอดภัยของการเข้าถึงข้อมูลระบบต่างๆ จะเชื่อมต่อกับระบบ login กลาง โดยจะ disable account อัตโนมัติ เมื่อพนักงานลาออก และใช้ one time password ในระบบงานที่สำคัญ โดยระบบจะส่ง SMS ไปยังเบอร์โทรที่แจ้งไว้กับฝ่ายทรัพยากรบุคคล

การสำรองข้อมูล จะดำเนินการ 3 ด้าน

1. สำรองข้อมูลประจำวัน เก็บไว้อีกเครื่องหนึ่ง
2. นำข้อมูลที่สำรองไว้แล้ว ขึ้น External media นำไปเก็บในที่ปลอดภัยภายนอกองค์กรทุกวัน
3. ส่งข้อมูลอัตโนมัติไปยังศูนย์สำรองข้อมูล ทุกๆ 30 นาที พร้อมทั้งมีการตรวจสอบข้อมูลล่าสุดที่ส่งไปยังศูนย์สำรอง โดยการส่ง email อัตโนมัติ กลับมายังผู้รับผิดชอบ

ในส่วน Application ต่างๆ ได้มีการ Replicate ไปยังศูนย์สำรองทุกวัน นอกจากนี้ จะมีการทดสอบ Disaster Recovery ที่ศูนย์สำรอง ปีละ 1 ครั้ง และเพิ่มการทดสอบแบบ offsite อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะเพิ่มการทดสอบ กรณีมีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ เช่น การ Upgrade Database

## 5. ด้านระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในและประเมินคุณภาพการปฏิบัติงาน โดยกำหนดวิธีปฏิบัติงาน และการติดตามผลของการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงานตามปกติของฝ่ายบริหาร ผู้ควบคุมงาน และผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการประเมินผลการควบคุมภายใน จากรายงานของฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระ และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ฝ่ายบริหารจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยทันที พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหาคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร

การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2566 มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ และให้ข้อเสนอแนะสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรผู้บริหารเป็นระยะๆ มีการติดตามการปฏิบัติงานตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ การสอบทานระบบการควบคุมภายในเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันทั่วถึงและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัทสำนักงาน อีวายจำกัด โดย นางสาวพิมพ์ใจ มานิตจรกิจ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2566 ไม่ได้แสดงความเห็นในรายงานผู้สอบบัญชีว่าบริษัทมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้ฝ่ายตรวจสอบภายในปฏิบัติงานได้อย่างอิสระ เที่ยงธรรม และมีจรรยาบรรณที่ดี โดยได้เห็นชอบให้ นางสุณิรัตน์ ปุณทริภินท์ ดำรงตำแหน่งรักษาการหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 16 กรกฎาคม 2564 เนื่องจากมีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ด้านบัญชี มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน รวมถึงระบบงานสารสนเทศต่างๆ ของบริษัทเป็นอย่างดี และเข้าใจในกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัท อีกทั้งได้เข้ารับการอบรมด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

การพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## 9.2 รายการระหว่างกัน

### 9.2.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม) บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสรุปรายการระหว่างกันได้ ดังนี้

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	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 และ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 99.99	เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน  - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ - ลูกหนี้การค้า	9.49  1.98  0.16	10.12  1.98  0.16	11.98  2.38  0.21	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
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 ขณะที่ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นใน LHBANK ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 - มีการรวมการร่วมกัน คือ นายณพร สุนทรจิตต์เจริญ	(ก) ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร - บัญชีเงินฝากธนาคาร - ดอกเบี้ยรับ - ค่าธรรมเนียมธนาคาร (ข) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ (ค) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ	2,721.78  3.97  1.30  0.56  0.15  30.38  0.35  6.55	1,181.38  3.77  1.19  -  -  31.42  0.47  7.48	707.79  1.91  1.16  -  -  36.46  0.56  7.48	<u>ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร</u> มีความเห็นว่า การเปิดบัญชีเงินฝากแต่ละประเภท อัตราดอกเบี้ยรับ และค่าธรรมเนียมธนาคารต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามปกติเช่นเดียวกับบุคคลหรือบริษัทอื่นๆ ที่ได้มีการประกาศให้ทราบโดยทั่วไป  <u>ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน</u> มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
หมายเหตุ : บริษัทย่อยที่ถือทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท เดอะคอนฟิเด้นซ์ จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด บริษัท คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัดและบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด					

หมายเหตุ : บริษัทย่อยที่ถือทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท เดอะคอนฟิเด้นซ์ จำกัด บริษัท คาช่า วิลล์ จำกัด บริษัท คิว.เฮาส์ พรินคิปัล จำกัด บริษัท คาช่า วิลล์ (เพชรบุรี) 2553 จำกัด บริษัท คาช่า วิลล์ (ระยอง) 2553 จำกัด บริษัท คาช่า วิลล์ (ชลบุรี) 2554 จำกัด บริษัท คาช่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์) 2554 จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลท์ จำกัด บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัดและบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
2) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LHBANK") (ต่อ)					
					คำสั่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสิ่งหามิตรทรัพย์ มีความเห็นว่าคำสั่งเสริมการขายที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสิ่งหามิตรทรัพย์สำหรับเงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายผ่อนชำระแล้ว ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจขายของสิ่งหามิตรทรัพย์ และเป็นรายการปกติทางการค้าทั่วไป ซึ่งสามารถเปรียบเทียบมูลค่าการส่งเสริมการขายประเภทอื่นที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสิ่งหามิตรทรัพย์รายอื่นๆ ด้วยกันแล้ว มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงมีเหตุผลอันสมควรในการดำเนินธุรกรรมทางการค้าดังกล่าว
3) บมจ.โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ ("HMPRO")					
- มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ HMPRO ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 30.23 ตามลำดับ  - QH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ HMPRO ในสัดส่วนร้อยละ 19.87  - มีการรวมการร่วมกัน คือ นายบุญสม เลิศธีรวัฒน์ นางสาวรณณา พุทธิประสาท นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ นายอาชวิน อัศวโกคิน	ซื้อสินค้าและรับบริการ  - มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ  - เจ้าหนี้อื่น	8.95  0.95	13.60  1.87	21.18  3.32	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรและเป็นไปตามราคาตลาดยุติธรรม ซึ่ง QH และบริษัทย่อยสามารถเลือกซื้อสินค้า และวัสดุก่อสร้างอื่นๆทดแทนจากบริษัทอื่นๆ ได้ ถ้าสินค้าดังกล่าวมีราคาที่ถูกกว่า HMPRO
4) บมจ.ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ ("Q-CON")					
- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ Q-CON ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 21.16 ตามลำดับ  - มีการรวมการร่วมกัน คือ นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	ซื้อสินค้า  - มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ  - เจ้าหนี้การค้า   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 ตกลงจะซื้ออิฐมวลเบาชนิดก้อนในปริมาณซื้อขั้นต่ำ และราคาที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON	28.93  6.23	41.55  9.97	85.15  14.23	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการทำรายการเนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON ซึ่งมีความเป็นอิสระทั้งสองฝ่าย โดย QH และบริษัทย่อยได้รับประโยชน์จากการขายหุ้น Q-CON ขณะที่ QH และบริษัทย่อยยังมีการใช้ผลิตภัณฑ์อิฐมวลเบาในการก่อสร้างบ้าน ซึ่งมีปริมาณมากกว่าปริมาณขั้นต่ำที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ส่วนราคาซื้อผลิตภัณฑ์อิฐมวลเบาเป็นราคาที่ไม่แตกต่างจากราคาตลาดยุติธรรม ณ ขณะนั้นแต่อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามเงื่อนไขหรือ QH และบริษัทย่อยปฏิบัติไม่ขัดต่อสัญญา

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น												
		31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	คณะกรรมการตรวจสอบ												
4) บมจ.ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ ("Q-CON") (ต่อ)																	
					ซื้อขายผลิตภัณฑ์ QH และบริษัทย่อยสามารถซื้อสินค้าชนิดเดียวกันหรือหาสินค้าทดแทนจากบริษัทอื่นๆ มาทดแทนได้ ถ้าพบว่าราคาถูกกว่าราคาซื้อจาก Q-CON												
5) บจ.แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ ("LHM")																	
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ บริษัทแอล เอช มอลล์ แอนด์ โอเทล จำกัด ("LHMH") ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 99.99 ตามลำดับ โดย LHMH ได้ถือหุ้น LHM ต่อในสัดส่วนร้อยละ 99.98  - มีการรวมการร่วมกัน คือ นางสุวรรณา พุทธิประสาท นายอาชวิน อัครโกสิน	เงินสำรองจ่าย  - ลูกหนี้การค้าฝึกอบรม	0.04	-	-	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าว มีเหตุผลอันสมควรในการทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดยุติธรรม												
6) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ("QHHPF")																	
- QH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ QHHPF ในสัดส่วนร้อยละ 25.66	(ก) สิทธิการเช่าระยะยาว QH ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮาส์ เพลินจิตระยะเวลา 30 ปี (8 ธ.ค.49 - 7 ธ.ค. 79) โดย QH ได้รับชำระเงินจำนวน 819 ลบ. (รับชำระแล้วทั้งจำนวน) - สิทธิการเช่ารับล่วงหน้า - รายได้ค่าเช่า  (ข) QH และ QHI (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน ให้เช่าจำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี อาคารคิวเฮาส์ เพลินจิต และอาคารเวฟเพลส - รายได้ค่าจ้างบริหาร - ลูกหนี้อื่น  (ค) QH ได้เข้าพื้นที่โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี สำหรับตั้งสถานประกอบการ - ค่าเช่าพื้นที่ - เจ้าหนี้อื่น - เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ  หมายเหตุ : ราคาประเมินอาคารคิวเฮาส์ เพลินจิต ("PJ") และ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ("LU") จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น มีมูลค่าดังนี้ หน่วย : ล้านบาท <table><tr><td></td><td>PJ</td><td>LU</td><td>รวม</td></tr><tr><td>CBRE</td><td>838</td><td>5,566</td><td>6,404</td></tr><tr><td>BKKAP</td><td>800</td><td>5,240</td><td>6,040</td></tr></table> - บจก.ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) ("CBRE")  - บจก.กรุงเทพประเมินราคา ("BKKAP")		PJ	LU	รวม	CBRE	838	5,566	6,404	BKKAP	800	5,240	6,040	405.75 27.15  56.42 4.98  33.01 0.16 7.55	378.61 27.15  56.38 5.04  32.71 0.19 7.55	351.46 27.15  56.78 16.39  33.12 0.21 7.55	มีความเห็นว่าการจำหน่าย และ/หรือ ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เพลินจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่ QHHPF เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2549 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 ต.ค. 2549 ซึ่งเป็นราคายุติธรรม เนื่องจาก QH ได้เปรียบเทียบราคากับผู้เสนอซื้อแต่ละรายและคัดเลือกผู้เสนอซื้อที่ให้ข้อเสนอและเงื่อนไขต่างๆ รวมทั้งผลตอบแทนรวมสูงสุดต่อ QH ประกอบกับได้พิจารณา รายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม รวมทั้ง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ QHHPF เรียกเก็บจาก QH เป็นราคาตลาดยุติธรรม
	PJ	LU	รวม														
CBRE	838	5,566	6,404														
BKKAP	800	5,240	6,040														



ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	คณะกรรมการตรวจสอบ
7) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”)					
- QH ได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม (“ทรัพย์สิน”) และดำเนินการเพื่อให้ QHHR ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม โดย QH ได้รับค่าตอบแทนรวม 3,342 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้ลงทุนใน QHHR ในสัดส่วนร้อยละ 31.33 เมื่อวันที่ 18 ก.ค. 55 จำนวน 105.28 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 10 บาท เป็นจำนวนเงิน 1,053 ล้านบาท - บจก.เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ (“CPH”) (QH ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99) เข้าทรัพย์สินจาก QHHR เพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม	(ก) การเช่าโรงแรม CPH ได้เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมจาก QHHR ได้แก่ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม คราวละ 3 ปี				มีความเห็นว่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ให้สิทธิการเช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ QHHR นั้น ได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 มิ.ย. 55 โดยมีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ให้สิทธิการเช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ คือ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม เป็นราคาที่ยุติธรรม
	- ค่าเช่า	91.93	137.24	251.19	
	- รายได้ค่าบริการอื่น	-	-	4.17	
	- ค่าเช่าค้างจ่าย	234.18	235.65	132.79	
	- ลูกหนี้อื่น	5.28	5.28	10.32	
	(ข) QH เข้ารับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่ QHHR จากการที่ QH จำหน่ายทรัพย์สินให้ QHHR และ CPH ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ QHHR เข้าลงทุนในทรัพย์สิน เป็นจำนวนไม่เกิน 837 ล้านบาท				
	เมื่อวันที่ 19 ก.ค. 2558 สัญญาเงินประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำได้สิ้นสุดลง และ QH ได้จ่ายเงินประกันดังกล่าวครบถ้วนแล้ว				
	หมายเหตุ : ราคาประเมินโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ (“CP1”) โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 (“CP2”) และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม (“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.ทีเอฟพี แวลูเอชัน (“TAP”)					
8) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”)					
มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ LHPF ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 26.96 ตามลำดับ	QH และ QHI (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญารับจ้างบริหารอาคาร จัดทำบัญชี เป็นนายหน้าจัดหาลูกค้าเข้าพักอาศัย รวมทั้งให้LHPF ใช้เครื่องหมายการค้า “Centre Point Resident” และให้บริการอื่นๆ ตามรายละเอียดดังนี้				มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของ QH หรือบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของ QH หรือบริษัทย่อย โดย QH และบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากค่าตอบแทนการรับจ้างบริหารโครงการและค่านายหน้าจากโครงการทั้งหมดดังกล่าว
	(ก) โครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ				
	1. บริหารอสังหาริมทรัพย์				
	- รายได้ค่าบริการอาคาร	1.84	5.52	7.45	
	- ลูกหนี้อื่น	0.97	1.92	1.23	
	- เจ้าหนี้อื่น	-	-	0.03	
	2. ค่าบุคลากร				
	- รายได้ค่าบริการ	2.09	2.60	2.12	
	3. บริหารและจัดการโครงการ				
	- รายได้ค่าบริการ	1.99	2.06	2.06	
- ลูกหนี้การค้า	0.02	-	-		

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
8) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”) (ต่อ)					
	(ข) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ - รายได้ค่าบริการอาคาร - รายได้ค่าบริการบุคลากร - ลูกหนี้อื่น (ค) โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าแอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร - รายได้ค่าบริการอาคาร - รายได้ค่าบริการบุคลากร - ลูกหนี้อื่น	2.55 1.08 0.22  2.42 0.99 0.21	2.60 1.23 0.11  2.47 1.14 0.10	2.68 1.05 0.06  2.55 0.98 0.06	
9) Harbour View Corporation (“HVC”)					
- บจก.คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ถือหุ้น บจก. คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีโอ) (“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 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาตั้งแต่ปี 2540 - ปัจจุบัน แต่เนื่องจาก HVC ได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ QHI (BVI) ไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในปัจจุบันได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 แต่ภาระค่าประกันยังคงเกิดจากจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดจำนวนลงตามความสามารถของ HVC ในการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น (รายละเอียดตามปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 2.2.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้อง ราย HVC) ในระหว่างปี 2560 HVC ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแล้ว QH จึงได้ถอนการค้าประกันเงินกู้ยืมกับธนาคาร	75.31 1.43	77.90 1.48	77.15 1.47	มีความเห็นว่าการให้กู้ยืมและการค้าประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC นั้น มีเหตุผลอันสมควร เนื่องจากเป็นการให้กู้ยืม และการค้าประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น
10) บริษัท แมนดารินโฮเทล จำกัด (มหาชน)					
- นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท แมนดารินโฮเทล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 34.69 - นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ เป็นมารดานายอนันต์ อัศวโภคิน ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ LH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ QH - มีกรรมกรร่วมกัน คือ นางสาวรณนา พุทธิประสาท	บจก.คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญาจ้างบริหาร คราวละ 1 ปี - รายได้ค่าบริการโครงการ - ลูกหนี้อื่น	0.37 0.20	3.23 1.10	7.25 2.03	พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เป็นราคาที่ยุติธรรม และเป็นการดำเนินธุรกิจปกติ โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าบริการโรงแรมที่ได้รับจากลูกค้าของการประกอบธุรกิจโรงแรม รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “โรงแรมแมนดาริน” มากขึ้น



ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	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 ขณะที่ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นใน บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.90	บมจ.หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เข้าพื้นที่ในอาคารคิวเฮ้าส์ สาทร - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ	9.01 0.17 1.68	9.16 0.22 1.68	9.56 0.22 1.68	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
12) บมจ.แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป ("LHFG")					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ - มีการรวมร่วมกัน คือ นายพร สุนทรจิตต์เจริญ	บมจ.แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป ได้รับโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮ้าส์ สาทรจากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ - ลูกหนี้การค้า	7.18 1.63 0.04	7.45 1.65 0.08	7.96 1.65 0.12	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
13) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ แอควาโฮมส์ จำกัด					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ ขณะที่ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นใน บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 99.90 และบริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ แอควาโฮมส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	บจก. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ แอควาโฮมส์ เข้าพื้นที่ในอาคารคิวเฮ้าส์ สาทร - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ	0.22 0.05	0.22 0.05	0.22 0.05	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
14) บริษัทแอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท แบชพิค เรียลเอสเตท จำกัด") ("LHMH")					
- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน คือ บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ("LH") ถือหุ้น QH และ บจก.แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 99.99 ตามลำดับ - มีการรวมร่วมกัน คือ นายพร สุนทรจิตต์เจริญ และนางสุวรรณา พุทธิประสา	บจก.คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล ("QH") (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญาว่าจ้างบริหารพื้นที่ค้าปลีก (อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี) - ค่าบริหารพื้นที่ค้าปลีก - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ลูกหนี้การค้า	- - 0.01	- - -	- - -	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	คณะกรรมการตรวจสอบ
15) บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด					
<div>- นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ และ นายอนันต์ อัครโกสิน เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ในบริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนรวมร้อยละ 27.00 และนายอนันต์ อัครโกสิน มีตำแหน่ง เป็นกรรมการของบริษัท</div> <div>- นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ เป็น มารดานายอนันต์ อัครโกสิน ซึ่งเป็น ผู้ถือหุ้นใหญ่ LH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ QH</div>	- QH ให้บริการใช้ระบบ, ให้คำปรึกษาการใช้งานระบบ และ ให้บริการ VPN และ DRC ระบบ Centre Point System โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราช ของ บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 64 - 31 ธ.ค. 66				มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม
	- รายได้อื่น	0.44	0.44	0.44	
	- ลูกหนี้อื่น	-	0.04	0.04	
	- QH ให้บริการงานด้านการบริหารงานและจัดการธุรกิจ โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราช ของ บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ย. 65-31 ธ.ค. 65				
	- ค่าบริหารบุคลากร	-	0.89	-	
	- บจก.คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QHถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญารับจ้างเป็นที่ปรึกษาในการบริหารโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราช ของบริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 64 - 31 ธ.ค. 66				
	- ค่าบริหารอาคาร	0.71	1.81	2.11	
	- ลูกหนี้อื่น	0.25	0.43	0.46	
	- บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (บจก.คาซ่า วิลล์ (“CSV”) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย QH ถือหุ้นใน CSV ในสัดส่วนร้อยละ 99.99) รับบริการในการจัดหาลูกค้าให้โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ ไพรม์ พัทยา เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ส.ค. 64 - 31 ก.ค. 65				
	- ค่าบริการอื่น	0.05	0.02	-	
	- เจ้าหนี้อื่น	0.04	-	-	
	- บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (บจก.คาซ่า วิลล์ (“CSV”) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย QH ถือหุ้นใน CSV ในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ให้บริการงานด้านการบริหารงานและจัดการธุรกิจของโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราช ของ บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ย. 65 - 31 ก.ค. 66				
	- ค่าบริหารบุคลากร	-	0.47	0.88	

### **ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับบุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน**

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

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

#### **9.2.2 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน**

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

#### **9.2.3 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต**

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

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

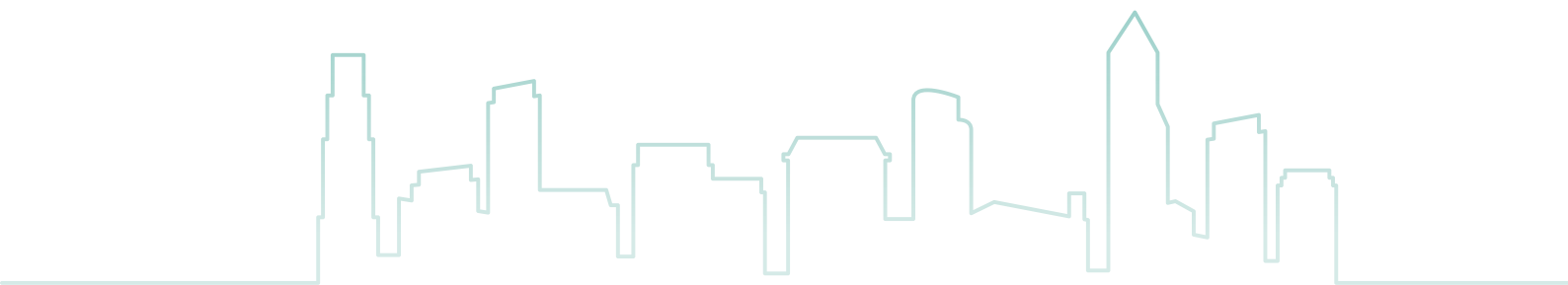
## 9.2.4 เหตุผลที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท

บริษัท ควอลิตีเฮาส์ 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 31 ธันวาคม 2566) เนื่องจาก

- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าซึ่งเป็นธุรกิจประเภทเดียวกันกับบริษัท
- นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร และนายอาชวิน อัครโกศล เป็นกรรมการ และรองกรรมการผู้จัดการในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยสองท่านนี้เป็นกรรมการในบริษัท ควอลิตีเฮาส์ 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 31 ธันวาคม 2566) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทถือหุ้นในบริษัทร่วมดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 19.87 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) 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) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และมีกรรมการและกรรมการบริหารของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นกรรมการในบริษัท บริษัทได้วางแนวทางจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้ ดังนี้

1. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทมีกลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนถือหุ้นรวมกันเกินกว่าที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท ดังนั้น กรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อบริษัทเสียผลประโยชน์ กลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนสามารถออกเสียงลงมติคัดค้านรายการนั้นๆ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
2. โครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทมีการถ่วงดุลโดยกรรมการอิสระ และปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระและกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทรวมกันเกินกึ่งหนึ่ง
3. รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการที่เป็นตัวแทนของผู้ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงมติในการทำรายการนั้นๆ
4. ปัจจุบันฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้ขึ้นตรงกับฝ่ายจัดการ ดังนั้น คณะกรรมการตรวจสอบสามารถควบคุมดูแลรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้โดยตรง
5. คณะผู้บริหารของบริษัทมีความเป็นอิสระในการบริหารงานและตัดสินใจในทุกๆด้าน รวมทั้งไม่มีกรรมการ กรรมการบริหาร ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) อยู่ในคณะผู้บริหารดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินธุรกิจจึงแยกจากกันโดยอิสระ
6. รายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียหรืออาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระพิจารณาถ่วงดุล และแสดงความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ทุกรายการ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันหรือความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น บริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้แสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ กรณีที่รายการที่เกิดขึ้นมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อบริษัทก็จะนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาและตัดสินใจด้วย



ส่วนที่

3

งบทการเงิน

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานทางธุรกิจซึ่งผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการเกิดขึ้นจริงและเกี่ยวข้องกับกิจการของการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและสัญญาซื้อขายห้องชุดเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายของกลุ่มบริษัทและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้เคียงรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

## ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทแสดงรายละเอียดของบัญชีที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการและสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 16 การพิจารณา ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมากในการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขันทางการตลาด ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังนี้

- ทำความเข้าใจเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ รวมถึงสอบทานความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าวและเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแบบเฉพาะเจาะจงในบางกรณี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการถือครองและการเคลื่อนไหวของการขายหน่วยในโครงการและสอบทานกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการขายหน่วยในโครงการที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กลุ่มบริษัทได้รับจากการขายหน่วยในโครงการภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ
- เปรียบเทียบมูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการกับมูลค่าสุทธิที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับจากการขายหน่วยในโครงการ

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น



ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



พิมพ์ใจ มานิตจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2567

# งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)					
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 7	1,347,699,498	1,530,297,808	341,654,403	520,900,434
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	94,315,689	42,287,234	21,544,470	9,211,686
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	9	20,312,125,654	19,267,038,283	11,161,000,459	11,416,768,387
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		2,530,565	3,119,699	1,530,565	1,530,565
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง		41,736,846	50,559,079	33,321,137	42,044,226
สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10	10,088,683	10,088,683	10,088,683	10,088,683
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		64,834,292	70,611,504	5,852,976	5,683,704
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>21,873,331,227</b>	<b>20,974,002,290</b>	<b>11,574,992,693</b>	<b>12,006,227,685</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	8,194,722,008	7,883,001,444
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	11,694,620,476	11,590,217,419	11,694,620,476	11,590,217,419
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	6,733,440,040	6,668,431,678
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	464,431,982	471,663,829	464,431,982	471,663,829
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	1,435,121,035	1,532,779,524	185,852,808	202,344,843
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	633,523,024	816,701,956	158,768,004	209,527,823
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	16	6,386,150,639	7,409,944,426	2,164,588,445	2,130,530,341
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร		10,800,000	6,800,000	10,800,000	6,800,000
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน		87,097,300	15,279,600	-	-
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอตัดบัญชี	27	830,335,207	789,763,304	216,667,408	216,488,344
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	26,685,151	18,682,005	18,564,993	10,747,122
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>21,568,764,814</b>	<b>22,651,832,063</b>	<b>29,842,456,164</b>	<b>29,389,752,843</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>43,442,096,041</b>	<b>43,625,834,353</b>	<b>41,417,448,857</b>	<b>41,395,980,528</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	497,218,562	1,000,000,000	497,218,562
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 18	690,707,049	672,901,356	445,879,512
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	561,612,412	1,919,141,340	561,612,412
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	5,229,109,579	-	5,229,109,579
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 15	174,002,972	164,056,480	37,933,465
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		79,890,941	132,509,766	51,344,823
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	22	688,507,929	663,262,166	368,067,178
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		96,636,612	116,518,204	64,759,350
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	6	32,261,410	36,668,831	26,960,883
เงินประกันงานก่อสร้าง		271,942,899	239,554,718	122,427,882
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	6	27,224,000	27,224,000	27,224,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	451,953,490	510,087,477	163,067,048
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>8,801,067,855</b>	<b>5,481,924,338</b>	<b>7,595,604,694</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	561,612,412	1,122,370,023	561,612,412
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	4,135,729,284	7,381,295,569	4,135,729,284
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 15	571,746,511	737,006,138	161,817,561
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21	259,853,349	280,658,600	161,089,330
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	22	374,322,105	397,422,300	63,983,795
ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	6	324,231,922	351,381,428	324,231,922
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	27	152,744	160,424	-
เงินชดเชยความเสี่ยงหาขอรับรู้เป็นรายได้	34	40,850,000	40,850,000	40,850,000
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>6,268,498,327</b>	<b>10,311,144,482</b>	<b>5,449,314,304</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>15,069,566,182</b>	<b>15,793,068,820</b>	<b>13,044,918,998</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2566	2565	2566	2565
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
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
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
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		379,246,114	379,246,114	379,246,114	379,246,114
กำไรสะสม					
23	จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	1,071,442,609	1,071,442,609	1,071,442,609	1,071,442,609
	ยังไม่ได้จัดสรร	17,335,441,214	16,629,668,226	17,335,441,214	16,629,668,226
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(1,127,981,723)	(961,973,061)	(1,127,981,723)	(961,973,061)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		28,372,529,859	27,832,765,533	28,372,529,859	27,832,765,533
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		43,442,096,041	43,625,834,353	41,417,448,857	41,395,980,528

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กำไรขาดทุน</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6, 24	7,619,274,561	8,226,938,382	4,320,735,849
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	24	1,214,862,669	716,953,659	248,229,784
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	6, 24	134,078,408	282,235,081	134,078,408
<b>รายได้อื่น</b>				
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค่างวด		1,189,441	1,937,293	699,791
อื่น ๆ	6	267,597,858	216,850,876	117,994,265
<b>รวมรายได้</b>		<b>9,237,002,937</b>	<b>9,444,915,291</b>	<b>4,821,738,097</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	6	5,185,974,367	5,490,579,676	2,828,139,504
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	6	715,993,267	495,915,807	119,329,011
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	6	60,566,875	110,885,393	60,566,875
ค่าใช้จ่ายในการขาย		583,385,186	493,722,900	273,865,905
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	1,487,529,064	1,500,715,834	826,105,115
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>8,033,448,759</b>	<b>8,091,819,610</b>	<b>4,108,006,410</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>		<b>1,203,554,178</b>	<b>1,353,095,681</b>	<b>713,731,687</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	306,645,667
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	1,753,258,049	1,585,987,389	1,753,258,049
ดอกเบี้ยรับ	6	3,387,652	3,986,239	178,975,926
ต้นทุนทางการเงิน	6, 25	(237,508,690)	(259,258,832)	(274,569,693)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>2,722,691,189</b>	<b>2,683,810,477</b>	<b>2,678,041,636</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27	(220,067,447)	(288,279,716)	(175,417,894)
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>2,502,623,742</b>	<b>2,395,530,761</b>	<b>2,395,530,761</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
<b>รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>				
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้	12, 27	33,879,519	(59,417,387)	33,879,519
<b>รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>				
- สุทธิจากภาษีเงินได้		33,879,519	(59,417,387)	33,879,519
<b>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>				
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทย่อย - สุทธิจากภาษีเงินได้	12, 27	(417,713,445)	(309,946,557)	(417,713,445)
<b>ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย</b>				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	21, 27	27,992,881	-	22,917,984
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทย่อย - สุทธิจากภาษีเงินได้	11, 27	-	-	5,074,897
<b>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>				
- สุทธิจากภาษีเงินได้		(389,720,564)	(309,946,557)	(389,720,564)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>		<b>(355,841,045)</b>	<b>(369,363,944)</b>	<b>(355,841,045)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>2,146,782,697</b>	<b>2,026,166,817</b>	<b>2,026,166,817</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.23	0.22	0.23

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) แสมรียาย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม									
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น									
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	กำไรสะสม	ส่วนเกินทุน	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	15,414,637,161	1,294	(594,544,164)	(594,542,870)	26,985,164,659		
	เงินลงทุนในตราสารทุนที่ถูกต้องรายการออกจากรายบัญชี									
	ในระหว่างปีของบริษัทร่วม									
	กำไรสำหรับปี									
	-	-	-	(1,933,753)	-	1,933,753	-	-	2,395,530,761	(369,363,944)
31	-	-	-	2,395,530,761	-	-	-	(369,363,944)	2,026,166,817	(1,178,565,943)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	2,395,530,761	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	(1,178,565,943)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	16,629,668,226	1,294	(961,973,061)	(961,973,061)	27,832,765,533		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	16,629,668,226	1,294	(961,974,355)	(961,973,061)	27,832,765,533		
	เงินลงทุนในตราสารทุนที่ถูกต้องรายการออกจากรายบัญชี									
	ในระหว่างปีของบริษัทร่วม									
	กำไรสำหรับปี									
	-	-	-	(217,825,264)	-	217,825,264	-	-	2,502,623,742	(355,841,045)
31	-	-	-	2,502,623,742	-	-	-	(383,833,926)	2,146,782,697	(1,607,018,371)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	27,992,881	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	2,530,616,623	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	(1,607,018,371)	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	17,335,441,214	1,294	(1,127,983,017)	(1,127,981,723)	28,372,529,859		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท คออสดีเอส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินเฉพาะกิจการ										(หน่วย: บาท)
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
			จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้รับสรร	ส่วนเกินทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
						จากการวัดมูลค่า สินทรัพย์ทางการเงิน	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	
										ส่วนของผู้ถือหุ้น
	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	15,414,637,161	1,294	(594,544,164)	(594,542,870)	26,985,164,659		
				(1,933,753)	-	1,933,753	1,933,753	-		
				2,395,530,761	-	-	-	2,395,530,761		
				-	-	-	-	(369,363,944)		
				2,395,530,761	-	(369,363,944)	(369,363,944)	2,026,166,817		
				(1,178,565,943)	-	-	-	(1,178,565,943)		
	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	16,629,668,226	1,294	(961,974,355)	(961,973,061)	27,832,765,533		
31	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	16,629,668,226	1,294	(961,974,355)	(961,973,061)	27,832,765,533		
				(217,825,264)	-	217,825,264	217,825,264	-		
				2,502,623,742	-	-	-	2,502,623,742		
				27,992,881	-	(383,833,926)	(383,833,926)	(355,841,045)		
				2,530,616,623	-	(383,833,926)	(383,833,926)	2,146,782,697		
				(1,607,018,371)	-	-	-	(1,607,018,371)		
31	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	17,335,441,214	1,294	(1,127,983,017)	(1,127,981,723)	28,372,529,859		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกระแสเงินสด

บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษี	2,722,691,189	2,683,810,477	2,678,041,636	2,623,518,747
รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลงจากการ โอนเป็นต้นทุนขาย	5,113,238,504	5,402,588,024	2,737,792,812	3,406,154,267
ค่าเสื่อมราคา	149,734,623	183,959,727	49,895,921	90,492,256
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้	170,931,431	178,438,581	38,512,318	46,414,397
ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,164,145	538,798	369,334	60,853
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	1,167,044	(3,428,556)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(306,645,667)	(111,363,209)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,753,258,049)	(1,585,987,389)	(1,753,258,049)	(1,585,987,389)
รายได้จากการรับเงินจองและเงินทวงวด	(1,189,441)	(1,937,293)	(699,791)	(1,290,347)
ดอกเบี้ยรับ	(3,387,652)	(3,986,239)	(178,975,926)	(186,067,180)
กำไรจากการขายอุปกรณ์	(6,460,149)	(75,473)	(2,456,213)	(54,317)
สำรองค่าเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	36,260,081	107,521,107	28,382,822	29,784,394
โอนกลับค่าเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	-	(34,229,812)	-	(20,562)
สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	106,281,697	82,595,085	-	28,264,641
โอนกลับสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(64,747,438)	(50,217,388)	(14,058,667)	(8,793,471)
สำรองเพื่อค่าซ่อมแซมบ้าน	61,273,271	65,785,161	36,927,569	42,155,248
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24,265,561	24,107,474	15,426,755	15,521,110
โอนค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดักจ่ายเป็นต้นทุนทางการเงิน	4,713,542	4,536,940	4,713,542	4,536,940
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	187,997,731	206,407,812	250,414,934	259,455,099
ดอกเบี้ยหนี้สินตามสัญญาเช่า	30,570,079	35,711,181	8,210,513	9,009,665
รายได้จากการได้รับยกเว้นค่าเช่า	-	(54,900,000)	-	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	6,781,246,169	7,241,238,217	3,592,593,843	4,661,791,142
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(54,359,644)	(13,522,742)	(12,702,118)	(2,604,156)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(3,378,944,846)	(2,195,784,765)	(2,100,332,395)	(1,641,743,400)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	589,134	(589,134)	-	-
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง	8,822,233	13,420,986	8,723,089	12,776,114
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	25,879,002	9,902,469	(169,272)	1,434,057
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	(1,640,155,905)	(2,267,705,961)	(320,469,327)	(825,571,791)
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร	(4,000,000)	6,800,000	(4,000,000)	6,800,000
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(87,097,300)	(15,279,600)	-	19,604,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(8,003,146)	12,275,712	(7,817,871)	(165,050)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14,002,103	126,598,200	7,619,860	60,168,980
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(45,841,657)	28,437,579	(58,330,558)	26,008,576
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	(4,407,421)	(36,542,004)	(3,576,619)	(35,980,299)
เงินประกันงานก่อสร้าง	32,388,181	9,734,990	11,971,911	(393,449)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(94,161,495)	31,267,470	(11,621,539)	10,204,260
ชำระค่าเสียหายคดีฟ้องร้อง	(59,360,276)	(2,596,544)	(19,256,937)	(2,415,235)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(10,079,712)	(8,917,390)	(7,180,033)	(7,810,723)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,476,515,420	2,938,737,483	1,075,452,034	2,282,103,026
จ่ายภาษีเงินได้	(340,365,864)	(298,556,089)	(212,895,840)	(227,809,165)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,136,149,556	2,640,181,394	862,556,194	2,054,293,861
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	1,265,021,066	1,150,478,300	1,265,021,066	1,150,478,300
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	(65,000,000)	1,171,000,000
ดอกเบี้ยรับ	3,387,652	3,986,239	178,967,564	186,327,308
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น - สุทธิจากการขาย	(17,383,493)	(114,763,463)	(2,715,181)	(3,227,224)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	1,251,025,225	1,039,701,076	1,376,273,449	2,504,578,384
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(500,000,000)	1,000,000,000	(500,000,000)	1,000,000,000
เงินสละรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,500,000,000	-	1,500,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,919,141,340)	(1,600,000,000)	(1,919,141,340)	(1,600,000,000)
เงินสละรับจากการออกหุ้นกู้	1,912,460,500	2,868,121,597	1,912,460,500	2,868,121,597
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	-	(7,500,000,000)	-	(7,500,000,000)
เงินปันผลจ่าย	(1,607,018,371)	(1,178,565,943)	(1,607,018,371)	(1,178,565,943)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(2,311,200)	(6,794,835)	(2,311,200)	(6,794,835)
จ่ายดอกเบี้ย	(259,126,322)	(337,066,503)	(261,080,129)	(337,600,269)
จ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(194,636,358)	(101,496,138)	(40,985,134)	(42,005,015)
เงินสดสุทธิใช้ไปในการจัดหาเงิน	(2,569,773,091)	(5,355,801,822)	(2,418,075,674)	(5,296,844,465)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลงสุทธิ	(182,598,310)	(1,675,919,352)	(179,246,031)	(737,972,220)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,530,297,808	3,206,217,160	520,900,434	1,258,872,654
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี (หมายเหตุ 7)	1,347,699,498	1,530,297,808	341,654,403	520,900,434
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีไม่เงินสด				
โอนที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	2,688,745,231	2,348,904,758	295,927,162	1,263,647,632
โอนเงินมัดจำการซื้อที่ดินเป็นที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	15,279,600	47,837,100	-	28,233,100
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	141,685,996	139,421,730	81,222,599	86,908,208
รายการกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	27,992,881	-	27,992,881	-
การลดลงของส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(383,833,926)	(369,363,944)	(383,833,926)	(369,363,944)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องจากการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่	21,000,645	-	21,000,645	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นเนื่องจากการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่	3,411,558	23,111,694	3,411,558	14,527,952
สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(15,659,059)	-	(15,659,059)	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่เลขที่ 1 อาคาร คิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 7 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	รับจ้างบริหาร	ไทย	100	100
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด	ให้เช่าที่ดิน	ไทย	100	100
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เดอะ คอนฟิเด้นซ์ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รับจ้างบริหารงานสาธารณูปโภค	ไทย	81	81
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนฟิเด้นซ์ จำกัด อีกในอัตราร้อยละ 19)	ส่วนกลางในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของที่ดิน			
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด**	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	เกาะบริติช เวอร์จิน	-	-

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด*	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประเภท ระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป	ไทย	-	-
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-

\* ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

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

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามี การควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

#### ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่งกล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้า แสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ข) รายได้จากธุรกิจโรงแรม

รายได้จากธุรกิจโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้ค่าห้องพักจะถูกรับรู้ตลอดช่วงเวลาเมื่อแขกเข้าพักในห้อง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อมีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการเสร็จสิ้นและจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

#### ค) รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงานจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

#### ง) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### จ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

#### ฉ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ส่วนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายถ่วงน้ำหนักด้วยราคาขายในแต่ละหน่วย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในกำไรหรือขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง กลุ่มบริษัทมีการให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นจึงต้องบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการขายโครงการ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

### 4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 4.4 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนในการพัฒนาโครงการประกอบด้วย ต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็น ต้นทุนของโครงการ โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึก ตามที่เกิดขึ้นจริง

#### 4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่าย อย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ค่อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่ เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่ง สัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย เมื่อเกิดรายการ

#### 4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมแสดงมูลค่าอยู่ในงบการเงินรวมตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

#### 4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อ การค่อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ ประโยชน์โดยประมาณ 15 - 60 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผล การดำเนินงาน

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วน ของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อ การค่อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)



ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.9 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### 4.9.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

##### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	30 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	3 - 30 ปี
ยานพาหนะ	10 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือนรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

#### ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 4.9.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทฯบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

อัตราการจัดตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

#### 4.11 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันที่ทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.13 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากัน ได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

#### 4.15 ผลประโยชน์พนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

###### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

###### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 4.16 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

##### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

##### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเฝ้าติดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่จะบวไ้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา



ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### **การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### **4.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม**

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



ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

**ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ**

กลุ่มบริษัทจะบันทึกค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม การปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการประมาณการของฝ่ายบริหาร

### คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วเพื่อบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

					(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2566	2565	2566	2565	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	177	184	2.51% ถึง 3.01% ต่อปี (2565: 2.41% ถึง 2.81% ต่อปี)
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	-	-	167	127	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	2	1	2.80% ถึง 3.00%
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>					
ค่าสินค้าและบริการ	21	14	12	8	ราคาตลาด
ค่าเช่าอาคารจ่าย	284	170	33	33	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอาคาร	57	56	14	27	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	72	66	72	66	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอื่น	5	-	5	-	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	2	4	1	2	0.15% ถึง 1.90% ต่อปี (2565: 0.15% ถึง 0.60% ต่อปี)
เงินปันผลรับ	1,265	1,150	1,265	1,150	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1	1	1	1	ราคาตลาด
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	85	42	45	25	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริการอาคาร	25	19	3	3	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	22	19	22	19	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอื่น	4	5	-	-	ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>เงินฝากสถาบันการเงิน (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)</b>				
<b>บริษัทร่วม</b>				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	707,792	1,181,379	225,671	396,901
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</b>				
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทร่วม	677	548	677	548
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	437	387	433	387
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,114	935	1,110	935
<b>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	92	244
บริษัทร่วม	26,706	10,319	6,488	2,015
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	3,882	3,705	70	60
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,588	14,024	6,650	2,319
<b>รวม</b>	<b>31,702</b>	<b>14,959</b>	<b>7,760</b>	<b>3,254</b>
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)</b>				
บริษัทร่วม	7,551	7,550	7,551	7,550
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)</b>				
<b>เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	50,067	45,402
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	14,234	9,967	8,517	5,769
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,234	9,967	58,584	51,171
<b>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	222	83
บริษัทร่วม	3,530	2,059	2,128	985
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	28	-	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,558	2,059	2,350	1,068
<b>รวม</b>	<b>17,792</b>	<b>12,026</b>	<b>60,934</b>	<b>52,239</b>
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทร่วม	9,131	9,131	9,131	9,131
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	4,115	3,714	4,115	3,714
<b>รวม</b>	<b>13,246</b>	<b>12,845</b>	<b>13,246</b>	<b>12,845</b>
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)</b>				
บริษัทร่วม	132,791	235,651	-	-
<b>รวม</b>	<b>132,791</b>	<b>235,651</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ค่าเช่ารับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทร่วม (หมายเหตุ 6.3)				
ส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	27,224	27,224	27,224	27,224
ส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้เกินกว่าหนึ่งปี	324,232	351,381	324,232	351,381
<b>รวม</b>	<b>351,456</b>	<b>378,605</b>	<b>351,456</b>	<b>378,605</b>
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทร่วม				
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	760,733	961,280	183,133	231,680
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(57,896)	(89,255)	(19,295)	(28,653)
<b>รวม</b>	<b>702,837</b>	<b>872,025</b>	<b>163,838</b>	<b>203,027</b>
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(159,642)	(154,015)	(24,925)	(24,015)
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>	<b>543,195</b>	<b>718,010</b>	<b>138,913</b>	<b>179,012</b>

## เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2566
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
Harbour View Corporation	79,382	-	(767)	78,615
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(79,382)	-	767	(78,615)
<b>สุทธิ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2566
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	6,668,432	962,118	(897,110)	6,733,440
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	-	513,976	(513,976)	-

## ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	60	57
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1	1
<b>รวม</b>	<b>61</b>	<b>58</b>

6.2 กลุ่มบริษัทมีการทำสัญญาระยะยาวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายละ 5% ดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)	
		มูลค่าตามสัญญา	
		2566	2565
กลุ่มสัญญา			
ก) สัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่า	819	819
คิวเฮาส์ เฟลนิจิต	อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์		
ข) สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอาคารและ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ	456*	456*
ทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล	สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล		
ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม	แออนด์ เรซิเดนซ์		

\* มูลค่าตามสัญญาไม่รวมค่าเช่าผันแปร

ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับยกเว้นค่าเช่าอาคารและทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม สำหรับค่าเช่าระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แออนด์ เรซิเดนซ์ รวมเป็นเงินจำนวน 55 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้บริษัทย่อยบันทึกค่าเช่าที่ได้รับยกเว้นดังกล่าวในงบกำไรขาดทุน

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

## 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565
งบการเงินรวม		2566	2565
เงินสด	11,551	3,547	8,078
เงินฝากธนาคาร	1,336,148	1,526,751	333,576
รวม	1,347,699	1,530,298	341,654

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 1.90 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.15 ถึง 0.60 ต่อปี)

## 8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)</u>				
อายุหนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,114	935	1,110	935
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,114	935	1,110	935
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	60,337	21,548	13,294	4,699
3 - 6 เดือน	12	486	-	5
6 - 12 เดือน	3	217	-	-
เกิน 12 เดือน	1,304	2,146	-	9
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	61,656	24,397	13,294	4,713
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,106)	(1,958)	(527)	(158)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	58,550	22,439	12,767	4,555
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	59,664	23,374	13,877	5,490
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	30,588	14,024	6,650	2,319
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,064	4,889	1,017	1,403
รวมลูกหนี้อื่น	34,652	18,913	7,667	3,722
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	94,316	42,287	21,544	9,212

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	1,958	1,873	158	155
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,164	539	369	61
ตัดจำหน่าย	(16)	(454)	-	(58)
ยอดคงเหลือปลายปี	3,106	1,958	527	158

## 9. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
วัสดุก่อสร้าง	34,382	26,426	-	-
ที่ดิน	8,794,912	8,621,522	4,934,150	5,708,777
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,065,559	1,104,501	519,761	530,649
งานระหว่างก่อสร้าง	10,950,884	10,006,666	5,756,602	5,240,914
รวม	20,845,737	19,759,115	11,210,513	11,480,340
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจาก				
การลดลงของมูลค่าโครงการ	(533,611)	(492,077)	(49,513)	(63,572)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	20,312,126	19,267,038	11,161,000	11,416,768

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 132 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 72 ล้านบาท) (2565: 116 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 80 ล้านบาท) โดยคำนวณอัตราจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 1.3 (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7) (2565: ร้อยละ 1.0 เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7)

บริษัทฯได้นำที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัทย่อยซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,284 ล้านบาท ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวที่บริษัทฯได้รับจากธนาคารพาณิชย์ (2566: ไม่มี)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	492,077	514,029	63,572	44,100
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	106,282	28,265	-	28,265
โอนกลับบัญชีสำรองตามการรับรู้รายได้				
ในระหว่างปี	(64,748)	(50,217)	(14,059)	(8,793)
ยอดคงเหลือปลายปี	533,611	492,077	49,513	63,572



ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัท สำหรับโครงการที่มีการหมุนเวียนซ้ำ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ/หรือวิธี สมมติฐานการพัฒนา/มูลค่าคงเหลือ (Hypothetical Development Method) กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองเพื่อ ผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการเพิ่มเติมจำนวน 106 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัท

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	100,184	110,674	49,775	58,234
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามหนังสือจองซื้อที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	63,024	73,182	28,324	34,494
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	63%	66%	57%	59%
จำนวนเงินตามหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	352	485	263	325

## 10. สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	10,089	10,522
ค่าตัดจำหน่าย	-	(433)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	10,089	10,089

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าบัญชีตามวิธี ส่วนได้เสีย	
	2566	2565	2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566	2565	2566	2565
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	3,000,000	3,000,000	100	100	2,999,999	2,999,999	7,919,449	7,772,098
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	25,000	25,000	100	100	25,000	25,000	347,732	279,279
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด	5,000	5,000	100	100	5,000	5,000	4,179	4,237
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอศพิทอิลิตี้ จำกัด	5,000	5,000	100	100	4,999	4,999	(104,669)	(201,023)
บริษัท เดอะ คอนเฟอเรนซ์ จำกัด*	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	110,000	110,000	81	81	88,635	88,635	28,031	28,410
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนเฟอเรนซ์ จำกัด อีกใน อัตราร้อยละ 19)								
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) 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.เอส.พี.เรียลตี้ จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด*	500,000	500,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด*	3,005,000	3,005,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
รวม					3,123,633	3,123,633	8,194,722	7,883,001

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

11.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในบริษัทย่อย		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	
	2566	2565	2566	2565
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	138,446	50,605	8,905	-
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	68,726	25,976	(273)	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด	(58)	(132)	-	-
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอศพิทอิลิตี้ จำกัด	99,911	35,219	(3,557)	-
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	(379)	(305)	-	-
รวม	306,646	111,363	5,075	-

## 12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

### 12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566	2565	2566	2565
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ <sup>(1)</sup>	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	26	26	2,017,695	2,017,695	1,114,400	1,152,132
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ <sup>(2)</sup>	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	31	31	1,052,800	1,052,800	345,387	339,137
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อมาขายไป	ไทย	20	20	759,959	759,959	5,294,549	5,033,687
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นใน ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100)	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ไทย	14*	14*	2,849,800	2,849,800	4,940,284	5,065,261
รวม					6,680,254	6,680,254	11,694,620	11,590,217

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

<sup>(2)</sup> มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล  
ประตูน้ำ และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10 และการโอนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ชิดลม ให้กับกองทุนฯ

\* ฝ่ายบริหารของบริษัทฯพิจารณาว่าบริษัทฯมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถึงแม้ว่าบริษัทฯจะถือ  
หุ้นในบริษัทดังกล่าวเป็นสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 20 เนื่องจากบริษัทฯมีอิทธิพลผ่านการมีตัวแทนอยู่ในคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว

### 12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน ในบริษัทร่วม		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ อื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	
	2566	2565	2566	2565
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	120,151	120,237	-	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	65,207	13,581	-	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	1,279,912	1,235,279	29	854
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	287,988	216,890	(383,863)	(370,218)
รวม	1,753,258	1,585,987	(383,834)	(369,364)

ในระหว่างปี บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม ดังนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: พันบาท)	
	เงินปันผลรับในระหว่างปี	
	2566	2565
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	157,883	149,294
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	58,957	5,264
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	1,019,079	966,818
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	29,102	29,102
รวม	1,265,021	1,150,478

### 12.3 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนฯ

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: ล้านบาท)	
	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	1,155	1,922
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	647	626
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	30,311	40,241
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,881	3,550
รวม	34,994	46,339

## 12.4 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

### สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์							
	กองทุนรวมสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์		และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์รวม	9,015	9,577	4,392	4,475	69,048	65,185	323,323	301,556
หนี้สินรวม	920	933	139	41	43,489	40,939	287,362	264,686
สินทรัพย์ - สุทธิ	8,095	8,644	4,253	4,434	25,559	24,246	35,961	36,870
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	26	26	31	31	20	20	14	14
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการ								
ในสินทรัพย์ - สุทธิ	2,077	2,218	1,333	1,389	5,079	4,818	4,940	5,065
(ถ้าไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ								
ประเมินราคาสินทรัพย์	186	35	(251)	(253)	-	-	-	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการขายสินทรัพย์	(523)	(523)	(601)	(601)	-	-	-	-
รับรู้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของ								
สินทรัพย์	(625)	(578)	(136)	(196)	-	-	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	216	216	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการใน								
บริษัทร่วม	1,115	1,152	345	339	5,295	5,034	4,940	5,065

### สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์		และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้	1,021	1,007	268	149	72,822	69,389	13,673	10,857
กำไร (ขาดทุน)	66	267	7	(169)	6,442	6,217	2,096	1,579
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	4	(2,794)	(2,695)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	-	6,442	6,221	(698)	(1,116)

### บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานของเดือนกรกฎาคม 2566 ถึง ธันวาคม 2566 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.22 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,893.27 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวภายในวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 อย่างไรก็ตาม ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.18 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลไปเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ดังนั้นรวมการจ่ายปันผลสำหรับปี 2566 คิดเป็น 0.40 บาทต่อหุ้น

### บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2566 จากผลการดำเนินงานสำหรับปี โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 636 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 17 พฤษภาคม 2567

## 13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
อาคารสำนักงานให้เช่า		
ราคาทุน	1,442,203	1,421,203
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(944,336)	(910,025)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(33,435)	(39,514)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	464,432	471,664

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	471,664	527,483
เพิ่มขึ้น	21,000	-
ค่าเสื่อมราคา	(28,232)	(55,819)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	464,432	471,664

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มูลค่าสุทธิของค่าเช่ารับล่วงหน้าจากผู้เช่าอาคารมียอดคงเหลือจำนวน 351 ล้านบาท (2565: 379 ล้านบาท) และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีมูลค่าประมาณ 790 ล้านบาท (2565: 852 ล้านบาท) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลการเช่าของลูกค้านายย่อยในอาคาร

เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2533 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและลงทุนพัฒนาอาคารคิวเฮาส์ อโศก เป็นระยะเวลา 30 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาสัญญาเช่า บริษัทฯ ตกลงให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทนหรือภาระใด ๆ ทั้งนี้สัญญาเช่าดังกล่าวได้ครบกำหนดและบริษัทฯ ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 แล้ว

#### 14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์เช่า	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์และ อุปกรณ์ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ติดตั้ง	รวม
<b>ราคาทุน</b>							
1 มกราคม 2565	518,149	505,889	970,735	848,129	61,275	2,737	2,906,914
เพิ่มระหว่างปี	-	108	665	11,596	290	103,908	116,567
โอนเข้า (ออก)	-	-	83,806	22,839	-	(106,645)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(742)	-	(13,051)	-	-	(13,793)
31 ธันวาคม 2565	518,149	505,255	1,055,206	869,513	61,565	-	3,009,688
เพิ่มระหว่างปี	-	255	644	22,144	402	461	23,906
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(12,463)	(25,095)	-	(37,558)
31 ธันวาคม 2566	518,149	505,510	1,055,850	879,194	36,872	461	2,996,036

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดินและ	สิ่งปรับปรุง	อาคารและ	อุปกรณ์และ	สินทรัพย์ ระหว่าง ติดตั้ง	รวม	
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สินทรัพย์เข้า	ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์ ดำเนินงาน			
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
1 มกราคม 2565	6,236	465,121	156,913	596,446	54,340	-	1,279,056
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	26,219	37,780	61,491	2,651	-	128,141
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(705)	-	(11,457)	-	-	(12,162)
31 ธันวาคม 2565	6,236	490,635	194,693	646,480	56,991	-	1,395,035
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	14,399	41,153	63,428	2,523	-	121,503
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(12,402)	(25,094)	-	(37,496)
31 ธันวาคม 2566	6,236	505,034	235,846	697,506	34,420	-	1,479,042
<b>ค่าเพื่อการซื้อขาย</b>							
1 มกราคม 2565	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2565	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2566	81,873	-	-	-	-	-	81,873
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
31 ธันวาคม 2565	430,040	14,620	860,513	223,033	4,574	-	1,532,780
31 ธันวาคม 2566	430,040	476	820,004	181,688	2,452	461	1,435,121
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>							
2565 (107 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							128,141
2566 (103 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							121,503

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดินและ	สิ่งปรับปรุง	อาคารและ	อุปกรณ์และ	สินทรัพย์ ระหว่าง ติดตั้ง	รวม	
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สินทรัพย์เข้า	ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์ ดำเนินงาน			
<b>ราคาทุน</b>							
1 มกราคม 2565	255,664	493,328	27,645	290,364	27,217	-	1,094,218
เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	3,352	-	-	3,352
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(742)	-	(8,793)	-	-	(9,535)
31 ธันวาคม 2565	255,664	492,586	27,645	284,923	27,217	-	1,088,035
เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	5,061	-	131	5,192
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(6,825)	(7,818)	-	(14,643)
31 ธันวาคม 2566	255,664	492,586	27,645	283,159	19,399	131	1,078,584



	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดินและ		อาคารและ	อุปกรณ์และ		สินทรัพย์	
	ส่วนปรับปรุง	สิ่งปรับปรุง	ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์		ระหว่าง	
	ที่ดิน	สินทรัพย์เช่า	อาคาร	ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	ติดตั้ง	รวม
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
1 มกราคม 2565	4,557	452,961	22,083	276,406	22,601	-	778,608
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	26,063	876	6,079	1,655	-	34,673
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(705)	-	(8,759)	-	-	(9,464)
31 ธันวาคม 2565	4,557	478,319	22,959	273,726	24,256	-	803,817
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	14,266	876	4,964	1,558	-	21,664
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(6,805)	(7,818)	-	(14,623)
31 ธันวาคม 2566	4,557	492,585	23,835	271,885	17,996	-	810,858
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>							
1 มกราคม 2565	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2565	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2566	81,873	-	-	-	-	-	81,873
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
31 ธันวาคม 2565	169,234	14,267	4,686	11,197	2,961	-	202,345
31 ธันวาคม 2566	169,234	1	3,810	11,274	1,403	131	185,853
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>							
2565 (28 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							34,673
2566 (15 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							21,664

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 567 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 287 ล้านบาท) (2565: 474 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 294 ล้านบาท)

## 15. สัญญาเช่า

### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร ยานพาหนะ และอุปกรณ์อื่น ๆ เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สัญญาเช่าที่ดินและอาคารมีอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ 30 ปี ในขณะที่สัญญาเช่ายานพาหนะและอุปกรณ์อื่น ๆ มีอายุสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 1 - 5 ปี

## 15.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและ				ที่ดินและ			
	อาคาร โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม	อาคาร โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	759,163	212,866	-	972,029	28,548	212,866	-	241,414
เพิ่มขึ้น	-	-	23,112	23,112	-	-	14,528	14,528
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(150,134)	(27,467)	(838)	(178,439)	(18,442)	(27,467)	(505)	(46,414)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	609,029	185,399	22,274	816,702	10,106	185,399	14,023	209,528
เพิ่มขึ้น	-	-	3,412	3,412	-	-	3,412	3,412
รายการปรับปรุงสินทรัพย์ สิทธิการใช้จากการ เปลี่ยนแปลงสัญญา	-	(15,659)	-	(15,659)	-	(15,659)	-	(15,659)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(141,797)	(26,809)	(2,326)	(170,932)	(10,106)	(26,809)	(1,598)	(38,513)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	467,232	142,931	23,360	633,523	-	142,931	15,837	158,768

## 15.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	806,614	993,555	221,238	254,528
หัก : ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(60,864)	(92,492)	(21,487)	(30,755)
รวม	745,750	901,063	199,751	223,773
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(174,003)	(164,057)	(37,933)	(32,765)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจาก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	571,747	737,006	161,818	191,008

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	901,063	998,636	223,773	242,240
เพิ่มขึ้น	24,412	23,112	24,412	14,528
ลดลง	(15,659)	-	(15,659)	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	30,570	35,711	8,211	9,010
จ่ายค่าเช่า	(194,636)	(101,496)	(40,986)	(42,005)
ได้รับยกเว้นค่าเช่า	-	(54,900)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	745,750	901,063	199,751	223,773

### 15.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	170,932	178,439	38,513	46,414
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	30,570	35,711	8,211	9,010
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	43,368	16,702	35,750	6,894
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	233	245	28	41
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	99,187	40,139	-	-

บริษัทย่อยมีสัญญาเช่าอาคารซึ่งมีการจ่ายชำระค่าเช่าที่ผันแปรตามผลการดำเนินงาน อายุสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี

### 15.4 อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 295 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 70 ล้านบาท) (2565: 127 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 48 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

## 16. ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดิน	5,887,934	6,745,272	1,787,658	1,860,878
ต้นทุนดอกเบี้ย	202,569	221,598	187,918	189,890
งานระหว่างก่อสร้าง	517,594	665,020	334,393	225,143
รวม	6,608,097	7,631,890	2,309,969	2,275,911
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(221,946)	(221,946)	(145,381)	(145,381)
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ - สุทธิ	6,386,151	7,409,944	2,164,588	2,130,530

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการจำนวน 10 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 9 ล้านบาท) (2565: 23 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 7 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 1.3 (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7) (2565: ร้อยละ 1.0 เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7)

บริษัทฯได้นำที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,493 ล้านบาท ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวที่บริษัทฯได้รับจากธนาคารพาณิชย์ (2566: ไม่มี)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	221,946	167,616	145,381	145,381
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	54,330	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	221,946	221,946	145,381	145,381

## 17. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
ตัวสัญญาใช้เงิน	-	2.20	-	1,000,000
ตัวแลกเงิน	2.80	-	500,000	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจ่าย			(2,781)	-
ตัวแลกเงิน - สุทธิ			497,219	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			497,219	1,000,000

## 18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	14,234	9,967	58,584	51,171
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	552,392	498,955	318,965	294,698
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	3,558	2,059	2,350	1,068
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	76,371	121,571	21,829	47,170
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	44,152	40,349	44,152	40,349
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	690,707	672,901	445,880	434,456

## 19. เงินกู้ยืมระยะยาว

			(หน่วย: พันบาท)	
			งบการเงินรวมและ	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	2566	2565
1	MLR - 2.25	ชำระคืนเป็นงวดทุก 3 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2566 <sup>(ก)</sup>	-	1,544,141
2	3.20	ชำระคืนเป็นงวดทุก 6 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนมกราคม 2569	1,125,000	1,500,000
รวม			1,125,000	3,044,141
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการกู้ยืมลดจ่าย			(1,775)	(2,630)
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(561,612)	(1,919,141)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			561,613	1,122,370

MLR : อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่ำสุดที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Lending Rate)

(ก) : ทั้งนี้ กำหนดให้ต้องชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด โดยเป็นการชำระคืนจากงวดท้ายสุด ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์ที่ขาย

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)
		งบการเงินรวมและ
		งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		3,044,141
หัก: จ่ายคืนเงินกู้ระหว่างปี		(1,919,141)
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการกู้ยืมลดจ่าย		(1,775)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		1,123,225

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9 และ 16

สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อส่วนทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 2:1 เป็นต้น

## 20. หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				จำนวนหน่วย (หน่วย)		จำนวนเงิน (พันบาท)	
				2566	2565	2566	2565
หุ้นกู้ไม่ค้ำประกันและไม่มีการค้ำประกัน							
- ครั้งที่ 1/2564	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี	3 ปี	3 มีนาคม 2567	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
- ครั้งที่ 2/2564	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.76 ต่อปี	3 ปี	8 มิถุนายน 2567	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
- ครั้งที่ 1/2565	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.78 ต่อปี	3 ปี	5 พฤษภาคม 2568	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ครั้งที่ 2/2565 (ชุดที่1)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.06 ต่อปี	2 ปี	22 พฤศจิกายน 2567	730,000	730,000	730,000	730,000
- ครั้งที่ 2/2565 (ชุดที่2)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.38 ต่อปี	3 ปี	21 พฤศจิกายน 2568	720,000	720,000	720,000	720,000
- ครั้งที่ 3/2565	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.33 ต่อปี	3 ปี	11 ธันวาคม 2568	550,000	550,000	550,000	550,000
- ครั้งที่ 1/2566	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.32 ต่อปี	2 ปี 9 เดือน	18 ธันวาคม 2568	1,000,000	-	1,000,000	-
- ครั้งที่ 2/2566	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.43 ต่อปี	3 ปี	25 เมษายน 2569	1,000,000	-	1,000,000	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				9,500,000	7,500,000	9,500,000	7,500,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย						(4,182)	(5,730)
หัก: ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้						(130,979)	(112,974)
หุ้นกู้ - สุทธิ						9,364,839	7,381,296
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(5,229,110)	-
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						4,135,729	7,381,296

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	7,500,000	12,000,000
บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี	2,000,000	3,000,000
หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้ระหว่างปี	-	(7,500,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	9,500,000	7,500,000

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

## 21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	280,659	265,469	181,490	173,780
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	20,226	20,325	12,827	13,077
ต้นทุนดอกเบี้ย	4,039	3,782	2,600	2,444
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(37,509)	-	(22,243)	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	2,518	-	(6,405)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(10,080)	(8,917)	(7,180)	(7,811)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	259,853	280,659	161,089	181,490

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปี ข้างหน้า เป็นจำนวน 5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 5 ล้านบาท) (2565: 10 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 7 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 10 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 10 ปี) (2565: 12 ปี เฉพาะบริษัทฯ: 12 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.8	1.5
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5.0	5.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 25.0	0 - 25.0



ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	อัตราคิดลด		อัตราการขึ้นเงินเดือน		อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	10%	10%
งบการเงินรวม	(12,550)	13,503	13,145	(12,353)	(6,634)	7,093
งบการเงินเฉพาะกิจการ	(7,431)	7,987	7,775	(7,315)	(3,834)	4,086

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	อัตราคิดลด		อัตราการขึ้นเงินเดือน		อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	10%	10%
งบการเงินรวม	(14,231)	15,368	17,491	(16,283)	(10,556)	8,924
งบการเงินเฉพาะกิจการ	(8,782)	9,468	10,848	(10,117)	(6,323)	5,270

## 22. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	สำรองเพื่อค่าซ่อมแซม	สำรองเพื่อค่าซ่อมแซม	เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	คดีฟ้องร้อง	รวม
	สาธารณูปโภค	บ้าน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	250,106	248,427	131,778	326,728	957,039
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	33,692	65,785	18,260	107,521	225,258
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(26,723)	(35,709)	(20,611)	(2,597)	(85,640)
โอนกลับในระหว่างปี	-	-	(1,743)	(34,230)	(35,973)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	257,075	278,503	127,684	397,422	1,060,684
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	30,148	61,273	14,652	36,260	142,333
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(37,742)	(27,357)	(15,728)	(59,360)	(140,187)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	249,481	312,419	126,608	374,322	1,062,830

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	สำรองเพื่อค่า ซ่อมแซม สาธารณูปโภค	สำรองเพื่อ ค่าซ่อมแซม บ้าน	เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน	คดี ฟ้องร้อง	รวม
ปี 2566					
หมุนเวียน	249,481	312,419	126,608	-	688,508
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	374,322	374,322
	249,481	312,419	126,608	374,322	1,062,830
ปี 2565					
หมุนเวียน	257,075	278,503	127,684	-	663,262
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	397,422	397,422
	257,075	278,503	127,684	397,422	1,060,684

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สำรองเพื่อค่า	สำรองเพื่อ	เงินสมทบ		
	ซ่อมแซม	ค่าซ่อมแซม	กองทุนนิติ	คดี	
	สาธารณูปโภค	บ้าน	บุคคลหมู่บ้าน	ฟ้องร้อง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	121,978	132,399	65,183	27,509	347,069
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	21,495	42,155	12,826	29,784	106,260
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(15,485)	(22,398)	(7,786)	(2,415)	(48,084)
โอนกลับในระหว่างปี	-	-	(119)	(20)	(139)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	127,988	152,156	70,104	54,858	405,106
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	17,279	36,928	9,652	28,383	92,242
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(25,501)	(17,368)	(3,171)	(19,257)	(65,297)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	119,766	171,716	76,585	63,984	432,051
ปี 2566					
หมุนเวียน	119,766	171,716	76,585	-	368,067
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	63,984	63,984
	119,766	171,716	76,585	63,984	432,051
ปี 2565					
หมุนเวียน	127,988	152,156	70,104	-	350,248
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	54,858	54,858
	127,988	152,156	70,104	54,858	405,106

## ประมาณการสำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค/ค่าซ่อมแซมบ้าน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการสำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค/ค่าซ่อมแซมบ้านโดยฝ่ายบริหารพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

## เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

## 23. สำรองตามกฎหมาย

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

## 24. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 24.1 การจำแนกรายได้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ประเภทของสินค้าหรือบริการ</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,619,275	8,226,938	4,320,736	5,350,610
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	1,214,863	716,954	248,230	154,137
รายได้ค่าบริการอื่น	28,424	48,210	28,424	48,210
อื่นๆ	234,554	190,791	93,470	91,256
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	9,097,116	9,182,893	4,690,860	5,644,213
<b>จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้</b>				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	7,654,625	8,251,968	4,323,845	5,355,387
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	1,442,491	930,925	367,015	288,826
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	9,097,116	9,182,893	4,690,860	5,644,213

การกระทบยอดระหว่างรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 29 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้จากลูกค้าภายนอก	9,097,116	9,182,893	4,690,860	5,644,213
รายได้ระหว่างส่วนงาน	325,704	480,532	-	-
	9,422,820	9,663,425	4,690,860	5,644,213
รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	(325,704)	(480,532)	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	9,097,116	9,182,893	4,690,860	5,644,213

## 24.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 61 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 51 ล้านบาท) (2565: 22 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 14 ล้านบาท)

## 24.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 352 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 263 ล้านบาท) (2565: 485 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 325 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

## 25. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	187,998	206,408	250,415	259,455
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	30,570	35,711	8,211	9,010
ค่าธรรมเนียมอื่น	18,941	17,140	15,944	14,253
รวม	237,509	259,259	274,570	282,718

## 26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	5,039,084	4,535,440	2,521,267	2,534,721
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(1,045,088)	720,200	255,768	439,850
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	1,023,793	64,113	(34,058)	403,320
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	659,104	663,717	399,361	429,401
ค่าเสื่อมราคา	320,666	362,398	88,408	136,907

## 27. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	267,645	342,988	181,326	245,637
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
รายการปรับปรุงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของปีก่อน	-	(83)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(47,578)	(54,625)	(5,908)	(17,649)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>220,067</b>	<b>288,280</b>	<b>175,418</b>	<b>227,988</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	6,998	-	5,729	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทย่อย	-	-	1,269	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม	(35,494)	(33,375)	(35,494)	(33,375)
	<b>(28,496)</b>	<b>(33,375)</b>	<b>(28,496)</b>	<b>(33,375)</b>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,722,691	2,683,810	2,678,042	2,623,519
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	0% - 20%	0% - 20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	544,538	536,762	535,608	524,704
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(92,564)	(83,356)	(159,052)	(109,435)
รายได้ที่ได้รับยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	(231,835)	(164,964)	(201,127)	(187,251)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(72)	(157)	(11)	(30)
รายการอื่น	-	(5)	-	-
รวม	(324,471)	(248,482)	(360,190)	(296,716)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	220,067	288,280	175,418	227,988

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	171,742	167,148	67,953	70,764
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,687	7,903	6,687	7,903
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16,374	16,374	16,374	16,374
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	51,699	54,805	32,218	36,298
สำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค	49,896	51,083	23,953	25,598
สำรองเพื่อค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้า	62,484	55,233	34,343	30,431
ประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	74,864	79,484	12,797	10,972
ต้นทุนกู้ยืมของโครงการ	177,766	174,959	16,517	15,010
การรับรู้รายได้ค้างวัด	7,156	8,739	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(2,018)	(2,018)	(2,018)	(2,018)
ค่าเสื่อมราคาสะสมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,208)	(5,078)	(3,208)	(5,078)
รายได้จากการให้เช่าที่ดิน	(153)	(160)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	193,673	165,244	-	-
สัญญาเช่า	10,656	3,629	4,007	3,620
อื่น ๆ	12,564	12,258	7,044	6,614
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>830,182</b>	<b>789,603</b>	<b>216,667</b>	<b>216,488</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายการในงบแสดงฐานะการเงินเป็นดังนี้				
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	830,335	789,763	216,667	216,488
หนี้สินภายใต้การควบคุม	(153)	(160)	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม - สุทธิ	830,182	789,603	216,667	216,488

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี จำนวน 56 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: ไม่มี) (2565: 467 ล้านบาท เฉพาะบริษัท: ไม่มี) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวจะไม่นำมาใช้ประโยชน์ในอนาคต

## 28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	2,502,624	2,395,531	2,502,624	2,395,531
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	10,714,382	10,714,382	10,714,382	10,714,382
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.23	0.22	0.23	0.22

## 29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการอาคารพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่า เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารสำนักงาน

- ส่วนงานธุรกิจอื่น ๆ ได้แก่ ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารและธุรกิจการลงทุน

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทบริหารงานด้านภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่ม ดังนั้น รายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีการปันส่วนให้แก่แต่ละส่วนงานดำเนินงาน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566							
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์			ธุรกิจให้เช่า		รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการอื่น ๆ และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
	ขายบ้าน พร้อมที่ดิน	ขายหน่วยใน อาคารชุดพัก อาศัย	ธุรกิจ โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ธุรกิจ อื่น ๆ			
รายได้จากลูกค้าภายนอก	6,720	899	1,215	134	115	9,083	-	9,083
รายได้ระหว่างส่วนงาน	290	-	2	-	34	326	(326)	-
ดอกเบี้ยรับ	1	-	1	-	1	3	-	3
ต้นทุนทางการเงิน	(104)	(83)	(25)	-	(6)	(218)	-	(218)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(17)	-	(243)	(55)	(6)	(321)	-	(321)
สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(16)	(90)	-	-	-	(106)	-	(106)
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	31	34	-	-	-	65	-	65
<b>กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน</b>	<b>1,216</b>	<b>(216)</b>	<b>115</b>	<b>69</b>	<b>87</b>	<b>1,271</b>	<b>-</b>	<b>1,271</b>
รายได้อื่น								2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(289)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								1,753
ต้นทุนทางการเงิน								(14)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								(220)
<b>กำไรสำหรับปี</b>								<b>2,503</b>
<b>สินทรัพย์รวมของส่วนงาน</b>								
เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	345	1,115	10,235	11,695	-	11,695
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,755	-	19	-	4	1,778	-	1,778



(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่า			รายการอื่น ๆ		
	ขายหน่วยใน		ธุรกิจ	อาคาร	ธุรกิจ	รวมส่วนงาน	รายการอื่น ๆ	งบการเงินรวม
	ขายบ้าน	อาคารชุดพัก						
	พร้อมที่ดิน	อาศัย	โรงแรม	สำนักงาน	อื่น ๆ	ที่รายงาน	ระหว่างกัน	
รายได้จากลูกค้าภายนอก	7,457	770	717	282	79	9,305	-	9,305
รายได้ระหว่างส่วนงาน	460	-	-	-	21	481	(481)	-
ดอกเบี้ยรับ	2	-	-	-	2	4	-	4
ต้นทุนทางการเงิน	(103)	(109)	(29)	-	(1)	(242)	-	(242)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(17)	-	(257)	(83)	(5)	(362)	-	(362)
สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ								
มูลค่าโครงการ	(28)	(55)	-	-	-	(83)	-	(83)
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง								
ของมูลค่าโครงการ	28	22	-	-	-	50	-	50
<b>กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน</b>	1,276	(120)	(26)	155	47	1,332	-	1,332
รายได้อื่น								3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(229)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								1,586
ต้นทุนทางการเงิน								(8)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								(288)
<b>กำไรสำหรับปี</b>								<u>2,396</u>
<b>สินทรัพย์รวมของส่วนงาน</b>								
เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บันทึกตาม								
วิธีส่วนได้เสีย	-	-	339	1,152	10,099	11,590	-	11,590
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและ								
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2,339	-	115	-	25	2,479	-	2,479

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่า			สินทรัพย์ที่		
	ขายหน่วยใน		ธุรกิจ	อาคาร	ธุรกิจอื่น ๆ	รวมส่วนงาน	สินทรัพย์ที่	งบการเงิน
	ขายบ้าน	อาคารชุดพัก						
	พร้อมที่ดิน	อาศัย	โรงแรม	สำนักงาน		ที่รายงาน	ไม่ได้	งบการเงิน
							ปันส่วน	รวม
<b>สินทรัพย์ของส่วนงาน</b>								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	24,496	9,719	1,662	510	-	36,387	7,055	43,442
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	22,775	10,609	1,953	513	-	35,850	7,776	43,626

### ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

### ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

### 30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2558 โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือน ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานหรือลาออกจากกองทุนตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 20 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 12 ล้านบาท) (2565: 20 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 13 ล้านบาท)

### 31. เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายสำหรับปี 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	อนุมัติโดย	เงินปันผลรวม (พันบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
<b>ปี 2566</b>				
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566	535,648	0.05	7 กันยายน 2566
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566	1,071,370	0.10	18 พฤษภาคม 2566
รวมเงินปันผลจ่าย		1,607,018	0.15	
<b>ปี 2565</b>				
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565	428,569	0.04	8 กันยายน 2565
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565	749,997	0.07	18 พฤษภาคม 2565
รวมเงินปันผลจ่าย		1,178,566	0.11	

### 32. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

#### 32.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	919	754
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	784	138

#### 32.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ ซึ่งมีอายุสัญญา 1 ปี (2565: 1 ปี)

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	5	6

#### 32.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่าง ๆ เป็นจำนวนเงิน 28 ล้านบาท (2565: 27 ล้านบาท)

#### 32.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 55 ไร่ (2565: 53 ไร่) ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

### 33. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
หนังสือค้ำประกันการจัดหาสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	1,888	2,012
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	7	12
หนังสือค้ำประกันอื่น ๆ	47	47
รวม	1,942	2,071

### 34. คดีฟ้องร้อง

34.1 ในปี 2559 - 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการซื้อบ้านและที่ดินในโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงินรวม 1,494 ล้านบาท (2565: 1,492 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 346 ล้านบาท (2565: 371 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

34.2 ในปี 2560 บริษัทฯได้ถูกบริษัทรับเหมาก่อสร้างฟ้องร้องเป็นจำเลยข้อหาผิดสัญญาจ้างทำของโดยเรียกเงินค่าจ้างคงค้างและค่าเสียหายจากบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงินรวม 135 ล้านบาท (2565: 135 ล้านบาท) ทั้งนี้ ในเดือนตุลาคม 2562 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องและให้โจทก์ชำระค่าเสียหายแก่บริษัทฯจากการฟ้องแย้ง เป็นจำนวนเงิน 77 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย

บริษัทฯได้เรียกร้องให้ธนาคารในฐานะผู้ออกหนังสือค้ำประกันชำระหนี้แทนโจทก์ตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น และได้รับเงินจำนวน 41 ล้านบาทตามวงเงินหนังสือค้ำประกันในเดือนพฤษภาคม 2563 บริษัทฯแสดงรายการดังกล่าวเป็น “เงินชดเชยความเสียหายรับรู้เป็นรายได้” ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้รายการในงบกำไรขาดทุนเมื่อคดีถึงที่สุด

ในเดือนตุลาคม 2565 ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับให้บริษัทฯ ชำระเงินค่าจ้างคงค้างและเงินประกันผลงานแก่โจทก์ เมื่อหักลบกลบหนี้กับค่าเสียหายที่โจทก์ต้องชดใช้แก่บริษัทฯ แล้วนั้น บริษัทฯ ต้องชำระเงินแก่โจทก์เป็นจำนวนเงินอีก 3 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย และคืนหนังสือค้ำประกันข้างต้นให้แก่โจทก์

บริษัทฯอยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อดำเนินการในชั้นศาลต่อไป โดยคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

34.3 ในปี 2561 - 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฟ้องร้องเป็นจำเลย/จำเลยร่วมข้อหาผิดสัญญาตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยเรียกค่าเสียหายจากบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงินรวม 710 ล้านบาท (2565: 544 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 28 ล้านบาท (2565: 26 ล้านบาท)

34.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้ฟ้องคดีได้ฟ้องคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี (ผู้ถูกฟ้องคดี) ต่อศาลปกครองกลาง เกี่ยวกับการที่อนุญาตให้บริษัทฯ ทำการจัดสรรที่ดิน บริษัทฯ ได้เข้าไปเกี่ยวข้องในคดีในฐานะผู้ร้องสอ

บริษัทฯ เห็นว่า บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามใบอนุญาตที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีอนุญาตถูกต้องครบถ้วนแล้ว บริษัทฯ จึงไม่บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีนี้ไว้ในงบการเงิน

### 35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)				
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	34,994	-	-	34,994
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	790	790
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	9,358	-	9,358

(หน่วย: ล้านบาท)				
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	46,339	-	-	46,339
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	852	852
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	7,357	-	7,357

## 36. เครื่องมือทางการเงิน

### 36.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินมัดจำ เจ้าหนี้ เงินประกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวหนี้สินตามสัญญาเช่า และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องเนื่องกับ ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ และการจัดส่งสินค้าให้กับลูกค้ารายใหญ่มักจะมีการขอหนังสือรับรองด้านเครดิต (Letters of credit) หรือการประกันสินเชื่อแบบอื่น ๆ จากธนาคารและสถาบันการเงินอื่นที่มีชื่อเสียง นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัท เป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมากและอยู่หลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของผลิตภัณฑ์ และประเภทของลูกค้า การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของที่น่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กลุ่มบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าออกจากบัญชีหากลูกหนี้หนี้ค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกลุ่มบริษัทไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

## เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมิน โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

## ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	300	-	844	204	1,348	0.15 - 1.90
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	94	94	-
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดินและอาคาร	-	-	-	11	11	-
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	497	-	-	-	497	2.80
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	691	691	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	562	561	-	-	1,123	3.20
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	-	32	32	-
เงินประกันงานก่อสร้าง	-	-	-	272	272	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	5,229	4,136	-	-	9,365	1.76 - 3.43

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน		ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี				
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	1,366	164	1,530	0.15 - 0.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	42	42	-
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดินและอาคาร	-	-	-	7	7	-
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,000	-	-	-	1,000	2.20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	673	673	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	375	1,123	1,544	-	3,042	MLR - 2.25, 3.20
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	-	37	37	-
เงินประกันงานก่อสร้าง	-	-	-	240	240	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	7,381	-	-	7,381	1.76 - 3.38

### การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2566		2565	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อ กำไรก่อนภาษี (พันบาท)	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อ กำไรก่อนภาษี (พันบาท)
บาท	-	-	0.40	6,177
	-	-	(0.40)	(6,177)

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ



## ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาว เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง และหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมี หนี้สินประมาณร้อยละ 59 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของ หนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2565: ร้อยละ 31) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 59 (2565: ร้อยละ 29)) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและ ได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	500	-	-	500
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	691	-	-	691
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	199	584	25	808
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	563	562	-	1,125
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	32	-	-	-	32
เงินประกันงานก่อสร้าง	272	-	-	-	272
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	5,230	4,270	-	9,500
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>304</b>	<b>7,183</b>	<b>5,416</b>	<b>25</b>	<b>12,928</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,000	-	-	1,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	673	-	-	673
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	195	736	63	994
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,919	1,125	-	3,044
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	37	-	-	-	37
เงินประกันงานก่อสร้าง	240	-	-	-	240
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	-	7,500	-	7,500
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>277</b>	<b>3,787</b>	<b>9,361</b>	<b>63</b>	<b>13,488</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	500	-	-	500
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	446	-	-	446
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	45	152	25	222
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	563	562	-	1,125
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	27	-	-	-	27
เงินประกันงานก่อสร้าง	122	-	-	-	122
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	5,230	4,270	-	9,500
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>149</b>	<b>6,784</b>	<b>4,984</b>	<b>25</b>	<b>11,942</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,000	-	-	1,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	434	-	-	434
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	41	151	63	255
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,919	1,125	-	3,044
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	31	-	-	-	31
เงินประกันงานก่อสร้าง	110	-	-	-	110
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	-	7,500	-	7,500
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>141</b>	<b>3,394</b>	<b>8,776</b>	<b>63</b>	<b>12,374</b>

### 36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เจ้าหนี้ เงินมัดจำ เงินประกันและเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	9,365	9,358	7,381	7,357

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.53:1 (2565: 0.57:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.46:1 (2565: 0.49:1)

### 38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเพื่อขออนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,607 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2566 คงเหลือเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 0.10 บาทหรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,071 ล้านบาท ซึ่งจะจ่ายในวันที่ 16 พฤษภาคม 2567

### 39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567



## เอกสารแนบ

**เอกสารแนบ 1** รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม  
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้ รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และ  
เลขานุการบริษัท

**เอกสารแนบ 2** รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

**เอกสารแนบ 3** รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

**เอกสารแนบ 4** ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

**เอกสารแนบ 5** นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

**เอกสารแนบ 6** รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

## เอกสารแนบ 1

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

1.1 ข้อมูลของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1. นายบุญสม เลิศศิริวงษ์ - กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ  การดำรงตำแหน่งกรรมการ 8 ปี (21 ก.ย. 2558-ปัจจุบัน)	70	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาเอก สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา INSA, Toulouse, France - ปริญญาโท สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรอบรม 2565 - Advanced Audit Committee Program (AACP) 2562 - Board Matters and Trends (BMT) - Ethical Leadership Program (ELP) 2559 - Anti-Corruption : The Practical Guide (ACPG) 2557 - Role of Chairman Program (RCP) 2556 - Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE) 2555 - Directors Certification Program (DCP) - Financial Statement for Directors (FSD) - Audit Committee Program (ACP) - Monitoring Fraud Risk Management (MFM) - Monitoring of the Quality of Financial Reporting (MFR) - Monitoring the Internal Audit Function (MIA)	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2558-ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ	นพจ. คออลิตีเฮ้าส์
					2557-ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	นพจ. โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์
					<b>องค์กรหรือหน่วยงานอื่น</b>		
					2553-ปัจจุบัน	- กรรมการ - ประธานกรรมการบริหารอาคารสถานที่ และระบบสาธารณูปโภค - อธิการบดี - ประธานกรรมการ	สภาภาษีไทย   มหาวิทยาลัยชินวัตร สถาบันเทคโนโลยีนิวเคลียร์ แห่งชาติ

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว และการบริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1. นายบุญสม เลิศทวีวงศ์ (ต่อ)		<b>ประวัติการอบรม</b> 2555 - Monitoring the System of Internal Control and Risk (MIR) IQD Forum 2561 - Digital Transformation : A Must for All Companies 2560 - The Role of Chairman in Leading Strategic Risk Oversight Update COSO Enterprise Risk Management : Integrating with Strategy and Performance 2559 - Corporate Governance VS Corporate Performance : Duty or Choice? สถาบันอื่น 2557 - หลักสูตร Corporate Governance : Effectiveness and Accountability in the Boardroom, Kellogg School of Management, Northwestern University 2556 - หลักสูตรผู้บริหาร ด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 3 2549 - หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 19					

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประสบการณ์	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างการปฏิบัติงานและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
2. นางทิพวรรณ ขยัคมนต์ - กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	66	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2563 - IT Governance and Cyber Resilience Program (ITG) 2562 - Directors Certification Program (DCP) สถาบันอื่น - หลักสูตร Senior Executive Program สถาบัน London Business School ณ สหราชอาณาจักร - หลักสูตร Anti-Money Laundering โดยสรรพากรประเทศอเมริกา (Internal Revenue Services) - หลักสูตร การพัฒนาทักษะด้านการเป็นผู้บริหารและการเป็นผู้นำ โดยสถาบัน National Graduate Institutes for Policy Studies (GRIPS) ณ ประเทศญี่ปุ่น - หลักสูตร International Taxation โดย Japan International Cooperation Agency (JICA) ณ ประเทศญี่ปุ่น - หลักสูตร Transfer Pricing โดยกรมสรรพากรประเทศออสเตรเลีย ณ ประเทศออสเตรเลีย - หลักสูตรการบริหารระดับสูง สำนักงาน ก.พ. รุ่นที่ 82 - หลักสูตรบัญชีภาษีอากร โดยสภาวิชาชีพบัญชี	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b> พ.ศ. 2566-ปัจจุบัน - ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เม.ย. 2566-ปัจจุบัน - กรรมการอิสระ 2561-ปัจจุบัน - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน		
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2562-ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการ	บจก. เอส รัช แมเนจเม้นท์
					2562-ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการอิสระ	บจก. เจนกิจไกล



ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว กรรมการ และผู้บริหาร	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
3. นางสาววิไลดา พูนพัฒน์พิบูลย์ - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ การดำรงตำแหน่งกรรมการ 7 เดือน (1 พ.ค. 2566-ปัจจุบัน)	50	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า และ วิศวกรรมอุตสาหการและการจัดการวิศวกรรม มหาวิทยาลัยสแตนฟอร์ด สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมคอมพิวเตอร์ (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2566 - Independent Director Forum หัวข้อ “ป้องกันทุจริตในองค์กรบทบาทหน้าที่ใคร” - Advance Audit Committee Program (AAP 49/2023) - Directors Certification Program (DCP 341/2023) สถาบันอื่น 2566 - สัมมนาสำหรับ Audit Committee Member. บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					พ.ค. 2566-ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2560-ปัจจุบัน	- หุ้นส่วนและที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ธุรกิจ	บจก. ฟูล ออฟ รีชั่นส์
					2547-ปัจจุบัน	- หุ้นส่วนและกรรมการผู้จัดการ	บจก. วิไลดา แอนด์ คอมพานี

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประสบการณ์	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างการปฏิบัติงาน	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานเป็นเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	หน่วยงาน / บริษัท
4. <b>รศ.ดร.ณรงค์เดช ศรีไชยรัตน์</b> - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ  <b>การดำรงตำแหน่งกรรมการ</b> 6 เดือน (27 มี.ย. 2566-ปัจจุบัน)	45	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาเอก สาขาวิทยาศาสตร์ University of Edinburgh, UK - ปริญญาโท สาขาวิชา LL.M University of Cambridge, UK - ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2566 - Advance Audit Committee Program (AAP 50/2023) 2565 - Financial Statement for Director (FSD 45/2022) - Directors Certification Program (DCP)	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b> พ.ค. 2566-ปัจจุบัน - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ ม.ค. 2566-ปัจจุบัน - กรรมการตรวจสอบ 2564-ปัจจุบัน - กรรมการอิสระ 2564-พ.ย. 2566 - กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน - กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร  <b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b> 2564-ปัจจุบัน - กรรมการ 2569-ปัจจุบัน - กรรมการ  <b>องค์กร หรือหน่วยงานอื่น</b> 2565-ปัจจุบัน - กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านกฎหมาย เรื่องร้องทุกข์ประจำสำนักงานกฤษฎีกา คณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อเศรษฐกิจและสังคม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภามหาวิทยาลัยสวนดุสิต คณะกรรมการสำนักงาน ความร่วมมือพัฒนาเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน (สพ.พ.) คณะกรรมการกำกับดูแล การประกอบวิชาชีพบัญชี กรมพัฒนาธุรกิจการค้า คณะกรรมการเลือกตั้ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
5. นายพร สุนทรจิตต์เจริญ - กรรมการ  การดำรงตำแหน่งกรรมการ 6 ปี (27 มี.ย. 2560-ปัจจุบัน)	65	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2554 - Financial Institutions Governance Program (FGP) 2/2011 2548 - Directors Certification Program (DCP) 53/2005 2547 - Directors Accreditation Program (DAP) 25/2004 สถาบันอื่น - หลักสูตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ. 2549) 2565 - "อบรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเมืองภาคปฏิบัติ" รุ่นที่ 6 (Real Engineer CMU) / สมาคมนักศึกษาเก่ามหาวิทยาลัยเชียงใหม่	ไม่มี	100,000 หุ้น (0.00093%)	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2560-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์
					2560-ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
						- ประธานกรรมการบริหาร	
					2556-2560	- กรรมการ	
						- กรรมการบริหาร	
						- กรรมการผู้จัดการ (ปฏิบัติการ)	
					2566-ปัจจุบัน	- ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์
					2544-ปัจจุบัน	- กรรมการ	
						- กรรมการบริหาร	
					2558-2566	- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
					2554-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป
					ก.ย. 2561-มี.ค. 2562	- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
					2554-ก.ค. 2561	- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
					2554-มี.ย. 2560	- กรรมการบริหาร	
					2537-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ. ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดัคส์
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2555-ปัจจุบัน	- กรรมการ	Land and Houses USA, INC
					2548-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ. ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์
						- กรรมการบริหาร	
					2548-ก.ค. 2561	- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บจก. แอล เอช แอสเตท
					2547-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. แอล เอช เรียดเอสเตท
					2546-ปัจจุบัน	- กรรมการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2
					2545-ปัจจุบัน	- กรรมการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 1
					2543-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. แลนด์ เฮาส์ นอร์ธอีสต์
					2538-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. แลนด์ เฮาส์ นอร์ธ
						- กรรมการ	บจก. แอล เอช เมืองใหม่
					2536-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. สยามธานี เรียดเอสเตท
					2533-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้



ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
7. นางสุวรรณา พุทธิประสาธ - กรรมการ - ประธานกรรมการพัฒนา อย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล - กรรมการบริหารความเสี่ยง  ภคดำรงตำแหน่งกรรมการ 23 ปี (1 ก.ค. 2543-ปัจจุบัน)	68	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2566 - Director Leadership Certification Program (DLCP 9/2023) 2554 - Financial Institutions Governance Program (FGP) 2550 - Directors Certification Program (DCP) 2547 - Directors Accreditation Program (DAP)	ไม่มี	7,013,754 หุ้น (0.06546%)	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					ธ.ค. 2566-ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการพัฒนา อย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์
					2554-ปัจจุบัน	- กรรมการบริหารความเสี่ยง	
					2543-ปัจจุบัน	- กรรมการ	
					พ.ค. 2566-ธ.ค. 2566	- ประธานกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน	
						- ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล	
					2554-ธ.ค. 2566	- กรรมการบรรษัทภิบาล	
					ก.ย. 2565-พ.ค. 2566	- กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน	
					ก.พ. 2565-ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการ	บมจ. แม่นดาวิน โฮเต็ล
					2561-ปัจจุบัน	- กรรมการ	
					2564-ก.พ. 2565	- รองประธานกรรมการ	
						- กรรมการบริหาร	
					2546-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ. โยม โปรटकัส เซ็นเตอร์
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					มิ.ย. 2566-พ.ค. 2567	- ที่ปรึกษา (สัญญา 1 ปี)	บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
					มี.ค. 2564-พ.ค. 2566	- ประธานกรรมการบริหาร	
					ส.ค. 2560-พ.ค. 2566	- กรรมการ	
					2560-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.แอล แอนด์ เอช พรีอเพอร์ตี้
					2559-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล
						- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
						- กรรมการ	บจก. แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์
						- กรรมการ	บจก. กัลได้ วิลเลจ
						- กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)
						- กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์
						- กรรมการ	(ประจำบริษัทตั้งแต่ 2554)
					2556-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
						- กรรมการ	บจก. พรีอเพอร์ตี้ โฮสเทล
						- กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
7. นางสาวรณาท พุทธประสาธ (ต่อ)					2555-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. เซนต์ออร์ พอยต์ ฮอสพิทอลลิตี
						- กรรมการ	บจก. แอล แอนด์ เอช โฮเทลแมนเนจเม้นท์
					2553-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. คิว.เอ.เอส. ฟริคาสท์
					2551-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. แอล แอนด์ เอช แมนเนจเม้นท์
					2546-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์
8. นายอชวิณ อัครโคติน - กรรมการ	การดำรงตำแหน่งกรรมการ 6 ปี (26 ธ.ค. 2560-ปัจจุบัน)	คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาตรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเงิน มหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย สหรัฐอเมริกา  ประวัติการอบรม สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2557 - Directors Certification Program (DCP) สถาบันไอเอ็น 2566 - หลักสูตร Corporate Governance Training, Center of Global Best Practices - หลักสูตร CFO'S Orientation Course ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - TLCA CFO Professional Development Program 2023 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย - TLCA CFO ครั้งที่ 6/2023 "What is the future of the CFO role?" สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย 2565 - หลักสูตร Fund Manager Refresher สมาคมบริษัทจัดการลงทุน	ไม่มี	-	บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ		
					2560-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์
					2566-ปัจจุบัน	- ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี และการเงิน	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
					2561-ปัจจุบัน	- กรรมการ	
					2557-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ. โยม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์
					บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ		
					2566-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล
					2561-2566	- รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด
					การตลาดและช่องทางการขาย		
					2554-2561	- ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการกลุ่มผลิตภัณฑ์ และตราสารหนี้ต่างประเทศ	

แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2566

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประสบการณ์	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	หน่วยงาน / บริษัท
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนพันธุ์ - กรรมการ - กรรมการผู้จัดการ - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล  การดำรงตำแหน่งกรรมการ 13 ปี (20 เม.ย. 2553-ปัจจุบัน)	66	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาวิชา วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2559 - How to Develop Risk Management (HRP) 2564 - Directors Certification Program : (DCP)	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</b> 2566-ปัจจุบัน - กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล 2561-ปัจจุบัน - กรรมการผู้จัดการ 2559-ปัจจุบัน - กรรมการบริหารความเสี่ยง 2553-ปัจจุบัน - กรรมการ 2565-2566 - กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน 2559-2561 - รองกรรมการผู้จัดการ		
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</b> 2559-ปัจจุบัน - กรรมการ บจก. กิลด์ วิลเลจ - กรรมการ บจก. เดอะ คอนเฟิเนซ์ - กรรมการ บจก. เซนเตอร์ พอยต์ ออฟฟิเชียล - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) 2554-ปัจจุบัน - กรรมการ บจก. พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง 2553-ปัจจุบัน - กรรมการ บจก. คิว.เฮาส์ ฟริคาสท์ - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) - กรรมการ บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ 2546-ปัจจุบัน - กรรมการ บจก. คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์		
					<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</b> 2566-ปัจจุบัน - กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล 10 ส.ค. 2561-ปัจจุบัน - กรรมการ 1 มิ.ย. 2559-ปัจจุบัน - เลขานุการบริหาร 1 พ.ค. 2559-ปัจจุบัน - รองกรรมการผู้จัดการ - ผู้รับผิดชอบสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน 2558-ปัจจุบัน - กรรมการบริหารความเสี่ยง 2565-2566 - กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน 2558-2566 - กรรมการบรรษัทภิบาล 2558-2559 - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ		
					บมจ. ควอลิตีเฮาส์		
11. นางสาวกัญญา จารุตระกูลชัย - กรรมการ - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล - รองกรรมการผู้จัดการ - เลขานุการบริหาร - ผู้รับผิดชอบสูงสุด สายงานบัญชีและการเงิน	61	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย  <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2559 - Directors Accreditation Program : (DAP) - How to Develop Risk Management (HRP)	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</b> 2566-ปัจจุบัน - กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล 10 ส.ค. 2561-ปัจจุบัน - กรรมการ 1 มิ.ย. 2559-ปัจจุบัน - เลขานุการบริหาร 1 พ.ค. 2559-ปัจจุบัน - รองกรรมการผู้จัดการ - ผู้รับผิดชอบสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน 2558-ปัจจุบัน - กรรมการบริหารความเสี่ยง 2565-2566 - กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน 2558-2566 - กรรมการบรรษัทภิบาล 2558-2559 - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ		
					บมจ. ควอลิตีเฮาส์		



ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานประมาณ 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย (ต่อ) กรรมการตำแหน่งกรรมการ 5 ปี (10 ส.ค. 2561 - ปัจจุบัน)		<p>สถาบันอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท (FOS) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</li> <li>- Strategic CFO in Capital Markets รุ่นที่ 1 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>- สัญญาเช่าต้องบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ/ สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์</li> <li>- การบัญชี ภาษีเงินได้ปี 2562</li> <li>- การอบรมการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านการเงิน</li> <li>- TLCA CFO Professional Development Program 2023</li> </ul> <p>สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ครั้งที่ 4/2023 “Green Assets: Opportunities for Sustainable Development”</li> <li>• ครั้งที่ 6/2023 “What is the future of the CFO role?”</li> <li>• ครั้งที่ 7/2023 “Economic Update for CFO” (ครั้งที่ 2)</li> </ul> <p>TLCA CFO Professional Development Program 2022</p> <p>สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ครั้งที่ 2/2022 “Economic Update for CFO”</li> <li>• ครั้งที่ 3/2022 “PDPA for Accounting and Finance”</li> <li>• ครั้งที่ 6/2022 “บทบาทของ CFO ต่อความยั่งยืนองค์กร”</li> </ul> <p>TLCA CFO Professional Development Program 2021</p> <p>สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ครั้งที่ 4/2021 “How finance leaders are adapting within the new normal”</li> <li>• ครั้งที่ 6/2021 “ESG Integration in Sustainable Investing”</li> <li>• ครั้งที่ 8/2021 “The modern CFO : Driving Digital Transformation of the Finance and Accounting”</li> </ul>			บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ		
					ก.ค. 2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. คิว.เอช. อินเทอร์เน็ตชั่นแนล
					2559-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก. กัสได้ วิลลิจ
						- กรรมการ	บจก. เดอะ คอมพิวเตอร์
						- กรรมการ	บจก. เซนต์เตอร์ พอยต์ ออฟฟิเชียลตี้
						- กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล (ประจำบุรีรัมย์ 2554)
						- กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล (ระยอง 2553)
						- กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล (ชลบุรี 2554)
						- กรรมการ	บจก. คิว.เอช. ไพร์ดาสท์
						- กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล (เพชรบุรี 2553)
						- กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล
						- กรรมการ	บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์

หมายเหตุ : 1. ไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารท่านใดมีประวัติการผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมายุกับ

1) การถูกพิพากษาว่ากระทำความผิดอาญา หรืออยู่ระหว่างถูกฟ้องร้องคดีอาญา ยกเว้นที่เป็นความผิดอันเกิดจากการฝ่าฝืนกฎจราจร ความผิดสุ่มเสี่ยง หรือความผิดอื่นในทำนองเดียวกัน

2) การถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรืออยู่ระหว่างถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิพากษา

3) การเป็นผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนควบคุมในบริษัทและหุ้นส่วนที่ถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิพากษา

2. เลขานุการของบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทได้กล่าวในหัวข้อ 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อ 7.6.1 เลขานุการบริษัท

## 1.2 ข้อมูลของผู้บริหาร

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อนายงาน / บริษัท
1. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	58	คุณวุฒิทางการศึกษา - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี	ไม่มี	33 หุ้น (0.000000%)	2559-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์
					2556-2559	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่าย	
					2551-2556	ผู้อำนวยการฝ่าย	
					2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เดอะ คอนเน็คชั่น
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ชดบุรี 2554)
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
						กรรมการ	บจก. กัสโต้ วิลเลจ
						กรรมการ	บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์
2. นายสมมาตร พรหมอนุกร - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	56	คุณวุฒิทางการศึกษา - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ไม่มี	-	2558-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์
					2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เดอะ คอนเน็คชั่น
					2557	ผู้อำนวยการอาวุโส สายโครงการที่อยู่อาศัย	
					2556	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจใหม่	
					2554-2555	ผู้อำนวยการฝ่าย พัฒนาธุรกิจใหม่	
					2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ชดบุรี 2554)
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
						กรรมการ	บจก. กัสโต้ วิลเลจ
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)
						กรรมการ	บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์
					2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. คิว.เฮ้าส์ พร็อพเพอร์ตี้

### 1.3 ข้อมูลของผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1. นางสาวสุพิศ มูลสวัสดิ์ - ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	43	<p><b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ</li> </ul> <p><b>การอบรมการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี</b></p> <p><b>ปี 2566</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร การวิเคราะห์งบการเงิน-ช่วงโม่ง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 5 ชั่วโมง</li> <li>- หลักสูตร 2024 Deferred Tax หลักการทั่วไป ผลกระทบที่มีต่อสัญญาเช่า และประมาณการหนี้สิน การรีออน และการบูรณะ-ช่วงโม่ง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 7 ชั่วโมง</li> <li>- หลักสูตร อบรมเครื่องเรื่องภาษี-ช่วงโม่ง CPD ผู้ทำบัญชี (อื่นๆ) 6.30 ชั่วโมง</li> <li>- หลักสูตร อีพดท มาตรฐานรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่ได้เสียภาษี- ฉบับปรับปรุง-ช่วงโม่ง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 6.30 ชั่วโมง</li> </ul> <p><b>ปี 2565</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร การวิเคราะห์งบการเงิน - ช่วงโม่ง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 7 ชั่วโมง</li> <li>- หลักสูตร งบกระแสเงินสด (Cash Flow) - ช่วงโม่ง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 7 ชั่วโมง</li> <li>- หลักสูตร มาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ช่วงโม่ง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 6 ชั่วโมง</li> <li>- หลักสูตร รายได้ ความแตกต่างระหว่างบัญชีและภาษี - ช่วงโม่ง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 5 ชั่วโมง</li> </ul> <p><b>ปี 2564</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร งบกระแสเงินสด (Cash Flow) - ช่วงโม่ง CPD ผู้สอบบัญชี 7 ชั่วโมง</li> <li>- หลักสูตร จรรยาบรรณ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับการให้บริการที่ไม่สามารถเสียภาษีได้เสีย</li> <li>- หลักสูตร มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับการบริการที่ไม่สามารถเสียภาษีได้เสีย (IFRS for NPAs) (ตอนที่ 2) - ช่วงโม่ง CPD ผู้สอบบัญชี 7 ชั่วโมง</li> </ul>	ไม่มี	-	<p>เม.ย.2564-ปัจจุบัน</p> <p>มี.ค.2559-ก.พ.2564</p>	<p>ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน</p> <p>ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี</p>	<p>บมจ. คาวลิตีเฮาส์</p> <p>บมจ. โปรเจค แพลนนิ่ง เซอร์วิส</p>

หมายเหตุ : เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไขตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

## 2. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

### 2.1 การดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย

รายชื่อบริษัท		บริษัท		บริษัทย่อย											
		QH	QHI	CFD	CSV	QHI (BVI)	QHM	QHP	CVP	CVR	GT	CVC	PH	CVH	CPH
1.	นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	X													
2.	นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	/													
3.	นางสาววิไลดา พูนพัฒน์พิบูลย์	/													
4.	รศ.ดร. ณรงค์เดช สุโสมิต	/													
5.	นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	/													
6.	นายอดิสร ธมนันทน์ราพุด	/													
7.	นายอาชวิน อัครโกศล	/													
8.	นายอนันต์ อัครโกศล		/												
9.	นางสุวรรณา พุทธประสาท	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10.	นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง	//													
11.	นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	//	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
12.	นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย	//	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
13.	นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	///		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
14.	นายสมมาตร พรหมคุณากร	///		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ / = กรรมการ // = กรรมการและผู้บริหาร /// = ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

QH = บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)      QHI = บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด      CFD = บริษัท เดอะ คอนเน็คชั่น จำกัด      CSV = บริษัท คาซ่า วิลส์ จำกัด

QHI (BV) = บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บียู) จำกัด      QHM = บริษัท คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด      QHP = บริษัท คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด      CVP = บริษัท คาซ่า วิลส์ (เพอร์มิต 2553) จำกัด      CVR = บริษัท คาซ่า วิลส์ (ระยอง 2553) จำกัด      GT = บริษัท กัสส์ วิลเลจ จำกัด      CVC = บริษัท คาซ่า วิลส์ (ชลบุรี 2554) จำกัด      PH = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด      CVH = บริษัท คาซ่า วิลส์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด      CPH = บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ออฟฟิเชียล จำกัด

2.2 การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อบริษัท		บริษัทที่เกี่ยวข้อง									
รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร		บริษัท		บริษัทร่วม			บริษัทที่เกี่ยวข้อง				
		QH	HMPRO	LH-Bank	LHFG	HVC	LHMH	LH	LHFUND	LHP	
1.	นายบุญสม เลิศทวีวิวงศ์	X	/								
2.	นางพิพวรรณ ขุติมันต์	/									
3.	นางสาววิไลสนา พูนพัฒน์พิบูลย์	/									
4.	รศ.ดร. ณรงค์เดช สุระเมธิต	/									
5.	นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	/	/	/	/		/	//			
6.	นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล	/									
7.	นายอาทวิล อัครโกดิน	/	/					//			
8.	นายอนันต์ อัครโกดิน		X								
9.	นางสุวรรณา พุทธประสาท	/	/				//	/			/
10.	นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	//									
11.	นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	//									
12.	นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย	//									
13.	นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	///									
14.	นายสมมาตร พรหมคุณากร	///									

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ / = กรรมการ // = กรรมการและผู้บริหาร /// = ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

HMPRO = บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)      LHFG = บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
HVC = บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด      LHM = บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด  
LHMH = บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด      LHFUND = บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ เอชส์ จำกัด

## เอกสารแนบ 2

### รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อบริษัท		บริษัท QH	บริษัทย่อย
รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร			บ. คาซ่า วิลล์ จก.
1.	นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	X	
2.	นางทิพวรรณ ชยุดิมนต์	/	
3.	นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์	/	
4.	รศ.ดร. ณรงค์เดช สรุโฆษิต	/	
5.	นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	/	
6.	นายอดิศร ธนนันท์นราพูล	/	
7.	นายอาชวิน อัครโกคิน	/	
8.	นางสุวรรณา พุทธประสาธ	/	/
9.	นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	//	
10.	นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	//	/
11.	นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	//	/
12.	นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	///	/
13.	นายสมมาตร พรหมคุณากร	///	/

หมายเหตุ : 1. X = ประธานกรรมการ / = กรรมการ // = กรรมการและผู้บริหาร /// = ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ  
 2. บริษัทย่อย หมายถึง บริษัทย่อยที่มีรายได้เกินกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

## เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประสบการณ์	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวและคู่สมรส	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2566	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1. นางสาวรัตน ปุณศรีภักดิ์ - ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายและรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน	58	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - บัณฑิต มหาวชิราวุธวิทยาลัยราชมงคล <b>ประวัติการอบรม</b> <b>ปี 2566</b> - ภาวะเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจสำหรับทรัพย์สิน - การป้องกันข้อมูลโดยการเข้ารหัสข้อมูล - การอบรมบริหารความเสี่ยงด้าน ESG - เสริมสร้างความเข้าใจกับผลกระทบ และการปรับตัวต่อมาตรการด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (CLIMATE CHANGE) <b>ปี 2565</b> - งานก่อสร้างและความคุ้มค่า - งานการตลาดและการขาย - กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับงานตรวจสอบภายใน - พรบ.ข้อมูลส่วนบุคคล และกฎหมายลิขสิทธิ์ <b>ปี 2564</b> - สัมมนา Road to Certify with THAI CAC หัวข้อ ทำอย่างไรให้ผ่านการรับรอง CAC และเสวนาพิเศษ บทบาทของกรมการตรวจสอบการยื่นขอรับรอง - สัมมนา Road to Certify with THAI CAC หัวข้อ กระบวนการรับรอง CAC และเสวนาพิเศษการเข้าถึงพนักงานรัฐกิจด้านแห่งผลประโยชน์และกฎหมายที่ต้องรู้ - ระเบียบงานก่อสร้างและความคุ้มค่า - กฎหมายด้านการโฆษณา โดยฝ่ายกฎหมาย - กฎหมายด้านการโฆษณา โดย สคบ. <b>ปี 2563</b> - อบรมวิธีการประเมินความเสี่ยงของฝ่ายงานตาม พรบ.คุ้มครองข้อมูล (PDPA) - Change Management - พระราชบัญญัติคุ้มครองสิทธิส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA)	ไม่มี	11.666 หุ้น (0.0001%)	2565-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายและรักษาการผู้อำนวยการฝ่าย	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์
					2564-2565	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายและรักษาการผู้อำนวยการฝ่าย	
					2550 - 2564	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย	

# เอกสารแนบ 4

## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

### ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดสินทรัพย์ของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

### 1. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์สิทธิการใช้

#### 1.1 ธุรกิจโรงแรม

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ/ พื้นที่ทั้งหมด (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระ ผูกพัน
1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีลม ถนนเจริญกรุง บางรัก กทม.	อาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า สูง 27 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 30,066 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,933 ตร.ม.	7-1-1	3	เช่าทรัพย์สิน 1 ปี ระยะเวลาเช่า คงเหลือ ประมาณ 0.5 ปี	-
2. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ไพรม์ พญา นาเกลือ บางละมุง ชลบุรี <sup>1/</sup>	อาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า สูง 29 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 34,544 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 15,611 ตร.ม.	6-1-91	1,090	บริษัทย่อย	-

หมายเหตุ <sup>1/</sup> เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทย่อยได้โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์จากที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ เป็นที่ดิน อาคารและ  
อุปกรณ์ เนื่องจากเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจโรงแรม

#### 1.2 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ/ พื้นที่ทั้งหมด (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระ ผูกพัน
1. คิวเฮาส์ สาทร ถนนสาทรใต้ กทม.	อาคารสำนักงานให้เช่า สูง 20 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 27,829 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,454 ตร.ม.	2-3-56	21 (เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน 21 ลบ.)	สิ้นสุดสัญญาเช่า 30 ปีและต่อสัญญา อีก 2 ปี ระยะเวลา เช่าคงเหลือ 2 ปี	-
2. คิวเฮาส์ เฟลินจิต <sup>1/</sup> ถนนเฟลินจิต เขตปทุมวัน กทม.	อาคารสำนักงานให้เช่า สูง 18 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 22,341 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 10,880 ตร.ม.	1-1-63	443 (เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน 443 ลบ.)	บริษัท	-

หมายเหตุ <sup>1/</sup> เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮาส์ เฟลินจิต กองทุนรวม  
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ เป็นระยะเวลา 30 ปี



### 1.3 ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และส่วนกลางอื่นๆ

อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่ใช้ในการดำเนินงานของโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและส่วนกลางอื่นๆ ในบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 342 ล้านบาท

## 2. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

### 2.1 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

#### - โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ชื่อโครงการ	พื้นที่ขาย โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระผูกพัน (จดจำนองไว้)
1. คิวเข้าส่ววิลล่า นครพิงค์	1-0-16	51	บริษัท	-
2. พฤษภิรมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	35-1-46	801	บริษัท	-
3. พฤษภิรมย์ ปิ่นเกล้า (1)	4-0-81	61	บริษัท	-
4. พฤษภิรมย์ ปิ่นเกล้า (เลคโซน)	0-1-94	3	บริษัท	-
5. ลัดดาภิรมย์ จตุโชติ 15	32-2-47	659	บริษัทย่อย	-
6. ลัดดาภิรมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	29-0-14	475	บริษัทย่อย	-
7. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 1-บางแค	11-3-47	312	บริษัท	-
8. ลัดดาภิรมย์ วงแหวน-รามอินทรา	8-1-66	194	บริษัท	-
9. ลัดดาภิรมย์ ดิวนันท	4-3-2	180	บริษัท	-
10. ลัดดาภิรมย์ Elegance ศาลากลาง	13-1-21	179	บริษัท	-
11. ลัดดาภิรมย์ Elegance วงแหวน-สาทร	1-3-25	53	บริษัท	-
12. วรารมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	37-3-83	591	บริษัทย่อย	-
13. วรารมย์ วัชรพล-เพิ่มสิน	29-0-25	530	บริษัท	-
14. วรารมย์ สุขสวัสดิ์ 76	20-3-21	435	บริษัทย่อย	-
15. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑล สาย 3	9-3-14	244	บริษัทย่อย	-
16. วรารมย์ พรีเมียม แก้วนวรัฐ	26-3-85	199	บริษัท	-
17. วรารมย์ Premium กวาวีละ	2-3-77	106	บริษัท	-
18. คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	9-0-14	282	บริษัทย่อย	-
19. คาซ่า Premium ราชพฤกษ์ พระรามห้า	2-2-1	91	บริษัทย่อย	-
20. คาซ่า Premium พระรามสอง	0-2-76	30	บริษัทย่อย	-
21. คาซ่า Legend พระรามห้า-ราชพฤกษ์	5-0-61	196	บริษัทย่อย	-
22. คาซ่า Legend บ้านบึง	1-1-62	42	บริษัทย่อย	-
23. คาซ่า Grand ศรีราชา	12-2-35	248	บริษัทย่อย	-
24. คาซ่า Grand สุขุมวิท 5	0-3-16	33	บริษัทย่อย	-
25. คาซ่า Grand อ่อนนุช-วงแหวน	0-1-56	18	บริษัทย่อย	-
26. คาซ่า Presto ดอนเมือง-สรองประภา	9-1-71	289	บริษัท	-
27. คาซ่า Presto ประชาอุทิศ 90	9-3-63	213	บริษัทย่อย	-
28. คาซ่าวิลด์ วงแหวน-รามอินทรา	36-2-11	486	บริษัทย่อย	-
29. คาซ่าวิลด์ ปิ่นเกล้า-วงแหวน	22-1-33	325	บริษัท	-
30. คาซ่าวิลด์ วงแหวน-จตุโชติ	9-1-33	227	บริษัท	-

ชื่อโครงการ	พื้นที่ขาย โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระผูกพัน (จดจำนองไว้)
31. คาซ่าวิลด์ รามคำแหง วงแหวน 2	6-3-38	155	บริษัท	-
32. คาซ่าวิลด์ บ้านบึง	13-2-28	155	บริษัทย่อย	-
33. คาซ่าวิลด์ ปิ่นเกล้า-ศรีรัช	1-1-81	42	บริษัทย่อย	-
34. คาซ่าวิลด์ ประชาอุทิศ 90	0-2-53	23	บริษัทย่อย	-
35. คาซ่าวิลด์ ระยอง	0-0-50	2	บริษัทย่อย	-
36. คาซ่าวิลด์ ดอนเมือง-สรองประภา	0-3-100	0	บริษัท	-
37. คาซ่า Waterside พระรามห้า	1-3-14	80	บริษัทย่อย	-
38. Q Prime สุขุมวิท 77	8-1-33	498	บริษัท	-
39. Q District @MRT แยกกรมเกล้า	44-2-20	758	บริษัทย่อย	-
40. Q District ชัยพฤกษ์-ราชพฤกษ์	21-3-8	426	บริษัท	-
41. Q District สุขสวัสดิ์ 78	20-2-30	366	บริษัทย่อย	-
42. Q District บางนา-กิ่งแก้ว	13-1-41	345	บริษัท	-
43. Q District เวสต์เกต	11-1-94	341	บริษัท	-
44. Q District สุขสวัสดิ์ 76	15-2-85	315	บริษัท	-
45. Q District สุขสวัสดิ์-วงแหวนพระรามสาม	0-2-15	16	บริษัท	-
46. คาซ่าซีดี ราชพฤกษ์-พระรามห้า	7-2-53	261	บริษัทย่อย	-
47. คาซ่าซีดี สุขุมวิท-สมุทรปราการ	6-0-57	260	บริษัทย่อย	-
48. คาซ่าซีดี วัชรพล-เพิ่มสิน 2	9-2-18	240	บริษัท	-
49. คาซ่าซีดี พระรามห้า-ปิ่นเกล้า	3-3-58	145	บริษัท	-
50. คาซ่าซีดี รามคำแหง-มิลิน	2-3-24	114	บริษัท	-
51. คาซ่าซีดี ดอนเมือง-สรองประภา	3-0-75	110	บริษัท	-
52. คาซ่าซีดี กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	1-2-46	75	บริษัท	-
53. คาซ่าซีดี ดอนเมือง-ศรีสมาน	1-0-19	44	บริษัทย่อย	-
54. คาซ่าซีดี ประชาอุทิศ 90	0-0-27	6	บริษัทย่อย	-
55. เดอะทรีสต์ สุวรรณภูมิ-เทพารักษ์	0-1-25	10	บริษัทย่อย	-
56. กัสโต้ เพชรเกษม 69-กาญจนาภิเษก	4-0-69	157	บริษัท	-
57. กัสโต้ กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	4-0-1	133	บริษัทย่อย	-
58. กัสโต้ สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ	6-1-65	132	บริษัท	-
59. กัสโต้ วงแหวน-พระรามห้า	0-0-64	8	บริษัทย่อย	-
60. บ้านช็อกกลับคืน	0-2-64	17	บริษัท	-
61. บ้านช็อกกลับคืน	1-0-12	45	บริษัทย่อย	-

- โครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ขาย โครงการ (ตร.ม.)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระ ผูกพัน
1. คิวคอนโด สุขุมวิท	อาคารสูง 40 ชั้น พื้นที่ 3-1-70 ไร่ จำนวน 273 ห้อง	34,170	4,491	บริษัท	-
2. คิว ซีไซด์ หัวหิน	อาคารสูง 7 ชั้น 1 อาคาร สูง 4 ชั้น 6 อาคาร และวิลล่า 2 หลัง พื้นที่ 7-1-20 ไร่ จำนวน 207 ห้อง	11,308	786	บริษัทย่อย	-
3. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร เอ	อาคารสูง 8 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่ 1-0-49 ไร่ จำนวน 49 ห้อง	2,450	63	บริษัทย่อย	-
4. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร บี	อาคารสูง 8 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่ 1-1-88 ไร่ จำนวน 49 ห้อง	2,450	96	บริษัทย่อย	-
5. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร ซี	อาคารสูง 8 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่ 1-1-80 ไร่ จำนวน 42 ห้อง	2,333	42	บริษัทย่อย	-
6. คาซ่า คอนโด แอท เอ็มอาร์ที สามแยกบางใหญ่	อาคารสูง 39 ชั้น พื้นที่ 3-1-12 ไร่ จำนวน 847 ห้อง	22,721	355	บริษัทย่อย	-
7. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 2	อาคารสูง 4 ชั้น 3 อาคาร พื้นที่ 1-2-7 ไร่ จำนวน 67 ห้อง	2,023	2	บริษัทย่อย	-
8. คาซ่าคอนโด ช้างเผือก	อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 3-0-3 ไร่ จำนวน 280 ห้อง	10,813	7	บริษัท	-
9. เดอะทรัสต์ คอนโด แอท บีทีเอส เอรಾವัน	อาคารสูง 30 ชั้น พื้นที่ 7-2-84 ไร่ จำนวน 1,570 ห้อง	44,690	987	บริษัทย่อย	-
10. เดอะทรัสต์ คอนโด อมตะ-ชลบุรี	อาคารสูง 8 ชั้น 3 อาคาร พื้นที่ 5-0-4 ไร่ จำนวน 518 ห้อง	14,713	179	บริษัทย่อย	-
11. เดอะทรัสต์ คอนโด งามวงศ์วาน	อาคารสูง 32 ชั้น พื้นที่ 4-3-59 ไร่ จำนวน 1,280 ห้อง	37,711	71	บริษัทย่อย	-
12. เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม	อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 5-2-43 ไร่ จำนวน 405 ห้อง	11,628	41	บริษัทย่อย	-
13. เดอะทรัสต์ คอนโด หัวหิน	อาคารสูง 7 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่ 8-3-48 ไร่ จำนวน 671 ห้อง	24,685	29	บริษัทย่อย	-
14. เดอะพอยต์ คอนโด แหลมฉบัง	อาคารสูง 8 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่ 5-1-77 ไร่ จำนวน 683 ห้อง	18,100	222	บริษัทย่อย	-
15. เดอะพอยต์ คอนโด รังสิต-คลอง 6	อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 7-0-32 ไร่ จำนวน 821 ห้อง	21,624	109	บริษัทย่อย	-

## 2.2 ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

### - โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ชื่อโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	ภาระผูกพัน
1. คิว อัลตรา ชะอำ	4-0-84	20	บริษัทย่อย	-
2. ลัดดารมย์ พุทธมณฑลสาย 3	97-3-87.7	635	บริษัท	-
3. ลัดดารมย์ วงแหวน รามอินทรา 2	66-3-38.1	469	บริษัทย่อย	-
4. วรารมย์ ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์	26-1-22	216	บริษัท	-
5. คาซ่าวิลล์ เทพารักษ์-ธนสิทธิ์	125-2-7.8	629	บริษัท	-
6. คาซ่าวิลล์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	74-1-2	649	บริษัทย่อย	-
7. คาซ่าวิลล์ เทพารักษ์-ธนสิทธิ์ 2	37-1-46.2	150	บริษัทย่อย	-
8. คาซ่า ซีไซด์ ปราณบุรี	74-0-20	282	บริษัทย่อย	-
9. Q District ราชพฤกษ์ 346	68-1-52	421	บริษัทย่อย	-
10. Q District ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์	35-2-3	357	บริษัท	-
11. Q District ดิวนนท์ - รังสิต	32-2-48.5	253	บริษัทย่อย	-
12. คาซ่าซีดี วงแหวน-รามอินทรา	10-0-63	126	บริษัท	-
13. คาซ่าซีดี พระปฐมเจดีย์	13-2-57	114	บริษัทย่อย	-
14. คาซ่าซีดี วัชรพล-เพิ่มสิน (อาคารพาณิชย์)	4-0-22.3	111	บริษัท	-
15. เดอะทรัสต์ วิลล์ รังสิต คลอง 6	91-2-74	275	บริษัทย่อย	-
16. กัสโต้ สุขสวัสดิ์ 78	8-0-33	37	บริษัท	-
17. ที่ดินเปล่า อ.แม่ริม	5-0-97	13	บริษัท	-

### - โครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ขายโครงการ (ตร.ม.)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	ภาระผูกพัน
1. คิวแฮสคอนโด กลางเวียง เชียงราย	NA	NA	36	บริษัท	-
2. คาซ่าคอนโด กาญจนภิเษก - จันทร์ทองเยี่ยม	NA	NA	383	บริษัทย่อย	-
3. คาซ่าคอนโด บางใหญ่ B	NA	NA	230	บริษัทย่อย	-
4. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 3	NA	NA	31	บริษัท	-
5. เดอะทรัสต์ คอนโด รัตนานิเบศร์	NA	NA	303	บริษัทย่อย	-
6. เดอะทรัสต์ คอนโด สมุทรปราการ เฟส 2	NA	NA	303	บริษัทย่อย	-
7. เดอะทรัสต์ คอนโด สมุทรปราการ 2	NA	NA	204	บริษัทย่อย	-
8. เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม เฟส 2	NA	NA	73	บริษัทย่อย	-
9. เดอะทรัสต์ คอนโด ดอลฟีลเบย์	NA	NA	33	บริษัทย่อย	-
10. สโມสรส่วนกลาง กลุ่มคาซ่าคอนโด ศรีราชา	NA	NA	33	บริษัทย่อย	-

### 3. สิทธิการเช่า

#### 3.1 สัญญาสิทธิการเช่าระยะสั้นอาคารโรงแรม

##### 1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สิลม

วันที่ทำสัญญา	วันที่ 19 กรกฎาคม 2566
คู่สัญญา	ระหว่าง บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)
ลักษณะสัญญาเช่า	สัญญาเช่าทรัพย์สินอาคารโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง โดยแบ่งเช่าพื้นที่ชั้นใต้ดิน ชั้นที่ 1 และ ชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 27
อายุของสัญญา	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2566
ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (ณ 31 ธันวาคม 2566)	6 เดือน 19 วัน
หน้าที่หรือภาระผูกพัน ของบริษัทตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"><li>- ผู้ให้เช่าให้บริษัทเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง เพื่อประกอบกิจการให้เช่าห้องพัก โดยจ่ายค่าเช่าตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญา</li><li>- บริษัทต้องทำประกันอัคคีภัยทรัพย์สินที่เช่าช่วงไว้กับบริษัทประกันภัยที่บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เห็นชอบ ตามวงเงินและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา</li><li>- บริษัทจะต้องดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง และเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงซ่อมแซมดังกล่าว</li><li>- เมื่อครบอายุการเช่าช่วงตามสัญญา หรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพซ่อมแซมดีแล้วปลอดจากพันธะหรือภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น</li><li>- หากบริษัทประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า บริษัทจะต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</li></ul>

##### 2. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม

วันที่ทำสัญญา	วันที่ 19 กรกฎาคม 2555
คู่สัญญา	ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลดี จำกัด(ผู้เช่า) (บริษัทย่อย)
ลักษณะสัญญาเช่า	<p>สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงโรงแรมจำนวน 3 โครงการ ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ เป็นอาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร</li><li>- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 เป็นอาคารโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยให้เช่า 2 อาคาร สูง 28 ชั้น และสูง 5 ชั้นตามลำดับ รวมทั้งส่วนควบ เฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร</li><li>- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม เป็นอาคารโรงแรมสูง 24 ชั้น รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 1 ไร่ 34 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 60 ซอยตันสน (ถนนหลังสวน ซอย 1) แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร</li></ul>

อายุของสัญญา	3 ปี ตามที่ต่ออายุสัญญา นับตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2567
ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (ณ 31 ธันวาคม 2566)	6 เดือน 19 วัน
หน้าที่หรือภาระผูกพัน ของบริษัทตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการดูแล ซ่อมแซม หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าช่วง ในกรณีที่ทำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง มีลักษณะเป็นโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่ QHHR อนุมัติหรือได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงนี้</li> <li>- ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงดำเนินการจัดทำ และจัดส่งเอกสารให้แก่ QHHR ภายในเวลาที่กำหนด ได้แก่ งบกำไรขาดทุนประจำเดือน/รายไตรมาส /รายปี ในกรณีที่ QHHR ถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือขอใช้เงินจำนวนใดๆ เนื่องจากความคลาดเคลื่อนของข้อมูลผู้เช่าที่จัดทำและส่งให้แก่QHHR ผู้เช่าจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบดังกล่าวโดยไม่ชักช้า</li> <li>- ผู้เช่าตกลงที่จะจัดส่งงบประมาณการดำเนินการ และงบประมาณการค่าใช้จ่ายที่เป็นทุนประจำปีของโครงการให้ QHHR ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง</li> <li>- ผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือวัตถุประสงค์ของการเช่าหรือการเช่าช่วง รวมทั้งผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน(Debt to Equity Ratio)ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</li> <li>- ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆเหนือทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง</li> <li>- ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</li> </ul>

### 3.2 สัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวอาคารสำนักงานให้เช่า

#### โครงการคิวเฮาส์ สาทร

วันที่ทำสัญญา	วันที่ 25 สิงหาคม 2535
คู่สัญญา	ระหว่าง บริษัท ธรรมบัณฑิต จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)
ลักษณะสัญญาเช่า	สัญญาเช่าที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 56 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ สัญญาเช่าอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว
อายุของสัญญา	28 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2537 และต่ออายุสัญญาอีกได้ 2 ปี ในกรณีที่บริษัท มีความประสงค์จะเช่าต่อ รวมอายุสัญญา 30 ปี ต่อสัญญาเพิ่มเติมอีก 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2568
ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (ณ 31 ธันวาคม 2566)	2 ปี
หน้าที่หรือภาระผูกพัน ของบริษัทตามสัญญา	- บริษัทเช่าที่ดินดังกล่าวโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปลูกสร้างอาคารสูงสำหรับให้เช่าและให้บริการ โดยบริษัทจะทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่า โดยกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นของผู้ให้เช่า กรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ เป็นของบริษัท และจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- ผู้ให้เช่าตกลงให้บริษัททำการเช่าอาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้บริษัทนำสถานที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้
- บริษัทจ่ายค่าเช่าที่ดิน และอาคาร และวางเงินประกันความเสียหาย ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา
- บริษัทสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ภายใต้ภาระและความผูกพันตามสัญญา
- บริษัทสามารถนำสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเป็นหลักประกันการกู้เงินจากสถาบันการเงินสำหรับการใช้จ่ายในการปลูกสร้างอาคารในโครงการนี้
- บริษัทจะต้องบำรุงรักษาอาคารที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทตลอดอายุของสัญญาบริษัทต้องจัดให้มีการประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา
- วัตถุประสงค์ในการต่อสัญญา เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารมีเวลาในการหาพื้นที่เช่าใหม่ และขนย้ายทรัพย์สินออก โดยจะย้ายออกหมดในปี 2568 เพื่อให้บริษัทสามารถคืนทรัพย์สินให้กับเจ้าของที่ดินตามที่ได้กำหนดไว้ตามบันทึกข้อตกลง

#### 4. การกำกับ (ณ 31 ธันวาคม 2566)

ไม่มี

#### 5. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในธุรกิจที่ส่งเสริมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม แล้วแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ สำหรับนโยบายการบริหารงานจะให้ความอิสระในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก นอกจากนั้นบริษัทจะพิจารณาส่งตัวแทนบริษัทซึ่งรวมถึงจำนวนตัวแทน เพื่อเข้าร่วมการบริหารบริษัทย่อยและเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทร่วมนั้นๆ โดยบริษัทจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป

ทั้งนี้ บริษัทสามารถสรุปเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้ดังนี้

##### - เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัทลงทุนโดยตรง)

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ราคาทุน (ล้านบาท)
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	รับจ้างบริหารอาคาร	100	25
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	100	3,000
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท เดอะ คอนพิเด็นซ์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 19)	รับบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการบ้านของบริษัทและบริษัทย่อย(ปัจจุบันไม่ได้ดำเนินธุรกิจ เนื่องจากได้โอนย้ายงานบริหารงานสาธารณูปโภค และบริการหลังการขายโครงการบ้านไปยังบริษัทและบริษัทย่อย)	81	89
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า	100	5
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าและโรงแรม	100	5

- เงินลงทุนที่ลงทุนโดยบริษัทย่อย (บริษัทลงทุนผ่านบริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ราคาทุน (ล้านบาท)
บริษัท เดอะ คอนเฟอเรนซ์ จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	100	1,000
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	100	5
บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	100	5
บริษัท คิวเฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	ผลิตและจำหน่ายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป	100	5
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	100	31
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน	100	500
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย และโรงแรม	100	3,005
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	100	5

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่า ตามบัญชี ตามวิธี ส่วนได้เสีย (ล้านบาท)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อขายไป	19.87	760	5,295
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ลงทุนในธนาคาร	13.74	2,850	4,940
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คควอลิตี้ เฮาส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารสำนักงานให้เช่า	25.66	2,017	1,115
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	31.33	1,053	345

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทอื่นที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน ได้แก่ Harbour View Corporation บริษัทมีนโยบายที่จะให้ความช่วยเหลือทางการเงินในรูปเงินกู้ยืม และ/หรือการค้ำประกัน ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท รวมทั้งติดตามการดูแลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด



## เอกสารแบบ 5

### นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำได้เปิดเผยรายละเอียดไว้ในเว็บไซต์  
ของบริษัท [www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)

## เอกสารแนบ 6

### รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ปรากฏตามเอกสาร หน้า 7



**บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)**

ชั้น 7 อาคารคิวเฮ้าส์ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ ร่มเกล้าเมฆ สารกร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2343-8888, 0-2677-7000 [www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)