



รายงานประจำปี 2567
(แบบ 56-1 One Report)
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

2	วิสัยทัศน์และพันธกิจ
3	ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2565 - 2567
4	สารจากคณะกรรมการบริษัท
6	รายงานความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน
7	รายงานจากคณะกรรมการชุดย่อย
14	คณะกรรมการและผู้บริหาร

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

16	1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
49	2. การบริหารจัดการความเสี่ยง
52	3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
72	4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
85	5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

88	6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
103	7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ
117	8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ
135	9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

148	งบการเงิน
-----	-----------

เอกสารแนบ

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

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

วิสัยทัศน์

เป็นบริษัทพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งมั่น
เป็นผู้นำในเรื่องคุณภาพและ
นวัตกรรมของผลิตภัณฑ์
พร้อมทั้งให้บริการ
ที่ตอบโจทย์ทุกกลุ่มลูกค้า
โดยยึดหลักการพัฒนา
ที่ยั่งยืน เพื่อสร้างคุณค่า
ให้กับสังคมในระยะยาว

พันธกิจ

ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ

- สร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวโดยการเน้นด้านคุณภาพและการให้บริการที่ดีเลิศกับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย
- สร้างความยั่งยืนด้วยการพัฒนานวัตกรรมของสินค้าและการให้บริการเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้องรวดเร็ว

ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน

- สร้างสรรค์บรรยากาศและวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพ และมีความสุขในการทำงาน

ด้านบุคลากร

- ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
- สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ ทั้งนี้เพื่อความก้าวหน้าในสายงาน

ด้านคุณภาพสังคม

- คุณภาพสังคมในโครงการเน้นความร่มรื่น น่าอยู่ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และความสะอาดปลอดภัย ของลูกค้า
- คุณภาพสังคมโดยรอบ ส่งเสริมและรับผิดชอบต่อชุมชนในบริเวณรอบๆ พื้นที่ที่บริษัท และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอยู่ รวมทั้งสังคมวงกว้าง

ด้านคุณภาพการลงทุน

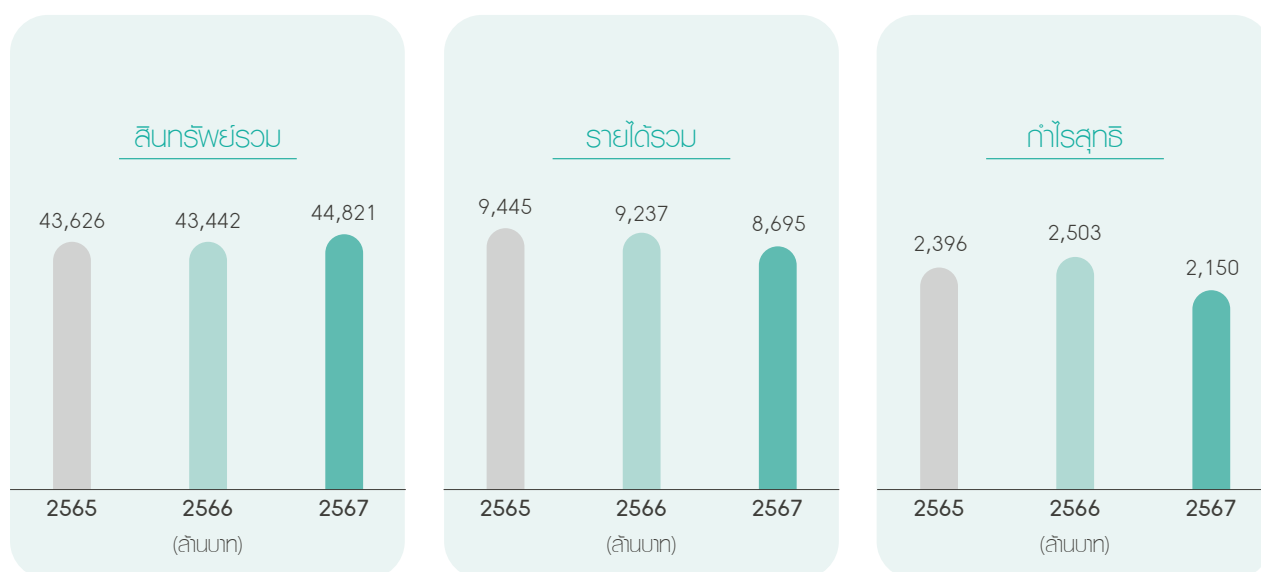
- มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน และ รูปแบบของการลงทุน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไรที่เหมาะสมและยั่งยืน

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2565 - 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปข้อมูลงบการเงิน	2565	2566	2567
สินทรัพย์รวม	43,626	43,442	44,821
หนี้สินรวม	15,793	15,070	15,517
ส่วนของผู้ถือหุ้น	27,833	28,372	29,304
รายได้จากการขายสุทธิ	9,226	8,968	8,439
รายได้รวม	9,445	9,237	8,695
กำไรขั้นต้น	3,129	3,006	2,624
กำไรสุทธิ	2,396	2,503	2,150

อัตราส่วนทางการเงิน	2565	2566	2567
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	25.4	27.1	24.7
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%)	8.7	8.9	7.5
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%)	5.3	5.8	4.9
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.22	0.23	0.20
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.14	0.15	n.a.
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.6	0.5	0.5
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	2.60	2.65	2.74



สารจากคณะกรรมการบริษัท



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2567 สภาพตลาดในอุตสาหกรรมภาคการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว เนื่องจากปัจจัยลบหลายประการ เช่น ภาวะเงินเฟ้อที่ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค หนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ภาวะ Over Supply และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ยังคงอยู่ในระดับสูง รวมถึงสถานการณ์การเงินยังคงมีนโยบายเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ปรับกลยุทธ์เพื่อรับมือกับสถานการณ์ดังกล่าว ด้วยการมุ่งเน้นโครงการบ้านเดี่ยวระดับบนมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีกำลังซื้อ โดยในปี 2567 บริษัทเปิดโครงการแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 9,804 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ามากกว่าปี 2566 ร้อยละ 14

สำหรับผลประกอบการปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 8,439 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ร้อยละ 6 มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 2,150 ล้านบาทลดลงร้อยละ 9 และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.39 เท่า เท่ากับปี 2566

ธุรกิจโรงแรมที่บริษัทเข้าลงทุน มีผลประกอบการที่เพิ่มขึ้นจำนวน 148 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 โดยเป็นผลมาจากการฟื้นตัว ตามการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวในประเทศและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จากนโยบายสนับสนุนการท่องเที่ยวของภาครัฐ ประกอบกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาค



ในด้านงานพัฒนาย่างยั่งยืนของบริษัท ยังคงให้ความสำคัญและยึดมั่นในการดำเนินงานตามนโยบาย และแนวปฏิบัติ เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ตามแนวทาง ESG ที่ครอบคลุมมิติสิ่งแวดล้อม มิติสังคม และมิติบรรษัทภิบาล ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการพัฒนาที่อยู่อาศัย พร้อมขับเคลื่อนนวัตกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ด้วยการคิดสรรวัสดุก่อสร้างที่เน้นการประหยัดพลังงานจากการใช้พลังงานทดแทน เพื่อตอบสนองนโยบายภาครัฐเรื่องลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

และบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2567 บริษัทได้รับผลการประเมินการสำรวจการกำกับดูแลกิจการตามโครงการ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ในระดับดีเลิศ (Excellent) ติดต่อกันเป็นปีที่ 9

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

(นายบุญสม เลิศศิริวงค์)
ประธานกรรมการ

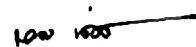
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำขึ้นภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และบันทึกบัญชีด้วยความระมัดระวัง ประกอบกับการใช้ดุลยพินิจในการประมาณการในการจัดทำงบการเงิน เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญในด้านคุณภาพของงบการเงิน ด้วยการให้มีการสอบทานข้อมูลทางการเงิน และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปในการใช้งบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินโดยตรง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ใน รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report) นี้แล้ว

จากโครงสร้างการบริหารและระบบการควบคุมภายในดังกล่าวและผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่มีเงื่อนไข ทำให้คณะกรรมการบริษัทเชื่อได้ว่างบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นายบุญสม เลิศธีรวงศ์)
ประธานกรรมการ

รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ในรอบปี 2567 ได้จัดให้มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญด้วยความเป็นอิสระ โดยมีรายนามคณะกรรมการตรวจสอบและรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
นางทิพวรรณ ชยติมันต์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6
นางสาววิไลศนา พูนพัฒนพิบูลย์	กรรมการตรวจสอบ	6/6
รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆษิต	กรรมการตรวจสอบ	6/6

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีผลการปฏิบัติงานในรอบปี สรุปได้ ดังนี้

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

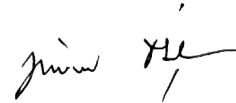
ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อหารือถึงการได้รับการสนับสนุนข้อมูลจากฝ่ายจัดการและความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ ได้แลกเปลี่ยนความคิดเห็น รับทราบข้อสังเกต ข้อเสนอแนะที่สำคัญจากผู้สอบบัญชี และการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ เพื่อให้งบการเงินมีความถูกต้อง เป็นที่น่าเชื่อถือกับผู้ใช้งบการเงิน
- 2. ดูผลงานตรวจสอบภายใน พิจารณาแผนงานการตรวจสอบประจำปี** ซึ่งจัดทำขึ้นจากการพิจารณา ความเสี่ยงของแต่ละระบบงานที่สำคัญของบริษัท และให้ความเห็นชอบแผนงานการตรวจสอบประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบผลการตรวจสอบ ให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ แนะนำแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน และสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรให้มีคุณภาพ รวมทั้งให้ความสำคัญกับการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขตามรายงานการตรวจสอบ เพื่อให้งานตรวจสอบภายในมีประสิทธิภาพ ในปี 2567 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายในอย่างมีนัยสำคัญ
- 3. สอบทานความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยง** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยง โดยบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดประเภทความเสี่ยง หลักเกณฑ์การประเมินความเสี่ยง ประเมินผลกระทบและติดตามความเสี่ยงของแต่ละฝ่ายงาน คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าบริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอกับสภาพการดำเนินธุรกิจ

4. **ดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์** โดยมอบหมายให้เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ รายงานให้ทราบถึง กฎ ระเบียบ ข้อกำหนดและกฎหมาย ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลง ให้คณะกรรมการตรวจสอบได้ทราบเป็นประจำ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ในรอบปี 2567 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่า มีการปฏิบัติที่ขัดต่อ กฎ ระเบียบ และกฎหมาย ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
5. **คัดเลือกและพิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชี** โดยพิจารณาถึงความรู้ ประสบการณ์ ความเป็นอิสระ ผลการปฏิบัติงาน และการบริการ รวมถึงคำตอบแทนที่เหมาะสมของผู้สอบบัญชีในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท และได้รับอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
6. **สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน** โดยดูแลให้บริษัทมีขั้นตอนการทำรายการเกี่ยวโยงทุกรายการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการ และกำหนดแนวทางในการดูแลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) รวมถึงดูแลให้มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
7. **ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ** เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการสอบทานบทบาทหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบในทุกด้านตามกฎหมายเกณฑ์ของ ก.ล.ต. เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามอย่างครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีระบบการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และให้พนักงานมีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และจรรยาบรรณของบริษัท รวมทั้งมีการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ส่งผลให้การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทเป็นที่ยอมรับและเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
8. **พิจารณาแนวทางมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน** รับทราบกิจกรรมต่างๆ ในการดำเนินการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงให้คำแนะนำแนวทางในการปฏิบัติต่างๆ ให้สอดคล้องกับนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัท ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้เข้าร่วมและได้รับการรับรองฐานะการเป็น “สมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย”
9. **ปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ** ตามขอบเขตที่ได้กำหนดไว้ใน “กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ” และที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ได้อย่างครบถ้วน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังอย่างเป็นอิสระ และได้มีการพิจารณาทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ
10. **จัดให้มีการประเมินตนเอง (Self-Assessment)** ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ ในหัวข้อที่เกี่ยวข้องกับ
 - องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
 - การฝึกอบรมและทรัพยากร
 - การประชุม
 - กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ
 - ความสัมพันธ์กับผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร

ซึ่งจากผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดี อันมีส่วนช่วยเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการรายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส

คณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาโดยสรุปว่า บริษัทยึดถือการบริหารจัดการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการบริหารจัดการและระบบการควบคุมภายในของบริษัท ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และเป็นการปฏิบัติโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก ภายใต้นโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท



(นางทิพวรรณ ชยุติมันต์)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี หรือครบเท่าที่วาระการเป็นกรรมการยังคงอยู่ มีสมาชิกที่เป็นกรรมการอิสระ 1 ท่าน และกรรมการที่มีได้เป็นผู้บริหาร (Non-executive Directors) 2 ท่าน ได้แก่

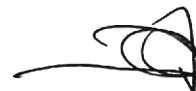
- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1. นายอดิศร ธนันทน์ราพุล | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นางทิพวรรณ ชยติมันต์ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเกี่ยวกับ นโยบายทรัพยากรบุคคล การสรรหากรรมการ นโยบายการกำหนดอัตราค่าตอบแทนสำหรับพนักงาน โดยใช้ผลประกอบการของบริษัท เป็นเกณฑ์การพิจารณา รวมทั้ง การพิจารณาค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้มีการประชุม 3 ครั้ง เพื่อร่วมกันพิจารณาวาระต่างๆ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ดังนี้

1. พิจารณาสรรหากรรมการทดแทนกรรมการที่ครบวาระ
2. พิจารณาการจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุมของกรรมการชุดต่างๆ ประจำปี 2567
3. พิจารณาการจ่ายโบนัสกรรมการสำหรับปี 2566
4. พิจารณา KPI ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. พิจารณาการจ่ายโบนัสพนักงานประจำปี 2567 และการขึ้นเงินเดือนพนักงานประจำปี 2568
6. พิจารณาการจ่ายโบนัสประจำปี 2567 และการขึ้นเงินเดือนประจำปี 2568 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7. พิจารณาและติดตามความคืบหน้าแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง
8. พิจารณาเรื่องการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2567

ทั้งนี้ ทุกครั้งที่มีการประชุม คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน



(นายอดิศร ธนันทน์ราพุล)

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

รายงานจากคณะกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล ทำหน้าที่สนับสนุนคณะกรรมการบริษัท ให้บริษัทดำเนินการตามนโยบายและแนวปฏิบัติ ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน นำมาซึ่งการสร้างคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีและบรรษัทภิบาล ทั้งนี้ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

โดยมีรายนามคณะกรรมการ และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมในปี 2567 ดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่งในคณะกรรมการ การพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นางสาวรณนา	พุทธประสาธ	ประธานกรรมการ	4/4
2. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	รองประธานกรรมการ	4/4
3. นางสาวอภิญญา	จารุตระกูลชัย	กรรมการ	4/4
4. นายอดิศักดิ์	ศรีสุข	กรรมการ	4/4
5. นายสมมาตร	พรหมคุณากร	กรรมการ	4/4

ในปี 2567 คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย และตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญการดำเนินงานได้ ดังนี้

ด้านการกำกับดูแลกิจการและบรรษัทภิบาล

(1) พิจารณารับทราบและทบทวนข้อเสนอแนะของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

คณะกรรมการฯ ได้รับทราบและทบทวนข้อเสนอแนะของ IOD เพื่อการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) รวมถึงได้พิจารณาให้แนวทางในการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ตามหลักเกณฑ์การประเมินตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ปี 2567 (CGR 2024)

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

ในปี 2567 บริษัทได้มีการทบทวนประจำปี เกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีปี 2560 (CG Code 2017) มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท และได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ทั้งนี้โดยภาพรวมส่วนใหญ่บริษัทสามารถปฏิบัติตามหลักการฯ ดังกล่าวได้

(3) การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

เพื่อสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีคณะกรรมการฯ ได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการบริษัททั้งแบบรายคณะและแบบรายบุคคล รวมถึงคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะทุกคณะ เพื่อนำผลการประเมินดังกล่าวไปปรับปรุงพัฒนาให้ดียิ่งขึ้น และได้สนับสนุนให้กรรมการเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของ IOD และหลักสูตรจากสถาบันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ด้วยเจตนารมณ์ ที่มุ่งมั่นในการผลักดันการปฏิบัติงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นผลให้ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2567 ในระดับ ดีเลิศ จากการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ในปี 2566 บริษัทได้รับผลการประเมินอยู่ในระดับดีเลิศ เช่นเดียวกัน)

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

ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

(1) กำหนดเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในระดับองค์กร

คณะกรรมการฯ 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 2567 และได้กำหนดเป้าหมายในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในระยะยาว ให้สอดคล้องกับเป้าหมายของประเทศไทย

(2) กำหนดประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality Topics) และจัดระดับความสำคัญที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กร

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

(3) กำกับดูแล ให้คำปรึกษา สนับสนุน ส่งเสริมการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการฯ ได้มอบหมายให้คณะทำงานด้านความยั่งยืน จัดทำเป้าหมาย แผนงาน และกำหนดตัวชี้วัดในแต่ละประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน และได้มีการกำกับดูแล ให้คำปรึกษา ส่งเสริมให้มีการดำเนินงานด้านความยั่งยืน รวมทั้งมีการติดตาม เพื่อให้มีการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล ได้ให้ความสำคัญ และมีความมุ่งมั่นอย่างสูงที่จะดำเนินธุรกิจ ตามแนวทางการพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน และมีความตระหนักในการที่จะพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุเป้าหมายในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการ อันจะเป็นผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงสังคมโดยรวม



(นางสุวรรณา พุทธประสาท)

ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

รายงานจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่กำกับดูแลด้านการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทมีการพัฒนาได้อย่างยั่งยืน

โดยมีรายนาม และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในปี 2567 ดังนี้

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้พิจารณาประเมินค่าระดับความเสี่ยง ของแต่ละหัวข้อความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้กำกับดูแลให้มีการจัดทำระบบการประเมินความเสี่ยง เป็นรายเดือน / รายไตรมาส โดยประเมินความเสี่ยงทั้งในระดับโครงการ และระดับบริษัท พร้อมทั้งดูแลและติดตามให้เจ้าของความเสี่ยงจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีความมุ่งมั่นตั้งใจที่จะป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นให้เหลือน้อยที่สุดในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งนี้เพื่อเป็นส่วนสำคัญที่จะสนับสนุนให้บริษัทไปถึงเป้าหมายทางธุรกิจที่วางไว้ เพิ่มมูลค่าให้แก่องค์กรและสร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

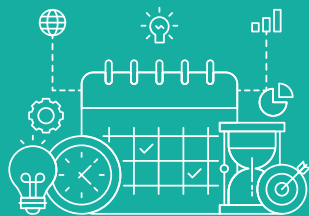


(นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง)
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

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 และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
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 และรองประธานกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล
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

การประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงาน



1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า 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 โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียลกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT) และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT)

1.1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

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

วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งมั่น เป็นผู้นำในเรื่องคุณภาพและนวัตกรรมของผลิตภัณฑ์ พร้อมทั้งให้บริการที่ตอบโจทย์ทุกกลุ่มลูกค้า โดยยึดหลักการพัฒนายั่งยืน เพื่อสร้างคุณค่าให้กับสังคมในระยะยาว

พันธกิจ (Mission)

ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ

- สร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวโดยการเน้นด้านคุณภาพและการให้บริการที่ดีเลิศกับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย
- สร้างความยั่งยืนด้วยการพัฒนาวัฒนธรรมของสินค้าและการให้บริการเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว

ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน

- สร้างสรรค์บรรยากาศ และวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพ และมีความสุขในการทำงาน

ด้านบุคลากร

- ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
- สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ ทั้งนี้เพื่อความก้าวหน้าในสายงาน

ด้านคุณภาพสังคม

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

ด้านคุณภาพการลงทุน

- มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน และ รูปแบบของการลงทุน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไรที่เหมาะสมและยั่งยืน

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 เฟลลิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. 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.ด. 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 ในเดือนธันวาคม 2561 (ปี 2563 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น “โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ ไพรม์ พัทยา”)
- ปี 2567**
- บริษัทได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สิลม และดำเนินการ เพื่อให้ QHHRREIT ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สิลม จาก บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และคณะกรรมการบริษัทยังมีมติอนุมัติให้บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สิลม ที่ QHHRREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะเช่าช่วง ทรัพย์สินข้างต้นจาก QHHRREIT เป็นระยะเวลา 2 ปี 6 เดือน 24 วันนับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลา การเช่า ในอัตราค่าเช่าช่วงตามที่กำหนด และบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะให้ค้ำประกัน แก่ QHHRREIT ว่าจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจาก QHHRREIT ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง เป็นระยะเวลา 3 ปี หาก QHHRREIT มีความประสงค์ โดยจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ
 - กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (QHPP) แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT) เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567
 - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHR) แปลงสภาพ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT) เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้นโยบายการดำเนินธุรกิจในช่วงระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมุ่งเน้นธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม ที่มีคุณภาพในหลายระดับราคา ทั้งใน กรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด เพื่อครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งการเน้นความปลอดภัยและบริการ หลังการขายเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

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	:	www.qh.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	10,714,426,091 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนเรียกชำระแล้ว	:	10,714,381,645 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	:	1 บาท

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทรายได้ ^{1/}	ดำเนินการโดย	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์							
1.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย ^{2/}	7,457	68	6,720	61	6,026	58
1.2 ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย ^{3/}	770	7	899	8	931	9
1.3 ธุรกิจโรงแรม	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ บจก. เซนต์เตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้ และ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)	717	6	1,215	11	1,363	13
1.4 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	282	3	134	1	119	1
รวมรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		9,226	84	8,968	82	8,439	81
2) รายได้อื่นๆ							
2.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	1,586	14	1,753	16	1,737	17
2.2 อื่นๆ	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย	219	2	269	2	256	2
รวมรายได้อื่นๆ		1,805	16	2,022	18	1,993	19
รวม		11,031	100	10,990	100	10,432	100

หมายเหตุ : 1/ รายได้ของบริษัทมาจากการจำหน่ายในประเทศทั้งสิ้น

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

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

โครงสร้างส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2567	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า								
- อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี อาคารคิวเฮาส์ เฟลิมจิต และอาคารเวฟ เฟลส	ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	25.66	-	-	-	-	2	-
	กองทุนรวมสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ *		120	7	120	7	101	6
รวม			120	7	120	7	103	6
2. ธุรกิจโรงแรม								
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม และ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีลม	ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	31.33	-	-	-	-	43	3
	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ **		14	1	65	4	18	1
รวม			14	1	65	4	61	4
3. ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง	บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	19.87	1,235	78	1,280	73	1,292	74
รวม			1,235	78	1,280	73	1,292	74
4. ธุรกิจการลงทุน	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	13.74	217	14	288	16	281	16
รวม			217	14	288	16	281	16
รวมทั้งสิ้น			1,586	100	1,753	100	1,737	100

หมายเหตุ : * กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567

** กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

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. ควอลิตี้เฮ้าส์	✓	✓
2. บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)		✓
3. บจก. กัสโต้ วิลเลจ		✓

• สินค้าระดับกลาง

(ราคาต่อหลัง)

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

• **สินค้าระดับล่าง**

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการทาวน์เฮ้าส์	
	THE TRUST	Gusto
	< 3 ล้านบาท	< 3 ล้านบาท
1. บจก. กัสโต้ วิลเลจ		✓
2. บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์		✓

- **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	
	Q	CASA CONDO	THE TRUST CONDO	THE POINT CONDO
	> 20 ล้านบาท	3 - 5 ล้านบาท	< 3 ล้านบาท	< 3 ล้านบาท
1. บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	✓			
2. บจก. คาซ่า วิลล์		✓		
3. บจก. เดอะ คอนฟีเด็นซ์			✓	✓
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

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

สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นสินทรัพย์ที่บริษัทเช่ามาเพื่อดำเนินการ 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 และบ้านที่พักรออาศัยให้เช่า ดังนี้

- รับจ้างบริหารอาคาร เวฟเพลส อาคารสำนักงานคิวเฮาส์ ลุมพินี และอาคารสำนักงานคิวเฮาส์ เฟลินจิต ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ รับจ้างบริหารบ้านพักอาศัยให้เช่าโครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567)
- รับจ้างบริหารโรงแรมแมนดารินให้แก่ บมจ.แมนดารินโฮเต็ล
- รับจ้างเป็นที่ปรึกษาในการบริหารโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราช ให้แก่บริษัทสยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ง) ธุรกิจการลงทุน

บริษัทได้ลงทุนโดยตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยในบริษัทและทรัสต์เพื่อการลงทุน 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 ประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟง ประเทศเวียดนาม
- **บริษัท โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)** บริษัทได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.87 (รายละเอียดที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ข้อ 1.3.1 ข้อย่อย (ข) บริษัทร่วม)
- **บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”)** ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ได้ลงทุน ระยะยาว ในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทได้ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 13.74 (รายละเอียดที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ข้อ 1.3.1 ข้อย่อย (ข) บริษัทร่วม)
- **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“QHBREIT”)** (เดิมก่อนแปลงสภาพคือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ (“QHPPF”)) บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทเข้าลงทุนใน QHPPF จำนวน 204.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของ QHPPF และคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,018 ล้านบาท

ในปี 2567 QHPPF แจ้งการลดมูลค่าหน่วยลงทุน ซึ่งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทถืออยู่ และจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนทำให้มูลค่าลงทุนของบริษัทคงเหลือ 1,959 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ทำสัญญาโดยให้บริษัท และ/หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ QHPPF จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมรายปี ซึ่งค่าธรรมเนียมการบริหารดังกล่าวจะคำนวณอ้างอิงกับผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ

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

ในวันที่ 5 มิถุนายน 2567 QHPPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 1/2567 ให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดย QHPPF ได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPPF ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT) เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ บริษัทจัดการ ได้กำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม QHPPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ QHBREIT (Swap Ratio) ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม QHPPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ QHBREIT

สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เข้าลงทุน มีดังต่อไปนี้

รายละเอียด	โครงการคิวเฮาส์ เฟลินจิต	โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี	โครงการเวฟ เฟลส
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 598 ถ.เฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน (สร้างเสร็จเมื่อปี 2541)	เลขที่ 1 ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร (สร้างเสร็จเมื่อ มี.ค. 2549)	เลขที่ 55 ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน (สร้างเสร็จเมื่อปี 2542)
ลักษณะการลงทุน	เช่าที่ดินและอาคารรวมถึง ระบบสาธารณูปโภคพร้อม ทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่ เกี่ยวข้องเป็นระยะเวลา 30 ปี	ซื้ออาคารและระบบ สาธารณูปโภคพร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่ เกี่ยวข้องและรับโอนสิทธิ การเช่าที่ดิน	ซื้ออาคารและระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ ที่เกี่ยวข้องและรับโอนสิทธิการเช่า ที่ดิน
เจ้าของกรรมสิทธิ์ (เดิม)			
- ที่ดิน	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	บุคคลธรรมดา ^{1/} ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	บุคคลธรรมดา ^{1/} ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
- อาคาร	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	บุคคลธรรมดา ^{1/} ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	บุคคลธรรมดา ^{1/} ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
- ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	บุคคลธรรมดา ^{1/} ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	บุคคลธรรมดา ^{1/} ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ผู้ดำเนินการและบริหาร จัดการภายหลังกองทุนรวม เข้าลงทุน	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	บจก. คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์

หมายเหตุ : 1/ บุคคลธรรมดาไม่เป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHRREIT”) (เดิมก่อนแปลงสภาพคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”))

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2555 ได้มีมติให้มีการดำเนินการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”) โดยให้บริษัทจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมเซนต์เรย์ ฟอยด์ ประตูนํ้า สุขุมวิท 10 และชิดลม และดำเนินการเพื่อให้ QHHR ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรม เซนต์เรย์ ฟอยด์ ชิดลม จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนใน QHHR โดยการซื้อหน่วยลงทุนของ QHHR จำนวนไม่เกิน 112 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งหมดไม่เกิน 1,120 ล้านบาทโดยประมาณ 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 นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าเช่าช่วงตามที่กำหนด และบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะให้คำมั่นแก่ QHHR ที่จะเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจาก QHHR ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) เป็นระยะเวลา 3 ปี หาก QHHR มีความประสงค์ โดยจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ รวมทั้งมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าดำเนินการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารพักอาศัยโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิตี้ ของกองทุนรวมที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สำนักงานทรัพย์สินฯ”) ในฐานะลูกหนี้ร่วม ซึ่งการเข้าดำเนินการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมต่อสำนักงานทรัพย์สินฯ นี้ คิดเป็นมูลค่ารวมในเบื้องต้นประมาณ 86.2 ล้านบาท

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

ในวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 QHHR ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 1/2566 ให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดย QHHR ได้โอนทรัพย์สินและภาระของ QHHR ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHRREIT”) เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ บริษัทจัดการ ได้กำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ QHHR ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่กับหน่วยทรัสต์ ในอัตราสับเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุนเดิมของ QHHR : 1 หน่วยลงทุนใหม่ของ QHHRREIT โดยบริษัทได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีส้ม และดำเนินการเพื่อให้ QHHRREIT ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีส้ม จากบริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และคณะกรรมการบริษัทยังมีมติอนุมัติให้บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีส้ม ที่ QHHRREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะเช่าช่วงทรัพย์สินข้างต้นจาก QHHRREIT เป็นระยะเวลา 2 ปี 6 เดือน 24 วันนับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาเช่า ในอัตราค่าเช่าช่วงตามที่กำหนด และบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะให้คำมั่นแก่ QHHRREIT ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจาก QHHRREIT ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง เป็นระยะเวลา 3 ปี หาก QHHRREIT มีความประสงค์ โดยจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ

สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เข้าลงทุน มีดังต่อไปนี้

รายละเอียด	โรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ประตูน้ำ	โรงแรมเซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท 10	โรงแรมเซนเตอร์พอยต์ ชิดลม	โรงแรมเซนเตอร์พอยต์ สีลม
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 6 ถนนเพชรบุรี แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 60 ซอยหลังสวน 1 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 1522/2 ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	ซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สิน ติดตัง และอุปกรณ์ต่างๆ	ซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สิน ติดตัง และอุปกรณ์ต่างๆ	ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภค ทรัพย์สิน ติดตัง และเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่างๆ	ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภค ทรัพย์สิน ติดตัง และเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่างๆ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	<p>- ที่ดิน อาคาร และระบบ สาธารณูปโภค</p> <p>- เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์</p> <p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์</p>	<p>สำนักงาน ทรัสต์สิน พระมหาษัตริย์</p> <p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์</p>	<p>บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</p> <p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์</p>
ผู้ดำเนินการเช่าโครงการจาก QHHRREIT ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด
ผู้บริหารจัดการโครงการ	บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด
เงื่อนไขเพิ่มเติม	<p>บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจาก ทั้งสามโครงการเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่ (และรวมถึง) วันที่ 20 กรกฎาคม 2555 (“วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน”) ถึง (และรวมถึง) วันที่ 19 กรกฎาคม 2558 (“ระยะเวลาประกัน”) เป็นจำนวนดังต่อไปนี้ (“กำไรสุทธิที่ได้รับประกัน”) ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 (“ระยะเวลารับประกันปี 2555”) เป็นจำนวน 138,400,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน) สำหรับ พ.ศ. 2556 (“ระยะเวลารับประกันปี 2556”) เป็นจำนวน 266,100,000 บาท (สองร้อยหกสิบหกล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) สำหรับ พ.ศ. 2557 (“ระยะเวลารับประกันปี 2557”) เป็นจำนวน 278,300,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบแปดล้านสามแสนบาทถ้วน) สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 จนถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2558 (วันที่ครบกำหนด 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน) (“ระยะเวลารับประกันปี 2558”) เป็นจำนวน 152,800,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน) 			ไม่มี

- (1.2) ชื่อ ที่ตั้ง และรายละเอียดโครงการแยกตามประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ก) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทและบริษัทย่อยจะจัดแบ่งประเภทโครงการออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้
- โครงการในอดีต (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง)	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว)	พื้นที่ขาย (ตร.ว)	มูลค่าเงินลงทุน (ลบ.)	มูลค่าขายทั้งโครงการ (ลบ.)	คงเหลือ		บริษัทผู้ดำเนินการ
						จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ลบ.)	
1. บ้าน พฤษภิมย์ ปิ่นเกล้า เฟส 1-2	117	74-3-1	17,170	751	960	5	84	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
2. บ้าน พฤษภิมย์ Regent ปิ่นเกล้า เฟส 3	96	63-3-45	17,510	902	1,103	1	16	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
3. บ้าน ลัตตารมย์ Elegance วงแหวน-สาทร	217	92-1-45	23,689	2,289	3,171	1	30	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
4. บ้าน คาซ่า Grand สุขุมวิท 5	100	31-3-99	6,838	658	869	4	42	บจ. คาซ่า วิลลส์
5. บ้าน คาซ่า Premium ราชพฤกษ์ พระรามห้า	311	70-2-76	18,001	1,453	2,234	12	123	บจ. คาซ่า วิลลส์
6. บ้าน คาซ่า Premium พระรามสอง	112	30-0-84	6,695	580	816	5	38	บจ. คาซ่า วิลลส์
7. บ้าน คาซ่าวิลลส์ งามคำแหง วงแหวน 2	352	84-0-48	20,936	1,446	2,492	6	62	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
8. บ้าน คาซ่าวิลลส์ ปิ่นเกล้า-ศรีรัช	212	44-3-95	10,026	682	1,091	3	26	บจ. คาซ่า วิลลส์
9. บ้าน คาซ่าวิลลส์ ประชาอุทิศ 90	31	8-1-19	1,601	138	169	3	16	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
10. บ้าน คาซ่าวิลลส์ กิ่งแก้ว-สุวรรณหงส์	135	18-0-71	3,816	389	519	6	30	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
11. บ้าน กัสโต้ วงแหวน-พระรามห้า	274	28-3-51	6,160	474	743	2	12	บจ. กัสโต้ วิลเลจ
12. บ้าน คิวเอสวิลล่า นครพิงค์	36	10-1-69	2,501	301	358	6	53	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
13. บ้าน คาซ่า Legend บ้านมิ่ง	87	21-0-16	4,773	383	447	7	51	บจ. คาซ่า วิลลส์ (ชลบุรี 2554)

- โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง)	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว)	พื้นที่ขาย (ตร.ว)	มูลค่าเงินลงทุน (ลบ.)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขายโดยประมาณทั้งโครงการ (ลบ.)	มูลค่าที่ขายได้แล้ว (ลบ.)	ยอดรับรู้รายได้สะสมทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุนไปแล้ว	ร้อยละของงานที่เสร็จ				
1. บ้าน พฤษภิมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่	88	78-2-13	20,290	1,880	1,600	85%	2,991	1,354	1,333	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
2. บ้าน ลัตตารมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	138	57-1-10	15,353	1,229	956	78%	1,820	826	791	บจ. กัสโต้ วิลเลจ
3. บ้าน ลัตตารมย์ พุทธมณฑลสาย 1 - บางแค	96	44-2-73	11,906	1,066	1,047	98%	1,724	1,368	1,354	บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์
4. บ้าน ลัตตารมย์ พุทธมณฑล สาย 3	60	24-2-2	6,663	510	500	98%	832	516	501	บจ. คาซ่า วิลลส์ (ชลบุรี 2554)

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง)	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว)	พื้นที่ขาย (ตร.ว)	มูลค่าเงินลงทุนโดยประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขายโดยประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	มูลค่าที่ขายได้แล้ว (ลบ.)	ยอดได้รับรู้รายได้สะสมทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุนไปแล้ว (ลบ.)	ร้อยละของงานที่เสร็จ				
5. บ้าน ลัดดาarmee วงแหวน-รามอินทรา	132	42-3-82	11,606	901	850	94%	1,476	1,160	1,160	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
6. บ้าน ลัดดาarmee จตุโชติ 15	212	59-1-100	16,219	1,435	1,046	73%	2,222	718	690	บจ. คาซ่า วิลล (ชลบุรี 2554)
7. บ้าน ลัดดาarmee ดิวานนท์	109	34-1-50	7,069	713	708	99%	956	828	821	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
8. บ้าน ลัดดาarmee Elegance ศาลากลาง	113	48-3-39	10,269	680	498	73%	1,387	668	668	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
9. บ้าน ลัดดาarmee พุทธมณฑลสาย 3-2	228	97-1-87	26,221	1,792	911	51%	2,923	34	15	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
10. บ้าน ลัดดาarmee วงแหวน รามอินทรา 2	133	40-1-64	11,437	1,113	644	58%	1,763	39	39	บจ. คาซ่า วิลล (ชลบุรี 2554)
11. บ้าน วราarmee วัชรพล-เพิ่มสิน	306	72-0-7	19,467	1,540	1,247	81%	2,422	1,147	1,125	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
12. บ้าน วราarmee ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	239	59-3-66	16,041	1,294	760	59%	1,841	274	267	บจ. เดอะ คอนเฟิชั่นซ์
13. บ้าน วราarmee สุขสวัสดิ์ 76	134	32-0-78	8,321	763	510	67%	1,164	84	84	บจ. เดอะ คอนเฟิชั่นซ์
14. บ้าน วราarmee พรีเมียม แก้วนารัฐ	290	83-0-80	20,018	894	626	70%	1,479	711	711	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
15. บ้าน วราarmee Premium กวิลละ	34	8-2-43	2,138	205	199	97%	232	140	128	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
16. บ้าน คาซ่า Grand ศรีราชา	196	35-2-62	8,213	681	595	87%	738	356	356	บจ. คาซ่า วิลล (ชลบุรี 2554)
17. บ้าน คาซ่า Legend พระรามห้า	249	63-3-70	15,617	1,393	1,393	100%	2,158	1,906	1,906	บจ. คาซ่า วิลล
18. บ้าน คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	362	93-1-22	23,908	1,722	1,705	99%	2,458	2,212	2,199	บจ. คาซ่า วิลล
19. บ้าน คาซ่า Presto ดอนเมือง-สรองประกา	333	60-2-81	13,590	1,296	1,275	98%	2,097	1,758	1,758	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
20. บ้าน คาซ่า Presto ประชาอุทิศ 90	167	29-2-95	6,571	599	461	77%	770	326	326	บจ. เดอะ คอนเฟิชั่นซ์
21. บ้าน คาซ่าวิลล วงแหวน-รามอินทรา	386	89-3-35	24,076	1,647	1,164	71%	2,692	1,172	1,172	บจ. คาซ่า วิลล
22. บ้าน คาซ่าวิลล วงแหวน-จตุโชติ	257	65-1-61	14,797	1,005	970	97%	1,569	1,296	1,296	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
23. บ้าน คาซ่าวิลล เทพารักษ์-ธนสิทธิ์	387	89-2-27	24,002	1,837	921	50%	2,533	129	116	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
24. บ้าน คาซ่าวิลล ปิ่นเกล้า-วงแหวน	187	38-2-69	10,002	678	451	67%	1,122	202	193	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
25. บ้าน คาซ่าวิลล บ้านมิ่ง	205	39-2-48	9,209	585	457	78%	631	365	356	บจ. คาซ่า วิลล (ชลบุรี 2554)
26. บ้าน คาซ่า Waterside พระรามห้า	279	27-1-13	5,555	606	601	99%	961	878	878	บจ. คาซ่า วิลล
27. บ้าน Q Prime สุขุมวิท 77	272	25-0-50	5,876	1,265	1,185	94%	1,541	918	904	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
28. บ้าน Q District เวสต์เกต	483	61-3-91	12,210	1,209	1,121	93%	1,797	1,234	1,234	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
29. บ้าน Q District สุขสวัสดิ์ 76	462	50-0-0	12,286	973	803	83%	1,550	912	912	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์

ชื่อโครงการ	จำนวน หน่วย (หลัง)	ขนาด ที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน -ตร.ว.)	พื้นที่ขาย (ตร.ว.)	มูลค่า เงินลงทุน ทั้งโครงการ (ลบ.)	ความคืบหน้า		มูลค่า ขายโดย ประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	มูลค่า ที่ขาย ได้แล้ว (ลบ.)	ยอดได้รับ รายได้ สะสม ทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ลบ.)	ร้อยละ ของงาน ที่เสร็จ				
30. บ้าน Q District บางนา-กิ่งแก้ว	252	31-1-44	8,029	767	666	87%	1,125	517	510	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
31. บ้าน Q District ชัยพฤกษ์-ราชพฤกษ์	386	46-1-5	11,646	942	690	73%	1,371	512	512	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
32. บ้าน Q District @MRT แยกร่มเกล้า	494	71-2-62	17,898	1,614	895	55%	2,512	136	136	บจ. กัลได้ วิลเลจ
33. บ้าน Q District สุขสวัสดิ์ 78	316	38-2-11	9,482	798	550	69%	1,118	295	295	บจ. คาซ่า วิลล์ (เพอร์มูรี 2553)
34. บ้าน Q District ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์	275	35-0-41	9,309	833	485	58%	1,282	65	58	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
35. บ้าน Q District ดิวนนท์-รังสิต	298	32-2-49	8,259	821	389	47%	1,303	45	39	บจ. คาซ่า วิลล์ (ซลบุรี 2554)
36. บ้าน คาซ่าวิลล์ วัชรพล-เพิ่มสิน 2	491	51-1-6	12,749	1,045	1,009	97%	1,630	1,268	1,268	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
37. บ้าน คาซ่าวิลล์ ราชพฤกษ์-พระรามห้า	411	46-2-68	8,597	1,034	929	90%	1,304	917	912	บจ. คาซ่า วิลล์
38. บ้าน คาซ่าวิลล์ พระรามห้า-ปิ่นเกล้า	291	29-2-7	6,103	703	694	99%	1,070	849	849	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
39. บ้าน คาซ่าวิลล์ สุขุมวิท	229	21-0-76	5,365	718	696	97%	758	571	563	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
40. บ้าน คาซ่าวิลล์ ดอนเมือง-สรวงประภา	168	22-0-70	4,875	466	466	100%	719	608	608	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
41. บ้าน คาซ่าวิลล์ รามคำแหง-มัสติน	146	15-2-54	3,514	396	393	99%	545	444	444	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
42. บ้าน กัลได้ กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	445	40-1-100	8,701	887	863	97%	1,292	1,129	1,126	บจ. กัลได้ วิลเลจ
43. บ้าน กัลได้ เพชรเกษม 69-กาญจนาภิเษก	322	32-1-41	6,580	665	651	98%	994	786	786	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
44. บ้าน กัลได้ สุขสวัสดิ์-ประชาธิปไตย	277	30-1-0	6,739	478	449	94%	743	519	519	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์

- ข) ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยจะจัดแบ่งประเภทโครงการออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้
- โครงการในอดีต (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

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 เฮ้าส์
2. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 2	67	1-2-7	2,023	110	146	1	1	บจ. กัสโต้ วิลเลจ
3. เดอะทรีสต์ คอนโด งามวงศ์วาน	1,280	4-3-59	37,711	1,688	2,120	11	15	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
4. เดอะทรีสต์ คอนโด หัวหิน	671	8-3-48	24,685	997	1,343	7	20	บจ. คาซ่า วิลลัส (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)

- โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

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. คิวคอนโด สุขุมวิท	273	3-1-70	34,170	6,352	6,352	100%	9,992	3,483	3,425	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์
2. คิว ซีไรต์ หัวหิน	207	7-1-20	11,308	1,313	1,313	100%	1,424	566	566	บจ. คาซ่า วิลลัส (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)
3. คาซ่า คอนโด แอท เอ็มอาร์ที สามแยกบางใหญ่	847	3-1-12	22,721	1,133	1,133	100%	1,429	1,138	1,137	บจ. คาซ่า วิลลัส
4. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร เอ	49	1-1-80	2,450	106	106	100%	137	69	69	บจ. คาซ่า วิลลัส (ระยอง 2553)
5. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร บี	49	1-1-48	2,450	107	107	100%	142	-	-	บจ. คาซ่า วิลลัส (เพชรบุรี 2553)
6. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร ซี	42	1-0-49	2,333	106	106	100%	136	79	79	บจ. คาซ่า วิลลัส (ชลบุรี 2554)
7. เดอะทรีสต์ คอนโด แอท บีทีเอส เอรารวิน	1,570	7-2-84	44,690	2,415	2,415	100%	2,869	2,015	1,998	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
8. เดอะทรีสต์ คอนโด นครปฐม	405	5-2-43	11,628	419	419	100%	556	537	537	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
9. เดอะทรีสต์ คอนโด อมตะ-ชลบุรี	518	5-0-4	14,713	608	608	100%	703	523	523	บจ. คาซ่า วิลลัส (ชลบุรี 2554)
10. เดอะพอยต์ คอนโด รังสิต-คลอง 6	821	7-0-32	21,624	522	522	100%	667	560	559	บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น
11. เดอะพอยต์ คอนโด แพลมมิ่ง	683	5-1-77	18,100	516	516	100%	489	325	325	บจ. คาซ่า วิลลัส (ชลบุรี 2554)

ค) ธุรกิจโรงแรม

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	จำนวน หน่วย (ห้อง)	ขนาด ที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน- ตร.วา)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	มูลค่า เงินลงทุน (ลบ.)	รายได้ค่าเช่าและ บริการเฉลี่ยต่อเดือน (การปล่อยเช่าพื้นที่เต็ม ร้อยละ 100) (ลบ.)	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการเฉลี่ยต่อเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		บริษัทผู้ดำเนินการ
						รายได้ ค่าเช่า และ ค่าบริการ (ลบ.)	คิดเป็นร้อยละ ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการที่ อัตราการปล่อยเช่า พื้นที่เต็มร้อยละ 100	
1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ไพรม์ พัทยา นาเกลือ บางละมุง ชลบุรี	544	6-1-91	พื้นที่ก่อสร้าง 34,544 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 15,611 ตร.ม.	1,487	32.02	23.88	75	บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)

ง) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	มูลค่าเงินลงทุน (ลบ.)	รายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยต่อเดือน (การปล่อยเช่าพื้นที่เต็มร้อยละ 100) (ลบ.)	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยต่อเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		บริษัทผู้ดำเนินการ
					รายได้ค่าเช่าและบริการ (ลบ.)	คิดเป็นร้อยละของรายได้ค่าเช่าและบริการที่อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เต็มร้อยละ 100	
1. คิวเฮาส์ สาทรร ถนนสาทรใต้ กทม.	2-3-56	พื้นที่ก่อสร้าง 27,829 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,454 ตร.ม.	517	9.51	5.39	57	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์
2. คิวเฮาส์ เพลินจิต * ถนนเพลินจิต กทม.	1-1-63	พื้นที่ก่อสร้าง 22,341 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 10,880 ตร.ม.	897	7.05	4.83	69	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ได้รับสิทธิการเช่าจาก บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งปัจจุบันคงเหลือ 12 ปี และได้จ้าง บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ บริหารโครงการ

หมายเหตุ : * เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการเกี่ยวกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ดังนั้นจึงต้องโอนสิทธิเรียกร้องและผลประโยชน์ต่างๆ ตามสัญญาเช่าและบริการกับลูกค้า ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ 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) จำนวนเงิน (ลบ.)
ธุรกิจโรงแรม							
1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ํา	121*	17.84	119	17.78	1	0.02	3 0.04
2. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10	80	6.46	80	6.46	-	-	- -
3. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีลม	51	10.31	51	10.31	-	-	- -
4. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม	97*	9.00	95	8.95	1	0.04	1 0.01
5. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ไพรม์ พัทยา	88	11.56	88	11.56	-	-	- -
ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า							
1. คิวเฮ้าส์ สาทร	12	2.53	12	2.53	-	-	- -

หมายเหตุ : * จำนวนรายลูกหนี้การค้าค้างชำระทั้งในงวด 1-3 เดือน และ 6 เดือนขึ้นไป

นโยบายการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและค่าบริการการค้ารับของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า นั้น จะพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน โดยทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานการเงิน บริษัทฯ จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

(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 รวมทั้งนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั้งระยะสั้นและระยะยาว

(2.2) สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม และการแข่งขันของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยจะแบ่งแยกการแข่งขันในอุตสาหกรรมและการแข่งขันของบริษัทและบริษัทย่อยตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

1) ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2566 พบว่ามีจำนวน 99,370 หน่วย เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 96,547 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 โดยสามารถแยกออกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร จำนวน 72,497 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 26,873 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่ผ่านมา

เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2567 พบว่ามีจำนวน 96,587 หน่วย เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 99,370 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 3 โดยสามารถแยกออกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร จำนวน 71,481 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 25,106 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่ผ่านมา



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร โดยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2560 - 2567

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร แบ่งแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	%การเปลี่ยนแปลง 2566 / 2565	%การเปลี่ยนแปลง 2567 / 2566
บ้านเดี่ยว	12,129	15,563	13,552	10,736	10,582	11,809	18,404	12,649	56%	-31%
บ้านแฝด	2,535	2,101	3,024	2,536	3,107	3,497	6,381	2,416	82%	-62%
ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารพาณิชย์	16,634	20,051	21,274	16,424	13,540	13,477	13,123	10,108	-3%	-23%
อาคารชุด	63,510	75,226	60,713	61,517	33,147	45,894	34,589	46,308	-25%	34%
รวม ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร	94,808	112,941	98,563	91,213	60,376	74,677	72,497	71,481	-3%	-1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 จากตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร ปี 2566 มีการจดทะเบียนลดลง โดยอาคารชุดมีการจดทะเบียนลดลงมาก ส่วนทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีการจดทะเบียนลดลง ในขณะที่บ้านเดี่ยวมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ส่วนบ้านแฝดมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัว

เมื่อพิจารณาตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร ปี 2567 เปรียบเทียบกับปี 2566 พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร ปี 2567 มีการจดทะเบียนลดลงเพียงเล็กน้อย โดยบ้านแฝดมีการจดทะเบียนลดลงมากเกินกว่าครึ่ง ส่วนบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีการจดทะเบียนลดลงมากเช่นเดียวกัน ในขณะที่อาคารชุดมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น สาเหตุที่ในปี 2567 นี้ มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบลดลง เนื่องมาจากตั้งแต่ในปี 2566 ที่ผ่านมา ผู้ประกอบการได้เปิดโครงการใหม่เป็นสินค้าที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบเพิ่มขึ้นมาก ยังขายไม่หมด ทำให้มีสินค้าเหลือขายเป็นจำนวนมาก และยังมีปัจจัยด้านลบที่ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567 นี้ คือ หนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ มาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) การที่ยังไม่มีประกาศต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน และจดจำนองอสังหาฯ ต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงขึ้น เช่น ราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และแรงงาน เป็นต้น และความผันผวนของเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยด้วย ซึ่งปัจจัยข้างต้นนี้ ทำให้ผู้บริโภคกลุ่มที่มีรายได้ระดับล่าง-ปานกลาง ส่วนหนึ่งหันมาเลือกเช่าที่อยู่อาศัยแทนการซื้อ

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2568 ทางบริษัทคาดการณ์ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวต่อเนื่องจากปี 2567 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวของผู้ประกอบการในตลาดที่มีการปรับสมดุลระหว่างสินค้าเหลือขายและสินค้าเข้าใหม่ และคาดว่าจะมีปัจจัยด้านบวกมาสนับสนุนทำให้ฟื้นตัวได้ดีขึ้น ได้แก่ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเรานั้น ยังคงมีกลุ่มผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง นโยบายภาครัฐที่ให้ชาวต่างชาติซื้อบ้านในประเทศไทยได้ รวมทั้งอาจจะมีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ แต่อย่างไรก็ตามยังคงมีปัจจัยด้านลบเดิมๆ เช่นเดียวกับปี 2567 ที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยได้

2) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2567 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมทั้งสิ้น 9.87 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.35 ล้านตารางเมตร ส่วนใหญ่เข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) 0.23 ล้านตารางเมตร และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) 0.12 ล้านตารางเมตร

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานมีอุปทานเพิ่มขึ้นอย่างมาก จึงทำให้อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เมื่อเทียบกับปริมาณอุปสงค์ที่เข้ามา 0.10 ล้านตารางเมตร ยังคงปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนที่เข้ามาเพียง 0.03 ล้านตารางเมตร โดยอุปสงค์ส่วนใหญ่ยังคงมาจากการย้ายมาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เกรดเอ+ ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อาคารสำนักงานเกรดเอ ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) รวมถึงอาคารสำนักงานเกรด B ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ ตามลำดับ

ในด้านอุปทานที่เข้ามาจำนวนมาก ทำให้ตลาดมีการแข่งขันสูง อาคารสำนักงานใหม่เกรดเอ+ และอาคารสำนักงานเกรดเอ ยังคงได้รับความนิยมมากเป็นอย่างมาก ปัจจุบันลูกค้าให้ความสำคัญกับคุณภาพของอาคาร เป็นอาคารที่ได้รับมาตรฐานอาคารเขียว มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า ใกล้เคียงระบบขนส่งมวลชน และการเสนอเงื่อนไขพิเศษเพื่อดึงลูกค้าให้ตัดสินใจเช่าโดยเร็ว ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการคัดเลือกอาคาร และการโดยเฉพาะของบริษัทข้ามชาติ สำหรับอาคารสำนักงานเก่าที่ได้รับผลกระทบจากการย้ายออกของผู้เช่ารายเล็กและรายใหญ่ หลายอาคารได้มีการปรับปรุงอาคารให้ทันสมัย มีคุณภาพมากขึ้น การขอรับรองมาตรฐานอาคารเขียว เพื่อสร้างความโดดเด่น และการเสนอเงื่อนไขการเช่าพิเศษ เพื่อดึงลูกค้าให้มาเช่าพื้นที่มากขึ้น

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ ไตรมาสที่สามของปี 2567 (สำหรับพื้นที่ 100-300 ตารางเมตร) เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสก่อนของปี ส่วนใหญ่ยังคงทรงตัว ยกเว้นอาคารสำนักงานเกรดเอ+ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับเพิ่มขึ้น กล่าวคือ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ+ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับเพิ่มขึ้น จาก 1,150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 1,180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคารสำนักงานเกรดเอ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ทรงตัวอยู่ที่ 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคารสำนักงานเกรดบี ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ทรงตัวอยู่ที่ 710 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอ ในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ทรงตัวอยู่ที่ 720 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำนักงานเกรดบี ในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ทรงตัวอยู่ที่ 552 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงอีก 5 - 15% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2568 คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวนมาก ประมาณ 0.43 ล้านตารางเมตร โดยเข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) 0.21 ล้านตารางเมตร และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) 0.22 ล้านตารางเมตร และคาดว่าจะมีการแข่งขันสูง

อัตราการเข้าใช้พื้นที่คาดว่าไม่แตกต่างจากปีก่อนมากนัก อาคารสำนักงานใหม่เกรดเอ+และอาคารสำนักงานเกรดเอยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง สำหรับอาคารสำนักงานเก่าที่มีการปรับปรุงอาคารใหม่ให้มีความโดดเด่นและมีคุณภาพมากขึ้น และเสนอเงื่อนไขที่ดึงดูดลูกค้า มีแนวโน้มการปล่อยเช่าพื้นที่ได้มากขึ้นเช่นกัน ในด้านอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัว แต่อาจมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้ในอาคารที่มีการปล่อยเช่าแล้วมากกว่า 90% หรือปรับลดลงในบางอาคารที่มีการปล่อยเช่าพื้นที่ต่ำกว่า 80% เพื่อช่วยให้ดึงดูดให้ลูกค้าตัดสินใจเช่าได้เร็วขึ้นและพยายามรักษาลูกค้าเก่าให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป

CBD : Central Business District - ถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระราม 4 ถนนเพลินจิต ถนนวิภาวดี ถนนเพชรบุรี ถนนสุขุมวิท 1 - สุขุมวิท 41 และถนนอโศก เป็นต้น

Non-CBD : ถนนสุขุมวิท 43 - สุขุมวิท 105 ถนนเพชรบุรีช่วงปลาย ถนนรัชดาภิเษก ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพระราม 3 ถนนศรีนครินทร์ และถนนบางนาตราด เป็นต้น

ที่มา : ข้อมูลจากการรวบรวมของบมจ. ควอลิตี้เฮาส์

3) ธุรกิจโรงแรม/อาคารพักอาศัยให้เช่า

ณ สิ้นปี 2567 มียอดรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาประเทศไทยตลอดทั้งปี จำนวน 35.5 ล้านคน เพิ่มขึ้นจำนวน 7.5 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 26 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 28.0 ล้านคน ซึ่งส่งผลต่อรายได้จากการท่องเที่ยวของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ 1.7 ล้านล้านบาท แต่ยังต่ำกว่าจากช่วงก่อนโควิดปี 2562 ที่มียอดรวมนักท่องเที่ยว 39.9 ล้านคน และรายได้จากการท่องเที่ยวของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ 1.9 ล้านล้านบาท

สถานการณ์การท่องเที่ยวปี 2567 นักท่องเที่ยวชาวจีนยังคงเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก สำหรับการท่องเที่ยวไทย โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวเป็นอันดับที่ 1 อยู่ที่ 6.7 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 91 จากปี 2566 เพราะมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และการท่องเที่ยวไทย เช่น มาตรการฟรีวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวจีน แต่อย่างไรก็ดี ยังคงต่ำกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจีนในปี 2562 (ก่อนการระบาดของโรคโควิด19) ที่เคยอยู่ที่ 11.1 ล้านคน เนื่องจากเศรษฐกิจจีนที่ชะลอตัว รัฐบาลจีนสนับสนุนให้ชาวจีนท่องเที่ยวในประเทศมากขึ้น และการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวที่รุนแรง โดยประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเดียวกันกับประเทศไทย ก็ได้พยายามดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวจีนให้มาท่องเที่ยวมากขึ้นเช่นเดียวกัน สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอันดับที่ 2 คือ มาเลเซีย อยู่ที่ 4.9 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปี 2566 อันดับที่ 3 คือ อินเดีย อยู่ที่ 2.6 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากปีก่อน เพราะมาตรการฟรีวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวชาวอินเดีย เช่นเดียวกัน

สำหรับการท่องเที่ยวภายในประเทศ ณ สิ้นปี 2567 มีจำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศ 269.3 ล้านคน-ครั้ง สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวภายในประเทศ 1.1 ล้านล้านบาท ซึ่งเติบโตขึ้นทั้งในส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยว และรายได้ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 และรายได้จากการท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 โดยเป็นผลมาจากความคลี่คลายของการระบาดของโรคโควิด19 รวมถึงรัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ ทำให้การท่องเที่ยวในประเทศฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สำหรับตลาดโรงแรมในเขตกรุงเทพฯ ในปี 2567 มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 80,611 ห้อง โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 316 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 0.40 เมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักในปี 2566 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 80,295 ห้อง โดยคาดการณ์ว่ามีโรงแรมที่จะเปิดในปี 2568 - ปี 2570 อีกประมาณ 2,218 ห้อง และในปี 2567 สัดส่วนใหญ่ของโรงแรมอยู่ที่ราคาดะดับกลาง (ราคาต่อคืน 1,500 - 2,500 บาท) และตั้งอยู่ในย่านธุรกิจบนถนนเพลินจิต-สุขุมวิท ซึ่งทำให้โรงแรมในบริเวณดังกล่าวมีการแข่งขันสูงสุด

โดยภาพรวมของการลงทุนในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนในปี 2567 มียอดสะสมถึงสิ้นปี จำนวน 3,137 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1.1 ล้านล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุน จำนวนรวม 2,307 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 848,313 ล้านบาท ในปี 2567 มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น 830 โครงการ หรือเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 36 และในขณะเดียวกันมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 290,195 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 34 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566

ถ้าพิจารณาจำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและประเภทพักอาศัยชั่วคราวในเขตกรุงเทพมหานคร ยอดสะสม ณ สิ้นปี 2567 มีจำนวน 106,234 ตำแหน่ง เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 จำนวน 99,589 ตำแหน่ง เพิ่มขึ้นจำนวน 6,645 ตำแหน่ง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของห้องชุดพักอาศัยให้เช่ายังคงเป็นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติในแถบเอเชีย โดยสิ้นปี 2567 ชาวจีนเป็นชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานคงเหลือในประเทศไทยเป็นอันดับที่หนึ่ง มีจำนวน 44,423 คน และอันดับที่ 2 และ 3 จะเป็น ชาวญี่ปุ่น และ ชาวฟิลิปปินส์ ที่จำนวน 23,374 และ 21,385 คน ตามลำดับ

สำหรับตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่าในเขตกรุงเทพ ปี 2567 มีจำนวนห้องพักอาศัยให้เช่ารวมทั้งสิ้น 16,585 ห้อง เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 17,116 ห้อง ลดลงจากสิ้นปี 2566 จำนวน 531 ห้อง หรือลดลงร้อยละ 3 เนื่องจาก มีการปรับเปลี่ยนลักษณะธุรกิจ จากธุรกิจอาคารที่พักอาศัยในเช่า เป็นธุรกิจโรงแรม แต่อย่างไรก็ดี สัดส่วนใหญ่ของตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ตั้งอยู่บริเวณย่านสุขุมวิท ทำให้บริเวณดังกล่าวมีการแข่งขันค่อนข้างสูง รวมถึงและการเติบโตมากขึ้นของตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่า ซึ่งเข้ามาแข่งขันและแบ่งส่วนการตลาด ของตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า จึงก่อให้เกิดภาวะการแข่งขันอย่างรุนแรงในตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า

ที่มา : ข้อมูลจากกองงานคนต่างด้าว กรมการจัดหางาน

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ข้อมูลจาก CBRE Thailand Hotel Report

ข้อมูลจากการรวบรวมของบมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(3.1) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

ก) การออกแบบสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานวิจัยและพัฒนาโครงการ ซึ่งจะทำการศึกษาวุฒิกรรมผู้บริโภค โดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการเกี่ยวกับแบบบ้าน รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า และมีการสำรวจสินค้าคู่แข่ง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการออกแบบสินค้า ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสร้างบ้านได้ตรงกับความต้องการและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า นอกจากนี้เพื่อให้เกิดแนวทางในการออกแบบหลากหลายตามยุคสมัย บริษัทและบริษัทย่อยยังได้มีการว่าจ้างบริษัทและบุคคลภายนอกในการออกแบบบ้านและโครงการ

ข) ลักษณะการผลิต และการจัดซื้อ

การผลิตและนโยบายการผลิต

บริษัทและบริษัทย่อยที่ผลิตสินค้าราคาสูงมีนโยบายในการผลิตสินค้า โดยมีการควบคุมสินค้าให้ตรงตามมาตรฐานและคุณภาพที่ถูกต้องกำหนดไว้

การจัดหาวัตถุดิบ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีจัดหาวัตถุดิบในส่วนประกอบสำคัญของบ้านและบางส่วนจัดหาโดยผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งสามารถแยกได้ ดังนี้

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

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

การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทและบริษัทย่อยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับเหมาในเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

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

การใช้วัตถุดิบทดแทน

ในการก่อสร้างบ้านและห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย วัตถุดิบส่วนใหญ่ที่นำมาใช้เป็นวัตถุดิบที่สามารถหาได้ภายในประเทศ ดังนั้น เมื่อประสบภาวะขาดแคลนวัตถุดิบ บริษัทและบริษัทย่อยจึงสามารถหาวัตถุดิบอื่นมาใช้ทดแทนวัตถุดิบเดิมได้ เช่น ไม้ที่นำมาใช้ทำวงกบประตูหน้าต่าง สามารถใช้วงกบอลูมิเนียมหรือ UPVC ซึ่งคุณภาพได้ตามมาตรฐานที่กำหนด เป็นต้น

ผลการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีต่อการใช้วัตถุดิบ

เนื่องจากการก่อสร้างบ้านพักอาศัยและห้องชุดพักอาศัยเพื่อขายไม่ได้ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการควบคุมหรือการก่อสร้าง ดังนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีจึงไม่มีผลต่อการใช้วัตถุดิบในการก่อสร้างอย่างเป็นสาระสำคัญ

ต้นทุนเกี่ยวกับวัตถุดิบ

การปรับตัวสูงขึ้นของราคาวัตถุดิบเป็นปัญหาที่จะกระทบต่อต้นทุนบ้านหรือห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งตัวแปรที่สำคัญ ได้แก่ ราคาของที่ดินเปล่า ราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงต่างๆ ที่ใช้ในกระบวนการผลิตวัสดุก่อสร้าง และค่าขนส่งวัตถุดิบไปยังโครงการ และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยพยายามที่จะลดต้นทุนดังกล่าว โดยเจรจาให้ผู้ขายวัตถุดิบคงราคาวัตถุดิบหรือทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนถึง 1 ปี เป็นต้น

สัดส่วนในการจัดซื้อวัตถุดิบในประเทศและนอกประเทศ

วัตถุดิบส่วนใหญ่ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยจัดซื้อภายในประเทศ

นโยบายในการจัดหาที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายจัดซื้อจัดหาที่ดินเพิ่มเติม เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า โดยจะผ่านคณะกรรมการบริษัท เพื่อรองรับการขยายตัวและดำเนินธุรกิจในอนาคต

(3.2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

การดำเนินโครงการต่างๆของบริษัทและบริษัทย่อย หากโครงการใดเข้าเงื่อนไขที่จะต้องยื่นอนุมัติต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยจะดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมครบถ้วน ส่วนกรณีโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่ไม่ต้องผ่านการขอใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการดำเนินการควบคุมปัจจัยต่างๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น บริษัทและบริษัทย่อยจะมีการควบคุมกระบวนการก่อสร้าง โดยป้องกันดูแลด้านเสียงที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งมีการควบคุมดูแลการจัดเก็บเครื่องมืออุปกรณ์ และควบคุมการก่อสร้างให้มีความปลอดภัย มีการป้องกันฝุ่นละออง การรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ก่อสร้าง โดยมีการแบ่งโซนการก่อสร้าง เพื่อให้มีผลกระทบต่อบ้านที่สร้างเสร็จและผู้อยู่อาศัยให้น้อยที่สุด

2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีมาตรการป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านปัญหาสาธารณสุขโรค เช่น มีมาตรการในการตรวจสอบหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆที่สามารถช่วยลดหรือประหยัดพลังงานไฟฟ้า การจัดการขยะ และตรวจสอบสภาพน้ำทิ้ง เป็นต้น

ดังนั้น ในการประกอบธุรกิจต่างๆของบริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมแต่อย่างใด

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

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

รายละเอียดทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจได้เปิดเผยไว้ในเอกสารแนบ 4

(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการขายห้องชุดพักอาศัยที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้เป็นจำนวนเงินทั้งหมดประมาณ 357 ล้านบาท โดยไม่มีโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการขายห้องชุดพักอาศัยโครงการใดมียอดรายได้ที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้มากกว่าร้อยละ 10 ของยอดรายได้รวมตามงบการเงินรวม

(6) ส่วนแบ่งทางการตลาด

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ประจำปี 2567 สรุปได้ดังนี้

- โครงการแนวราบ ประกอบด้วย ตลาดบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่า ประมาณ 3.2%
- โครงการแนวสูงประกอบด้วย ตลาดคอนโดมิเนียม บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่า ประมาณ 0.6%

ทั้งนี้ บริษัท มีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่าทั้งหมด ประมาณ 2.0% ของยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล แสดงภาพได้ดังนี้



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

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า 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 เนื่องจากได้โอนย้ายงานบริหารงานสาธารณูปโภค และบริการหลังการขายโครงการบ้านไปยังบริษัทและบริษัทย่อย
- (3) บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (4) บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารในอาคารที่พักอาศัย โรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่า และลงทุนในบริษัทต่างๆ
- (5) บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจการลงทุนใน Harbour View Corporation ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟ 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 โฮสเทล 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 และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 กอง ได้แก่

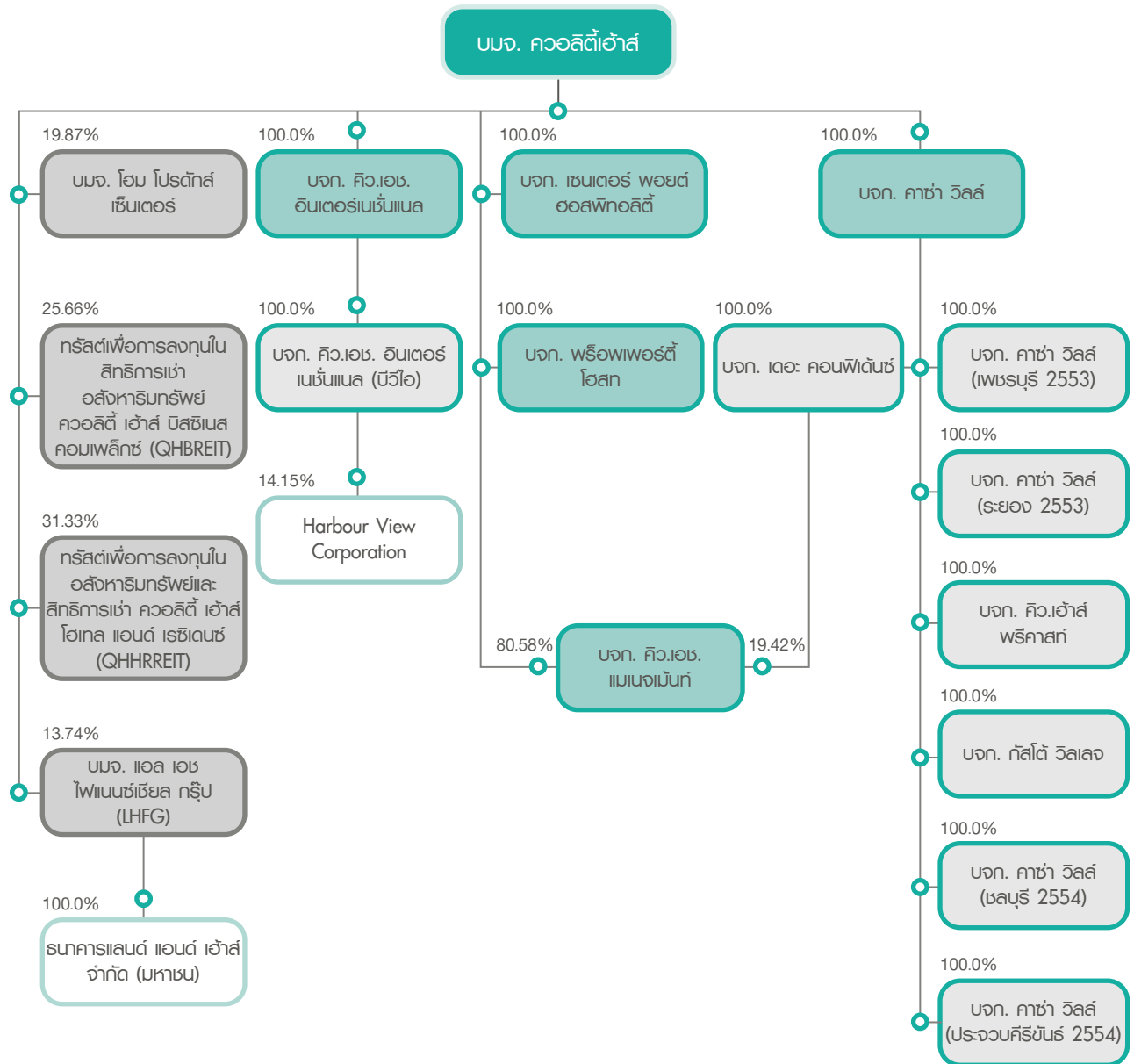
- (1) บริษัท โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทมีนโยบายลงทุนระยะยาวโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.87 บริษัทร่วมดังกล่าวประกอบธุรกิจค้าปลีก โดยจำหน่ายสินค้าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ซ่อมแซม ปรับปรุงอาคาร บ้าน และที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร (One Stop Shopping Home Center) โดยใช้ชื่อ โฮมโปร (HomePro) เป็นเครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ และการให้บริการพื้นที่ร้านค้าให้เช่า

- (2) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.74 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ โดยให้บริการเกี่ยวกับเงินฝาก สินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อธุรกิจ และสินเชื่อบุคคล โดยบริษัทร่วมดังกล่าวถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
- (3) **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์** จัดตั้งขึ้นในวันที่ 4 ธันวาคม 2567 โดยการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25.66 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า มูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เท่ากับ 7,294 ล้านบาท อาคารสำนักงานให้เช่าที่ทรัสต์ลงทุน ได้แก่ โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการเวฟ เฟลส
- 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) **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिडेन्ซ์** จัดตั้งขึ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 โดยการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिडेन्ซ์ ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 31.33 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและ เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ มูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เท่ากับ 4,025 ล้านบาท ทรัสต์สินที่ทรัสต์ลงทุน ได้แก่ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม และ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีสลม
- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिडेन्ซ์** จัดตั้งขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2555 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 31.33 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ และได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเท่ากับ 3,360 ล้านบาท ทรัสต์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचิडेन्ซ์ ได้แก่ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม

ค) บริษัทอื่น ได้แก่

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

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



1.3.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2567

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	2,675,945,601	24.98
2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	580,387,775	5.42
3. นายปริญญา เขียวราร์	260,000,000	2.43
4. นายนิเวศน์ เหมวชิรวรากร	250,000,000	2.33
5. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	209,738,058	1.96
6. น.ส.จินตนา กาญจนกำนิต	199,500,000	1.86
7. นางสมทรง ลาภานันต์รัตน์	165,294,700	1.54
8. น.ส.พิชชา เหมวชิรวรากร	150,000,000	1.40
9. บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	143,721,600	1.34
10. นายวิชัย มิตรสันติสุข	138,000,000	1.29
รวมรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก	4,772,587,734	44.54
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	10,714,381,645	100.00

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 22 สิงหาคม 2567 มีจำนวน 580,387,775 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.42 ของหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว และเนื่องด้วยหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ไม่สามารถใช้อิทธิพลออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (ยกเว้นกรณีการใช้อิทธิพลออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน) เป็นผลทำให้ผู้ถือหุ้นในส่วนที่ไม่ใช่หุ้นที่ถือโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด มีสิทธิในการออกเสียงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.73 และทำให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเพียงร้อยละ 23.65 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 พันธุ์

พันธุ์ของบริษัทที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่ารวม 8,270 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

พันธุ์ประเภทไม่มีหลักประกัน และไม่ด้อยสิทธิ								
ครั้งที่	อายุ	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน หน่วย	อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ	ประเภทของการ จ่ายดอกเบี้ย	วันที่ครบ กำหนด	การชำระคืน เงินต้น	การจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือ
1/2565	3 ปี	1,000	1,000,000	-	ไม่มีดอกเบี้ยแต่มี ส่วนลด 2.78% ต่อปี (Zero Coupon Bond)	5 พ.ค. 68	เมื่อครบกำหนด	A-
2/2565 ชุดที่ 2	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	720	720,000	3.38%	จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน	21 พ.ย. 68	เมื่อครบกำหนด	A-
3/2565	3 ปี 9 วัน	550	550,000	-	ไม่มีดอกเบี้ยแต่มี ส่วนลด 3.33% ต่อปี (Zero Coupon Bond)	11 ธ.ค. 68	เมื่อครบกำหนด	A-
1/2566	2 ปี 9 เดือน 11 วัน	1,000	1,000,000	-	ไม่มีดอกเบี้ยแต่มี ส่วนลด 3.32% ต่อปี (Zero Coupon Bond)	18 ธ.ค. 68	เมื่อครบกำหนด	A-
2/2566	3 ปี	1,000	1,000,000	3.43%	จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน	25 เม.ย. 69	เมื่อครบกำหนด	A-
1/2567	3 ปี	2,500	2,500,000	3.17%	จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน	28 ก.พ. 70	เมื่อครบกำหนด	A-
2/2567	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	1,500	1,500,000	-	ไม่มีดอกเบี้ยแต่มี ส่วนลด 3.18% ต่อปี (Zero Coupon Bond)	9 ธ.ค. 70	เมื่อครบกำหนด	A-

1.5.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น/ตั๋วแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น/ตั๋วแลกเงินระยะสั้น มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท

1.5.3 เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดคงค้างเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มูลค่ารวม 2,063 ล้านบาท

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

1.6.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

ประวัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการประจำปี 2565 - 2567 มีดังนี้

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
1. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.22	0.23	0.20
2. เงินปันผลจ่ายอัตราต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.14	0.15	* 0.11
2.1 เงินปันผลระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	0.04	0.05	0.03
2.2 เงินปันผลส่วนที่เหลือ (บาท/หุ้น)	0.10	0.10	* 0.08
3. อัตราการจ่ายเงินปันผลเมื่อเทียบกับกำไรสำหรับปีตามงบการเงินรวม (ร้อยละ)	63	64	55

หมายเหตุ : 1) 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

2) 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 ตามมติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567

3) เงินปันผลประจำปี 2567 จำนวน 0.11 บาท/หุ้น จ่ายจากผลประกอบการงวด 6 เดือนแรก จำนวน 0.03 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 และจากผลประกอบการงวด 6 เดือนหลังอีกจำนวน 0.08 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ในวันที่ 22 เมษายน 2568

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 2567 เงินลงทุนใน HVC มีมูลค่าเงินลงทุนสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เท่ากับศูนย์ เมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุนตามราคาทุนจำนวน 33 ล้านบาท โดยบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวไว้เต็มจำนวน ทั้งนี้ เนื่องจาก HVC ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟง ประเทศเวียดนาม มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อย QHI(BVI) มีเงินให้กู้ยืมแก่ HVC คิดเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวนประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ (2566 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 2565 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ) บริษัทย่อยดังกล่าวจึงอาจมีความเสี่ยงที่อาจสูญเสียเงินให้กู้ยืมทั้งจำนวน เนื่องจาก HVC มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตาม QHI(BVI) ได้ตั้งสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าค้าประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC มาตั้งแต่ปี 2540 เนื่องจากผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีภาระที่จะต้องจัดหาเงินให้กับ HVC ตามสัดส่วนการถือหุ้นของแต่ละราย ดังนั้น ในส่วนของ QHI(BVI) และผู้ถือหุ้นอีกรายหนึ่งจึงได้ทำการค้าประกันเงินกู้ยืม (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 บริษัทจึงได้ถอนการค้าประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารแห่งนั้น และบันทึกกลับรายการสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าว

ความเสี่ยงจากภาระผูกพันในการออกตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 996 ล้านบาท บริษัทมีหุ้นกู้ จำนวน 8,076 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 3,269 ล้านบาท และถึงกำหนดชำระมากกว่าหนึ่งปี จำนวน 4,807 ล้านบาท และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,058 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.38 เท่า ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ อาจส่งผลกระทบต่อภาระชำระคืนหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีรายได้จากการขายบ้านและคอนโด โดยจะเห็นได้จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการขายบ้านและที่ดินที่ดำเนินการอยู่จำนวน 55 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 34,239 ล้านบาท และโครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 12 โครงการ มีมูลค่าขายคงเหลือประมาณ 9,378 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 2565 ปี 2566 และปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89 ร้อยละ 85 และร้อยละ 82 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย (Prebuilt) ทำให้ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างบ้านสูงและมีความเสี่ยงหากบ้านที่สร้างเสร็จขายไม่หมด

อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีวิธีดำเนินการเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยแบ่งการก่อสร้างเป็นเฟสๆ และควบคุมปริมาณสินค้าคงเหลือด้วยการก่อสร้างบ้านให้เหมาะสมกับการขายในแต่ละช่วง รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้สามารถสร้างบ้านก่อนขายได้ตรงกับความต้องการและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า นอกจากนี้ จากการเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์มานาน ทำให้เป็นที่รู้จักและยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งในเรื่องคุณภาพ ราคา และการให้บริการจะช่วยลดความเสี่ยงในด้านสินค้าคงเหลือได้

ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูง

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการนำกลยุทธ์การตลาดต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงขึ้น อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่อยู่ในตลาดมานาน และมีชื่อเสียงในการขายบ้านและอาคารชุดพักอาศัย ระดับบน ระดับกลาง และระดับล่าง ทำให้ได้เปรียบในด้านชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือ คุณภาพและมาตรฐานสินค้า นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการเพิ่มนวัตกรรมรูปแบบของสินค้าให้มีความหลากหลายและแตกต่างจากคู่แข่งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งเน้นการให้บริการหลังการขายที่มีประสิทธิภาพ

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

ความเสี่ยงการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานฝีมือก่อสร้าง

ด้วยการก่อสร้างบ้านและพัฒนาโครงการบ้านนั้น ต้องอาศัยผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ โดยเฉพาะสินค้าบ้านที่บริษัทและบริษัทย่อยขายนั้น เป็นสินค้าที่อยู่ในระดับกลางและระดับบนที่มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าเป็นสำคัญ ซึ่งผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือที่มีความชำนาญในการก่อสร้างบ้านหรืองานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการบ้านที่มีอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีจำนวนจำกัดและอาจจะมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตและขยายตัว

การขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมืออาจจะเป็นอุปสรรคในการผลิตสินค้า การเติบโตของยอดขายสินค้า และการควบคุมคุณภาพของสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ รวมทั้ง มีการพัฒนาความรู้ ความสามารถและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบพรีคาสท์พรีเฟลบบริเคชั่น และแบบทันเนลมาใช้ เพื่อลดการใช้แรงงานคนและลดระยะเวลาการก่อสร้างบ้าน

ความเสี่ยงจากราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักอย่างหนึ่งซึ่งบริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่มีความผันผวนและอาจปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการลดความเสี่ยง โดยการทำสัญญาจ้างเหมาค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างบางประเภทกับผู้รับเหมา ส่วนวัสดุก่อสร้างหลักบริษัทจะติดต่อกับผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่โดยตรง ทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองและสามารถจัดทำข้อตกลงด้านราคาและปริมาณได้ในเงื่อนไขที่ดีกว่า นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีนโยบายที่จะพัฒนาและขายโครงการให้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้

ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความกังวลของภาระหนี้สินครัวเรือนทำให้นักการพาณิชย์มีการเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอาจมีความเสี่ยงสูงที่ธนาคารพาณิชย์จะไม่อนุมัติ ทำให้ลูกค้าที่จองซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีมาตรการในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าแล้วส่งให้นักการพิจารณาการให้สินเชื่อก่อนการจองซื้อ 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 นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนฉบับเดิม บริษัทได้แสดงไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท “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"> ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> ใช้ระบบ Precast ในการก่อสร้างบ้าน 	<ul style="list-style-type: none"> ลดฝุ่น / มลภาวะทางเสียงที่เกิดจากการก่อสร้าง ลดจำนวนข้อร้องเรียนจากชุมชน สร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท
 <p>การมีรูปแบบการผลิต และการบริโภคที่ยั่งยืน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการบริการของธุรกิจโรงแรม 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการส่งเสริมโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel) 	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อส่งเสริมศักยภาพสถานประกอบการให้เกิดการใช้ทรัพยากรพลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ และมีการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดี เพื่อยกระดับมาตรฐานการบริการให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
 <p>การเข้าถึงพลังงานสะอาด</p>	<ul style="list-style-type: none"> การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> ส่งเสริมการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> ลดการทำลายทรัพยากรธรรมชาติ ตระหนักถึงการใช่วัสดุทางเลือกที่เป็นมิตรกับธรรมชาติ รักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อม และทรัพยากรธรรมชาติ
 <p>ปกป้อง ป่าไม้ และ สนับสนุนการใช้ ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน</p>			
 <p>การรับมือกับการเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ และผลกระทบที่เกิดขึ้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการจัดการความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ 	<ul style="list-style-type: none"> ใช้หลอด LED ประหยัดไฟ การใช้พลังงานทดแทนจากแสงอาทิตย์ การจัดทำรายงานคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร อบรมพนักงานเพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับก๊าซเรือนกระจก 	<ul style="list-style-type: none"> สามารถประเมินปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยออกมาจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อวางแผนทางลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรเพื่อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

ด้านสังคม (S)

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

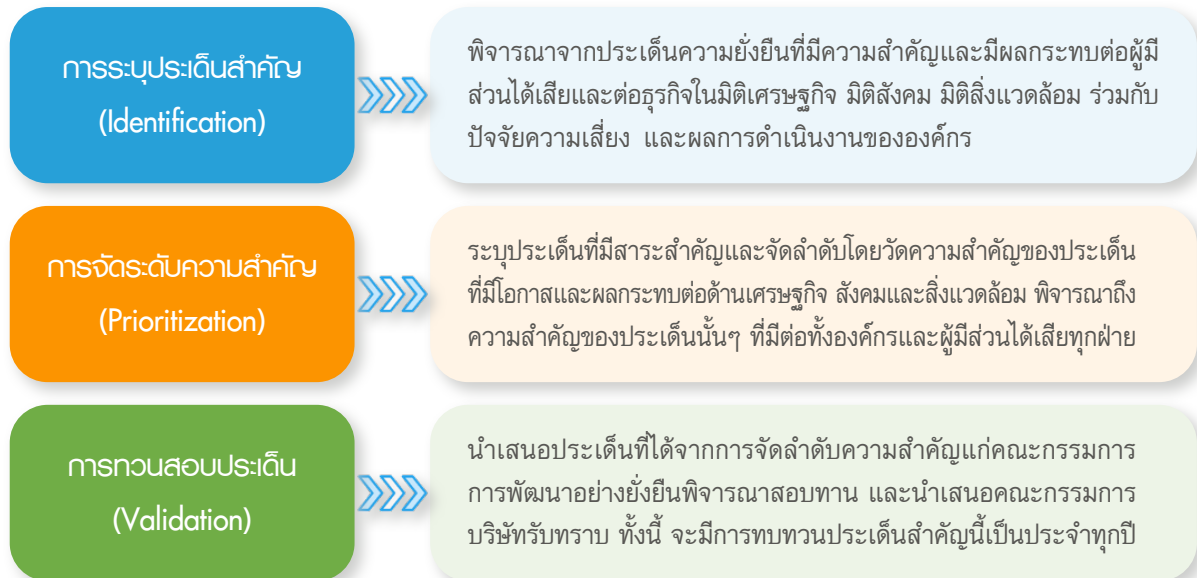
ด้านบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ (G)

เป้าหมายที่นำมาพิจารณา ในการตั้งเป้าหมาย ด้านความยั่งยืน	ประเด็นความยั่งยืน ของบริษัท	กิจกรรมที่สนับสนุน	ประโยชน์ต่อบริษัท / สังคมและสิ่งแวดล้อม
 <p>ส่งเสริมโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาอุตสาหกรรม ที่ครอบคลุมและยั่งยืน และส่งเสริมนวัตกรรม</p>	<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนา นวัตกรรมของ ผลิตภัณฑ์และบริการ การจัดการห่วงโซ่อุปทาน อย่างยั่งยืน 	<ul style="list-style-type: none"> ออกแบบและผลิตสินค้าด้านที่อยู่อาศัยโดยการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาปรับใช้ เพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวันของลูกค้าในปัจจุบัน จัดทำแนวปฏิบัติหรือจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจของคู่ค้าที่ครอบคลุมประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล 	<ul style="list-style-type: none"> มีการพัฒนาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพสามารถตอบสนองได้ตรงกับความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่องในทุกกลุ่มเป้าหมาย ส่งเสริมการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และราคาที่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค
 <p>สนับสนุนสังคมที่สงบสุข ยุติธรรม และสร้างสถาบัน ที่มีประสิทธิภาพ</p>	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลกิจการและ จรรยาบรรณทางธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำนโยบายที่เกี่ยวข้องกับ การกำกับดูแลกิจการที่ดี 	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
SET / สำนักงาน ก.ล.ต.	<ul style="list-style-type: none"> การบริหารจัดการความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> ประเมินและบริหารจัดการความเสี่ยง ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> ลด / ป้องกัน ความเสี่ยงของบริษัทในระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
W.S.U. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)	<ul style="list-style-type: none"> ความปลอดภัยทางไซเบอร์ และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล 	<ul style="list-style-type: none"> ปรับปรุงระบบงาน และวิธีการทำงาน โดยมีระบบการขอความยินยอมในการเก็บรวบรวม ใช้เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากลูกค้าและผู้เกี่ยวข้อง ปรับปรุง IT Policy ให้สอดคล้องเป็นไปตามกฎหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อสร้างความปลอดภัยใน การเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

ขั้นตอนการวิเคราะห์ประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน

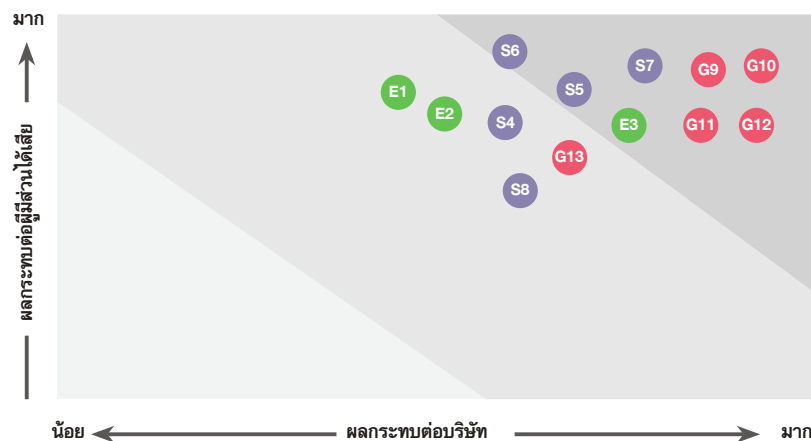
บริษัทได้วิเคราะห์และกำหนดประเด็นที่มีสาระสำคัญต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ โดยพิจารณาสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรและกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ทั้งนี้การกำหนดประเด็นที่มีสาระสำคัญดังกล่าวได้ดำเนินการโดยการสำรวจจากผู้บริหารขององค์กร จากฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง 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


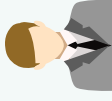


ห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ (Value Chain)

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

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

แนวทางการตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งภายในและภายนอกองค์กร ของบริษัท มีดังนี้

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

ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นที่ให้ความสนใจ / ความคาดหวัง	การตอบสนอง และการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางในการติดต่อสื่อสาร และการมีส่วนร่วม
ลูกค้า / ผู้อยู่อาศัย 	<ul style="list-style-type: none"> • จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและความโปร่งใส • ผลิตภัณฑ์และบริการ คุณภาพสูงในราคาที่ เป็นธรรม • นวัตกรรมใหม่ๆ สำหรับผลิตภัณฑ์ • การบริการลูกค้าสัมพันธ์ • ความปลอดภัยของข้อมูลและความเป็นส่วนตัว • จัดให้มีหน่วยงานรับเรื่องร้องเรียนของลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> • ตั้งราคาที่เหมาะสม • ใช้วัสดุที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคา • พัฒนาวัตถุกรรมของสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง • พัฒนาและปรับปรุงการให้บริการต่อลูกค้า • รักษาความสัมพันธ์ลูกค้า • กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการ พัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแลกิจการ สิ่งแวดล้อม และสังคม • ดูแลให้บริการหลังการขายอย่างเหมาะสม 	<ul style="list-style-type: none"> • การโฆษณาไม่เกินความจริง • แบบสำรวจความพึงพอใจ • Call Center • กิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ • Email สำหรับการแจ้งเรื่องร้องเรียน
พนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> • มีความสุขในการทำงาน • มีความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน • มีคุณภาพชีวิตที่ดี • ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม • การเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน • พัฒนาทักษะความรู้ต่อเนื่อง • อาชีวนามัยและความปลอดภัย 	<ul style="list-style-type: none"> • จัดให้มีสวัสดิการต่างๆ ที่เหมาะสม • ดูแลและมีการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ในด้านผลตอบแทน และความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Carrer Path) • จัดให้มีการฝึกอบรมที่จำเป็นเพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง • กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนา อย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแล กิจการ สิ่งแวดล้อม และสังคม • ประกาศนโยบายอาชีวนามัยและความปลอดภัย • แนวทางการดำเนินงานในกลุ่มพนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> • คู่มือพนักงาน • Intranet • การประชุมในเขตพื้นที่งาน • การฝึกอบรม
หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ 	<ul style="list-style-type: none"> • การปฏิบัติตามกฎระเบียบ กฎเกณฑ์และข้อ บังคับที่เกี่ยวข้อง • การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส • คุณธรรมและจริยธรรมทางธุรกิจ • ความร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐ 	<ul style="list-style-type: none"> • การดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องตรงตามข้อกำหนด ของทางการ • เปิดเผยข้อมูล ครบถ้วน ทันต่อเวลาที่หน่วยงาน กำกับดูแลกำหนด • ให้ความร่วมมือและสนับสนุนการดำเนินงาน ที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทุกภาคส่วน 	<ul style="list-style-type: none"> • เว็บไซต์บริษัท • เว็บไซต์หน่วยงานราชการ • รายงานประจำปี • นโยบายการกำกับดูแลกิจการ • การติดต่อหน่วยงานราชการ
สถาบันการเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนลูกค้าบริษัทขอสินเชื่อเกี่ยวกับสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> • แนะนำสถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อให้กับ ลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> • การติดต่อสถาบันการเงิน • เว็บไซต์สถาบันการเงิน • อำนาจความสะดวกลูกค้าในการส่งเอกสาร ต่างๆ สำหรับการขอสินเชื่อ

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

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

3.3.2 แนวปฏิบัติและผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

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

กิจกรรมการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ในปี 2567 มีดังนี้

- การดำเนินงานด้านลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมโดยการลดการใช้พลังงาน

การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

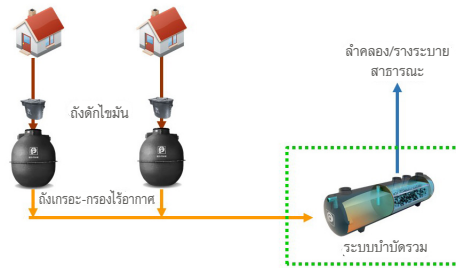
ปัจจุบันทรัพยากรธรรมชาติถูกทำลายเป็นจำนวนมาก ดังนั้น การเลือกใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ทดแทนจากธรรมชาติ จึงเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่บริษัทจะช่วยลดปัญหาการทำลายธรรมชาติ เช่น

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

ในปี 2567 บริษัทได้เลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างบ้านที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมแล้วคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของหมวดงานก่อสร้างทั้งหมด 20 หมวด และจะดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

การบริหารจัดการน้ำเสีย

บริษัทมีระบบการบำบัดน้ำเสีย/น้ำทิ้งตามมาตรฐานที่ราชการกำหนด ซึ่งได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และมีเป้าหมายดำเนินการต่อไป โดยน้ำเสียจากบ้านพักอาศัยจะผ่านระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ซึ่งประกอบด้วยถังดักไขมันและบ่อเกรอะ-บ่อกรองไร้อากาศ ไปสู่ระบบบำบัดน้ำทิ้งรวมของโครงการ เพื่อปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งให้ได้ตามเกณฑ์คุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ลำคลอง หรือวางระบายสาธารณะต่อไป



เพื่อให้การจัดการด้านการบำบัดน้ำเสียเป็นไปอย่างมีระบบ และถูกต้องตามหลักวิศวกรรมสุขาภิบาล รวมทั้งให้เครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ สามารถทำงานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ บริษัทได้จ้างหน่วยงานภายนอกที่มีทีมช่างผู้เชี่ยวชาญและวิศวกรเฉพาะด้าน เข้ามาควบคุมดูแลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย โดยจะคอยตรวจเช็ค และวิเคราะห์การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พร้อมทั้งเก็บตัวอย่างน้ำส่งไปวิเคราะห์ ค่าพารามิเตอร์ในห้องปฏิบัติการทางวิทยาศาสตร์ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานสากล ISO/IEC 17025 เป็นประจำทุก 3 เดือน เพื่อตรวจวัดค่าพารามิเตอร์ * ที่อยู่ในน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วเทียบกับเกณฑ์ค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด

ในปี 2567 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 และช่วยรักษาสีสิ่งแวดล้อมในระยะยาว บริษัทได้ออกแบบและติดตั้ง Solar Rooftop ที่บริเวณอาคารสโมสรส่วนกลางโครงการบ้าน

โดยมีเป้าหมายในการติดตั้ง Solar Rooftop สำหรับอาคารสโมสรของโครงการบ้านที่พัฒนาและเปิดขายตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไปทุกโครงการ

ในปี 2566-2567 บริษัทได้ติดตั้ง Solar Rooftop แล้วเสร็จจำนวน 14 โครงการ ช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้ารวมทั้งปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลดหน่วยการใช้ไฟฟ้า	112,583	Kwh.
ลดค่าไฟฟ้า	571,096	บาท
ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	56.29	Ton Co ₂
เทียบการปลูกต้นไม้	5,925	ต้น

ตัวอย่างโครงการ



ลัดดารมย์ ราชพฤกษ์-ดัดใหม่



กาชาวิลล์ เทพารักษ์-ธนสิทธิ์



วรารมย์ สุขสวัสดิ์ 76

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

การใช้พลังงานไฟฟ้าแทนพลังงานเชื้อเพลิง

บริษัทสนับสนุนการใช้พลังงานไฟฟ้าแทนพลังงานเชื้อเพลิง เพื่อส่งเสริมการประหยัดพลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ชั้นบรรยากาศ ได้แก่ การสนับสนุนการใช้รถยนต์พลังงานไฟฟ้า ด้วยการออกแบบโครงการในแต่ละ Segment ให้สามารถรองรับการติดตั้งเครื่องชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (EV Charger) โดยมีเกณฑ์ดังนี้

- กรณีแบบบ้านที่ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าขนาด 30/100 แอมป์ จะมีการเดินสายไฟไว้รองรับจุดติดตั้ง EV Charger
- กรณีแบบบ้านที่ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าขนาดต่ำกว่า 30/100 แอมป์ ทุกผลิตภัณฑ์ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือ ทาวน์เฮาส์ จะมีการจัดทำคู่มือให้ลูกค้าสำหรับให้แนวทางในการติดตั้ง EV Charger และเบอร์โทรติดต่อการไฟฟ้านครหลวง และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อให้ลูกค้าได้ดำเนินการและประสานงานกับหน่วยงานราชการได้สะดวกขึ้น

โดยมีเป้าหมายในการดำเนินการสำหรับโครงการบ้านที่พัฒนา และเริ่มเปิดขายตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป

• การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการจัดการความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

สืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณก๊าซเรือนกระจกในชั้นบรรยากาศอย่างต่อเนื่อง เป็นสิ่งที่ทั่วโลกให้ความสำคัญ และเห็นความจำเป็นที่จะต้องมีการเตรียมความพร้อมในการรับมือ เพื่อรักษาความเข้มข้นของก๊าซเรือนกระจกในชั้นบรรยากาศให้มีค่าคงที่ และอยู่ในระดับที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อระบบภูมิอากาศโลก เพื่อป้องกันการสูญเสียทางเศรษฐกิจ ที่อาจเกิดขึ้น จากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

เพื่อเป็นการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัทอย่างต่อเนื่อง และเป็นการร่วมรักษาสีเขียวตามเป้าหมายของประเทศไทย และการก้าวสู่การเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำในอนาคต ดังนั้น ในปี 2567 บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัทที่ขึ้นทะเบียนกับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) มาเป็นที่ปรึกษาในการจัดทำรายงานการปล่อยและดูดกลืนก๊าซเรือนกระจกขององค์กร และมี บริษัท บุโร เวิร์ทส ประเทศไทย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ขึ้นกับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) และเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในระดับสากล เป็นผู้ทวนสอบ โดยผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

ใน ปี 2567 บริษัทได้กำหนดขอบเขตการจัดเก็บข้อมูลการใช้ทรัพยากร และพลังงาน ที่สร้างปฏิกิริยาในการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

1. พื้นที่จัดเก็บข้อมูล ครอบคลุมสำนักงานใหญ่ และสำนักงานขายโครงการบ้าน และหน่วยอาคารชุดเพื่อขาย ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล ภายใต้การบริหารโดยบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยจำนวน 29 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 2567
6. อ้างอิงตามมาตรฐาน ISO14064-1

ผลจากการจัดเก็บข้อมูลและคำนวณปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท ในปี 2567 เทียบปี 2566 สรุปผลดังนี้

แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจก	หน่วย	ปริมาณ	
		2566	2567
ประเภทที่ 1	Ton CO ₂ e	518	193
ประเภทที่ 2	Ton CO ₂ e	480	613
ประเภทที่ 3-6	Ton CO ₂ e	253	577
ผลรวม (ประเภทที่ 1 และ 2)	Ton CO ₂ e	998	806
ผลรวม (ประเภทที่ 1 ถึง 6)	Ton CO ₂ e	1,251	1,383
ผลผลิต	ตร.ม.	14,625.54	17,226.43
Carbon Intensity (ประเภทที่ 1 และ 2)	Ton CO ₂ e/ ตร.ม.	0.0682	0.0468
Carbon Intensity (ประเภทที่ 1 ถึง 6)	Ton CO ₂ e/ ตร.ม.	0.0855	0.0803

ทั้งนี้ คณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล ได้มีมติ กำหนดเป้าหมายในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในระยะยาว ให้สอดคล้องกับเป้าหมายของประเทศไทย คือ Carbon Neutral ในปี 2593

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดอบรมให้ความรู้กับพนักงานด้านสิ่งแวดล้อมในหัวข้อเรื่อง “เสริมสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับสถานการณ์ ผลกระทบ และการปรับตัวต่อมาตรการด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ(CLIMATE CHANGE) โดยมีพนักงานและผู้บริหารเข้ารับการอบรมทั้งสิ้นจำนวน 46 คน

- **การพัฒนานวัตกรรม และเทคโนโลยี ของสินค้าและบริการ**

- พัฒนาระบบการตรวจงานบ้านของลูกค้าก่อนโอน**

บริษัทได้พัฒนาเทคโนโลยีด้านการบริการลูกค้า โดยการพัฒนากระบวนการตรวจงานบ้านของลูกค้าก่อนโอน ผ่านอุปกรณ์โทรศัพท์ ทั้งนี้ เพื่อลดการใช้กระดาษ และการจัดเก็บข้อมูลเป็นระบบ สามารถนำเอารายการที่ตรวจงานบ้านมาทำเป็นสถิติเพื่อวิเคราะห์ข้อมูลได้สะดวกและรวดเร็ว

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 เช่น ปรับใช้เป็นห้องนอน (บ้านเดี่ยวระดับกลาง 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 เดิมเข้าสู่ภายในบ้าน ให้มีการหมุนเวียนอากาศ และไล่คาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งเป็นพิษต่อร่างกาย ออกสู่ภายนอกบ้าน เป็นการทำให้อากาศภายในบ้าน ดีต่อสุขภาพมากขึ้น
2. การออกแบบโดยคำนึงถึงความปลอดภัยโครงการ ได้แก่ ระบบ scan ทะเบียนรถที่ได้รับการลงทะเบียนกับนิติบุคคลไว้เท่านั้น (โครงการบ้านที่เปิดขายตั้งแต่ปี 2567) และระบบกล้องวงจรปิด ในจุดเข้า-ออก และถนน Main โครงการ
3. การออกแบบโดยคำนึงถึงความสะดวกในการอยู่อาศัย ได้แก่ การติดตั้ง digital door lock ที่เจ้าของบ้านสามารถ เปิด-ปิด ได้สะดวกผ่านทาง Smart Phone และยังสามารถตรวจสอบ การเข้า-ออกได้ แม้จะไม่อยู่บ้าน (บ้านเดี่ยวระดับกลาง 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 บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติตามธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม
- 1.4 บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการไม่สนับสนุนให้พนักงาน กระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต

2. การเคารพลสิทธิมนุษยชน

การเคารพลสิทธิมนุษยชนเนื่องจากปัญหาสิทธิมนุษยชนในปัจจุบันมีความรุนแรงและมีผลกระทบต่อสังคม รวมถึงกระทบกับเสรีภาพในการประกอบอาชีพของบุคคล และในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงมีนโยบายต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนทุกกรณี เพื่อให้สอดคล้องกับสังคมซึ่งเป็นสังคมระบบนิติรัฐ ประชาชนมีสิทธิเสรีภาพภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งมีแนวปฏิบัติ คือ

- 2.1 บริษัทจะไม่กระทำการใดอันเป็นการเพิกเฉยต่อสิทธิมนุษยชนดังกล่าว รวมถึงเคารพลสิทธิของบุคคลและไม่กระทำการอันเป็นการกีดกัน หรือเลือกปฏิบัติกับบุคคลอื่นเนื่องมาจาก เพศ เชื้อชาติ ศาสนา สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม และจะนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้ในการจ้างงาน การมอบหมายงาน การเลื่อนตำแหน่ง การให้ผลตอบแทนในการทำงาน รวมถึงเงื่อนไขการจ้างงาน
- 2.2 ต่อต้านการกระทำใดอันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์จากการค้ามนุษย์ 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 2567 มีดังนี้

- **การเคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม**

การจ้างแรงงานอย่างเท่าเทียม

บริษัทมีนโยบายการสรรหาว่าจ้างงานที่เป็นธรรม บนพื้นฐานการเคารพสิทธิมนุษยชน ไม่เลือกปฏิบัติหรือกีดกันอันเนื่องมาจากความหลากหลายของบุคคล อันได้แก่ เพศ เชื้อชาติ ศาสนา ฯ

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีการจ้างพนักงานรวมทั้งสิ้น 893 คน โดยแยกตามเพศ ดังนี้

เพศ	ปี 2566	ปี 2567
ชาย	501	492
หญิง	410	401
รวม	911	893

ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ในปี 2567 บริษัทไม่มีข้อพิพาทกับพนักงานด้านแรงงาน

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2558 โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 2-15 ของเงินเดือน ขณะเดียวกันบริษัทร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานหรือลาออกจากกองทุน ตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท มีจำนวน และสัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปี 2565	ปี 2567
จำนวนพนักงานทั้งหมด	คน	911	893
จำนวนพนักงานที่เป็นสมาชิก	คน	814	864
สัดส่วนพนักงานที่เป็นสมาชิก	%	89	97

- **การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างยั่งยืน**

การพัฒนาบุคลากร

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

ในปี 2567 จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน ต่อชั่วโมง ต่อคน ต่อปี สรุปดังนี้

รายการ	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนพนักงานทั้งหมด	คน	911	893
จำนวนชั่วโมงการอบรมของพนักงาน	ชั่วโมง/คน/ปี	9.17	9.06

อัตราร้อยละของพนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจ

รายการ	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนพนักงานรวมที่ลาออก โดยความสมัครใจ	คน	74	50
ร้อยละของจำนวนพนักงานรวมที่ลาออก โดยความสมัครใจต่อพนักงานทั้งหมด	%	8	6
จำนวนพนักงานชายที่ลาออก โดยความสมัครใจ	คน	46	17
ร้อยละของจำนวนพนักงานชายที่ลาออก โดยความสมัครใจ	%	62	34
จำนวนพนักงานหญิงที่ลาออก โดยความสมัครใจ	คน	28	33
ร้อยละของจำนวนพนักงานหญิงที่ลาออก โดยความสมัครใจ	%	38	66

การประเมินความพึงพอใจของพนักงาน

ในปี 2567 บริษัทได้จัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันของบุคลากรต่อบริษัท และได้รับคะแนนความพึงพอใจเท่ากับร้อยละ 80

อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมในการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน และสวัสดิภาพของพนักงาน บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อทำหน้าที่ พิจารณานโยบายและแผนงานด้านความปลอดภัย ในการป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุ อันเนื่องมาจากการทำงาน รวมถึงการติดตามผลการปฏิบัติงาน และจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพ ตามกฎกระทรวง การจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน บุคลากร หน่วยงาน หรือคณะบุคคลเพื่อดำเนินการด้านความปลอดภัยในสถานประกอบกิจการ พ.ศ. 2565 เรื่อง ความปลอดภัยในการทำงานของลูกจ้าง

โดยในปี 2567 คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (ค.ป.อ.) ได้ทบทวนนโยบายและแผนงานด้านความปลอดภัยในการป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุเนื่องมาจากการทำงาน รวมถึงติดตามผลการปฏิบัติงาน และจัดทำรายงานผลการดำเนินงานต่อสำนักงานสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน จำนวน 2 ครั้ง

และบริษัทกำหนดเป้าหมายของการเกิดอุบัติเหตุที่เกิดจากการทำงาน โดยไม่มีการเกิดอุบัติเหตุถึงขั้นเสียชีวิต และไม่มีบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทด้านความปลอดภัยอาชีว อนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ซึ่งถือได้ว่าเป็นความสำคัญอย่างยิ่ง ของการดำเนินธุรกิจ

โดยในปี 2566 และ 2567 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
2566	911	-	-	-	-	-	-	-
2567	893	-	-	-	-	-	-	-

- **ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค**

การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ 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

บริษัท ได้มีการจัดทำแบบประเมินความพึงพอใจในภาพรวมของการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ และแบบประเมินความพึงพอใจในการบริการหลังการขาย (งานซ่อมแซม) เพื่อนำมาพัฒนางานผลิตภัณฑ์และบริการให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

กระบวนการทำแบบประเมินความพึงพอใจในการบริการหลังการขาย (งานซ่อมแซมบ้าน)

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

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดเป้าหมายในการพัฒนาความพึงพอใจ โดยผลคะแนนความพึงพอใจโดยรวมของลูกค้าต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 และในปี 2567 ผลคะแนนความพึงพอใจโดยรวมของลูกค้า = ร้อยละ 86 และจะพัฒนางานบริการหลังการขายที่สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าสูงขึ้น

- **ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม**

บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด ตามโอกาสที่เหมาะสม

ในปี 2567 บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- กลุ่มโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์
 - จัดทำกิจกรรมโครงการ “Centre Point Always Care” ดังนี้
 - ร่วมบริจาคสิ่งของได้แก่ น้ำดื่ม ข้าวสาร ไขมันยว อาหารกระป๋องฯ ให้แก่สภาภาษาไทยเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วมทางภาคเหนือ
 - จัดกิจกรรมบริจาครองเท้าแตะ และเลี้ยงอาหารกลางวันเด็ก มูลนิธิบ้านครูจ่า มูลนิธิบ้านจริงใจ มูลนิธิคุณพ่อดี จ.ชลบุรี
 - จัดกิจกรรมถวายเทียนพรรษา ที่วัดหนองใหญ่ จ.ชลบุรี
 - จัดกิจกรรม Big Cleaning หาดกระดังราย จ.ชลบุรี
 - จัดกิจกรรมเพาะก้อนเชื้อเห็ดเพื่อนำไปส่งมอบให้โรงเรียนในจังหวัดนครราชสีมา จำนวน 5 ครั้ง
 - ร่วมกันคัดแยกขยะ Recycle ได้แก่ ขวดพลาสติก และกระดาษ เพื่อลดปริมาณขยะทั่วไปที่นำไปฝังกลบรวมทั้งสิ้น 17,300 กิโลกรัม
 - เข้าร่วมโครงการโรงแรม Hug Earth

หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ร่วมกับสมาคมโรงแรมไทย มูลนิธิใบไม้เขียว สมาคมไทยท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์และผจญภัย หน่วยบริหารและจัดการทุนด้านการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศ ร่วมกันจัดกิจกรรมส่งเสริมและกระตุ้นให้โรงแรมมีความตระหนัก และรักษาสีสิ่งแวดล้อมอันจะเป็นทางเลือก ให้กับผู้บริโภค และส่งเสริมกิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อมของโรงแรม

โดยโรงแรมในกลุ่มเซนเตอร์พอยต์ ได้เข้าร่วมโครงการและได้รับประกาศนียบัตร โรงแรม Hug Earth จำนวน 4 แห่ง ดังนี้

- โรงแรมเซนเตอร์พอยต์สุขุมวิท10
- โรงแรมเซนเตอร์พอยต์สีลม
- โรงแรมเซนเตอร์พอยต์ชิดลม
- โรงแรมเซนเตอร์พอยต์ไพรัมพญา
- เข้าร่วมโครงการ Green Hotel (โครงการโรงแรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม)

กรมการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม ได้ดำเนินโครงการโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel) เพื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมศักยภาพสถานประกอบการให้เกิดการใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ มีการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดี ยกระดับมาตรฐานการบริการพร้อมขยายจำนวนเครือข่ายโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เพื่อรองรับมาตรการการจัดซื้อ จัดจ้างสินค้าและบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานภาครัฐ และสนับสนุนให้เกิดการบริโภคที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเพื่อเตรียมความพร้อมสถานประกอบการสู่การประเมินมาตรฐานสิ่งแวดล้อมในระดับสากล อันจะทำให้เกิดการพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศอย่างยั่งยืนและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งเป็นสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและปรากฏการณ์โลกร้อนที่กำลังกลายเป็นวิกฤตสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ

โดยโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ไพรัมพญา ได้เข้าร่วมโครงการ และได้ผ่านเกณฑ์พิจารณาในระดับ Silver

- เข้าร่วมโครงการ STAR Certificate by TAT
โครงการนี้เป็นส่วนหนึ่งในการส่งเสริมการท่องเที่ยวตามแนวทางแผนนโยบายและยุทธศาสตร์ของ ททท. เพื่อพัฒนา Shape supply บนพื้นฐานของความปลอดภัยและความยั่งยืน อันจะนำไปสู่ High Value Services & Standard โดยการสร้างมาตรฐานการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนเพื่อขับเคลื่อนภาคธุรกิจให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยพัฒนาตามแนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน Sustainable Development Goals : SDGs ขององค์การสหประชาชาติ เพื่อบูรณาการความร่วมมือระหว่างพันธมิตร ทั้งห่วงโซ่ในภาคอุตสาหกรรมเพื่อร่วมสร้างภาพลักษณ์การท่องเที่ยวไทยให้มีคุณค่าและยั่งยืน อันจะนำไปสู่การเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันให้ประเทศไทยให้เป็น Sustainable Destination ต่อไป
- โครงการบ้าน
 - โครงการ Q District ราชพฤกษ์-รัตนนิเบศร์ ร่วมสมทบทุนในการปลูกต้นไม้กับเทศบาล
 - โครงการ ลัดดาร์มย์ วงแหวน-รามอินทรา และ คาซ่าวิลล์ วงแหวน-รามอินทรา ช่วยปรับปรุงถนนสาธารณะให้กับสำนักงานเขต
 - ลัดดาร์มย์ พุทธมณฑล สาย 3 ช่วยเก็บขยะและตัดแต่งต้นไม้ให้กับสถานีอนามัย
 - Q District ดิวนนท์ – รังสิต ร่วมทำบุญงานเทศกาลกับศาลเจ้าข้างเคียงโครงการ
 - Q Prime สุขุมวิท 77 สนับสนุนเงินโครงการสวนหลวงสิญจรถลองค์สวนธรรมพุทธ-มุสลิม
- สำนักงานใหญ่
 - แยกขยะ Recycle เช่น กระดาษ และขวดน้ำพลาสติก ช่วยลดปริมาณขยะทั่วไปที่นำไปฝังกลบ รวมทั้งสิ้น 300 กิโลกรัม
ขวดน้ำพลาสติก บริษัทได้นำไปบริจาค ให้กับวัดจากแดง จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อนำไปรีไซเคิล เป็นผ้าบังสุกุล จีวรพระ
 - บริจาคโลหิตให้กับสภาภชาชาติไทย ณ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ในปี 2567 จำนวน 4 ครั้ง
 - บริจาคเครื่องคอมพิวเตอร์ และ Notebook ให้กับโรงเรียนและมูลนิธิ เพื่อเป็นประโยชน์ทางการศึกษา จำนวนรวมทั้งสิ้น 142 เครื่อง



Bureau Veritas Certification



Greenhouse Gases Verification Statement

Awarded to

QUALITY HOUSES PUBLIC COMPANY LIMITED

Q. House Lumpini, Floor 6th - 7th
1 South Sathorn Road, Thungmahamek, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand

For Organisation Boundaries
Covering

Real Estate and its related activities under operational control

*Bureau Veritas Certification has carried out the verification of the quantity of
Greenhouse Gas emissions of the above organization as per ISO 14064-3:2019
The Greenhouse Gas emission quantification and reporting is found to be in accordance
with the requirements of the standard detailed below*

STANDARD

ISO 14064-1:2018

SCOPE OF CERTIFICATION

DIRECT EMISSION: 193 tons CO₂-equivalent
ENERGY INDIRECT EMISSION: 613 tons CO₂-equivalent
INDIRECT EMISSION: 577 tons CO₂-equivalent
EMISSIONS DUE TO BIOMASS COMBUSTION: 22 tons CO₂-equivalent
REPORTING YEAR: 1 JANUARY 2024 TO 31 DECEMBER 2024
LEVEL OF ASSURANCE: LIMITED

Certificate no.: THAILAND/GHG/2025/024 Date: 10 March 2025



Signed on behalf of Bureau Veritas Certification

Bureau Veritas Certification (Thailand) Ltd.
16th Floor, Bangkok Tower, 2170 New Petchburi Road, Bangkok, Huaykwang, Bangkok 10310, Thailand

Further clarifications regarding the scope and validity of this certificate, and the applicability of the management system requirements, please call: 66 2 670 4800

GHG-15 Certification Template
24 February 2025

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

4.1.1 การวิเคราะห์การดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลประกอบการปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 8,439 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 529 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 5,815 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 148 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 และมีกำไรสุทธิในปี 2567 และ ปี 2566 จำนวน 2,150 ล้านบาท และจำนวน 2,503 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2567 และปี 2566 เท่ากับร้อยละ 31.1 และ 33.5 ตามลำดับ

(ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายและการบริการ

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,957 ล้านบาท ลดลงจำนวน 662 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2567 ลดลงจำนวน 694 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2567 เพิ่มขึ้นจำนวน 32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เนื่องจาก ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมส่งผลให้ กำลังซื้อของลูกค้าระดับกลางถึงล่างลดลง รวมถึงผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและมาตรการการปล่อยสินเชื่อบ้านของธนาคารที่เข้มงวด

ปี 2567 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 9,804 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 6 โครงการ

- ธุรกิจโรงแรม

ปี 2567 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 148 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น

- ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ปี 2567 รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566

(2) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียลดลงจำนวน 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท/กองทุน	ปี 2566	ปี 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
บมจ. โสมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,280	1,292	12
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	288	281	(7)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ *	120	101	(19)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	-	2	2
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ **	65	18	(47)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	-	43	43
รวม	1,753	1,737	(16)

หมายเหตุ : * กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567

** กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

(3) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ก. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2567 ลดลงจำนวน 148 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจ ซึ่งสัดส่วนต้นทุนขายของแต่ละประเภทธุรกิจมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนต้นทุนขาย	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	90	87	85
ธุรกิจโรงแรม	8	12	14
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	2	1	1

ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2567 ลดลงจากปีก่อนจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2 ส่วนใหญ่ลดลงจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนซึ่งลดลงตามรายได้ของธุรกิจขายบ้าน

ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2567 ลดลงจากปีก่อนจำนวน 25 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2 ส่วนใหญ่เกิดจากการตั้งสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการลดลง

ง. ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เนื่องจากมีดอกเบี้ยหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น

จ. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2567 ลดลงจากปีก่อนจำนวน 28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13 ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

(4) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

กำไรขั้นต้น	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	33.3	31.9	28.7
ธุรกิจโรงแรม	30.8	41.1	40.3
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	60.7	54.8	63.5

(5) ผลการดำเนินงาน

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 2,150 ล้านบาท ลดลงจำนวน 353 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ส่วนใหญ่เนื่องจากปี 2567 บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง จำนวน 434 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 51 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 16 ล้านบาท รายได้อื่นลดลงจำนวน 13 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 13 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 25 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 28 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท

(6) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

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

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2566 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.15 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,607 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นจำนวน 321 ล้านบาท

4.1.2 ฐานะการเงิน

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567

(1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 เท่ากับ 43,442 ล้านบาท และ 44,821 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,379 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 จำนวน 1,347 ล้านบาท และ 1,463 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้นจำนวน 116 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 94 ล้านบาท และจำนวน 102 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกหนี้ค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 มีจำนวน 26,698 ล้านบาท และ 26,865 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้น จำนวน 167 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 จะมีสัดส่วนร้อยละ 61 และร้อยละ 60 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 20,312 ล้านบาท และ 20,860 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93 และร้อยละ 92 ตามลำดับ

สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 มีจำนวน 6,386 ล้านบาท และ 6,005 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้แสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆ ในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- **เงินลงทุนในบริษัทร่วม**

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 มีจำนวน 6,680 ล้านบาท และ 6,622 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 58 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2567 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ได้ลดมูลค่าหน่วยลงทุนและจ่ายเงินจากการลดมูลค่าให้แก่ผู้ถือหน่วยตามวิธีส่วนได้เสียมีจำนวน 11,695 ล้านบาท และ 12,290 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	760	5,295	760	5,542	-	247
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,850	4,940	2,850	5,309	-	369
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ *	2,017	1,115	-	-	(2,017)	(1,115)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	-	-	1,959	1,089	1,959	1,089
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ **	1,053	345	-	-	(1,053)	(345)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์	-	-	1,053	350	1,053	350
รวม	6,680	11,695	6,622	12,290	(58)	595

หมายเหตุ : * กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567

** กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

- **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 ไม่เปลี่ยนแปลงโดยมีจำนวนเท่ากับ 3,124 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 8,195 ล้านบาท และ 8,323 ล้านบาท ตามลำดับ

- **เงินลงทุนระยะยาวอื่น**

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีโอ) 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 2566 และ 2567 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 464 ล้านบาท และ 450 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลดลงจำนวน 14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 ตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2567
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	471,664	464,432
เพิ่มขึ้น	21,000	-
ค่าเสื่อมราคา	(28,232)	(14,141)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	464,432	450,291

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 มีมูลค่าจำนวน 1,435 ล้านบาท และ 1,373 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลดลงจำนวน 62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ส่วนใหญ่เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 85 ล้านบาท และมีการซื้อเพิ่มระหว่างปีจำนวน 28 ล้านบาท

- **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้นจำนวน 697 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดินและอาคาร โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	467,232	142,931	23,360	633,523
เพิ่มขึ้น	889,988	-	-	889,988
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(165,391)	(24,927)	(2,658)	(192,976)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,191,829	118,004	20,702	1,330,535

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ /อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 มีจำนวนรวม 29,231 ล้านบาท และ 30,019 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67 ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 871 ล้านบาท และ 800 ล้านบาท ตามลำดับ

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

(2) สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,640	1,136	629
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	1,040	1,251	1,304
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(5,356)	(2,570)	(1,817)

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,640 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี 2564

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,136 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากผลประกอบการที่ลดลงและลงทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากปี 2565

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 629 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากผลประกอบการที่ลดลงและลงทุนในการพัฒนาโครงการและซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี 2566

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

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

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

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,304 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,258 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับจำนวน 5 ล้านบาท และได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 58 ล้านบาทนอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 17 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

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

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,817 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 500 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,500 ล้านบาท และจากการออกหุ้นกู้จำนวน 3,865 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 563 ล้านบาท หักคืนกำไรก่อนหักภาษีจำนวน 5,230 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,393 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 270 ล้านบาท จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 9 ล้านบาท และจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 217 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 2565 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 64 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 27 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 9 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 85 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 10 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 5 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 73 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 18 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 9 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราต่ำเฉลี่ยที่ต่ำ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (4) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้น และระยะยาว ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนเงินกู้ยืม	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
เงินกู้ยืมระยะสั้น	26	57	46
เงินกู้ยืมระยะยาว	74	43	54
รวม	100	100	100

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนหนี้สิน	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
หนี้สินระยะสั้น	35	58	47
หนี้สินระยะยาว	65	42	53
รวม	100	100	100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.57 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.53 เท่า ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของหนี้สินหมายถึงหนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม หักด้วยเงินสดคงเหลือตามงบการเงินรวม แต่หนี้สินจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค้ำประกันที่ผู้ถือหุ้นกู้มีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ เท่ากับ 0.49 เท่า 0.47 เท่า และ 0.46 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้

(4) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ จำนวนรวม 11,423 ล้านบาท 10,985 ล้านบาท และ 11,130 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 72 ร้อยละ 73 และร้อยละ 72 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2565	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2566	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,000	2,997	(3,500)	497	6,899	(6,400)	996
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,042	-	(1,919)	1,123	1,500	(565)	2,058
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	7,381	1,984	-	9,365	3,941	(5,230)	8,076
รวม	11,423	4,981	(5,419)	10,985	12,340	(12,195)	11,130

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,777 ล้านบาท (2566 และ 2567 : ไม่มี) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 15,793 ล้านบาท 15,070 ล้านบาท และ 15,517 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 7,370 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 8,147 ล้านบาท

(5) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 932 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2567 จำนวน 2,150 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2567 บริษัทจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิงวด 6 เดือนหลังของปี 2566 จำนวน 1,071 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567 และในเดือนกันยายน 2567 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 321 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 รวมถึงมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในระหว่างงวดจำนวน 174 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(6) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
สัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ	754	919	445
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	138	784	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สัญญาเช่ารถยนต์และอุปกรณ์) ดังกล่าว ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ภายใน 1 ปี	6	5	4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ จำนวน 27 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 มีจำนวน 28 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 53 ไร่ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 มีจำนวนประมาณ 55 ไร่ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

4.2 ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี

4.3 ข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

4.3.1 ตารางสรุปงบการเงินรวม

ก) งบฐานะการเงิน

รายการสินทรัพย์	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,530	4	1,347	3	1,463	3
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	42	0	94	0	102	0
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	19,267	44	20,312	47	20,860	47
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ¹⁾	135	-	120	0	130	0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	20,974	48	21,873	50	22,555	50
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11,590	27	11,695	27	12,290	27
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	472	1	464	1	450	1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,533	4	1,435	3	1,373	3
สินทรัพย์สิทธิการใช้	817	2	634	1	1,331	3
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	7,410	17	6,386	15	6,005	13
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ²⁾	830	2	955	2	817	2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	22,652	52	21,569	50	22,266	50
รวมสินทรัพย์	43,626	100	43,442	100	44,821	100

รายการหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,000	2	497	1	996	2
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	673	2	691	2	478	1
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในปี	0	0	5,229	12	3,269	7
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ³⁾	3,809	9	2,384	5	2,627	6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,482	13	8,801	20	7,370	16
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สิ้นสุดจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,381	17	4,136	10	4,807	11
หนี้สินอื่น ⁴⁾	2,930	7	2,133	5	3,340	7
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	10,311	24	6,269	14	8,147	18
รวมหนี้สิน	15,793	36	15,070	35	15,517	35
ทุนเรียกชำระแล้ว	10,714	25	10,714	25	10,714	24
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379	1	379	1	379	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(962)	(2)	(1,128)	(3)	(730)	(2)
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	1,072	2	1,072	2	1,072	2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	16,630	38	17,335	40	17,869	40
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	27,833	64	28,372	65	29,304	65
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	43,626	100	43,442	100	44,821	100

หมายเหตุ : 1) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สรรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

- 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร เงินมัดจำการซื้อที่ดิน
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
- 3) หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ประมาณการหนี้สินระยะสั้น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี และหนี้สินหมุนเวียนอื่น
- 4) หนี้สินอื่น ประกอบด้วย เงินกู้ระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด
ชำระภายในหนึ่งปี สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ประมาณการหนี้สินระยะยาว ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้
เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และเงินชดเชยความเสียหายรอรับรู้เป็นรายได้ หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ข) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,227	87	7,619	82	6,957	80
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	717	8	1,215	13	1,363	16
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	282	3	134	1	119	1
รายได้อื่น	219	2	269	3	256	3
รายได้รวม	9,445	100	9,237	100	8,695	100
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,490	58	5,186	56	4,958	57
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	496	5	716	8	813	9
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	111	1	61	1	44	1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	494	5	583	6	570	7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,501	16	1,487	16	1,463	17
รวมค่าใช้จ่าย	8,092	86	8,033	86	7,848	90
กำไรจากการดำเนินงาน	1,353	14	1,204	13	847	10
ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม	1,586	17	1,753	19	1,737	20
ดอกเบี้ยรับ	4	0	4	0	5	0
ต้นทุนทางการเงิน	(259)	(3)	(238)	(3)	(247)	(3)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,684	28	2,723	29	2,342	27
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(288)	(3)	(220)	(2)	(192)	(2)
กำไรสำหรับปี	2,396	25	2,503	27	2,150	25

ค) งบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,640	1,136	629
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	1,040	1,251	1,304
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(5,356)	(2,570)	(1,817)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,676)	(183)	116
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,206	1,530	1,347
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,530	1,347	1,463

4.3.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.83	2.49	3.06
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.29	0.16	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.31	0.16	0.08
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	529.36	216	143.81
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	1.7	2.5
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.28	0.26	0.24
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,287	1,374	1,495
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	11.8	9.64	10.64
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	31	37	34
Cash Cycle (วัน)	1,257	1,338	1,463
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	33.91	33.51	31.10
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	12.29	10.42	7.01
อัตรากำไรสุทธิ (%)	25.36	27.09	24.73
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	8.74	8.91	7.46
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	5.33	5.75	4.87
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	26.58	29.49	27.02
อัตราการใช้หนี้สินของสินทรัพย์ (เท่า)	0.21	0.21	0.20
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.57	0.53	0.53
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	8.72	5.70	3.16
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	1.06	0.52	0.53
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) *	62.62	64.22	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

ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน 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 อาคารไทยนครศักดิ์ทาวเวอร์ 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 2567 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 : 0-2470-6749
โทรสาร : 0-2470-2216

ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) : สำนักงานใหญ่

เลขที่ 690 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2343-4379-80
โทรสาร : 0-2343-4993



ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ



6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมุ่งพัฒนาธุรกิจให้เจริญก้าวหน้า โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจริยธรรมและคุณธรรมเป็นแนวทางเสมอมา โดยตระหนักถึงบทบาทและความสำคัญของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีต่อการบริหารงานของบริษัท จึงไม่เพียงมุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น แต่ยังให้ความสำคัญกับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจตามหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้มีมติให้จัดทำ “นโยบายกำกับดูแลกิจการ” อย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษร ในปี 2546 และได้พิจารณาทบทวนอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

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

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

(1) ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการบริษัท มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน ซึ่งกำหนดขอบเขตหน้าที่ในการดำเนินการอย่างชัดเจน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมาย อำนาจหน้าที่การจัดการให้กับฝ่ายจัดการ 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 จะถูกนำไปใช้ประกอบพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการ

(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 ประธานกรรมการจะกำหนดให้จัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ 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 รวมทั้งติดตามดูแล้วว่าได้มีการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติตามตามแนวทางที่กำหนดไว้และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการ
- 5.4.4 ประธานกรรมการ มีหน้าที่ให้กรรมการทุกคนร่วมกันระดมความคิด มีสิทธิในการแสดงความคิดเห็นเท่ากันโดยประธานฯ จะเป็นผู้ประมวลความคิดเห็น และสรุปข้อคิดเห็นที่ดีที่สุดจากผู้เข้าร่วมประชุม
- 5.4.5 ขณะที่คณะกรรมการลงมติในที่ประชุม ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และ กรรมการที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนั้นๆ จะต้องไม่อยู่ในห้องประชุมและไม่มีการออกเสียงลงมติในวาระนั้นๆ

(6) นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้วางและกำหนดนโยบายเกี่ยวกับค่าตอบแทน โดยกระบวนการพิจารณาค่าตอบแทนนั้นโปร่งใส และเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และทัดเทียมกับมาตรฐานของธุรกิจเดียวกัน ทั้งนี้อัตราค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยจะต้องได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(7) นโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย ซึ่งกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย และกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ 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 เพื่อตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญของบริษัท และในสิทธิของผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการต้องขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.2 มีสิทธิเลือกตั้งและถอดถอนกรรมการ และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอิสระ
- 1.3 มีสิทธิในการได้รับ ส่วนแบ่งกำไร
- 1.4 มีสิทธิในการพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ และการจ่ายเงินปันผล
- 1.5 มีสิทธิในการเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

- 1.6 มีสิทธิในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- 1.7 มีสิทธิในการส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- 1.8 มีสิทธิในการได้รับสารสนเทศที่เพียงพอทันเวลาและในรูปแบบที่เหมาะสม ในการตัดสินใจที่มีผลกระทบต่อบริษัทและตนเอง
- 1.9 มีสิทธิอื่นๆ ทุกประการ ตามที่กฎหมายกำหนด

2. สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายทุกประเภท ทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย รวมถึงผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบัน เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ในปี 2567 บริษัทได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง เมื่อวันศุกร์ที่ 19 เมษายน 2567 เวลา 10.30 น. ซึ่งบริษัทได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น ในวันที่ 31 มีนาคม 2567 นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและรายละเอียดประกอบแต่ละวาระการประชุม (ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” ในวันที่ 19 มีนาคม 2567 ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนวันประชุม

การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปี 2567 นี้ เป็นการประชุมในรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมฯ ผ่านระบบประชุมอิเล็กทรอนิกส์ โดยไม่ต้องเดินทางมาประชุม โดยใช้สถานที่ถ่ายทอด คือ ห้องประชุม อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 4 เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

การเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น การเสนอชื่อกรรมการของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย และการส่งคำถามล่วงหน้า
บริษัทคำนึงถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นทุกรายจึงให้สิทธิผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วม ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ดังนี้

- เสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567
- เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567
- ส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

ซึ่งบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2566 โดยกำหนดช่วงเวลาให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระ ชื่อบุคคล และส่งคำถามล่วงหน้า ในระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 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 2567 ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท โดยเรียงตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม ไม่มีการเพิ่ม หรือ สลับวาระการประชุม รวมถึงไม่มีผู้ถือหุ้นโต้แย้งการตรวจนับคะแนนเสียง

ทั้งนี้ บริษัทใช้ผู้นับคะแนนที่เป็นกลาง และเก็บผลการลงคะแนนไว้ให้สามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง

การเปิดเผยมติที่ประชุม และการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมการลงคะแนนเสียงภายหลังการประชุมเสร็จสิ้นผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 19 เมษายน 2567

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

นอกจากนี้ ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้กับตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจดูได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท www.qh.co.th เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 พร้อมแจ้งข่าวผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 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 บริษัทได้เผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ ของบริษัท www.qh.co.th
- 2) แบบมอบฉันทะที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นจะเป็นแบบให้ผู้ถือหุ้น สามารถกำหนดทิศทางให้ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้ว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง
- 3) เสนอให้กรรมการอิสระ 2 ท่าน เป็นตัวแทนรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกจะตั้งผู้รับมอบฉันทะของตนเอง โดยระบุรายละเอียดของกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในแบบหนังสือมอบฉันทะ

(3) บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้บริษัทประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ โดยได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ ไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยบริษัทมีการปฏิบัติตามด้วยความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ 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 โดยแต่งตั้งจากตัวแทนของพนักงานในแต่ละฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อร่วมปรึกษาหารือ แลกเปลี่ยนข้อมูลด้านสวัสดิการ เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขและพัฒนาให้พนักงานมีสวัสดิการที่ดีขึ้น พร้อมทั้งยังช่วยเสริมสร้างบรรยากาศในการปฏิบัติงาน
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเครื่องแบบพนักงานสำหรับผู้ปฏิบัติหน้าที่พนักงานต้อนรับหรือพนักงานขายที่ประจำอยู่ที่โครงการบ้าน โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเบิกค่ารักษาพยาบาลกรณีคนไข้นอก
- บริษัทจัดให้มีการประกันชีวิตและอุบัติเหตุแบบกลุ่ม การประกันสุขภาพแบบกลุ่ม (กรณีคนไข้ใน)
- บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นขวัญและกำลังใจตอบสนองความตั้งใจในการปฏิบัติงานของพนักงาน
- บริษัทให้ความสำคัญกับเรื่องสวัสดิการและสุขภาพพนักงาน โดยจัดให้มีห้องพยาบาลและมีพยาบาลวิชาชีพประจำ เพื่อให้คำปรึกษาแนะนำ และการปฐมพยาบาลเบื้องต้นแก่พนักงานรวมทั้งมีสวัสดิการตรวจสุขภาพประจำปีของพนักงาน
- บริษัทจัดให้มีระบบสวัสดิการอื่นๆ ที่รวมถึงครอบครัวพนักงาน เช่น สวัสดิการเงินช่วยเหลือพนักงานและครอบครัว (สามี ภรรยา บุตร) กรณีเสียชีวิต สวัสดิการทุนการศึกษาบุตรพนักงาน เป็นต้น
- บริษัทได้มีการดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดีในขณะที่ปฏิบัติงาน อาทิ มีการตรวจสอบความสะอาดของจุดบริการน้ำดื่ม ภายในพื้นที่สำนักงาน
- ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีพนักงานประสบอุบัติเหตุจากการทำงานจนถึงขั้นหยุดงาน

การจัดพัฒนาบุคลากรส่วนการจัดอบรม

ตามที่ทางบริษัท มีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืนและต่อเนื่องของบริษัท จึงได้มีการกำหนดแผนงานและกระบวนการฝึกอบรมให้กับผู้บริหารและพนักงานของทางบริษัท โดยได้กำหนดแนวทางการพัฒนาความรู้ความสามารถและทักษะต่างๆ ที่เหมาะสมให้แก่พนักงานตามแต่ระดับชั้น อีกทั้งได้มีการจัดทำโครงการต่างๆ เพื่อมุ่งเน้นให้ผู้บริหารและพนักงาน ตระหนักถึงการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาสีสิ่งแวดล้อมในทางอ้อม

ในปี 2567 บริษัทได้กำหนดหลักสูตรฝึกอบรม ไม่ว่าจะเป็นหลักสูตรหลัก (Core Course) หรือหลักสูตรเสริมตามสายการปฏิบัติงาน เพื่อให้พนักงานในระดับชั้นต่างๆ ได้มีโอกาสเข้ารับการอบรม ตามนโยบายของทางบริษัทที่ได้กำหนดไว้ เช่น

มาตรฐานงานก่อสร้าง เพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และมีคุณภาพตรงตามมาตรฐานของบริษัท

เทคนิคการกระตุ้นใจและเจรจาต่อรองเพื่อปิดการขายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้พนักงานมีความรู้และทักษะในการสื่อสาร นำเสนอ ตอบข้อซักถาม และสามารถวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าเพื่อเจรจาโน้มน้าว กระตุ้นใจให้เกิดการตัดสินใจซื้อ และสามารถปิดการขาย เพื่อเป้าหมายการโอนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

Managing People Skills เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารงานของผู้บังคับบัญชาระดับส่วนงานได้อย่างเหมาะสม พัฒนาสมรรถนะต่างๆ ที่จำเป็นในการบริหารคนและทีมงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิผลและประสิทธิภาพต่อผลงานขององค์กร และสร้างความท้าทายจากการนำตนเองก้าวสู่บทบาทการเป็นผู้นำทีมงานในระดับที่สูงขึ้น

Excel Basic เพื่อให้พนักงานได้พัฒนาทักษะการใช้งานโปรแกรม Microsoft Excel ในระดับพื้นฐาน และสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรวดเร็ว

ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินและสาธารณูปโภค และ Case Based Learning เพื่อให้พนักงานมีความรู้ เข้าใจข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน และสาธารณูปโภคที่ถูกต้อง และสามารถนำข้อมูลไปปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างเบื้องต้น เพื่อให้พนักงานมีความรู้ เกี่ยวกับข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างเบื้องต้นที่สำคัญ การป้องกันไม่ให้เกิดข้อพิพาท หรือการละเมิดข้อกฎหมาย บทลงโทษ กรณีพนักงานไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และศึกษากรณีตัวอย่างที่เกิดขึ้นจริง

การใช้งานระบบสัญญาจะซื้อจะขายและเอกสารแนบท้ายฯ เพื่อให้พนักงานได้รู้จักสัญญาจะซื้อจะขายว่าเป็นอย่างไร และเรียนรู้วิธีการใช้งาน และการคีย์ข้อมูลสัญญาจะซื้อจะขาย ผ่านโปรแกรม QH Menu ได้อย่างถูกต้อง

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

เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ระดับบริหาร เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายความปลอดภัยในสถานประกอบกิจการ ฉบับพ.ศ. 2565 และให้พนักงานได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ในการทำงานระดับบริหาร เรียนรู้วิธีการควบคุมและกำกับดูแลการทำงานของเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานทุกระดับ ซึ่งอยู่ในบังคับบัญชาของตน รวมถึงการติดตามให้มีการแก้ไขข้อบกพร่องเพื่อความปลอดภัยในการทำงานในสถานประกอบกิจการ ตามที่ได้รับรายงานหรือตามข้อเสนอแนะของเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน คณะกรรมการความปลอดภัย หรือหน่วยงานความปลอดภัย

เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ระดับเทคนิค เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายความปลอดภัยในสถานประกอบกิจการ ฉบับพ.ศ.2565 และให้พนักงานทราบถึงบทบาทหน้าที่ในการตรวจสอบและเสนอแนะให้นายจ้างปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน สามารถวิเคราะห์งานเพื่อชี้บ่งอันตรายและกำหนดมาตรการป้องกันและขั้นตอนการทำงานอย่างปลอดภัยเสนอต่อนายจ้าง แนะนำให้ลูกจ้างปฏิบัติตามคู่มือว่าด้วยความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อม ในการทำงานของสถานประกอบกิจการ ตรวจสอบหาสาเหตุการประสบอันตราย การเจ็บป่วย หรือการเกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญ อันเนื่องมาจากการทำงานของลูกจ้าง และรายงานผลการตรวจสอบ รวมทั้งเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาต่อนายจ้าง รวบรวมสถิติ

และจัดทำรายงานและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประสบอันตราย การเจ็บป่วย หรือการเกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญ อันเนื่องมาจากการทำงานของลูกจ้างเสนอต่อนายจ้าง และปฏิบัติงานด้านความปลอดภัยในการทำงานอื่นตามที่ นายจ้างมอบหมาย

การพัฒนางานก่อสร้างเพื่อลดปัญหา Defect เพื่อพัฒนาคุณภาพงานก่อสร้าง และลดปัญหาที่เกิดจากข้อบกพร่อง ที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้าง และให้พนักงานสามารถจัดการงานก่อสร้างได้อย่างถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ

ปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานทราบถึงประวัติความเป็นมาของบริษัท ลักษณะธุรกิจ และนโยบายของ บริษัท แนะนำผู้บริหารระดับสูงขององค์กร พังโครงสร้างองค์กร ระเบียบปฏิบัติในการทำงาน เป้าหมายและ ตัวชี้วัดในการทำงาน การใช้ระบบต่างๆ ของสวัสดิการและเงินเดือน แนะนำสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ ต่างๆ ที่ได้รับจากการทำงาน ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินของบริษัท การให้คำแนะนำเกี่ยวกับการ ใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์ อีเมล นโยบายการรักษาความปลอดภัยทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย คู่ครองข้อมูลส่วนบุคคล และผลกระทบของการละเมิดกฎหมาย การให้ความรู้เกี่ยวกับจรรยาบรรณขององค์กร เพื่อป้องกันการกระทำความผิดทางกฎหมาย รวมถึงการให้ความรู้เกี่ยวกับกฎข้อบังคับด้านความปลอดภัยในการ ทำงาน

เสริมสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับสถานการณ์ ผลกระทบ และการปรับตัวต่อมาตรการด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพ ภูมิอากาศ (CLIMATE CHANGE) เพื่อให้พนักงานได้ทราบถึงข้อมูลและสาเหตุของการเกิดภาวะเรือนกระจก ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์อย่างไร คาร์บอนฟุตพริ้นท์คืออะไร ความเป็นกลางทางคาร์บอน และ Net Zero คืออะไร การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และสถานการณ์ก๊าซเรือนกระจกทั่วโลก และใน ประเทศไทย วิธีการแก้ไขและลดการเกิดสถานการณ์ก๊าซเรือนกระจกของแต่ละประเทศทั่วโลก พร้อมรับทราบ แนวโน้มนโยบาย และร่าง พรบ. Climate Change ของประเทศไทย

รู้ทัน รู้ครบ ภาษีอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ ปี 67 เพื่อให้พนักงานได้อัพเดทกฎหมายภาษียุคดิจิทัล ปี 2567 ภาษีหัก ณ ที่จ่าย กับระบบ e-Withholding Tax หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และระยะเวลาการให้บริการ e-Withholding Tax สิทธิประโยชน์จากการใช้ e-Withholding Tax, e-Tax Invoice & e-Receipt, e-Tax Invoice by Email, e-Stamp กับตราสารอิเล็กทรอนิกส์ และทิศทางในอนาคตของภาษีอิเล็กทรอนิกส์

การจัดทำงบกระแสเงินสดเชิงปฏิบัติตาม Tas7 (Excel Workshop) เพื่อให้พนักงานทราบวิธีการจัดทำและ วิเคราะห์งบกระแสเงินสดเชิงปฏิบัติการ เพื่อวิเคราะห์กระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกิจการ การใช้ เครื่องมือในการวางแผนงานในอนาคต หลักการจัดทำงบกระแสเงินสดโดยวิธีทางตรงและทางอ้อม

NPAEs รูปแบบการเงินใหม่ ปี 67 และประเด็นปัญหาทางปฏิบัติที่มักพบ เพื่อให้พนักงานนำความรู้มาใช้ ในการจัดทำงบการเงินของบริษัทอย่างถูกต้องตามมาตรฐานบัญชี และเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

TFRS ปี 68 เพื่อให้พนักงานมีความรู้เกี่ยวกับการนำเสนองบการเงิน งบกระแสเงินสด ภาษีเงินได้ การเปิดเผย ข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และสัญญาเช่า (ปรับปรุง 2567)

2025 Deferred Tax และผลกระทบของ International Tax Reform-Pillar 2 Model Rules เพื่อให้พนักงานมีความรู้เกี่ยวกับหลักการรับรู้รายการภาษีเงินได้ตามวิธีภาษีเงินได้ค้างจ่ายและวิธีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามข้อกำหนดของ TAS 12 หลักการพิจารณาความเพียงพอของกำไรในอนาคตในการใช้ประโยชน์จากผลต่างชั่วคราวชนิดหักภาษี การแสดงรายการสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงิน ประเด็นปัญหาในการรับรู้สินทรัพย์ หนี้สิน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบนงบการเงินรวม

Certificate for Lead IA Reviewer เพื่อพัฒนาความรู้และทักษะในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในสำหรับผู้ที่มีประสบการณ์ ด้านการตรวจสอบภายใน เพิ่มพูนความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในฐานะหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค สำหรับผู้ประกอบการ (รุ่นที่ 4) เพื่อเพิ่มเติมความรู้ทางกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค สามารถป้องกันการเกิดข้อขัดแย้ง และลดความเสี่ยงทางกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการดำเนินโครงการก่อสร้างของบริษัท

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

กลยุทธ์พิชิตใจลูกค้าคนไทย เพื่อให้พนักงานเข้าใจวิธีการใช้คำพูด น้ำเสียง การสื่อสาร บุคลิกภาพ และการแสดงท่าทางต่อลูกค้า สามารถรับข้อร้องเรียน และสามารถแก้ปัญหาเฉพาะหน้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ เรียนรู้วิธีการกำจัดอารมณ์ที่ไม่พึงปรารถนา และสามารถควบคุมอารมณ์ให้มั่นคง เพื่อสร้างความประทับใจให้แก่ลูกค้าคนไทย

จิตวิทยาการสื่อสารเพื่อผลสำเร็จในการทำงาน (DISC) เพื่อให้พนักงานเข้าใจ รู้จักตัวเอง และผู้อื่น ทำให้เกิดการสื่อสารและสร้างความสัมพันธ์ที่ดี สามารถทำงานร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการทำงานเป็นทีมเวิร์คที่ดี ซึ่งทำให้ผู้เรียนมีเทคนิคในการปฏิบัติตัวและปฏิบัติงานร่วมกันกับสโตร์ของแต่ละบุคคลได้สอดคล้องเหมาะสมกับคุณลักษณะของแต่ละคน

เสริมสร้างศักยภาพบุคลากร เพื่อดำเนินงานโรงแรมที่ยั่งยืน เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้แนวคิดพื้นฐานการจัดการโรงแรมที่ยั่งยืน เพื่อนำมาปรับมาตรการหรือการปฏิบัติด้าน ESG ของธุรกิจโรงแรมให้สอดคล้องกับองค์กร

Train the Trainer : Powerful Trainer เพื่อให้พนักงานเกิดทัศนคติที่ดีในการเป็นวิทยากรที่มีคุณค่าขององค์กร และพร้อมต่อการดึงศักยภาพของตนเองออกมาสู่การปฏิบัติหน้าที่ถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ เข้าใจหลักการ วิธีการสอนที่ใช้ในการถ่ายทอดความรู้ได้อย่างหลากหลาย มีเทคนิคการสอนที่น่าสนใจและสามารถสร้างให้ผู้เรียนเกิดการเรียนรู้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถพัฒนารูปแบบการสอนใช้กับการสอนหัวข้อต่างๆ ได้อย่างเหมาะสม และมีจิตวิทยาการสอนที่ทำให้การถ่ายทอดความรู้ที่มีประสิทธิภาพให้เกิดขึ้นได้อย่างเป็นรูปธรรม และเข้าใจถึงการเตรียมการสอนที่ดีและใช้แผนการสอนเป็นแนวทางในการถ่ายทอดความรู้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และพัฒนาบุคลิกภาพ ทักษะการพูดถ่ายทอดความรู้ได้อย่างเป็นระบบ มีขั้นตอนที่ชัดเจน และสร้างความเข้าใจในเนื้อหา และความตระหนักให้กับผู้เรียนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สุดยอดนักขาย New Normal เพื่อพัฒนาศักยภาพของพนักงานขาย และเพิ่มยอดขายให้ถึงเป้าหมาย

Excel Level Up เพื่อให้มีความรู้ เข้าใจ หลักการทำงานของโปรแกรม Microsoft Excel อย่างลึกซึ้ง พร้อมทั้งเตรียมความรู้การใช้ Excel ในระดับที่สามารถต่อยอดไปยังเนื้อหาขั้นสูงต่อไปได้ทุกแนวทาง

Deep Listening เพื่อเพิ่มพูนทักษะการฟังอย่างลึกซึ้ง เพิ่มความสามารถในการแก้ปัญหาและตัดสินใจ ส่งเสริมการพัฒนาตนเองผ่านทักษะใหม่ๆ

Digital Literacy AI for Work เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีด้าน AI และสามารถใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยี AI เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานอย่างมืออาชีพ และยกระดับในการบริการลูกค้า

Professional Housekeeper เพื่อให้พนักงานมีทัศนคติที่ดีในการทำงาน และเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับงานแม่บ้านในระดับสูง และเพื่อให้สามารถทำงานที่รับผิดชอบได้อย่างมืออาชีพ

Service - Minded Attitude & Crisis Management เพื่อเป็นแนวทางในการทำงานและนำไปสู่การบริการที่เป็นเลิศ เรียนรู้วิธีปฏิบัติเมื่อเกิดสถานการณ์ฉุกเฉินที่ส่งผลกระทบต่อการทำงาน เพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

Tiktok for Business เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้วิธีการทำการตลาดบนแพลตฟอร์ม Tiktok ในรูปแบบใหม่ๆ และนำมาพัฒนาการทำ Tiktok ของโรงแรม สามารถนำเสนอคอนเทนต์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้า เพื่อต่อยอดทำการตลาดให้เหมาะสมกับสินค้า หรือการบริการของแบรนด์

TAT STRATEGIC DIRECTION 2025 เพื่อให้พนักงานได้รับฟังข้อมูลและทิศทางเกี่ยวกับการท่องเที่ยวไทย ในปี 2568 จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

Hotels of the Future เพื่อให้พนักงานได้รับรู้ข้อมูลข่าวสารด้านการโรงแรมที่เป็นปัจจุบัน และนำมาปรับปรุงโรงแรมในด้านการตลาด การบริการ รวมถึงเทคโนโลยีใหม่ๆ

การจัดทำโครงการเพื่อสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรและสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงาน

บริษัทได้กำหนดโครงการเพื่อการพัฒนาบุคลากร พร้อมทั้งโครงการที่ส่งเสริมสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงาน ด้านสุขลักษณะ และการสร้างสุขนิสัยที่ดีในสถานที่ทำงาน อีกทั้งโครงการที่ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงาน ได้มีโอกาสเปิดรับความรู้จากองค์กรและสถาบันจากภายนอก เพื่อเพิ่มทักษะ และสามารถนำความรู้ที่ได้รับนำมาปรับใช้ในการทำงาน ได้แก่

โครงการสนับสนุนให้พนักงานเข้ารับการฝึกอบรมภายนอก ตามที่บริษัท ได้มีนโยบายที่สนับสนุนให้พนักงาน ได้มีโอกาสได้รับทักษะต่างๆ พร้อมทั้งความรู้อันเป็นประโยชน์ จากองค์กรและสถาบันภายนอก เพื่อเป็นการเปิดมุมมองด้านความรู้ใหม่ที่เป็นประโยชน์ และนำความรู้ต่างๆ ที่ได้รับนั้น มาปรับใช้ให้เกิดประโยชน์กับบริษัท ซึ่งจะส่งผลดีในด้านประสิทธิภาพการทำงานต่อไป

การมอบทุนการศึกษาระดับปริญญาโท ให้กับผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเอง ให้มีศักยภาพสูงสุด

โครงการจัดทำประชาสัมพันธ์ข่าวสารภายใน โครงการดังกล่าวนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นช่องทางการสื่อสารระหว่าง บริษัท และฝ่ายทรัพยากรบุคคล ไปยังผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน ได้มีโอกาส ได้รับข่าวสารภายในองค์กร พร้อมทั้งความเปลี่ยนแปลงต่างๆ ภายในองค์กรเป็นระยะ อีกทั้งเป็นช่องทางให้กับ ทางฝ่ายทรัพยากรบุคคล ในการสื่อสารสิ่งต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายของทางบริษัท กฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ไปยังผู้บริหารและพนักงาน ให้ได้รับทราบและปฏิบัติตาม โดยผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ด้วยระบบอีเมล ของบริษัท และระบบอินทราเน็ตภายในบริษัท

โครงการจัดทำของที่ระลึกครบรอบอายุงาน โครงการดังกล่าวนี้ ได้จัดทำขึ้นตามนโยบายของทางบริษัทเพื่อมอบ ให้แก่พนักงานที่ร่วมงานกับทางบริษัทมาเป็นระยะเวลา รวม 10 ปี 20 ปี และ 30 ปี เพื่อเป็นการขอบคุณพนักงาน ที่ได้อุทิศแรงกาย แรงใจ ในการร่วมปฏิบัติงานกับทางบริษัทด้วยดีเสมอมา อันส่งผลถึงขวัญและกำลังใจ ต่อพนักงาน ในการปฏิบัติงานในหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถต่อไป

ตารางแสดงเวลา (ชั่วโมง) การเข้ารับการอบรม - แยกตามกลุ่มระดับพนักงาน

ระดับพนักงาน	เฉลี่ยเวลาเข้ารับการ อบรม (ชั่วโมง:คน:ปี)	เป้าหมายในการพัฒนาบุคลากร
พนักงาน	4.9	เพื่อให้พนักงานได้มีความรู้ และทักษะในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปปฏิบัติงาน โดยสามารถนำความรู้ต่างๆ ที่ได้รับไปพัฒนางานได้ พร้อมทั้งเข้าใจในบทบาทหน้าที่ในการปฏิบัติงาน และวัฒนธรรม องค์กรที่ดี อันจะส่งผลไปถึงการปฏิบัติงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ที่ได้รับมอบหมายอย่างดีที่สุด
ผู้บริหารระดับกลาง	18.7	เพื่อให้ผู้บริหารระดับกลาง มีความรู้ความเข้าใจพร้อมทั้งทักษะ ในการบริหารจัดการทีม และการวางแผนงาน รวมไปถึงการปฏิบัติ งานต่างๆ ที่ได้รับมอบหมายอย่างมีระบบ และเป็นไปตามนโยบาย ที่ได้รับจากทางบริษัทต่อไป
ผู้บริหารระดับสูง	7.7	เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูง สามารถบริหารจัดการงาน และรวมไป ถึงบุคลากรภายใต้การบังคับบัญชา ให้เป็นไปตามหน้าที่การปฏิบัติ พร้อมทั้งนโยบายที่ได้รับจากบริษัท อนึ่ง ผู้บริหารสามารถสร้าง มุมมองด้านการบริหารให้มีการพัฒนาที่ดียิ่งขึ้นไป พร้อมทั้งมีวิสัยทัศน์ ที่ดี เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต

• กลุ่มลูกค้า

บริษัทมีการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติต่อลูกค้าในจรรยาบรรณของบริษัทซึ่งสามารถดูได้ที่ “www.qh.co.th” และมีนโยบายในการปฏิบัติและรับผิดชอบต่อลูกค้า ดังนี้

- 1) สนองความต้องการของลูกค้า/ผู้บริโภคด้วยผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและบริการที่มีคุณภาพ
- 2) เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องเป็นธรรมแก่ลูกค้าและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 3) ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้ข้อกำหนดอันเหมาะสม
- 4) ไม่ส่งมอบสินค้าและบริการให้ลูกค้า ทั้งๆ ที่รู้ว่าสินค้าและบริการนั้นๆ มีข้อบกพร่อง เสียหาย หรืออาจเกิดอันตราย ต่อลูกค้าได้ และไม่ปล่อยให้สินค้าหรือบริการที่มีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐานให้กับลูกค้า
- 5) จัดกลไกและระบบบริการลูกค้า ให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนความไม่พอใจในสินค้า บริการได้โดยสะดวก และ ดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 6) แสวงหาช่องทางที่จะเพิ่มประโยชน์ให้แก่ลูกค้าให้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

- 7) กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ กับลูกค้าได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาลงและป้องกันความเสียหาย

สำหรับลูกค้าในโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมที่มีข้อร้องเรียน สามารถติดต่อได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 1388 ในวันและเวลาทำการ

ส่วนโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าหรือโครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ลูกค้าสามารถติดต่อกับผู้จัดการอาคารหรือผู้ที่รับผิดชอบในอาคารนั้นๆ ได้โดยตรง

• กลุ่มลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส และเสมอภาค เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน โดยคู่ค้าดังกล่าวต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัท ไม่ขัดต่อกฎหมาย ศีลธรรม มีการซื้อสินค้า และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบ Supply Chain ใช้ในการสั่งซื้อสินค้า เพื่อลดขั้นตอน ลดเวลา และเอกสารต่างๆ ในการติดต่อระหว่างคู่ค้าและบริษัทเพื่อลดค่าใช้จ่ายและคู่ค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกัน

• กลุ่มคู่แข่ง

บริษัทและบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับคู่แข่งอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส และเสมอภาคบนพื้นฐานของการแข่งขันที่เป็นธรรม เพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน ดังนี้

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

ทั้งนี้ ในรอบปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทกับคู่แข่งทางการค้าของบริษัทแต่อย่างใด

• กลุ่มธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืม

บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติตามธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และซื่อสัตย์เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม

นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิเช่น

- ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้ กรณีที่จะไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงได้ ต้องรีบเจรจากับคู่ค้าและเจ้าหนี้เป็นการล่วงหน้า 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 ได้ในเว็บไซต์ของบริษัท)
3. เว็บไซต์ของบริษัท “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” เพื่อให้ผู้ที่สนใจได้เข้ามาดูข้อมูลทั่วไป และข้อมูลผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้โดยสะดวก นอกจากนี้ ผู้ที่สนใจยังสามารถติดต่อบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลธุรกิจได้ที่โทรศัพท์หมายเลข 0-2677-7000

ในปี 2567 โดยบริษัทได้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักวิเคราะห์ ผู้ลงทุนและผู้จัดการกองทุน ผ่านช่องทางออนไลน์ ดังนี้

- นำเสนอข้อมูลแก่นักวิเคราะห์และผู้จัดการกองทุนในประเทศ แบ่งเป็น
 - จัดประชุมชี้แจงผลประกอบการรายปีและรายได้ไตรมาสแก่นักลงทุนและนักวิเคราะห์ ผ่านช่องทางออนไลน์ จำนวน 4 ครั้ง
 - แดงแผนงานและเป้าหมายประจำปี 2567 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 โดยให้บุคคลภายในองค์กรปฏิบัติตาม กฎหมาย นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ข้อบังคับ ระเบียบ จรรยาบรรณ และของบริษัท ที่เกี่ยวข้อง กับการต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน 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 ได้มีมติอนุมัติการปรับปรุง จรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฉบับล่าสุด โดยได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.qh.co.th) และมีการติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวเป็นประจำ

ทั้งนี้ ในปี 2567 ไม่มีการผิดที่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร หรือพนักงานกระทำผิดเกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านม

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 2567 คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาทบทวนเกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code 2017) มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2567 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567 ซึ่งในภาพรวมเป็นสิ่งที่คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติอยู่แล้วโดยส่วนใหญ่ และหลักปฏิบัติที่ยังไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้แก่

- การกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี เนื่องจากกรรมการอิสระทุกท่าน เป็นผู้มีความรู้ ความชำนาญ และประสบการณ์หลากหลาย และสามารถช่วยพัฒนาบริษัทได้เป็นอย่างดี
- การกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการบริษัทจะไปดำรงตำแหน่งกรรมการไม่เกิน 5 แห่ง เนื่องจากบริษัท มีความเชื่อว่ากรรมการบริษัทแต่ละท่านได้พิจารณาถึงความเหมาะสมด้านเวลา และมีเวลาที่เพียงพอที่จะอุทิศให้แก่บริษัทในการที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการดังกล่าว

ซึ่งบริษัทได้บันทึกการพิจารณาไว้เป็นส่วนหนึ่งของมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

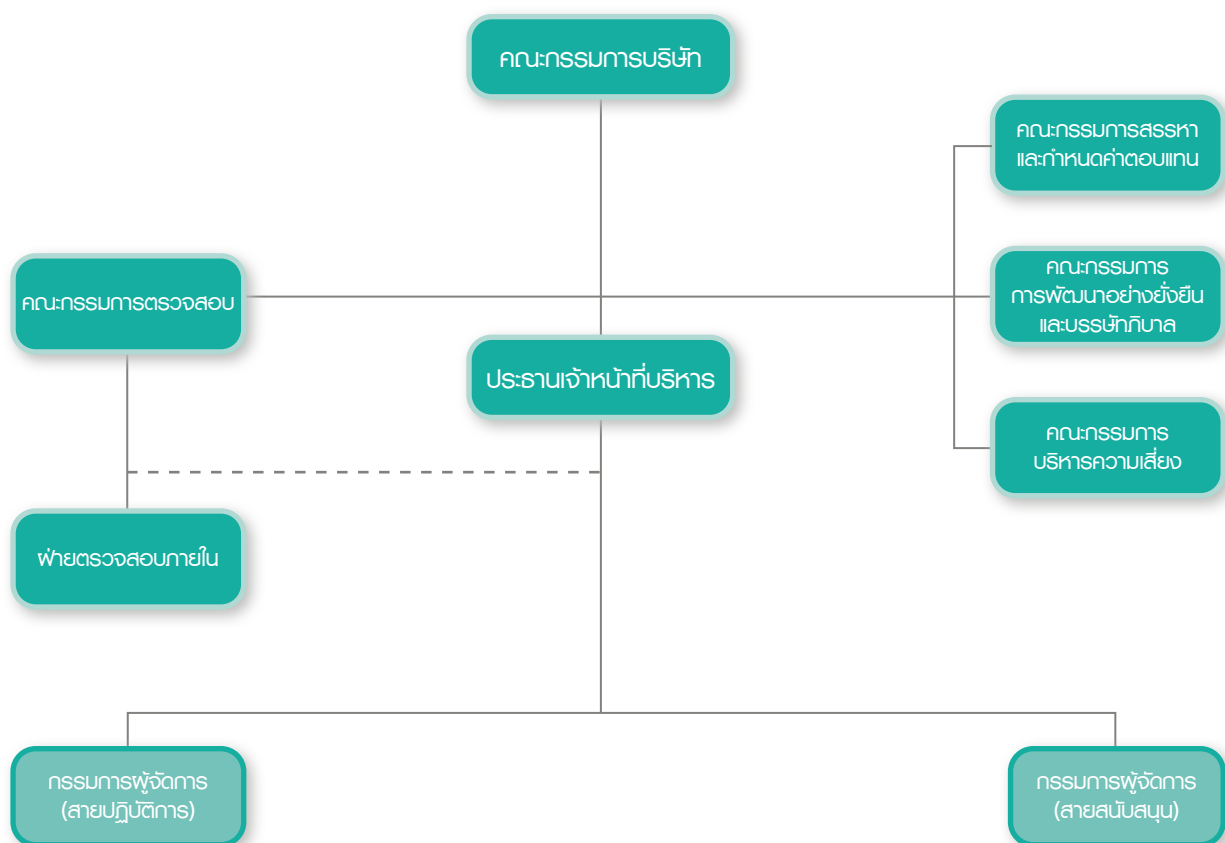
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วย

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

ผังโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



รายชื่อกรรมการที่ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดต่างๆ มีดังนี้

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	คณะกรรมการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล	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. นางสาววรรณา พุทธประสาธ	//			X //	//
8. นายอาชวิน อัครโกคิน	//				
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	///				X ///
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	///			///	///
11. นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย	///			///	///

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

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้นำที่สร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน มีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง ความซื่อสัตย์สุจริต และรักษาผลประโยชน์ของบริษัท โดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกราย บริษัทจึงได้จัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบไปด้วยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท รวมไปถึงขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท เป็นต้น

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ 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 2567 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 2567 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 สรุโฆษิต	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 อัสวโกสิน	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

กรรมการที่เป็นผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง หรือนางสุวรรณ พุทธประสาท หรือ นายประวิทย์ 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) ให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และมีการทบทวนการกำหนดนโยบายในเรื่องดังกล่าว เป็นประจำทุกปี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ ผู้ถือหุ้น (Maximize Economic Value and Shareholders' Wealth) อย่างยั่งยืน
3. กรรมการมีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ (Honesty and Integrity)
4. กรรมการมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ (Accountability to Shareholders) ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นมีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้องครบถ้วน มีมาตรฐาน และโปร่งใส
5. คณะกรรมการ ประกอบด้วยกรรมการมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจและมีความสนใจในกิจการของบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอย่างแท้จริง
6. มีความตั้งใจที่จะดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ ที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

เพื่อการกำกับดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท (Objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม และเพื่อให้ทุกภาคส่วน ในองค์กร มีการดำเนินการไปในทิศทางเดียวกัน คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนดเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยม เพื่อให้บริษัทมีวัตถุประสงค์ (Objectives) ที่ชัดเจนเหมาะสม สามารถ ใช้เป็น แนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) และสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทาง เดียวกัน โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี
2. กำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้กับบริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม โดย คำนึงถึง
 - สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ รวมทั้งผลักดันให้พนักงาน มีการพัฒนานวัตกรรมและ เทคโนโลยี และนำมาใช้อย่างเหมาะสม
 - ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย
 - ความพร้อม ความชำนาญ ความสามารถในการแข่งขันของกิจการ

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมายรวมทั้งกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลาง และ/หรือ ประจำปีของบริษัท สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยี มาใช้อย่างเหมาะสมและปลอดภัยดังนี้

1. ดูแลให้การจัดทำ และ/หรือ ทบทวน กลยุทธ์และแผนงานประจำปีสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของ บริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของบริษัท ณ ปัจจุบัน ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่ยอมรับได้และสนับสนุนให้ มีการจัดทำ หรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลาง 3-5 ปี เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์ และแผนงานประจำปีได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะเวลายาวขึ้น และยังคงจะคาดการณ์ได้ตามสมควร
2. กำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี ให้มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจ มีผลกระทบ ต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย Value Chain รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของ บริษัท
3. กำหนดกลยุทธ์ และดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการ สร้างความ สามารถในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อ สังคมและสิ่งแวดล้อม
4. กำหนดเป้าหมายให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของกิจการ โดยกำหนดเป้าหมายทั้งที่เป็นตัวเงิน และไม่ใช่ตัวเงิน นอกจากนี้ ยังตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (Unethical Conduct)
5. กำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วทั้งองค์กร
6. กำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและติดตามการดำเนินการตามกลยุทธ์ และแผนงานประจำปี โดยอาจจัดให้มีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลและติดตามผลการดำเนินงาน

อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติการดำเนินการใด ๆ ในกิจการทั้งปวงของบริษัท ซึ่งการดำเนินการนั้นต้อง เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการประกอบธุรกิจของบริษัท เว้นแต่เป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดไว้ว่า จะต้องได้รับอนุมัติจาก ผู้ถือหุ้นของบริษัท

การแยกตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระและไม่ใช่บุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจนระหว่างการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ประธานกรรมการของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในฐานะผู้นำของคณะกรรมการ โดยมีหน้าที่ในฐานะเป็นประธานการประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น
2. ประธานกรรมการซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้เลือก ทำหน้าที่เป็นประธานการประชุม และดูแลให้ประเด็นสำคัญทั้งหลายได้นำเข้าสู่การพิจารณาและคณะกรรมการให้ความสำคัญกับการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์ต่างๆ ที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ และดูว่าได้มีการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติตาม
3. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้ง ทำหน้าที่เป็นผู้นำของคณะกรรมการจัดการของตนในการนำกลยุทธ์ที่ได้รับการเห็นชอบแล้ว ไปปฏิบัติภายในกรอบที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้
4. ประธานกรรมการมั่นใจว่าบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพซึ่งทำงานอย่างได้ผลดีร่วมเป็นคณะเดียวกัน กรรมการทุกคนไม่จะเป็นกรรมการบริหารและไม่ใช่ผู้บริหาร ได้รับการส่งเสริมให้มีบทบาทเต็มที่ และอย่างกระตือรือร้นทั้งในเรื่องการจัดการธุรกิจและการกำกับดูแล
5. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้บริหารคนหนึ่งที่รอบรู้เรื่องของบริษัทดีที่สุด มีภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์ที่โดดเด่นมองบริษัทในภาพรวม
6. บริษัทมีการแยกบทบาทของประธานเจ้าหน้าที่บริหารกับประธานกรรมการอย่างชัดเจน มีการทำงานสนับสนุนและเกื้อกูลความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 โครงสร้างกรรมการ

เดิมบริษัทมีโครงสร้างกรรมการ ที่ประกอบไปด้วยคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบรรษัทภิบาล คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 2567 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 รวมทั้งสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องและให้ฝ่ายต่าง ๆ 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) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (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 2567 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 2 ท่าน โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอดิศร ธนันทน์ธราพล	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ *	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

หมายเหตุ : * นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ ได้รับอนุมัติแต่งตั้ง ให้เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567

- ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล
2. ทำหน้าที่คัดเลือกบุคคลากรที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อเป็นกรรมการใหม่หรือสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัท เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
3. กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ให้แก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณาเสนอแนะกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นใด โดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารระดับสูงสุด ตลอดจนพิจารณาหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อกำหนดผลตอบแทนการปฏิบัติงานประจำปี

5. พิจารณาบททวนโครงสร้าง หลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับคำตอบแทนตามข้อ 3. และข้อ 4. ให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดด้วย
6. พิจารณางบประมาณเกี่ยวกับการขึ้นเงินเดือนและเงินรางวัลประจำปีตลอดจนผลประโยชน์อื่นใดของพนักงานบริษัท โดยใช้ผลประโยชน์ของบริษัทเป็นเกณฑ์การพิจารณา
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ในปี 2567 คณะกรรมการของบริษัทได้ทำการประเมินความหลากหลายทางทักษะของคณะกรรมการ (Board Skill Matrix) ซึ่งผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการประกอบด้วย ผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และการฝึกอบรมหลากหลายในวิชาชีพด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม อาทิเช่น ด้านวิศวกรรมศาสตร์ บัญชี การเงิน/การธนาคาร เศรษฐศาสตร์ กฎหมาย การตลาด การบริหาร ฯลฯ นอกจากนี้ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้ง 8 ท่านมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท

(3) คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวรณิศา พุทธิประสาธ	ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล
2. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	รองประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล
3. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล
4. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล
5. นายสมมาตร พรหมคุณากร	กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

- ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1.1 ด้านการกำกับดูแลกิจการและบรรษัทภิบาล

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

1.2 ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

1.2.1 กำหนดและทบทวนประจำปีเกี่ยวกับ

- เป้าหมายการจัดการและการดำเนินงานด้านความยั่งยืนระดับองค์กรให้เป็นไปตามนโยบายและทิศทางเดียวกับการดำเนินธุรกิจหรือกลยุทธ์องค์กร
- 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 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

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

- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ**

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

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร**7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร**

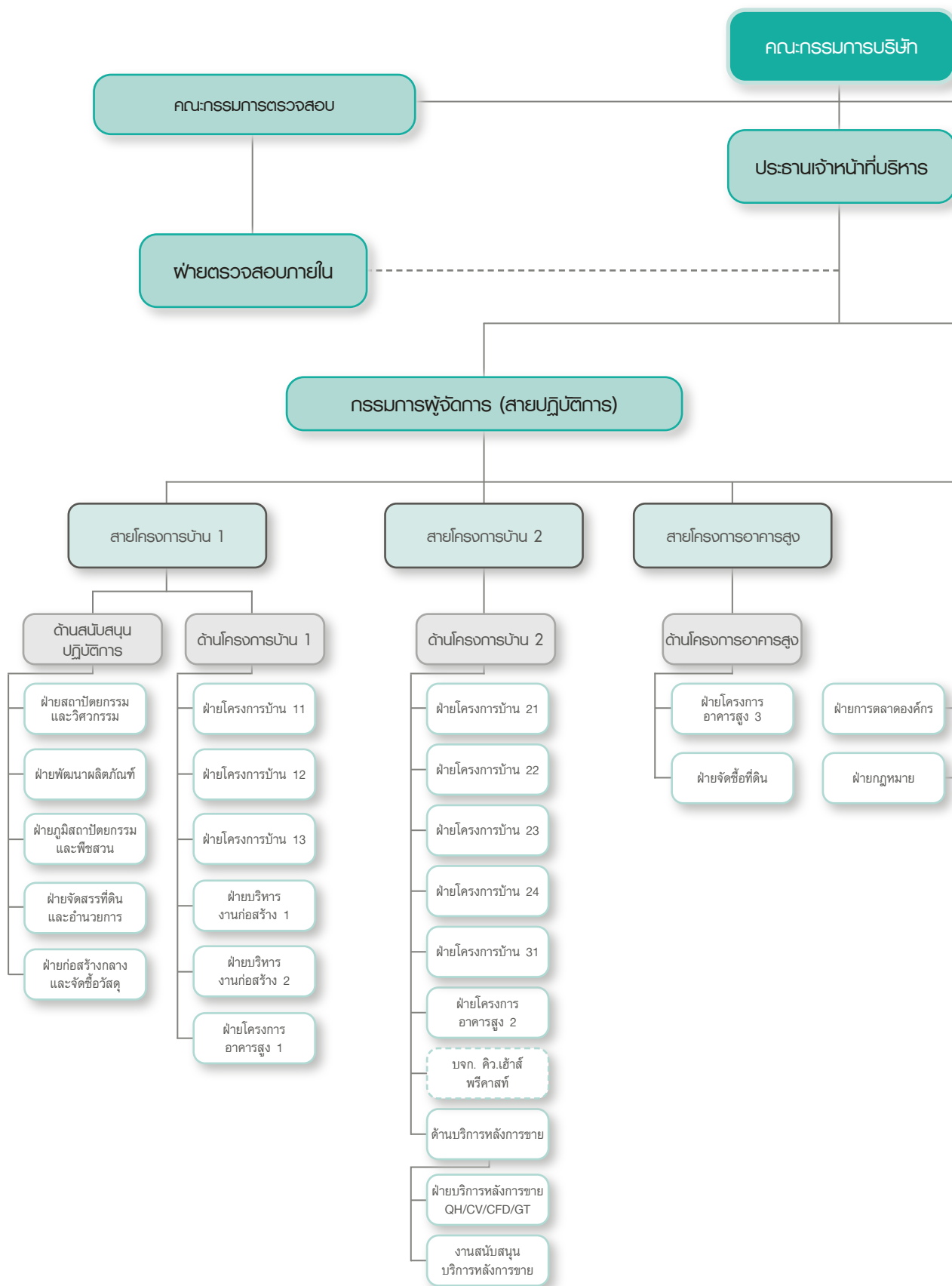
คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

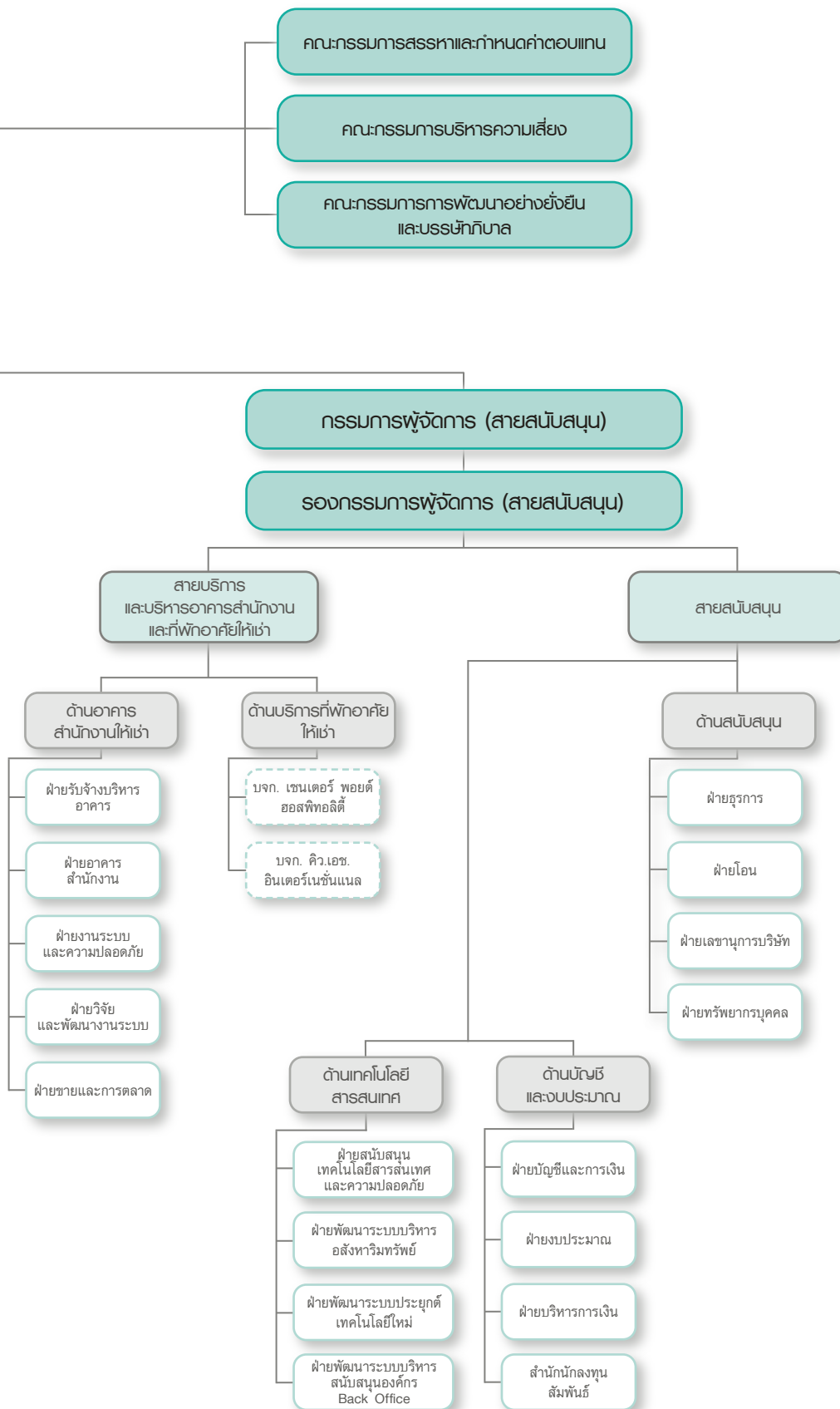
รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายสมมาตร พรหมคุณากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
5. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
6. นางสาวชุลีพร มุลสวัสดิ์ ⁽¹⁾	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

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

- “ผู้บริหาร” เป็นไปตามนิยาม ที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด

ผังโครงสร้างองค์กรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567





7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างและค่าตอบแทนที่เหมาะสม ดังนี้

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

7.4.3 จำนวนค่าตอบแทนรวมของผู้บริหาร

ค่าตอบแทนรวมของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสายแรกต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา และผู้บริหารรายที่สี่ทุกราย ซึ่งรวมตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และเงินสำรองเลี้ยงชีพ ปี 2565 - ปี 2567 เป็นจำนวนเงิน 46.0 ล้านบาท 51.6 ล้านบาท และ 53.7 ล้านบาท ตามลำดับ

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

7.5.1 จำนวนพนักงาน

- (1) ณ สิ้นปี 2565 - ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 904 คน 911 คน และ 893 คน ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสายงานหลักได้ดังนี้

(หน่วย : คน)

ส่วนงาน	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
1. สายปฏิบัติการ	788	800	780
2. สายสนับสนุน	116	111	113
รวม	904	911	893

- (2) ข้อพิพาททางด้านแรงงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (1 ม.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2567)
- ไม่มี -

7.5.2 ผลตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายผลตอบแทนให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบและผลงานที่ทำได้เปรียบเทียบกับเป้าหมายที่ตั้งไว้ในแต่ละปี โดยจ่ายในรูปของเงินเดือน โบนัสประจำปี เงินสำรองเลี้ยงชีพและผลตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าฝึกอบรม ค่ารักษาพยาบาล ค่าเบี้ยประกันสุขภาพและชีวิตและสวัสดิการอื่นๆ ซึ่งผลตอบแทนโดยรวมของพนักงานในปี 2565 - ปี 2567 เท่ากับ 639.6 ล้านบาท 664.3 ล้านบาท และ 650.8 ล้านบาท ตามลำดับ

7.5.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2558 โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือน ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากรานหรือลาออกจากกองทุน ตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น

7.6.1 เลขานุการบริษัท ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

(1) เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวกัญญา 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) ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัท

(2) ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

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

(3) หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท ปัจจุบันคือ นางสาวสุณีรัตน์ ปุณทริกพันธ์ ทั้งนี้ ข้อมูลประวัติ การฝึกอบรม ปรากฏในเอกสารแนบ 3

7.6.2 หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทกำหนดให้สำนักนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการเผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นๆ โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อสำนักนักลงทุนสัมพันธ์ได้ที่ “www.qh.co.th” ในหมวด “นักลงทุนสัมพันธ์” ในส่วนของ “สอบถามข้อมูลนักลงทุน” ในหัวข้อ “ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์” หรือทาง อีเมล : ir@qh.co.th

7.6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

- ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบปี 2565 - ปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 5,970,000 บาท 5,970,000 บาท และ 6,130,000 บาทตามลำดับ สำหรับปี 2565 - ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

-ไม่มี-

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

(1) กรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

เนื่องจากกรรมการอิสระมีส่วนสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนและช่วยรักษาสถิตของการบริหารจัดการที่ดี 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 รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเอง เดี่ยวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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 กรรมการ ซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง

- (ข) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (ข) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือ บริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (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 2567 บริษัทมีกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่

- | | |
|-------------------------------|---------|
| 1. นายอดิสร ธนนันท์ราพุล | กรรมการ |
| 2. นายอาวณ อัสวโกสิน | กรรมการ |
| 3. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย | กรรมการ |

ทั้งนี้ บริษัทได้ประกาศในเว็บไซต์ของบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใด เสนอรายชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ ในปี 2567 ทั้ง 3 ท่าน มีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และมีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์สูงในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นสมควรเสนอแต่งตั้งกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง

ทั้งนี้ การแต่งตั้งกรรมการบริษัทต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

(2.2) การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด / การสืบทอดตำแหน่ง

การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงสุด

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

การสืบทอดตำแหน่งสำหรับตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และรองกรรมการผู้จัดการ

บริษัทได้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และรองกรรมการผู้จัดการเพื่อทดแทนในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานนั้นได้ หรือครบวาระการดำรงตำแหน่ง ตลอดจนลดความเสี่ยง หรือผลกระทบจากการขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะคัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ซึ่งบุคคลภายนอกหรือบุคคลภายในสามารถเข้ารับการคัดเลือกในตำแหน่งนี้ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของบริษัทในช่วงเวลาหนึ่งๆ แล้วนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งต่อไป

(3) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

• การเข้าอบรม / สัมมนา ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้กรรมการและผู้บริหารทุกคนเข้าอบรมเพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การเข้าอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักสูตรที่จัดโดยสถาบันอื่น

ในปี 2567 มีกรรมการและผู้บริหารเข้าอบรม ดังนี้

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	หลักสูตรการอบรม
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	- IOD Forum ; Maximizing Board Effectiveness : “The Role of Lead Independent Directors in Thai Business”
2. นางทิพวรรณ ชยุตมันต์	- IOD Forum ; Maximizing Board Effectiveness : “The Role of Lead Independent Directors in Thai Business”
3. นางสาววิไลสรา พูนพัฒน์พิบูลย์	- IOD Forum ; Maximizing Board Effectiveness : “The Role of Lead Independent Directors in Thai Business” - Financial Statements for Directors (FSD) 53/2024
4. รศ.ดร.ณรงค์เดช สุระโสมิ	- Advanced Audit Committee Program (AACP) 52/2024 - IOD Forum ; Maximizing Board Effectiveness : “The Role of Lead Independent Directors in Thai Business”
5. คุณสุวรรณา พุทธประสาท	- หัวข้อ “เตรียมความพร้อมกับการมาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อม” (ครั้งที่ 1), สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
6. นางสาวกัญญา จารุตระกูลชัย	- หัวข้อ “เตรียมความพร้อมกับการมาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อม” (ครั้งที่ 1), สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย - TLCA CFO Professional Development Program, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย • ครั้งที่ 6/2024 : หัวข้อ “Cybersecurity & Risk Management for CFOs” • ครั้งที่ 7/2024 : หัวข้อ 7/2024 “Economic Update for CFO (ครั้งที่ 2)” • ครั้งที่ 8/2024 “How AI will transform the CFO’s role”
7. นายอาชวิน อัศวโกดิน	- TLCA CFO Professional Development Program, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย • “แนวทางการยกระดับคุณภาพรายงานทางการเงินของบริษัทจดทะเบียน” • “Economic Update for CFO” • “Tax Governance” • “มาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการออกหลักทรัพย์ด้าน ESG”
8. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	- TLCA CFO ครั้งที่ 6/2024 “Cybersecurity & Risk Management for CFOs” สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
9. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	ESG in the Boardroom: A practical Guide for Board ESG 1/2024, IOD
10. นายสมมาตร พรหมคุณากร	ESG in the Boardroom: A practical Guide for Board ESG 1/2024, IOD

• **การปฏิรูปนิเทศกรรมการ**

คณะกรรมการได้มอบหมายให้เลขานุการบริษัท ดำเนินการจัดให้มีการปฏิรูปนิเทศสำหรับกรรมการเข้าใหม่ทุกท่าน ที่เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริษัทเป็นครั้งแรกโดยมีเอกสารประกอบการปฏิรูปนิเทศดังนี้

- 1) กฎหมาย และกฎเกณฑ์ ของทางการที่สำคัญ
- 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 2567 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 เพื่อรวบรวมให้เลขานุการกรรมการบรรษัทภิบาลสรุปผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท รายงานให้คณะกรรมการบรรษัทภิบาลรับทราบ ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาล จะนำเสนอผลการประเมิน ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป ซึ่งเกณฑ์การประเมินผลในแต่ละระดับคะแนน มีดังนี้

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

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ และแบบรายบุคคล ประจำปี 2567 สรุปดังนี้

- ผลการประเมินแบบรายคณะ ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- ผลการประเมินแบบรายบุคคล ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

(5) การประเมินผลตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย

(5.1) การประเมินตนเอง (Self - Assessment) ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลงานตนเอง ทั้งคณะในปี 2567 โดยใช้แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 5 หัวข้อหลัก ได้แก่

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

(5.2) การประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะในปี 2567 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 4 หัวข้อหลัก ได้แก่

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

(5.3) การประเมินตนเองของคณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาลทั้งคณะ

คณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาลได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาลทั้งคณะในปี 2567 โดยใช้แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

(5.4) การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะในปี 2567 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

กระบวนการในการประเมินผลงานของคณะกรรมการชุดย่อย

เลขานุการคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้กรรมการแต่ละท่านทำการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ซึ่งภายหลังจากที่กรรมการแต่ละท่านประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด เพื่อรวบรวมผล และสรุปผลการประเมินการปฏิบัติงาน รายงานให้คณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดรับทราบ หลังจากนั้น เลขานุการคณะกรรมการบรรษัทภิบาล จะรวบรวมผลคะแนนประเมินของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด สรุปและรายงานต่อคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ทั้งนี้ ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล จะรายงานผลการประเมินการปฏิบัติงาน ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป

ซึ่งเกณฑ์การประเมินผลในแต่ละระดับคะแนน มีดังนี้

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

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2567 สรุปดังนี้

คณะกรรมการชุดย่อย	ผลการประเมิน
1. คณะกรรมการตรวจสอบ	ดีเยี่ยม
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	ดีเยี่ยม
3. คณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล	ดีเยี่ยม
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	ดีเยี่ยม

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมกับพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยมีการประเมินปีละ 1 ครั้ง โดยมีหัวข้อการประเมินดังนี้

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

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการ

(1) การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบวិสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท รวมทั้ง ติดตามดูแลการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ให้มีการปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนงานของบริษัทที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดตารางการประชุมตลอดทั้งปีล่วงหน้า

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 8 ครั้ง ซึ่งเลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งระเบียบวาระการประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนเข้าร่วมการประชุม โดยกรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระและไม่ขึ้นกับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด และมีการบันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนความคิดเห็นของกรรมการอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร

และบริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยบริษัทได้ให้บริการระบบการประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัท ดิจิทัล แอคเชส แพลตฟอร์ม จำกัด

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านมีรายละเอียด ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าประชุม / สิทธิในการประชุม (ครั้ง)			
		ประชุมคณะกรรมการบริษัท		ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี	
		จำนวนครั้ง	%	จำนวนครั้ง	%
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	8/8	100	1/1	100
2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	กรรมการอิสระ	8/8	100	1/1	100
3. นางสาววิไลศนา พูนพัฒนพิบูลย์	กรรมการอิสระ	8/8	100	1/1	100
4. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆษิต	กรรมการอิสระ	8/8	100	1/1	100
5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
6. นายอดิสร ธนนันท์นราพูล	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
7. นางสาวรณนา พุทธประสาท	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
8. นายอาชวิน อัครโกคิน	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ	8/8	100	1/1	100

การประชุมกันเองระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารได้มีการประชุมร่วมกัน เพื่ออภิปรายประเด็นต่างๆ ที่สำคัญ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมประชุมด้วย โดยในปี 2567 มีการประชุม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567 (ปี 2566 มีการประชุม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2566) ซึ่งภายหลังจากการประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารแล้ว ได้มีการแจ้งประเด็นที่สำคัญให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบ และขอให้ฝ่ายจัดการนำประเด็นที่สำคัญดังกล่าว ไปพิจารณาดำเนินการตามที่เห็นสมควร

(2) การจ่ายค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนกรรมการจากหน้าที่ความรับผิดชอบและการทำงานของกรรมการ ประเภทและขนาดธุรกิจของบริษัท ตลาดและคู่แข่งชั้น โดยที่ค่าตอบแทนนั้นจะต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ได้

ทั้งนี้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะกำหนดประเภทค่าตอบแทน วิธีการจ่ายค่าตอบแทน และจำนวนค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ และได้มีการเปิดเผยให้เป็นที่ทราบโดยทั่วไป

1. ค่าตอบแทนประจำเดือนและค่าเบี้ยประชุม

- **ค่าตอบแทนประจำเดือน**

เป็นค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับกรรมการเป็นรายเดือน ไม่ว่าจะมีการประชุมคณะกรรมการหรือไม่ก็ตาม

- **ค่าเบี้ยประชุม**

เป็นค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ที่เข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัท เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการชุดต่างๆ ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป จำนวนเงินรวมไม่เกิน 12 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ : - บริษัทไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นๆ นอกเหนือจากค่าตอบแทนรายเดือน และค่าเบี้ยประชุมตามที่เสนอข้างต้น
- สำหรับกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทจะไม่ได้รับค่าเบี้ยประชุมไม่ว่ากรณีใดๆ

โดยในปี 2567 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายเดือนและค่าเบี้ยประชุม รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 8.4 ล้านบาท

2. โบนัสกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัท เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567 ได้มีมติอนุมัติโบนัสกรรมการสำหรับปี 2566 ให้แก่กรรมการทุกท่านรวมกันเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 13 ล้านบาท

โดยในปี 2567 บริษัทมีการจ่ายโบนัสกรรมการสำหรับปี 2566 ให้แก่กรรมการทุกท่านรวมกันเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 12.74 ล้านบาท

ตารางสรุปการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในปี 2567 แบ่งเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบต่างๆ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทน ประจำปี	ค่าเบี้ยประชุม				รวม ค่าตอบแทน ประจำปี และ ค่าเบี้ยประชุม	โบนัส ⁽¹⁾	อื่นๆ
			คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหา และกำหนด ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ การพัฒนา อย่างยั่งยืนและ บรรษัทภิบาล		
1. นายอนุสม เลิศวิญวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	600.0	304.0	-	-	-	-	904.0	1,444.4
2. นางพิพวรรณ ขยติมันต์ ⁽²⁾	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	480.0	240.0	228.0	90.0	-	-	1,038.0	770.4
3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์ ⁽³⁾	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	480.0	240.0	180.0	-	-	-	900.0	770.4
4. รศดร.ณรงค์เดช สรุโฆสิต ⁽⁴⁾	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	480.0	240.0	180.0	-	-	-	900.0	513.6
นายอดุลย์ วินัยแพทย์ ⁽⁵⁾	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-	-	-	385.2
นายราชัย วัฒนเกษม ⁽⁶⁾	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	-	-	-	-	-	-	-	385.2
นายสุริย์ บัวคอม ⁽⁶⁾	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-	-	-	385.2
5. นายพร สุนทรจิตต์เจริญ ⁽⁷⁾	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	480.0	240.0	-	60.0	-	-	780.0	1,155.6
6. นายดิตร ธนนันท์ราพุล	กรรมการ และประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	480.0	240.0	-	114.0	-	-	834.0	1,155.6
7. นางสาวรณนา พุทธประสาธ	กรรมการ ประธานกรรมการพัฒนา อย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหารความเสี่ยง	480.0	240.0	-	-	-	152.0	872.0	1,155.6
8. นายอาชาวิน อัครวัฒน์	กรรมการ	480.0	240.0	-	-	-	-	720.0	1,155.6
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	480.0	-	-	-	-	-	480.0	1,155.6

(หน่วย : พันบาท)

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ค่าใช้จ่ายประชุม				รวม	โบนัส ⁽¹⁾	อื่นๆ
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	คณะกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล			
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยงและกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล	480.0	-	-	-	480.0	1,155.6	-
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยงและกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล	480.0	-	-	-	480.0	1,155.6	-
	รวม	5,400.0	1,984.0	264.0	152.0	8,388.0	12,743.2	-

หมายเหตุ (1) โบนัสเป็นค่าตอบแทนที่จ่ายของปี 2566 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

- (2) นางทิพวรรณ ชูติมนันต์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้ง ให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ แทนนายอดุลย์ วินัยแพทย์ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 และได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป
- (3) นางสาววิไลสรา พูนพัฒน์พิบูลย์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายสุริย์ บัวคอม ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป
- (4) รศ.ดร. ณรงค์เดช สุริโยธิต ได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายรัชย์ วัฒนเกษม ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2566 เป็นต้นไป
- (5) นายอดุลย์ วินัยแพทย์ กรรมการอิสระ ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระและไม่ประสงค์จะต่อวาระ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566
- (6) นายรัชย์ วัฒนเกษม และ นายสุริย์ บัวคอม กรรมการอิสระได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากกรรมการบริษัท เนื่องจากเกษียณอายุ ตามหลักเกณฑ์การดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระของบริษัท ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2566 เป็นต้นไป
- (7) นายณพร สุนทรจิตต์เจริญ ได้รับอนุมัติแต่งตั้ง ให้เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567

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 ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis) และควบคุมดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องรายการเกี่ยวโยงทั้งขั้นตอนการทำรายการและการเปิดเผยข้อมูลรายการเกี่ยวโยงให้ถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของทางราชการทุกประการ ดังได้แสดงรายละเอียดรายการเกี่ยวโยงกันไว้แล้วในส่วนหัวข้อ รายการระหว่างกัน

นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยรายละเอียดนโยบายการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 6.1.2 นโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย (4) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรณีที่กรรมการและผู้บริหารฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวและเกิดผลเสียหายต่อบริษัทและบุคคลภายนอกบริษัทจะให้ความร่วมมือและประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ในปี 2567 ไม่มีการซื้อขายหุ้น โดยใช้ข้อมูลภายในโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

เพื่อเป็นการสื่อสาร ทบทวนความรู้ความเข้าใจ ในเรื่องเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ บริษัทได้จัดทำเอกสารเผยแพร่ความรู้ในเรื่องจรรยาบรรณธุรกิจ ให้กับคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ผ่านทาง E-mail และ Intranet เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2567

โดยร้อยละของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ได้รับการสื่อสารในเรื่องจรรยาบรรณธุรกิจและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เท่ากับร้อยละ 100

ทั้งนี้ ปี 2567 ไม่พบกรณีกระทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่เกี่ยวกับการละเมิดจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ

(3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ รวมทั้งปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางปฏิบัตินี้อย่างเคร่งครัด

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 แสดงบน web site ทั้งภายในและภายนอกบริษัท เพื่อเพิ่มช่องทางให้ผู้บริหาร พนักงาน ได้ทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นการเผยแพร่ให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้รับทราบเจตนารมณ์ และความมุ่งมั่นของบริษัท ที่จะร่วมกันพัฒนาให้บริษัทและประเทศชาติ ปลอดภัยจากการทุจริตและคอร์รัปชัน ต่อไป

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

นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันมีเนื้อหาครอบคลุมถึงการดำเนินการของบริษัทในเรื่องดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทและจัดทำมาตรการปฏิบัติที่สอดคล้องกับความเสี่ยงนั้นให้เป็นไปตามระบบการควบคุมภายใน
2. บริษัทจัดทำขั้นตอนปฏิบัติที่เพียงพอต่อการนำไปปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายฯนี้ที่สามารถป้องกันการเกิดทุจริตและคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจ
3. บริษัทจัดให้มีการปฐมนิเทศ และการฝึกอบรมให้แก่บุคลากร เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายมาตรการ และขั้นตอนปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
4. บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจในประสิทธิภาพและประสิทธิผลของนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งครอบคลุมถึงกระบวนการเก็บบันทึกข้อมูลทางการเงิน การบัญชี และกระบวนการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของบริษัท
5. บริษัทจัดให้มีการรายงาน การติดตาม และการทบทวนเกี่ยวกับการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยมีขั้นตอนการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่านโยบายมีความครบถ้วน เพียงพอ และทันต่อสถานการณ์
6. บริษัทจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารที่ปลอดภัยให้บุคลากรของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถขอคำแนะนำ แจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยมีมาตรการคุ้มครองสิทธิให้แก่บุคคลดังกล่าว
7. บริษัทจัดให้มีการสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกบริษัท เพื่อให้ทราบถึงนโยบายฯของบริษัท ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งรวมไปถึงการแจ้งให้บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม และตัวแทนทางธุรกิจ นำนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทไปปฏิบัติ

- **การเข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย**

บริษัทให้ความสำคัญและยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต และปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ตลอดจนตระหนักว่าการทุจริตและคอร์รัปชันนอกจากจะส่งผลกระทบต่อการค้าดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัทแล้ว ยังเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้บริษัทแสดงเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย และประธานคณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยได้รับทราบการเข้าร่วมโครงการดังกล่าวของบริษัทแล้ว เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2557

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในเจตนารมณ์ของบริษัทที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทได้ดำเนินการยื่น “แบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน” เพื่อขอรับประกาศนียบัตรรับรองฐานะสมาชิก (Certification) ต่อคณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย และเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 คณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย ได้มีมติให้การรับรอง “บริษัท คอวลิตีเฮาส์ 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 บริษัทมีนโยบายเป็นกลางทางการเมือง โดยจะไม่ให้การสนับสนุน หรือกระทำการอันเป็นการฝักใฝ่พรรคการเมืองใดการเมืองหนึ่ง
- 1.2 กรณีที่บริษัทมีความประสงค์ที่จะให้การสนับสนุนทางการเมือง เพื่อประโยชน์ใด การสนับสนุน ดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือกระทำไปด้วยความคาดหวังที่จะได้รับการปฏิบัติตอบแทนพิเศษ ทั้งนี้ในการสนับสนุนจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนที่บริษัทกำหนดโดยเคร่งครัด
- 1.3 พนักงานมีสิทธิเสรีภาพ ในการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง ภายใต้บทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ แต่จะต้องไม่แอบอ้างความเป็นพนักงานหรือนำทรัพย์สิน อุปกรณ์ เครื่องมือใดๆ ของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ทางการเมือง หากเข้าร่วมจะต้องพึงระมัดระวังการดำเนินการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเข้าใจว่าบริษัทได้ให้การสนับสนุนหรือฝักใฝ่พรรคการเมืองใดการเมืองหนึ่ง

2. การบริจาคเพื่อการกุศล

- 2.1 บริษัทมีนโยบายบริจาคเพื่อการกุศล ทั้งในรูปแบบของการให้ความช่วยเหลือทางการเงินหรือในรูปแบบอื่น ๆ เช่น บริจาคสิ่งของ หรือร่วมกิจกรรม เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการตอบแทนสังคม โดยไม่มุ่งหวังผลตอบแทนทางธุรกิจ
- 2.2 พนักงานต้องมีความระมัดระวังเพื่อให้มั่นใจว่าการบริจาคเพื่อการกุศลนั้น 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 หรือรับผลประโยชน์อื่นใด จากลูกค้า ผู้รับเหมา ที่ปรึกษา และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ไม่ว่าในกรณีใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความลำเอียง หรือเป็นผลประโยชน์ขัดกันได้
- 4.2 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้ หรือ รับของขวัญหรือของกำนัลใดๆ จากลูกค้า หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่ในเทศกาลตามธรรมเนียมประเพณี ในมูลค่าที่เหมาะสม และไม่เกี่ยวข้องกับการผูกมัด หรือการตัดสินใจเชิงธุรกิจ และ การให้หรือรับของขวัญอาจกระทำได้หากทำด้วยความโปร่งใส 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 เพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงในเบื้องต้นโดยเร็วว่าการร้องเรียนเป็นไปด้วยความสุจริต หากพบว่าเป็นการกลั่นแกล้งก่อให้เกิดความเสียหาย ถือเป็นความผิดทางวินัย
2. เมื่อพบว่าข้อมูลตามข้อ 1 เป็นจริง ฝ่ายตรวจสอบภายใน จะดำเนินการส่งเรื่องฯ ดังกล่าวให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดการกับเรื่องแจ้งเบาะแส/ข้อร้องเรียน และให้ฝ่ายตรวจสอบฯ ติดตามผลการดำเนินการของหน่วยงานเพื่อนำเสนอให้กรรมการตรวจสอบพิจารณาต่อไปโดยเร็ว

- **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 2567 ที่ผ่านมา ไม่พบเรื่องร้องเรียนในกรณีทุจริตและคอร์รัปชัน

ผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่างๆ ได้ ถึงกรรมการตรวจสอบ โดยมีช่องทางดังนี้

e-mail : 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 2567 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	31 ธ.ค. 2566		เปลี่ยนแปลง ในปี 2567		31 ธ.ค. 2567	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (%)	ได้มา (หุ้น)	จำหน่าย (หุ้น)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1. นายบุญสม เลิศศิริวงค์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	-	-	-	-	-	-
2. นางทิพวรรณ ชยุตมันต์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	-	-	-	-	-	-
3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-	-
4. รศ.ดร.ณรงค์เดช ศรีไผ่	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	-	-	-	-	-	-
5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	100,000	0.00093	-	-	100,000	0.00093
6. นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล	กรรมการ และประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	1,101	0.00001	-	-	1,101	0.00001
7. นางสาวรณณา พุทธประสาท	กรรมการ ประธานกรรมการ การพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหารความเสี่ยง	7,013,754	0.06546	-	-	7,013,754	0.06546
8. นายอาชวิน อัครโกดิน	กรรมการ	-	-	-	-	-	-
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	-	-
นางวิภา เกียรติธนะบำรุง	คู่สมรส	136,500	0.00127	-	-	136,500	0.00127
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และรองประธานกรรมการ การพัฒนาย้อยยืน และบรรษัทภิบาล	-	-	-	-	-	-
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการ การพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล	-	-	-	-	-	-
12. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และกรรมการการพัฒนาย้อยยืน และบรรษัทภิบาล	33	0.00000	-	-	33	0.00000
13. นายสมมาตร พรหมคุณากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และกรรมการการพัฒนาย้อยยืน และบรรษัทภิบาล	-	-	-	-	-	-
รวม		7,251,388	0.06767	-	-	7,251,388	0.06767

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน มีจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุม ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การประชุม ทั้งหมด (ครั้ง)
1. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6
2. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์	กรรมการตรวจสอบ	6/6
3. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆษิต	กรรมการตรวจสอบ	6/6

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยในปี 2567 จำนวน 6 ครั้ง

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ปรากฏตามเอกสารหน้า 7

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

ในปี 2567 คณะกรรมการชุดย่อย แต่ละชุด มีจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุม ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	การเข้าประชุม (ครั้ง)		
	คณะกรรมการ สรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการ การพัฒนายั่งยืน และบรรษัทภิบาล
1. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	3/3		
2. นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล	3/3		
3. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	2/2 *		
4. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง		2/2	
5. นางสาวรณนา พุทธประสาท		2/2	4/4
6. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย		2/2	4/4
7. นายประวิทย์ โชติวัฒนพานธุ์		2/2	4/4
8. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข			4/4
9. นายสมมาตร พรหมคุณากร			4/4

หมายเหตุ * นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ ได้รับอนุมัติแต่งตั้ง ให้เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567

8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ปรากฏตามเอกสารหน้า 10

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล ปรากฏตามเอกสารหน้า 11

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ปรากฏตามเอกสารหน้า 13

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 เรื่อง การติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่ กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัท มีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

ทั้งนี้กรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการควบคุมภายใน 5 ด้าน มีดังต่อไปนี้

1. ด้านการควบคุมภายในองค์กร

ผู้บริหารและพนักงานมีทัศนคติที่ดีและเอื้อต่อการควบคุมภายใน โดยผู้บริหารได้ให้ความสำคัญกับการมีจริยธรรม และความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ โดยจะมีการพิจารณาดำเนินการตามสมควรแก่กรณี ตามผลของการตรวจสอบ จากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส ถ้าพบว่าพนักงานของบริษัทประพฤติหรือปฏิบัติหน้าที่อันอาจ จะส่งผลกระทบต่อจริยธรรมและความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบธุรกิจ

โดยรวมด้านการควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสม และมีส่วนช่วยส่งเสริมให้การควบคุมภายในมีความเพียงพอและมีประสิทธิผล เช่น

- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและสามารถวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน
- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร
- คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆได้ อีกทั้งคณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระ ที่มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง
- บริษัทได้มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่ช่วยสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ ประสิทธิภาพ

- 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
- บริษัทกำหนดนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมต่างๆที่มีความเสี่ยง เช่น ด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหาร ฯลฯ เพื่อป้องกันการทุจริต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น
- บริษัทมีระบบการควบคุมและติดตามการดำเนินงานอย่างชัดเจน โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบนั้นๆ รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งมีอิสระในการตรวจสอบและรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่วางแผนตรวจสอบตามระดับความสำคัญของความเสี่ยงทางธุรกิจ โดยจะครอบคลุมกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระในการประเมินและกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน โดยให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบประจำปี รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งแนะแนวทางการรายงานการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้งานตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิผล ในปี 2567 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายในอย่างเป็นสาระสำคัญ

2. ด้านการประเมินความเสี่ยง

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

บริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจ โดยบริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ

รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง การแสดงรายการในรายงานทางการเงิน อย่างครบถ้วน แสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของบริษัทได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง

3. ด้านการควบคุมการปฏิบัติงาน

การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร เป็นส่วนที่มีความสำคัญ และสร้างความมั่นใจให้บริษัทและผู้ถือหุ้นว่าแนวทางที่ฝ่ายบริหารกำหนดไว้ได้รับการตอบสนองและปฏิบัติตามโดยพนักงานของบริษัททุกคน ได้แก่

- บริษัทใช้ดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงาน (KPI) เป็นเครื่องมือในการวางแผนและควบคุม
- บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน เป็นลายลักษณ์อักษร 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 โดยทุกระบบทั้งด้านรับและด้านจ่ายจะเชื่อมโยงจากระบบงานด้าน Front Office ไปจนถึงระบบบัญชีการเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง รวดเร็ว ตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน รวมถึงการส่งรายงานอัตโนมัติ ไปยังผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้อง ร้านค้าและผู้รับเหมา โดยมีระบบเตือนผ่าน e-mail เพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างราบรื่นและรวดเร็วทันที่ 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 เช่นการจำกัดสิทธิ การซ่อนข้อมูลบางส่วน และการยกเลิกการเก็บรวบรวมข้อมูลบางประเภท

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

การสำรองข้อมูล จะดำเนินการ 3 ด้าน

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

ในส่วน Application ต่างๆ ได้มีการ Replicate ไปยังศูนย์สำรอง ทุกวัน 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 หรือมีการกระทำที่ผิดปกติดอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ฝ่ายบริหารจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยทันที พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหาต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร

การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2567 มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ และให้ข้อเสนอแนะสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรผู้บริหารเป็นระยะๆ มีการติดตามการปฏิบัติงานตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ การสอบทานระบบการควบคุมภายในเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันทั่วทั้งที่และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัทสำนักงาน อีวายจำกัด โดย นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2567 ไม่ได้แสดงความเห็นในรายงานผู้สอบบัญชีว่าบริษัทมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้ฝ่ายตรวจสอบภายในปฏิบัติงานได้อย่างอิสระ เที่ยงธรรม และมีจรรยาบรรณที่ดี โดยได้เห็นชอบให้ นางสาวณิรัตน์ ปุณทริกพันธ์ 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. 67	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	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	10.12 1.98 0.16	11.98 2.38 0.21	14.7 2.38 0.46	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 นายธนพร สุนทรจิตต์เจริญ	(ก) ธุรกิจเกี่ยวกับธนาคาร - บัญชีเงินฝากธนาคาร - ดอกเบี้ยรับ - ค่าธรรมเนียมธนาคาร (ข) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ	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	1,160.60 3.32 1.15 28.80 0.17 7.48	<u>ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร</u> มีความเห็นว่า การเปิดบัญชีเงินฝากแต่ละประเภท อัตราดอกเบี้ยรับ และค่าธรรมเนียมธนาคารต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามปกติ เช่นเดียวกับบุคคลหรือบริษัทอื่นๆ 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 คาช่า วิลล์ จำกัด บริษัท คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ 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 โฮสเทล จำกัด บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัดและบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอस्पิตอลิตี้ จำกัด					

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	คณะกรรมการตรวจสอบ
2) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”) (ต่อ)					
					คำสั่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ มีความเห็นว่าคำสั่งเสริมการขายที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์สำหรับเงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายผ่อนชำระแล้ว ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ และเป็นรายการปกติทางการค้าทั่วไป ซึ่งสามารถเปรียบเทียบมูลค่าการส่งเสริมการขายประเภทอื่นที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ ด้วยกันแล้ว มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงมีเหตุผลอันสมควรในการดำเนินธุรกรรมทางการค้าดังกล่าว
3) บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (“HMPRO”)					
- มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ HMPRO ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 30.23 ตามลำดับ - QH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ HMPRO ในสัดส่วนร้อยละ 19.87 - มีการรวมการร่วมกัน คือ นายบุญสม เลิศทวีวิวงศ์ นางสุวรรณา พุทธิประสาท นายนพพร สุนทรจิตต์เจริญ นายอาชวิน อัครโกศล	ซื้อสินค้าและบริการ - มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ - เจ้าหนี้อื่น	13.60 1.87	21.18 3.32	26.02 3.98	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรและเป็นไปตามราคาตลาดยุติธรรม ซึ่ง QH และบริษัทย่อยสามารถเลือกซื้อสินค้า และวัสดุก่อสร้างอื่นๆทดแทนจากบริษัทอื่นๆ ได้ ถ้าสินค้าดังกล่าวมีราคาที่ถูกกว่า HMPRO
4) บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) (“Q-CON”)					
- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ Q-CON ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 21.16 ตามลำดับ - มีการรวมการร่วมกัน คือ นายนพพร สุนทรจิตต์เจริญ	ซื้อสินค้า - มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ - เจ้าหนี้การค้า <u>หมายเหตุ</u> : 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 เอสซีจีฟิสิกส์ที่ก่อสร้าง 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	41.55 9.97	85.15 14.23	40.56 2.82	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการทำรายการเนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON ซึ่งมีความเป็นอิสระทั้งสองฝ่าย โดย QH และบริษัทย่อยได้รับประโยชน์จากกำไรจากการขายหุ้น Q-CON ขณะที่ QH และบริษัทย่อยยังมีการใช้ผลิตภัณฑ์อิฐมวลเบาในการก่อสร้างบ้าน ซึ่งมีปริมาณมากกว่าปริมาณขั้นต่ำที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ส่วนราคาซื้อผลิตภัณฑ์อิฐมวลเบาเป็นราคาที่แตกต่างจากราคาตลาดยุติธรรม ณ ขณะนั้นแต่อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามเงื่อนไขหรือ QH และบริษัทย่อยปฏิบัติไม่ขัดต่อสัญญา

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	
4) บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) ("Q-CON") (ต่อ)					
					ซื้อขายผลิตภัณฑ์ QH และบริษัทยังสามารถซื้อสินค้าชนิดเดียวกันหรือหาสินค้าทดแทนจากบริษัทอื่นๆ มาทดแทนได้ ถ้าพบว่าราคาถูกกว่าราคาที่ซื้อจาก Q-CON
5) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("QHBREIT") (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ("QHPPF") แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("QHBREIT") เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567)					
- QH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ QHBREIT ในสัดส่วนร้อยละ 25.66	(ก) สิทธิการเช่าระยะยาว QH ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิตระยะเวลา 30 ปี (8 ธ.ค.49 - 7 ธ.ค. 79) โดย QH ได้รับชำระเงินจำนวน 819 ลบ. (รับชำระแล้วทั้งหมด) - สิทธิการเช่ารับล่วงหน้า - รายได้ค่าเช่า (ข) QH และ QHI (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน ให้เช่าจำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี อาคารคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต และอาคารเวฟเพลส - รายได้การบริหาร - ลูกหนี้ (ค) QH ได้เข้าพื้นที่โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี สำหรับตั้งสถานประกอบการ - ค่าเช่าพื้นที่ - เจ้าหนี้ - เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ หมายเหตุ : ราคาประเมินอาคารคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต ("PJ") และ อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ("LU") จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น มีมูลค่าดังนี้ หน่วย : ล้านบาท	378.61 27.15 			

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น	
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	คณะกรรมการตรวจสอบ	
6) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHRREIT”) (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”) แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHRREIT”) เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567)						
- QH ได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า สุขุมวิท 10 และชิดลม (“ทรัพย์สิน”) และดำเนินการเพื่อให้ QHHRREIT ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ชิดลม โดย QH ได้รับค่าตอบแทนรวม 3,342 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้ลงทุนใน QHHRREIT ในสัดส่วนร้อยละ 31.33 เมื่อวันที่ 18 ก.ค. 55 จำนวน 105.28 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 10 บาท เป็นจำนวนเงิน 1,053 ล้านบาท - บจก.เชนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี (“CPH”) (QH ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99) เช่าทรัพย์สินจาก QHHRREIT เพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม	(ก) การเช่าโรงแรม CPH ได้เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมจาก QHHRREIT ได้แก่ โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า สุขุมวิท 10 และชิดลม คราวละ 3 ปี - ค่าเช่า - รายได้ค่าบริการอื่น - ค่าเช่าค้างจ่าย - ลูกหนี้อื่น	137.24 - 235.65 5.28	251.19 4.17 132.79 10.32	375.26 8.72 62.09 9.33	มีความเห็นว่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ QHHRREIT นั้น ได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 มิ.ย. 55 โดยมีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ให้สิทธิการเช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ คือ โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ชิดลม เป็นราคาที่ยุติธรรม เนื่องจาก QH ได้เปรียบเทียบราคากับผู้เสนอซื้อแต่ละราย และคัดเลือกผู้เสนอซื้อที่ให้ข้อเสนอและเงื่อนไขต่างๆ รวมทั้งผลตอบแทนสูงสุดแก่ QH ประกอบกับได้พิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม	
	(ข) QH เข้ารับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่ QHHRREIT จากการที่ QH จำหน่ายทรัพย์สินให้ QHHRREIT และ CPH ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ QHHRREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สิน เป็นจำนวนไม่เกิน 837 ล้านบาท เมื่อวันที่ 19 ก.ค. 2558 สัญญาเงินประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำได้สิ้นสุดลง และ QH ได้จ่ายเงินประกันดังกล่าวครบถ้วนแล้ว หมายเหตุ : ราคาประเมินโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า (“CP1”) โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 (“CP2”) และโรงแรมเชนเตอร์ 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.ทีเอพี แวลูเอชัน (“TAP”)					
7) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHRREIT”) (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”) แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHRREIT”) เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567)						
มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ LHRREIT ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 26.96 ตามลำดับ	QH และ QHI (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญารับจ้างบริหารอาคาร จัดทำบัญชี เป็นนายหน้าจัดหาลูกค้าเช่าพักอาศัย รวมทั้งให้LHRREIT ใช้เครื่องหมายการค้า “Centre Point Resident” และให้บริการอื่นๆ ตามรายละเอียดดังนี้ (ก) โครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ 1. บริหารอสังหาริมทรัพย์ - รายได้ค่าบริการอาคาร - ลูกหนี้อื่น - เจ้าหนี้อื่น 2. ค่าบุคลากร - รายได้ค่าบริการ 3. บริหารและจัดการโครงการ - รายได้ค่าบริการ	5.52 1.92 - 2.60 2.06	7.45 1.23 0.03 2.12 2.06	8.31 3.79 0.01 2.23 2.06	มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของ QH หรือบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของ QH หรือบริษัทย่อย โดย QH และบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากค่าตอบแทนการรับจ้างบริหารโครงการและค่านายหน้าจากโครงการทั้งหมดดังกล่าว	

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	
7) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (“LHRREIT”) (ต่อ) (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (“LHPF”) แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (“LHRREIT”) เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567)					
	(ข) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ - รายได้ค่าบริการอาคาร - รายได้ค่าบริการบุคลากร - ลูกหนี้อื่น (ค) โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าแอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร - รายได้ค่าบริการอาคาร - รายได้ค่าบริการบุคลากร - ลูกหนี้อื่น	2.60 1.23 0.11 2.47 1.14 0.10	2.68 1.05 0.06 2.55 0.98 0.06	2.76 0.80 0.28 2.62 0.77 0.28	
8) Harbour View Corporation (“HVC”)					
- บจก.คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ถือหุ้น บจก. คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) (“QHI (BVI)”) ในสัดส่วนร้อยละ 99 โดย QHI (BVI) ถือหุ้นใน HVC ในสัดส่วนร้อยละ 14.15	(ก) การให้เงินกู้ยืม - เงินให้กู้ยืม - ดอกเบี้ยค้างรับ (ข) การค้าประกันเงินกู้ยืม QH เป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ยืมของ HVC ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ QHI (BVI) (ร้อยละ 21) เป็นจำนวน 1.3 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาตั้งแต่ปี 2540 - ปัจจุบัน แต่เนื่องจาก HVC ได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ QHI (BVI) ไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในปัจจุบันได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 แต่ภาระค่าประกันยังคงเกิดจากจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดจำนวนลงตามความสามารถของ HVC ในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น (รายละเอียดตามปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 2.2.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้อง ราย HVC) ในระหว่างปี 2560 HVC ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแล้ว QH จึงได้ถอนการค้าประกันเงินกู้ยืมกับธนาคาร	77.90 1.48	77.15 1.47	76.63 1.46	มีความเห็นว่าการให้กู้ยืมและการค้าประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC นั้น มีเหตุผลอันสมควร เนื่องจากเป็นการให้กู้ยืม และการค้าประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น
9) บริษัท แมนดารินโฮเทล จำกัด (มหาชน)					
- นายอนันต์ อัศวโภคิน เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทแมนดารินโฮเทล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 9.26 และ เป็นบิดา นายอาชวิน อัศวโภคิน ซึ่งเป็นกรรมการของ QH - นางสาวรณดา พุทธประสาท เป็นประธานกรรมการของบริษัทแมนดาริน โฮเทล จำกัด (มหาชน) และเป็นกรรมการของ QH	บจก.คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญาจ้างบริหาร คราวละ 1 ปี - รายได้ค่าบริการโครงการ - ลูกหนี้อื่น	3.23 1.10	7.25 2.03	11.13 4.78	พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เป็นราคาที่ยุติธรรม และเป็นการดำเนินงานธุรกิจปกติ โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าบริการโรงแรมที่ได้รับจากลูกค้าของการประกอบธุรกิจโรงแรม รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “โรงแรมแมนดาริน” มากขึ้น

ความล้มพินธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	คณะกรรมการตรวจสอบ
10) บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)					
- 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	9.16 0.22 1.68	9.56 0.22 1.68	14.70 0.21 1.68	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
11) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG")					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ - มีการรวมการร่วมกัน คือ นายพร สุนทรจิตต์เจริญ	บมจ.แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป ได้รับโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮ้าส์ สาทรจากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ - ลูกหนี้การค้า	7.45 1.65 0.08	7.96 1.65 0.12	7.88 1.65 0.09	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
12) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ แอดไวเซอร์ 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 แอดไวเซอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	บจก. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ แอดไวเซอร์ เข้าพื้นที่ในอาคารคิวเฮ้าส์ สาทร - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ	0.22 0.05	0.22 0.05	0.22 0.05	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
13) บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด					
- นายอนันต์ อัศวโภคิน เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนรวมร้อยละ 27 และมีความเกี่ยวข้องโดยเป็นบิดานายอาชวิน อัศวโภคิน ซึ่งเป็นกรรมการของ QH	- 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 (ต่อสัญญาอีก 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 67 - 31 ธ.ค. 69) - รายได้อื่น - ลูกหนี้อื่น - QH ให้บริการงานด้านการบริหารงานและจัดการธุรกิจ โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราช ของ บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ก.ย. 65-31 ธ.ค. 65 - ค่าบริหารบุคลากร	0.44 0.04 0.89	0.44 0.04 -	0.60 0.06 -	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	
13) บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ต่อ)					
	- บจก.คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QHถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญาจ้างเป็นที่ปรึกษาในการบริหารโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราช ของบริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 64 - 31 ธ.ค. 66 (ต่อสัญญาอีก 3 ปี ตั้งแต่ 1 ม.ค. 67 - 31 ธ.ค. 69)				
	- ค่าบริหารอาคาร	1.81	2.11	2.35	
	- ลูกหนี้อื่น	0.43	0.46	0.51	
	- บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (บจก.คาซ่า วิลล์ (“CSV”) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย QH ถือหุ้นใน CSV ในสัดส่วนร้อยละ 99.99) รับบริการในการจัดหาลูกค้าให้โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ไพร์ม พัทยา เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ส.ค. 64 - 31 ก.ค. 65				
	- ค่าบริการอื่น	0.02	-	-	
	- เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	
	- 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 การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 เป็นการรับและจ่ายค่าตอบแทนในราคาตลาดยุติธรรม (Fair Market Value) นอกจากนี้ กรรมการตรวจสอบและบริษัทจะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตให้เป็นไปในราคาตลาดยุติธรรม พร้อมทั้งเปิดเผยชนิดและมูลค่าของรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งภายใต้ประกาศและข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

9.2.2 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

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

9.2.3 นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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 ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท รวมทั้ง บริษัทจะไม่จัดให้มีโครงสร้างการถือหุ้นหรือการบริหารงานในกลุ่มบริษัทในลักษณะอำพราง (nominee) อย่างไรก็ตาม บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.98 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) เนื่องจาก

- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าซึ่งเป็นธุรกิจประเภทเดียวกันกับบริษัท
- นายนพพร สุนทรจิตต์เจริญ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร และนายอาชวิน อัครโกศล เป็นกรรมการ และรองกรรมการผู้จัดการในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยสองท่านนี้เป็นกรรมการในบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะตัวแทนของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจากจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท 11 ท่าน

- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้ถือหุ้นในบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 30.23 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทถือหุ้นในบริษัทร่วมดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 19.87 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) 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 บริษัทได้วางแนวทางขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้ ดังนี้

1. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทมีกลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนถือหุ้นรวมกันเกินกว่าที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท ดังนั้น กรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อให้บริษัทเสียผลประโยชน์ 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

งบการเงิน



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี 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
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทแสดงรายละเอียดของบัญชีที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการและสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 16 การพิจารณา ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมากในการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขันทางการตลาด ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังนี้

- ทำความเข้าใจเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ รวมถึงสอบทานความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าวและเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแบบเฉพาะเจาะจงในบางกรณี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการถือครองและการเคลื่อนไหวของการขายหน่วยในโครงการและสอบทานกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการขายหน่วยในโครงการที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิต่อหน่วยที่กลุ่มบริษัทได้รับจากการขายหน่วยในโครงการภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ
- เปรียบเทียบมูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการกับมูลค่าสุทธิที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับจากการขายหน่วยในโครงการ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 25 กุมภาพันธ์ 2568

งบฐานะการเงิน

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 7	1,463,215,048	1,347,699,498	397,556,405	341,654,403
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	102,246,871	94,315,689	32,623,624	21,544,470
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	9	20,859,900,457	20,312,125,654	11,891,371,740	11,161,000,459
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		2,530,565	2,530,565	1,530,565	1,530,565
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง		38,729,165	41,736,846	30,376,248	33,321,137
สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10	10,088,683	10,088,683	10,088,683	10,088,683
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		78,611,759	64,834,292	4,790,065	5,852,976
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		22,555,322,548	21,873,331,227	12,368,337,330	11,574,992,693
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	8,323,409,727	8,194,722,008
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	12,290,074,592	11,694,620,476	12,290,074,592	11,694,620,476
เงินให้ผู้มีระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	7,687,992,073	6,733,440,040
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	450,291,448	464,431,982	450,291,448	464,431,982
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	1,373,462,092	1,435,121,035	183,869,704	185,852,808
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	1,330,535,194	633,523,024	132,043,294	158,768,004
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	16	6,005,094,408	6,386,150,639	518,774,784	2,164,588,445
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร		-	10,800,000	-	10,800,000
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน		-	87,097,300	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	27	790,964,826	830,335,207	213,915,146	216,667,408
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	25,540,661	26,685,151	18,459,852	18,564,993
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		22,265,963,221	21,568,764,814	29,818,830,620	29,842,456,164
รวมสินทรัพย์		44,821,285,769	43,442,096,041	42,187,167,950	41,417,448,857

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เ어ส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	995,613,245	497,218,562	995,613,245
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 18	478,105,891	690,707,049	257,863,255
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	873,351,839	561,612,412	873,351,839
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	3,268,929,392	5,229,109,579	3,268,929,392
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 15	226,995,379	174,002,972	39,502,186
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		35,168,855	79,890,941	21,182,274
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	22	728,041,759	688,507,929	393,176,016
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		80,218,214	96,636,612	46,225,730
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	6	34,291,782	32,261,410	25,781,695
เงินประกันงานก่อสร้าง		281,160,313	271,942,899	128,603,949
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	6	27,224,000	27,224,000	27,224,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	340,967,875	451,953,490	133,139,022
รวมหนี้สินหมุนเวียน		7,370,068,544	8,801,067,855	6,210,592,603
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	1,185,121,710	561,612,412	1,185,121,710
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	4,807,274,267	4,135,729,284	4,807,274,267
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 15	1,235,726,469	571,746,511	122,315,374
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21	279,183,564	259,853,349	170,700,305
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	22	291,303,848	374,322,105	38,701,388
ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	6	297,008,033	324,231,922	297,008,033
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	27	145,064	152,744	-
เงินชดเชยความเสียหายรอรับรู้เป็นรายได้	34	40,850,000	40,850,000	40,850,000
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	35, 36	10,087,075	-	10,087,075
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		8,146,700,030	6,268,498,327	6,672,058,152
รวมหนี้สิน		15,516,768,574	15,069,566,182	12,882,650,755

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
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				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	23 1,071,442,609	1,071,442,609	1,071,442,609	1,071,442,609
ยังไม่ได้จัดสรร	17,869,434,467	17,335,441,214	17,869,434,467	17,335,441,214
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(729,987,640)	(1,127,981,723)	(729,987,640)	(1,127,981,723)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	29,304,517,195	28,372,529,859	29,304,517,195	28,372,529,859
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	44,821,285,769	43,442,096,041	42,187,167,950	41,417,448,857

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุน					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	24	6,957,129,751	7,619,274,561	4,161,544,685	4,320,735,849
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	24	1,362,705,179	1,214,862,669	112,689,449	248,229,784
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	6, 24	119,365,347	134,078,408	119,365,347	134,078,408
รายได้อื่น					
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค่างวด		1,187,696	1,189,441	729,301	699,791
อื่น ๆ	6	254,881,828	267,597,858	126,390,550	117,994,265
รวมรายได้		8,695,269,801	9,237,002,937	4,520,719,332	4,821,738,097
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	6	4,958,086,014	5,185,974,367	2,863,893,338	2,828,139,504
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	6	813,113,652	715,993,267	57,564,284	119,329,011
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	6	43,559,186	60,566,875	43,559,186	60,566,875
ค่าใช้จ่ายในการขาย		570,461,987	583,385,186	258,431,107	273,865,905
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	1,462,583,220	1,487,529,064	808,545,718	826,105,115
รวมค่าใช้จ่าย		7,847,804,059	8,033,448,759	4,031,993,633	4,108,006,410
กำไรจากการดำเนินงาน		847,465,742	1,203,554,178	488,725,699	713,731,687
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	128,687,719	306,645,667
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	1,736,989,700	1,753,258,049	1,736,989,700	1,753,258,049
ดอกเบี้ยรับ	6	4,173,922	3,387,652	193,959,561	178,975,926
ต้นทุนทางการเงิน	6, 25	(246,778,725)	(237,508,690)	(287,168,379)	(274,569,693)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,341,850,639	2,722,691,189	2,261,194,300	2,678,041,636
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27	(191,745,598)	(220,067,447)	(111,089,259)	(175,417,894)
กำไรสำหรับปี		2,150,105,041	2,502,623,742	2,150,105,041	2,502,623,742
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้	12, 27	132,169,831	33,879,519	132,169,831	33,879,519
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		132,169,831	33,879,519	132,169,831	33,879,519
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้	12, 27	42,533,485	(417,713,445)	42,533,485	(417,713,445)
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย					
- สุทธิจากภาษีเงินได้	21, 27	-	27,992,881	-	22,917,984
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทย่อย - สุทธิจากภาษีเงินได้	11, 27	-	-	-	5,074,897
รายการที่จะ ไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		42,533,485	(389,720,564)	42,533,485	(389,720,564)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		174,703,316	(355,841,045)	174,703,316	(355,841,045)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		2,324,808,357	2,146,782,697	2,324,808,357	2,146,782,697
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.20	0.23	0.20	0.23

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ควอลิตี้เ어ส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินรวม										(หน่วย: บาท)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น										
					กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุนจากการจัดหาสินค้าที่จำหน่าย	ส่วนเกินกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร						
			- สรรพสามิต							
	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		
3/	-	-	-	(1,607,018,371)	-	-	-	(1,607,018,371)		
	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		
	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		
	-	-	-	(223,290,767)	-	223,290,767	223,290,767	-		
	-	-	-	2,150,105,041	-	-	-	2,150,105,041		
	-	-	-	-	-	174,703,316	174,703,316	174,703,316		
	-	-	-	2,150,105,041	-	174,703,316	174,703,316	2,324,808,357		
	-	-	-	(1,392,821,021)	-	-	-	(1,392,821,021)		
	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	17,869,434,467	1,294	(729,988,934)	(729,987,640)	29,304,517,195		
	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	17,869,434,467	1,294	(729,988,934)	(729,987,640)	29,304,517,195		
	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	17,869,434,467	1,294	(729,988,934)	(729,987,640)	29,304,517,195		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) แสมรียาย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ									
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	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		
31	-	-	-	(1,607,018,371)	-	-	-	(1,607,018,371)		
	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		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	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		
	-	-	-	(223,290,767)	-	223,290,767	223,290,767	-		
	-	-	-	2,150,105,041	-	-	-	2,150,105,041		
	-	-	-	-	-	174,703,316	174,703,316	174,703,316		
	-	-	-	2,150,105,041	-	174,703,316	174,703,316	2,324,808,357		
31	-	-	-	(1,392,821,021)	-	-	-	(1,392,821,021)		
	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	17,869,434,467	1,294	(729,988,934)	(729,987,640)	29,304,517,195		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ควอลิตีแอส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	2,341,850,639	2,722,691,189	2,261,194,300	2,678,041,636
รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	4,916,351,438	5,113,238,504	2,777,758,146	2,737,792,812
ค่าเสื่อมราคา	98,916,652	149,734,623	20,507,890	49,895,921
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้	192,976,125	170,931,431	26,724,710	38,512,318
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	(1,858,835)	1,164,145	(527,156)	369,334
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	1,028,456	1,167,044	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของตราสารอนุพันธ์	10,087,075	-	10,087,075	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(128,687,719)	(306,645,667)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,736,989,700)	(1,753,258,049)	(1,736,989,700)	(1,753,258,049)
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค้างวัด	(1,187,696)	(1,189,441)	(729,301)	(699,791)
ดอกเบี้ยรับ	(4,173,922)	(3,387,652)	(193,959,561)	(178,975,926)
กำไรจากการขายอุปกรณ์	(6,304,594)	(6,460,149)	(6,166,527)	(2,456,213)
สำรองค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	71,203,344	36,260,081	5,489,503	28,382,822
โอนกลับค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(1,351,349)	-	(1,117,807)	-
สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	25,713,765	106,281,697	-	-
โอนกลับสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(90,452,684)	(64,747,438)	(14,577,576)	(14,058,667)
สำรองเผื่อค่าซ่อมแซมบ้าน	60,145,057	61,273,271	33,893,425	36,927,569
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24,608,815	24,265,561	14,373,575	15,426,755
โอนค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดัดจ่ายเป็นต้นทุนทางการเงิน	5,049,301	4,713,542	5,049,301	4,713,542
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	186,847,827	187,997,731	267,154,365	250,414,934
ดอกเบี้ยหนี้สินตามสัญญาเช่า	44,286,357	30,570,079	7,014,997	8,210,513
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	6,136,746,071	6,781,246,169	3,346,491,940	3,592,593,843
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(7,100,803)	(54,359,644)	(10,551,998)	(12,702,118)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(2,328,229,195)	(3,378,944,846)	(1,467,302,841)	(2,100,332,395)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	589,134	-	-
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง	3,007,681	8,822,233	2,944,889	8,723,089
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15,017,920	25,879,002	1,062,911	(169,272)
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	(2,325,815,337)	(1,640,155,905)	(302,779,195)	(320,469,327)
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร	10,800,000	(4,000,000)	10,800,000	(4,000,000)
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(122,808,450)	(87,097,300)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,144,490	(8,003,146)	105,141	(7,817,871)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(207,365,871)	14,002,103	(182,780,971)	7,619,860
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(42,454,591)	(45,841,657)	(45,028,208)	(58,330,558)
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	2,030,372	(4,407,421)	(1,179,188)	(3,576,619)
เงินประกันงานก่อสร้าง	9,217,414	32,388,181	6,176,067	11,971,911
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(131,596,843)	(94,161,495)	(38,712,614)	(11,621,539)
ชำระค่าเสียหายคดีฟ้องร้อง	(152,870,252)	(59,360,276)	(29,654,103)	(19,256,937)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(5,278,600)	(10,079,712)	(4,762,600)	(7,180,033)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	854,444,006	1,476,515,420	1,284,829,230	1,075,452,034
จ่ายภาษีเงินได้	(225,900,370)	(340,365,864)	(138,499,546)	(212,895,840)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	628,543,636	1,136,149,556	1,146,329,684	862,556,194

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	1,257,952,981	1,265,021,066	1,257,952,981	1,265,021,066
เงินให้ผู้มีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	(953,500,000)	(65,000,000)
ดอกเบี้ยรับ	4,173,922	3,387,652	192,907,528	178,967,564
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (เพิ่มขึ้น) ลดลง - สุทธิจากการขาย	(16,812,581)	(17,383,493)	1,782,275	(2,715,181)
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนเงินลงทุนในบริษัทร่วม	58,285,920	-	58,285,920	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	1,303,600,242	1,251,025,225	557,428,704	1,376,273,449
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	500,000,000	(500,000,000)	500,000,000	(500,000,000)
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว	1,500,000,000	-	1,500,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(562,500,000)	(1,919,141,340)	(562,500,000)	(1,919,141,340)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	3,864,832,465	1,912,460,500	3,864,832,465	1,912,460,500
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	(5,230,000,000)	-	(5,230,000,000)	-
เงินปันผลจ่าย	(1,392,821,021)	(1,607,018,371)	(1,392,821,021)	(1,607,018,371)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(8,693,400)	(2,311,200)	(8,693,400)	(2,311,200)
จ่ายดอกเบี้ย	(270,144,085)	(259,126,322)	(273,725,967)	(261,080,129)
จ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(217,302,287)	(194,636,358)	(44,948,463)	(40,985,134)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,816,628,328)	(2,569,773,091)	(1,647,856,386)	(2,418,075,674)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	115,515,550	(182,598,310)	55,902,002	(179,246,031)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,347,699,498	1,530,297,808	341,654,403	520,900,434
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี (หมายเหตุ 7)	1,463,215,048	1,347,699,498	397,556,405	341,654,403
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	2,921,026,103	2,688,745,231	1,948,592,856	295,927,162
โอนเงินมัดจำการซื้อที่ดินเป็นที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	209,905,750	15,279,600	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	154,380,809	141,685,996	77,656,154	81,222,599
รายการกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	27,992,881	-	27,992,881
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	174,703,316	(383,833,926)	174,703,316	(383,833,926)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องจากการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่	-	21,000,645	-	21,000,645
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นเนื่องจากการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่	889,988,295	3,411,558	-	3,411,558
สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	(15,659,059)	-	(15,659,059)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะ ได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

- 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2567 ร้อยละ	2566 ร้อยละ
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	รับจ้างบริหาร	ไทย	100	100
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด	ให้เช่าที่ดิน	ไทย	100	100
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รับจ้างบริหารงานสาธารณูปโภค	ไทย	81	81
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด อีกในอัตราร้อยละ 19)	ส่วนกลางในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของที่ดิน			
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด**	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	เกาะบริติช เวอร์จิน	-	-

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2567 ร้อยละ	2566 ร้อยละ
บริษัท คาซ่า วิลด์ (ระยอง 2553) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลด์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คิว.เฮาส์ ฟริคาสท์ จำกัด*	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประเภท ระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป	ไทย	-	-
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลด์ (ชลบุรี 2554) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลด์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-

* ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลด์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

** ถือหุ้นผ่านบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ข) รายได้จากธุรกิจโรงแรม

รายได้จากธุรกิจโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้ค่าห้องพักจะถูกรับรู้ตลอดช่วงเวลาเมื่อแขกเข้าพักในห้อง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกิจการมีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการเสร็จสิ้นและจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

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 ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นจึงต้องบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการขายโครงการ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนในการพัฒนาโครงการประกอบด้วย ต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็น ต้นทุนของโครงการ โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึก ตามที่เกิดขึ้นจริง

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่าย อย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ค่อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่ เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่ง สัญญามีระยะเวลาดำเนินงานหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย เมื่อเกิดรายการ

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมแสดงมูลค่าอยู่ในงบการเงินรวมตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อ การด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ ประโยชน์โดยประมาณ 15 - 60 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผล การดำเนินงาน

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วน ของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อ การด้อยค่าของสินทรัพย์ (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 รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบฐานะการเงิน

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท 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 ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราดอกเบี้ยเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

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 วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจาก สิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิด รายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่ม บริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละ หน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพัน ดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.16 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประเมินการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้ เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลด ปลดภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม 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 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.19 ตราสารอนุพันธ์

กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของตราสารอนุพันธ์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในภายหลังในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์เป็นสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมมากกว่าศูนย์ และแสดงเป็นหนี้สินทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าศูนย์

กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์ที่มีอายุสัญญาคงเหลือมากกว่า 12 เดือนและยังไม่ถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือน เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น หรือหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น และแสดงตราสารอนุพันธ์อื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน หรือหนี้สินหมุนเวียน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทจะบันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม การปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการประมาณการของฝ่ายบริหาร

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วเพื่อบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- 6.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2567	2566	2567	2566	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	193	177	2.51% ถึง 3.21% ต่อปี (2566: 2.51% ถึง 3.01% ต่อปี)
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	-	-	100	167	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	4	2	2.80% ถึง 3.20% ต่อปี (2566: 2.80% ถึง 3.00% ต่อปี)
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>					
ค่าสินค้าและบริการ	26	21	16	12	ราคาตลาด
ค่าเช่าอาคารจ่าย	408	284	33	33	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอาคาร	68	57	23	14	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	64	72	64	72	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอื่น	9	5	9	5	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	3	2	1	1	0.15% ถึง 1.90% ต่อปี
เงินปันผลรับ	1,258	1,265	1,258	1,265	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1	1	1	1	ราคาตลาด
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	41	85	26	45	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริการอาคาร	32	25	5	3	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	24	22	24	22	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอื่น	4	4	-	-	ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินฝากสถาบันการเงิน (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)				
บริษัทรวม				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	1,160,603	707,792	328,487	225,671
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทรวม	261	677	261	677
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	668	437	668	433
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	929	1,114	929	1,110
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	10,201	92
บริษัทรวม	33,644	26,706	16,138	6,488
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	9,702	3,882	2,770	70
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	43,346	30,588	29,109	6,650
รวม	44,275	31,702	30,038	7,760
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทรวม	7,553	7,551	7,553	7,551
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)				
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,528	50,067
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	2,823	14,234	905	8,517
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,823	14,234	2,433	58,584
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	591	222
บริษัทรวม	4,189	3,530	1,937	2,128
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	13	28	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,202	3,558	2,528	2,350
รวม	7,025	17,792	4,961	60,934
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทรวม	9,131	9,131	9,131	9,131
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	4,115	4,115	4,115	4,115
รวม	13,246	13,246	13,246	13,246
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	14	-
บริษัทรวม	62,095	132,791	-	-
รวม	62,095	132,791	14	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเช่ารับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทร่วม (หมายเหตุ 6.3)				
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	27,224	27,224	27,224	27,224
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้เกินกว่าหนึ่งปี	297,008	324,232	297,008	324,232
รวม	324,232	351,456	324,232	351,456
หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทร่วม				
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,591,673	760,733	152,285	183,133
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(157,502)	(57,896)	(13,371)	(19,295)
รวม	1,434,171	702,837	138,914	163,838
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(212,016)	(159,642)	(25,940)	(24,925)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,222,155	543,195	112,974	138,913

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุน ผู้ยืมระหว่างกัน (ร้อยละต่อปี)
	2567	2566	2567	2566	
เงินให้ผู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัทย่อย					
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	-	-	7,687,992	6,733,440	2.51% ถึง 3.21% (2566: 2.51% ถึง 2.81%)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
Harbour View Corporation	78,086	78,615	-	-	SOFR + 3.43%, 4.00% และ 8.00% (2566: LIBOR+3.00%, 4.00% และ 8.00%)
รวม	78,086	78,615	7,687,992	6,733,440	
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(78,086)	(78,615)	-	-	
สุทธิ	-	-	7,687,992	6,733,440	

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
Harbour View Corporation	78,615	-	(529)	78,086
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(78,615)	-	529	(78,086)
สุทธิ	-	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	6,733,440	1,947,044	(992,492)	7,687,992
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	-	1,085,000	(1,085,000)	-

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	63	60
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1	1
รวม	64	61

6.2 กลุ่มบริษัทมีการทำสัญญาระยะยาวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)	
		มูลค่าตามสัญญา	
		2567	2566
ก) สัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการ	819	819
คิวเฮาส์ เฟลินจิต	เช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์		
	บิสซิเนส คอมเพล็กซ์		
ข) สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอาคารและ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	512*	456*
ทรัพย์สินโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล	และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์		
ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม	โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		
ค) สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	139*	-
โครงการ เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม	และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์		
	โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		

* มูลค่าตามสัญญาไม่รวมค่าเช่าผันแปร

6.3 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2549 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการคิวเฮาส์เฟลินจิตกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ต่อมากองทุนฯ ได้แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยบริษัทฯ ตกลงให้กองทรัสต์ฯ เช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ได้รับชำระค่าเช่าที่ดิน อาคาร งานสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวสำหรับระยะเวลา 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 819 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้บันทึกไว้ในบัญชี “ค่าเช่ารับล่วงหน้า” ในงบฐานะการเงิน และจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566
เงินสด	3,403	11,551	1,285
เงินฝากธนาคาร	1,459,812	1,336,148	396,271
รวม	1,463,215	1,347,699	397,556

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 1.10 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 ถึง 1.90 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2567	2566
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)			
อายุหนี้			
ไม่เกิน 3 เดือน		929	1,114
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		929	1,110
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้			
ไม่เกิน 3 เดือน		57,159	60,337
3 - 6 เดือน		63	12
6 - 12 เดือน		14	3
เกิน 12 เดือน		782	1,304
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		58,018	61,656
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(1,247)	(3,106)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ		56,771	58,550
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ		57,700	59,664
ลูกหนี้อื่น			
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)		43,346	30,588
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		1,201	4,064
รวมลูกหนี้อื่น		44,547	34,652
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ		102,247	94,316

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี		3,106	1,958
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(1,859)	1,164
ตัดจำหน่าย		-	(16)
ยอดคงเหลือปลายปี		1,247	3,106

9. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
วัสดุก่อสร้าง	12,594	34,382	-	-
ที่ดิน	9,200,756	8,794,912	5,247,707	4,934,150
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,180,883	1,065,559	666,632	519,761
งานระหว่างก่อสร้าง	11,040,088	10,950,884	6,117,517	5,756,602
รวม	21,434,321	20,845,737	12,031,856	11,210,513
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจาก				
การลดลงของมูลค่าโครงการ	(574,421)	(533,611)	(140,484)	(49,513)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	20,859,900	20,312,126	11,891,372	11,161,000

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 150 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 78 ล้านบาท) (2566: 132 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 72 ล้านบาท) โดยคำนวณอัตราจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 1.3 (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7) (2566: ร้อยละ 1.3 เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	533,611	492,077	49,513	63,572
รับโอนจากที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	105,549	-	105,549	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	25,714	106,282	-	-
โอนกลับบัญชีสำรองตามการรับรู้รายได้				
ในระหว่างปี	(90,453)	(64,748)	(14,578)	(14,059)
ยอดคงเหลือปลายปี	574,421	533,611	140,484	49,513

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัท สำหรับโครงการที่มีการหมุนเวียนซ้ำ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ/หรือวิธี สมมติฐานการพัฒนา/มูลค่าคงเหลือ (Hypothetical Development Method) กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองเพื่อ ผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการเพิ่มเติมจำนวน 26 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัท

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	108,275	100,184	55,952	49,775
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามหนังสือจองซื้อที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	65,170	63,024	31,373	28,324
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	60%	63%	56%	57%
จำนวนเงินตามหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	357	352	204	263

10. สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	10,089	10,089
ค่าตัดจำหน่าย	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	10,089	10,089

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าบัญชีตามวิธี ส่วนได้เสีย	
	2567	2566	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)	2567	2566	2567	2566
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	3,000,000	3,000,000	100	100	2,999,999	2,999,999	7,953,153	7,919,449
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	25,000	25,000	100	100	25,000	25,000	411,323	347,732
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด	5,000	5,000	100	100	5,000	5,000	4,122	4,179
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอศพิทอิลิตี้ จำกัด	5,000	5,000	100	100	4,999	4,999	(72,947)	(104,669)
บริษัท เดอะ คอนเฟิชั่นส์ จำกัด*	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนเฟิชั่นส์ จำกัด อีกใน อัตราร้อยละ 19)	110,000	110,000	81	81	88,635	88,635	27,759	28,031
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.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ 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	8,323,410	8,194,722

* 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	
	2567	2566	2567	2566
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	33,704	138,446	-	8,905
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	63,591	68,726	-	(273)
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด	(57)	(58)	-	-
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอศพิทอิลิตี้ จำกัด	31,722	99,911	-	(3,557)
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	(272)	(379)	-	-
รวม	128,688	306,646	-	5,075

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ⁽¹⁾	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	26	-	2,017,695	-	1,114,400
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอม เพล็กซ์ ⁽¹⁾	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	26	-	1,959,409	-	1,089,147	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ⁽²⁾	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	31	-	1,052,800	-	345,387
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ⁽²⁾	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	31	-	1,052,800	-	350,411	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อมาขายไป	ไทย	20	20	759,959	759,959	5,541,651	5,294,549
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นใน ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100)	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ไทย	14*	14*	2,849,800	2,849,800	5,308,866	4,940,284
รวม					6,621,968	6,680,254	12,290,075	11,694,620

⁽¹⁾ มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอาคารและ โอนสิทธิการเช่าที่ดิน โครงการคิวเฮ้าส์
ลุมพินีให้กับกองทรัสต์ฯ

⁽²⁾ มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล
ประตูน้ำ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10 โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม และการโอนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซนเตอร์
พอยต์ โฮเทล ชิดลม ให้กับกองทรัสต์ฯ

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

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน ในบริษัทร่วม		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ อื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	
	2567	2566	2567	2566
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ควอลิตี้ เฮาส์	100,877	120,151	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	1,689	-	-	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	17,834	65,207	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ				
การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	43,094	-	-	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	1,292,281	1,279,912	30	29
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	281,215	287,988	174,673	(383,863)
รวม	1,736,990	1,753,258	174,703	(383,834)

ในระหว่างปี บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	เงินปันผลรับในระหว่างปี	
	2567	2566
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	69,534	157,883
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		
ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	35,900	58,957
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ		
การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	20,004	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	1,045,209	1,019,079
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	87,306	29,102
รวม	1,257,953	1,265,021

12.3 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนฯ

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	-	1,155
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	969	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		
ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	-	647
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ		
การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	716	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	24,432	30,311
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,241	2,881
รวม	28,358	34,994

12.4 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์		ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์รวม	8,101	9,015	5,771	4,392	69,665	69,048	346,863	323,323
หนี้สินรวม	861	920	1,253	139	42,862	43,489	308,219	287,362
สินทรัพย์ - สุทธิ	7,240	8,095	4,518	4,253	26,803	25,559	38,644	35,961
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	26	26	31	31	20	20	14	14
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการ								
ในสินทรัพย์ - สุทธิ	1,858	2,077	1,416	1,333	5,326	5,079	5,309	4,940
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ								
ประเมินราคาสินทรัพย์	253	186	(214)	(251)	-	-	-	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการขายสินทรัพย์	(523)	(523)	(603)	(601)	-	-	-	-
รับรู้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของ								
สินทรัพย์	(672)	(625)	(41)	(136)	-	-	-	-
การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ที่เกิดจาก								
การแปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	173	-	(208)	-	-	-	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	216	216	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการใน								
บริษัทร่วม	1,089	1,115	350	345	5,542	5,295	5,309	4,940

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์		ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เรียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้	1,010	1,021	383	268	72,577	72,822	14,793	13,673
กำไร (ขาดทุน)	(348)	66	450	7	6,504	6,442	2,047	2,096
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	1,271	(2,794)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	-	6,504	6,442	3,318	(698)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ “QHPPF”

เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 1/2567 มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์ QHBREIT”) โดยบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวม QHPPF จำนวน 205 ล้านหน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด และอนุมัติการเลิกกองทุนรวม QHPPF

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2567 กองทรัสต์ QHBREIT ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และในวันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทุนรวม QHPPF ได้ทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่กับกองทรัสต์ QHBREIT ซึ่งเป็นการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมทั้งหมด และหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่ได้เข้าทำกับบุคคลอื่นของทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ อาคารคิวเฮาส์ เฟลิจิตี, อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี และอาคารคาร์เวลเพลส เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทุนฯ ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ และได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPPF ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ดีของกองทรัสต์ QHBREIT และในวันเดียวกันนี้ กองทุนรวม QHPPF ได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ QHBREIT ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมของ กองทุนรวม QHPPF ในอัตราส่วน 1:1 และได้กำหนดให้วันที่ 6 ธันวาคม 2567 เป็นวันเลิกกองทุนรวม QHPPF ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ดี จำนวน 205 ล้านหน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยทรัสต์ดีทั้งหมด ทั้งนี้บริษัทบันทึกการได้มาซึ่งหน่วยทรัสต์ดีตามราคาทุนเดิมและมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสียของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม QHPPF ในงบฐานะทางการเงิน

ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“บริษัทจัดการกองทุนรวม”) ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เพื่อกำหนดวันเลิกกองทุนรวม QHPF และเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชีโดยผู้ชำระบัญชีในวันที่ 6 ธันวาคม 2567 และวันเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 16 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันที่ กองทรัสต์ QHBREIT เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

การลดมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ “QHPF”

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ แจ้งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1500 บาท ที่ตราไว้จาก 9.8659 บาทต่อหน่วย เป็น 9.7159 บาทต่อหน่วย ซึ่งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหน่วยลงทุนที่มีอยู่ บริษัทฯ ได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนดังกล่าวจำนวน 30.7 ล้านบาทในเดือนกันยายน 2567

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ แจ้งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1350 บาท ที่ตราไว้จาก 9.7159 บาทต่อหน่วย เป็น 9.5809 บาทต่อหน่วย ซึ่งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหน่วยลงทุนที่มีอยู่ บริษัทฯ ได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนดังกล่าวจำนวน 27.6 ล้านบาทในเดือนพฤศจิกายน 2567

การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ “QHHR”

เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ QHHRREIT”) โดยบริษัทฯ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม QHHR จำนวน 105.28 ล้านหน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด และอนุมัติการเลิกกองทุนรวม QHHR

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2567 กองทรัสต์ QHHRREIT ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และในวันที่ 15 พฤษภาคม 2567 กองทุนรวม QHHR ได้ทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่กับกองทรัสต์ QHHRREIT ซึ่งเป็นการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมทั้งหมด และหน้าที่ตามสัญญาต่างๆที่ได้เข้าทำกับบุคคลอื่นของทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน

เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ และได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHHR ให้แก่กองทรัสต์ QHHRREIT โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ QHHRREIT และในวันเดียวกันนี้ กองทุนรวม QHHR ได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ QHHRREIT ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของ กองทุนรวม QHHR ในอัตราส่วน 1:1 และได้กำหนดให้วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 เป็นวันเลิกกองทุนรวม QHHR ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 105.28 ล้านหน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.33 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทบันทึกการได้มาซึ่งหน่วยทรัสต์ตามราคาทุนเดิมและมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสียของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม QHHR ในงบฐานะทางการเงิน

ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“บริษัทจัดการกองทุนรวม”) ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เพื่อกำหนดวันเลิกกองทุนรวม QHHR และเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชีโดยผู้ชำระบัญชีในวันที่ 27 พฤษภาคม 2567 และวันเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์ QHHRREIT เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลจากการดำเนินงานของเดือนกรกฎาคม 2567 ถึงธันวาคม 2567 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 3,287.80 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวภายในวันที่ 8 พฤษภาคม 2568 อย่างไรก็ตาม ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.18 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลไปเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2567 ดังนั้นรวมการจ่ายปันผลสำหรับปี 2567 คิดเป็น 0.43 บาทต่อหุ้น

บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2567 จากการดำเนินงานสำหรับปี โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 636 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 16 พฤษภาคม 2568

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
อาคารสำนักงานให้เช่า		
ราคาทุน	1,442,203	1,442,203
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(964,556)	(944,336)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(27,356)	(33,435)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	450,291	464,432

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	464,432	471,664
เพิ่มขึ้น	-	21,000
ค่าเสื่อมราคา	(14,141)	(28,232)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	450,291	464,432

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่าสุทธิของค่าเช่ารับล่วงหน้าจากผู้เช่าอาคารมียอดคงเหลือจำนวน 324 ล้านบาท (2566: 351 ล้านบาท) และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและฝ่ายบริหารโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีมูลค่าประมาณ 683 ล้านบาท (2566: 790 ล้านบาท) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลการเช่าของลูกค้ารายย่อยในอาคาร

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์เช่า	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์และ อุปกรณ์ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ติดตั้ง	
ราคาทุน							
1 มกราคม 2566	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
เพิ่มระหว่างปี	-	75	2,675	24,437	-	326	27,513
โอนเข้า (ออก)	-	-	280	317	-	(597)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(492,586)	-	(98,401)	(11)	-	(590,998)
31 ธันวาคม 2567	518,149	12,999	1,058,805	805,547	36,861	190	2,432,551
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2566	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	142	41,210	41,762	1,662	-	84,776
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(492,585)	-	(94,006)	(11)	-	(586,602)
31 ธันวาคม 2567	6,236	12,591	277,056	645,262	36,071	-	977,216
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
1 มกราคม 2566	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2566	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2567	81,873	-	-	-	-	-	81,873
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
31 ธันวาคม 2566	430,040	476	820,004	181,688	2,452	461	1,435,121
31 ธันวาคม 2567	430,040	408	781,749	160,285	790	190	1,373,462
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2566 (103 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							121,503
2567 (66 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							84,776

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดินและ		อาคารและ	อุปกรณ์และ		สินทรัพย์	
	ส่วนปรับปรุง	สิ่งปรับปรุง	ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์		ระหว่าง	
	ที่ดิน	สินทรัพย์เช่า	อาคาร	ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	ติดตั้ง	รวม
ราคาทุน							
1 มกราคม 2566	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
เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	8,547	-	-	8,547
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	131	-	(131)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(492,586)	-	(89,170)	-	-	(581,756)
31 ธันวาคม 2567	255,664	-	27,645	202,667	19,399	-	505,375
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2566	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	876	4,387	1,104	-	6,367
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(492,585)	-	(85,008)	-	-	(577,593)
31 ธันวาคม 2567	4,557	-	24,711	191,264	19,100	-	239,632
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
1 มกราคม 2566	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2566	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2567	81,873	-	-	-	-	-	81,873
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
31 ธันวาคม 2566	169,234	1	3,810	11,274	1,403	131	185,853
31 ธันวาคม 2567	169,234	-	2,934	11,403	299	-	183,870
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2566 (15 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							21,664
2567 (1 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							6,367

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 509 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 212 ล้านบาท) (2566: 567 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 287 ล้านบาท)

ในเดือน มิถุนายน 2567 บริษัทฯทำสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สลิม กับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT) โดย QHHRREIT มีวัตถุประสงค์ในการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าและเช่าช่วง และให้ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงนำไปใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯได้รับชำระเงินค่าสังหาริมทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์แล้วในเดือนมิถุนายน 2567

ต่อมา บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าช่วงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม กับ QHRRREIT เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโรงแรม โดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

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 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและ				ที่ดินและ			
	อาคาร โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม	อาคาร โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	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								
สิทธิการใช้งาน								
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
เพิ่มขึ้น	889,988	-	-	889,988	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(165,391)	(24,927)	(2,658)	(192,976)	-	(24,927)	(1,798)	(26,725)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,191,829	118,004	20,702	1,330,535	-	118,004	14,039	132,043

15.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,621,803	806,614	176,289	221,238
หัก : ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(159,081)	(60,864)	(14,472)	(21,487)
รวม	1,462,722	745,750	161,817	199,751
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(226,995)	(174,003)	(39,502)	(37,933)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจาก				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,235,727	571,747	122,315	161,818

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	745,750	901,063	199,751	223,773
เพิ่มขึ้น	889,988	24,412	-	24,412
ลดลง	-	(15,659)	-	(15,659)
ดอกเบี้ยที่รับรู้	44,286	30,570	7,015	8,211
จ่ายค่าเช่า	(217,302)	(194,636)	(44,948)	(40,986)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,462,722	745,750	161,818	199,751

15.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการบริหารหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	192,976	170,932	26,725	38,513
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	44,286	30,570	7,015	8,211
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	42,609	43,368	34,963	35,750
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิง				
มีมูลค่าต่ำ	206	233	26	28
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	186,214	99,187	-	-

บริษัทย่อยมีสัญญาเช่าอาคารซึ่งมีการจ่ายชำระค่าเช่าที่ผันแปรตามผลการดำเนินงาน อายุสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี

15.4 อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 383 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 79 ล้านบาท) (2566: 295 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 70 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

16. ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดิน	5,821,418	5,887,934	527,811	1,787,658
ต้นทุนดอกเบี้ย	21,893	202,569	2,992	187,918
งานระหว่างก่อสร้าง	278,180	517,594	27,804	334,393
รวม	6,121,491	6,608,097	558,607	2,309,969
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(116,397)	(221,946)	(39,832)	(145,381)
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ - สุทธิ	6,005,094	6,386,151	518,775	2,164,588

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการจำนวน 4 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) (2566: 10 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 9 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 1.3 (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7) (2566: ร้อยละ 1.3 เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	221,946	221,946	145,381	145,381
โอนไปที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(105,549)	-	(105,549)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	116,397	221,946	39,832	145,381

17. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย		(หน่วย: พันบาท)	
			งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
ตัวแลกเงิน	2.60	2.80	1,000,000	500,000
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจ่าย			(4,387)	(2,781)
ตัวแลกเงิน - สุทธิ			995,613	497,219
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			995,613	497,219

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	2,823	14,234	2,433	58,584
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	362,874	552,392	197,207	318,965
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	4,202	3,558	2,528	2,350
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	69,235	76,371	16,723	21,829
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	38,972	44,152	38,972	44,152
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	478,106	690,707	257,863	445,880

19. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	(หน่วย: พันบาท)	
			งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2567	2566
1	3.20	ชำระคืนเป็นงวดทุก 6 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนมกราคม 2569	562,500	1,125,000
2	3.165	ชำระคืนเป็นงวดทุก 6 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2567 ถึงเดือนมิถุนายน 2570	1,500,000	-
รวม			2,062,500	1,125,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการกู้ยืมรอตัดจ่าย			(4,026)	(1,775)
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(873,352)	(561,612)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1,185,122	561,613

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,123,225
บวก: เงินกู้ยืมระหว่างปี	1,500,000
หัก: จ่ายคืนเงินกู้ระหว่างปี	(562,500)
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการกู้ยืมรอตจ่าย	(2,251)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,058,474

สัญญาเงินกู้ยืมได้รับข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อส่วนทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 2:1 เป็นต้น

20. หุ้นกู้ยืมไม่มีหลักประกัน

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				จำนวนหน่วย (หน่วย)		จำนวนเงิน (พันบาท)	
				2567	2566	2567	2566
หุ้นกู้ไม่มีดอกเบี้ยและไม่มีหลักประกัน							
- ครั้งที่ 1/2564	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี	3 ปี	3 มีนาคม 2567	-	3,000,000	-	3,000,000
- ครั้งที่ 2/2564	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.76 ต่อปี	3 ปี	8 มิถุนายน 2567	-	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
- 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	1,000,000	1,000,000
- ครั้งที่ 2/2566	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.43 ต่อปี	3 ปี	25 เมษายน 2569	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ครั้งที่ 1/2567	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.17 ต่อปี	3 ปี	28 กุมภาพันธ์ 2570	2,500,000	-	2,500,000	-
- ครั้งที่ 2/2567	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.18 ต่อปี	3 ปี	9 ธันวาคม 2570	1,500,000	-	1,500,000	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				8,270,000	9,500,000	8,270,000	9,500,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตจ่าย						(5,575)	(4,182)
หัก: ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้						(188,222)	(130,979)
หุ้นกู้ - สุทธิ						8,076,203	9,364,839
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(3,268,929)	(5,229,110)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						4,807,274	4,135,729

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	9,500,000	7,500,000
บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี	4,000,000	2,000,000
หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้ระหว่างปี	(5,230,000)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	8,270,000	9,500,000

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	259,853	280,659	161,089	181,490
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	17,501	20,226	10,091	12,827
ต้นทุนดอกเบี้ย	7,108	4,039	4,283	2,600
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(37,509)	-	(22,243)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	2,518	-	(6,405)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(5,278)	(10,080)	(4,763)	(7,180)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	279,184	259,853	170,700	161,089

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวน 8 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 5 ล้านบาท) (2566: 5 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 5 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 10 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 10 ปี) (2566: 10 ปี เฉพาะบริษัทฯ: 10 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.8	2.8
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5.0	5.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 25.0	0 - 25.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราคิดลด		อัตราการขึ้นเงินเดือน		อัตราการเปลี่ยนแปลงใน จำนวนพนักงาน	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	10%	10%
งบการเงินรวม	(12,630)	13,559	14,562	13,671	(7,476)	8,005
งบการเงินเฉพาะกิจการ	(7,409)	7,946	8,576	(8,061)	(4,289)	4,575

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	อัตราคิดลด		อัตราการขึ้นเงินเดือน		อัตราการเปลี่ยนแปลงใน จำนวนพนักงาน	
	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

22. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	สำรองเผื่อค่า	สำรองเพื่อ	เงินสมทบ		
	ซ่อมแซม	ค่าซ่อมแซม	กองทุนนิติ	คดี	
	สาธารณูปโภค	บ้าน	บุคคลหมู่บ้าน	ฟ้องร้อง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	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
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	27,908	60,146	14,858	71,492	174,404
โอนกลับระหว่างปี	-	-	-	(1,640)	(1,640)
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(18,991)	(30,999)	(13,388)	(152,870)	(216,248)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	258,398	341,566	128,078	291,304	1,019,346
ปี 2567					
หมุนเวียน	258,398	341,566	128,078	-	728,042
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	291,304	291,304
	258,398	341,566	128,078	291,304	1,019,346
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

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สำรองเผื่อค่า	สำรองเพื่อ	เงินสมทบ		
	ซ่อมแซม	ค่าซ่อมแซม	กองทุนนิติ	คดี	
	สาธารณูปโภค	บ้าน	บุคคลหมู่บ้าน	ฟ้องร้อง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	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
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	16,346	33,894	8,077	5,489	63,806
โอนกลับระหว่างปี	-	-	-	(1,118)	(1,118)
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(10,117)	(14,844)	(8,247)	(29,654)	(62,862)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	125,995	190,766	76,415	38,701	431,877

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สำรองเพื่อค่า	สำรองเพื่อ	เงินสมทบ	คดี	รวม
	ซ่อมแซม	ค่าซ่อมแซม	กองทุนนิติ	ฟ้องร้อง	
	สาธารณูปโภค	บ้าน	บุคคลหมู่บ้าน		
ปี 2567					
หมุนเวียน	125,995	190,766	76,415	-	393,176
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	38,701	38,701
	<u>125,995</u>	<u>190,766</u>	<u>76,415</u>	<u>38,701</u>	<u>431,877</u>
ปี 2566					
หมุนเวียน	119,766	171,716	76,585	-	368,067
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	63,984	63,984
	<u>119,766</u>	<u>171,716</u>	<u>76,585</u>	<u>63,984</u>	<u>432,051</u>

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. รายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า

24.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ประเภทของสินค้าหรือบริการ				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,957,130	7,619,275	4,161,545	4,320,736
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	1,362,705	1,214,863	112,689	248,230
รายได้ค่าบริการอื่น	27,160	28,424	27,160	28,424
อื่นๆ	220,085	234,554	99,044	93,470
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8,567,080	9,097,116	4,400,438	4,690,860
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	6,995,675	7,654,625	4,162,788	4,323,845
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	1,571,405	1,442,491	237,650	367,015
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8,567,080	9,097,116	4,400,438	4,690,860

การกระทบยอดระหว่างรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 29 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้จากลูกค้าภายนอก	8,567,080	9,097,116	4,400,438	4,690,860
รายได้ระหว่างส่วนงาน	216,280	325,704	-	-
	8,783,360	9,422,820	4,400,438	4,690,860
รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	(216,280)	(325,704)	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8,567,080	9,097,116	4,400,438	4,690,860

24.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่โดยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 35 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 13 ล้านบาท) (2566: 61 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 51 ล้านบาท)

24.3 รายได้ที่เราคาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 357 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 204 ล้านบาท) (2566: 352 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 263 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

25. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	186,848	187,998	267,154	250,415
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	44,286	30,570	7,015	8,211
ค่าธรรมเนียมอื่น	15,645	18,941	12,999	15,944
รวม	246,779	237,509	287,168	274,570

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	5,057,356	5,039,084	1,862,316	2,521,267
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(547,774)	(1,045,088)	(730,372)	255,768
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	381,057	1,023,793	1,645,813	(34,058)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	678,509	659,104	397,195	399,361
ค่าเสื่อมราคา	291,893	320,666	47,233	88,408

27. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	152,383	267,645	108,337	181,326
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	39,362	(47,578)	2,752	(5,908)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	<u>191,745</u>	<u>220,067</u>	<u>111,089</u>	<u>175,418</u>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลกำไร				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	6,998	-	5,729
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับส่วนแบ่งกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทย่อย	-	-	-	1,269
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับส่วนแบ่งกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม	49,502	(35,494)	49,502	(35,494)
	<u>49,502</u>	<u>(28,496)</u>	<u>49,502</u>	<u>(28,496)</u>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,341,851	2,722,691	2,261,194	2,678,042
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	0% - 20%	0% - 20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	468,370	544,538	452,238	535,608
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(96,569)	(92,564)	(121,599)	(159,052)
รายได้ที่ได้รับยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	(180,041)	(231,835)	(219,537)	(201,127)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(15)	(72)	(13)	(11)
รวม	(276,625)	(324,471)	(341,149)	(360,190)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	191,745	220,067	111,089	175,418

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	158,573	171,742	65,037	67,953
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,471	6,687	5,471	6,687
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16,374	16,374	16,374	16,374
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	55,519	51,699	34,140	32,218
สำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค	51,680	49,896	25,199	23,953
สำรองเพื่อค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้า	68,313	62,484	38,153	34,343
ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	58,261	74,864	7,740	12,797
ต้นทุนกู้ยืมของโครงการ	186,187	177,766	16,657	16,517
การรับรู้รายได้ค้างงวด	6,327	7,156	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(2,018)	(2,018)	(2,018)	(2,018)
ค่าเสื่อมราคาสะสมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4,984)	(3,208)	(4,984)	(3,208)
รายได้จากการให้เช่าที่ดิน	(145)	(153)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	164,855	193,673	-	-
สัญญาเช่า	13,093	10,656	3,878	4,007
อื่น ๆ	13,314	12,564	8,268	7,044
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	790,820	830,182	213,915	216,667

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายการในงบฐานะการเงินเป็นดังนี้				
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	790,965	830,335	213,915	216,667
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	(145)	(153)	-	-
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี - สุทธิ	790,820	830,182	213,915	216,667

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี จำนวน 52 ล้านบาท (เฉพาะ บริษัทฯ: ไม่มี) (2566: 56 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวจะไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ในอนาคต

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	2,150,105	2,502,624	2,150,105	2,502,624
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	10,714,382	10,714,382	10,714,382	10,714,382
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.20	0.23	0.20	0.23

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการอาคารพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่า เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารสำนักงาน

- ส่วนงานธุรกิจอื่น ๆ ได้แก่ ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารและธุรกิจการลงทุน

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทบริหารงานด้านภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่ม ดังนั้น รายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีการปันส่วนให้แต่ละส่วนงานดำเนินงาน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567							
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์							
	ขายหน่วยใน			ธุรกิจให้เช่า			รายการอื่น ๆ	
	ขายบ้าน	อาคารชุดพัก	ธุรกิจ	อาคาร	ธุรกิจ	รวมส่วนงาน	และตัดรายการ	
	พร้อมที่ดิน	อาศัย	โรงแรม	สำนักงาน	อื่น ๆ	ที่รายงาน	ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	6,026	931	1,363	119	102	8,541	-	8,541
รายได้ระหว่างส่วนงาน	169	-	2	-	45	216	(216)	-
ดอกเบี้ยรับ	1	-	2	-	1	4	-	4
ต้นทุนทางการเงิน	(123)	(66)	(39)	-	(3)	(231)	-	(231)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(17)	-	(230)	(39)	(6)	(292)	-	(292)
สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(19)	(7)	-	-	-	(26)	-	(26)
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	54	36	-	-	-	90	-	90
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	673	(49)	132	65	87	908	-	908
รายได้อื่น								2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(294)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								1,737
ต้นทุนทางการเงิน								(11)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								(192)
กำไรสำหรับปี								2,150
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน								
เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	350	1,089	10,851	12,290		12,290
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2,649	-	909	-	5	3,563		3,563

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่า				รายการอื่น ๆ และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
	ขายหน่วยใน			ธุรกิจ	รวมส่วนงาน			
	ขายบ้าน พร้อมที่ดิน	อาคารชุดพัก อาศัย				อาคาร สำนักงาน		
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)
สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการ	(16)	(90)	-	-	-	(106)	-	(106)
โอนกลับค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการ	31	34	-	-	-	65	-	65
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	1,216	(216)	115	69	87	1,271	-	1,271
รายได้อื่น								2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(289)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								1,753
ต้นทุนทางการเงิน								(14)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								(220)
กำไรสำหรับปี								2,503
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน								
เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	345	1,115	10,235	11,695	-	11,695
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,755	-	19	-	4	1,778	-	1,778

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์ของส่วนงาน	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์			ธุรกิจให้เช่า		สินทรัพย์ที่		งบการเงินรวม
	ขายหน่วยใน		ธุรกิจโรงแรม	รวมส่วนงานที่รายงาน		ไม่ได้ปันส่วน		
	ขายบ้านพร้อมที่ดิน	อาคารชุดพักอาศัย						
	อาคารสำนักงาน	ธุรกิจอื่น ๆ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	24,434	8,988	2,480	500	-	36,402	8,419	44,821
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	24,496	9,719	1,662	510	-	36,387	7,055	43,442

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2558 โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือน ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานหรือลาออกจากกองทุนตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 21 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 12 ล้านบาท) (2566: 20 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 12 ล้านบาท)

31. เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายสำหรับปี 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	อนุมัติโดย	เงินปันผลรวม (พันบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2567				
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567	321,431	0.03	5 กันยายน 2567
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567	1,071,390	0.10	16 พฤษภาคม 2567
รวมเงินปันผลจ่าย		1,392,821	0.13	
ปี 2566				
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	

32. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

32.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	445	919
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	-	784

32.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ ซึ่งมีอายุสัญญา 1 ปี (2566: 1 ปี)

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	4	5

32.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่าง ๆ เป็นจำนวนเงิน 28 ล้านบาท (2566: 28 ล้านบาท)

32.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 55 ไร่ (2566: 55 ไร่) ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

33. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
หนังสือค้ำประกันการจัดหาสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	1,799	1,888
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	7	7
หนังสือค้ำประกันอื่น ๆ	39	47
รวม	1,845	1,942

34. คดีฟ้องร้อง

34.1 ในปี 2560 - 2567 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการซื้อบ้านและที่ดินในโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 1,135 ล้านบาท (2566: 1,494 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 219 ล้านบาท (2566: 346 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

34.2 ในปี 2560 บริษัทฯได้ถูกบริษัทรับเหมาก่อสร้างฟ้องร้องเป็นจำเลยข้อหาผิดสัญญาจ้างทำของโดยเรียกเงินค่าจ้างคงค้างและค่าเสียหายจากบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 135 ล้านบาท (2566: 135 ล้านบาท) ทั้งนี้ ในเดือนตุลาคม 2562 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องและให้โจทก์ชำระค่าเสียหายแก่บริษัทฯจากการฟ้องแย้ง เป็นจำนวนเงิน 77 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย

บริษัทฯได้เรียกร้องให้ธนาคารในฐานะผู้ออกหนังสือค้ำประกันชำระหนี้แทนโจทก์ตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น และได้รับเงินจำนวน 41 ล้านบาทตามวงเงินหนังสือค้ำประกันในเดือนพฤษภาคม 2563 บริษัทฯแสดงรายการดังกล่าวเป็น “เงินชดเชยความเสียหายรอรับรู้เป็นรายได้” ในงบฐานะการเงิน และจะรับรู้รายการในงบกำไรขาดทุนเมื่อคดีถึงที่สุด

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

ในปี 2567 บริษัทฯและโจทก์ได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ต่อมาศาลฎีกามีคำสั่งรับฎีกาของบริษัทฯและโจทก์ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯคาดว่าคดีความดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

34.3 ในปี 2561 - 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฟ้องร้องเป็นจำเลย/จำเลยร่วมข้อหาผิดสัญญาตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยเรียกค่าเสียหายจากบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 694 ล้านบาท (2566: 710 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 72 ล้านบาท (2566: 28 ล้านบาท)

34.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ฟ้องคดีได้ฟ้องคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี (ผู้ถูกฟ้องคดี) ต่อศาลปกครองกลาง เกี่ยวกับการที่อนุญาตให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำการจัดสรรที่ดิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าไปเกี่ยวข้องในคดีในฐานะผู้ร้องสอดและผู้ถูกฟ้องร้อง

ฝ่ายบริหารมีความเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวได้ปฏิบัติตามใบอนุญาตที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีอนุญาตถูกต้องครบถ้วนแล้ว บริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวจึงไม่บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีนี้ไว้ในงบการเงิน

35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	28,358	-	-	28,358
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	683	683
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	8,100	-	8,100
หนี้สินตราสารอนุพันธ์	-	10	-	10

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	34,994	-	-	34,994
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	790	790
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	9,358	-	9,358

36. เครื่องมือทางการเงิน

36.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับ ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

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

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

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินโดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย
ภายใน	1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง	ตามราคาตลาด			
1 ปี	1 ถึง 5 ปี			อัตราดอกเบี้ย		(ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	1,311	152	1,463	0.15 - 1.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	102	102	-
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	996	-	-	-	996	2.60
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	478	478	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	873	1,185	-	-	2,058	3.165 - 3.20
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	-	34	34	-
เงินประกันงานก่อสร้าง	-	-	-	281	281	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	3,269	4,807	-	-	8,076	2.78 - 3.43

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย
ภายใน	1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง	ตามราคาตลาด			
1 ปี	1 ถึง 5 ปี			อัตราดอกเบี้ย		(ร้อยละต่อปี)
<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

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาว เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง และหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 46 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2566: ร้อยละ 59) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 48 (2566: ร้อยละ 59)) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,000	-	-	1,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	478	-	-	478
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	272	1,037	313	1,622
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	875	1,188	-	2,063
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	34	-	-	-	34
เงินประกันงานก่อสร้าง	281	-	-	-	281
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	3,270	5,000	-	8,270
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	315	5,895	7,225	313	13,748

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
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
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	304	7,183	5,416	25	12,928

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,000	-	-	1,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	258	-	-	258
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	45	132	-	177
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	875	1,188	-	2,063
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	26	-	-	-	26
เงินประกันงานก่อสร้าง	129	-	-	-	129
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	3,270	5,000	-	8,270
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	155	5,448	6,320	-	11,923

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
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
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	149	6,784	4,984	25	11,942

36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	8,076	8,100	9,365	9,358

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ตราสารอนุพันธ์ที่ไม่ได้กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest rate swap agreement)

บริษัทฯ เข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เพื่อบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร จำนวนเงินต้น 1,500 ล้านบาท โดยเข้าทำสัญญาดังกล่าวในช่วงเวลาที่สอดคล้องกับความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของรายการอ้างอิงซึ่งมีอายุสัญญา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 25 มิถุนายน 2570

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.53:1 (2566: 0.53:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.44:1 (2566: 0.46:1)

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,179 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2567 คงเหลือเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 0.08 บาทหรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 857 ล้านบาท ซึ่งจะจ่ายในวันที่ 20 พฤษภาคม 2568

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568



ส่วนที่ 4

เอกสารแนบ



เอกสารแนบ

1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

1.1 ข้อมูลของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท

นายบุญสม เลิศศิริวงษ์	อายุ 71 ปี
ตำแหน่ง	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ 	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ	
9 ปี (21 ก.ย. 2558-ปัจจุบัน)	
คุณวุฒิทางการศึกษา	
<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาเอก สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา INSA, Toulouse, France ปริญญาโท สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	
ประวัติการอบรม	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	
หลักสูตรอบรม	
2565	Advanced Audit Committee Program (AACP)
2562	<ul style="list-style-type: none"> Board Matters and Trends (BMT) Ethical Leaderships Program (ELP)
2559	Anti-Corruption : The Practical Guide (ACPG)
2557	Role of Chairman Program (RCP)
2556	Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE)
2555	<ul style="list-style-type: none"> 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) Monitoring the System of Internal Control and Risk (MIR)

IOD Forum	
2567	Maximizing Board Effectiveness : “The Role of Lead Independent Directors in Thai Business”
2561	Digital Transformation : A Must for All Companies
2560	<ul style="list-style-type: none"> 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	หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 19
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
ไม่มี	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567	
-	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
2557-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ (ด้าปลีก)
องค์กรหรือหน่วยงานอื่น	
2553-ปัจจุบัน	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารอาคารสถานที่ และระบบสาธารณูปโภค สภาภาษีไทย (องค์การการกุศล)
2558-2564	อธิการบดี มหาวิทยาลัยชินวัตร (สถาบันการศึกษา)

นางทิพวรรณ ชัยติ่มมัย	อายุ 67 ปี
ตำแหน่ง	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ	
1 ปี 8 เดือน (21 เมษายน 2566-ปัจจุบัน)	
คุณวุฒิทางการศึกษา	
<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาวิชาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	
ประวัติการอบรม	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	
หลักสูตรอบรม	
2563	หลักสูตร IT Governance and Cyber Resilience Program (ITG)
2562	หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)
IOD Forum	
2567	Maximizing Board Effectiveness : “The Role of Lead Independent Directors in Thai Business”
สถาบันอื่น	
<ul style="list-style-type: none"> 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 โดย กรมสรรพากร ประเทศออสเตรเลีย ณ ประเทศออสเตรเลีย หลักสูตรนักบริหารระดับสูง สำนักงาน ก.พ. รุ่นที่ 82 หลักสูตรบัญชีภาษีอากร โดยสภาวิชาชีพบัญชี 	

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567

-

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

2561-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
บมจ.เดลต้า อิเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) (ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ด้านการจัดการระบบกำลังไฟฟ้า)

บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

2562-ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการอื่นๆ)
- ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ บริษัท เจนก้องไกล จำกัด (บริหารพื้นที่จอดรถ)

นางสาววิไลสรา พูนพัฒนพิบูลย์		อายุ 51 ปี
ตำแหน่ง		
<ul style="list-style-type: none">กรรมการอิสระกรรมการตรวจสอบ		
การดำรงตำแหน่งกรรมการ		
1 ปี 7 เดือน (1 พฤษภาคม 2566-ปัจจุบัน)		
คุณวุฒิทางการศึกษา		
<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท สาขาวิชาวิศวกรรมไฟฟ้า และวิศวกรรมอุตสาหกรรมและการจัดการวิศวกรรม มหาวิทยาลัยสแตนฟอร์ด สหรัฐอเมริกาปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมคอมพิวเตอร์ (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง		
ประวัติการอบรม		
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)		
หลักสูตรอบรม		
2567	หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD 53/2024)	
2566	<ul style="list-style-type: none">หลักสูตร Advance Audit Committee Program (AAP 49/2023)หลักสูตร Directors Certification Program (DCP 341/2023)	
IOD Forum		
2567	Maximizing Board Effectiveness : “The Role of Lead Independent Directors in Thai Business”	
2566	Independent Director Forum : หัวข้อ “ป้องกันทุจริตในองค์กรบทบาทหน้าที่ใคร”	
สถาบันอื่น		
2566	สัมมนาลำหรับ Audit Committee Member, บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร		
ไม่มี		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567		
-		
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ		
-		
บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ		
2560-ปัจจุบัน	หุ้นส่วนและที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ธุรกิจ บริษัท ฟูล ออฟ ริชเนส จำกัด (ให้คำปรึกษาด้านการบริหารธุรกิจและแบรนด์)	
2547-ปัจจุบัน	หุ้นส่วนและกรรมการผู้จัดการ บริษัท วิไลสรา แอนด์ คอมพานี จำกัด (ให้คำปรึกษาด้านการบริหาร)	

รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุบชีวิต		อายุ 46 ปี
ตำแหน่ง		
<ul style="list-style-type: none">กรรมการอิสระกรรมการตรวจสอบ		
การดำรงตำแหน่งกรรมการ		
1 ปี 6 เดือน (27 มิถุนายน 2566-ปัจจุบัน)		
คุณวุฒิทางการศึกษา		
<ul style="list-style-type: none">ปริญญาเอก สาขาวิชากฎหมาย University of Edinburgh, UKปริญญาโท สาขาวิชากฎหมาย University of Cambridge, UKปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		
ประวัติการอบรม		
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)		
หลักสูตรอบรม		
2567	หลักสูตร Advance Audit Committee Program (AAP 52/2024)	
2565	<ul style="list-style-type: none">หลักสูตร Financial Statement for Director (FSD 45/2022)หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)	
IOD Forum		
2567	Maximizing Board Effectiveness : “The Role of Lead Independent Directors in Thai Business”	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร		
ไม่มี		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567		
-		
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ		
2566-ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ บมจ. ปตท (ก๊าซธรรมชาติ, ระบบท่อส่งก๊าซธรรมชาติ การค้าระหว่างประเทศและโครงสร้างพื้นฐาน)	
2564-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บมจ. ปตท (ก๊าซธรรมชาติ, ระบบท่อส่งก๊าซธรรมชาติ การค้าระหว่างประเทศและโครงสร้างพื้นฐาน)	
2564-2566	กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร บมจ. ปตท (ก๊าซธรรมชาติ, ระบบท่อส่งก๊าซธรรมชาติ การค้าระหว่างประเทศและโครงสร้างพื้นฐาน)	

รศ.ดร.ณรงค์เดช สุริโยธิต (ต่อ)	นายบวร สุนทรจิตต์เจริญ อายุ 66 ปี
บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตำแหน่ง
2564-ปัจจุบัน กรรมการ	กรรมการ
บริษัท พัฒนาเดส (2019) จำกัด (ผู้แทนจำหน่ายยาสูบ การยาสูบแห่งประเทศไทย)	การดำรงตำแหน่งกรรมการ
2559-ปัจจุบัน กรรมการ	7 ปี (27 มิถุนายน 2560-ปัจจุบัน)
บริษัท ซี แอนด์ ซี อินเตอร์เนชั่นแนล เวเนเจอร์ จำกัด (ธุรกิจที่ปรึกษาด้านเทคนิคและการจัดการ)	คุณวุฒิทางการศึกษา
องค์กรหรือหน่วยงานอื่น	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
2565-ปัจจุบัน	ประวัติการอบรม
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านกฎหมาย คณะกรรมการพิจารณาจัดการเรื่องร้องทุกข์ประจำสำนักนายกรัฐมนตรี 	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านกฎหมาย คณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนาดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม 	หลักสูตรการอบรม
2562-ปัจจุบัน	2554 หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP) 2/2011
<ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาด้านกฎหมายปกครอง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 	2548 หลักสูตร Director Certification Program (DCP) 53/2005
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ คณะกรรมการประเมินผลการปฏิบัติงานผู้บริหารมหาวิทยาลัย สภามหาวิทยาลัยสวนดุสิต 	2547 หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 25/2004
<ul style="list-style-type: none"> อนุกรรมการ, คณะอนุกรรมการกฎหมาย คณะกรรมการสำนักงานความร่วมมือพัฒนาเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน (ส.พ.พ.) 	สถาบันอื่น
2561-ปัจจุบัน	2565 “อบรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเมืองภาคปฏิบัติ” รุ่นที่ 6 (Real Engineer CMU) / สมาคมนักศึกษาเก่ามหาวิทยาลัยเชียงใหม่
<ul style="list-style-type: none"> อนุกรรมการ, คณะอนุกรรมการพิจารณาการประกอบวิชาชีพบัญชี กรมพัฒนาธุรกิจการค้า 	2549 หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ. 2549)
<ul style="list-style-type: none"> อนุกรรมการ, คณะอนุกรรมการกลั่นกรองระเบียบและประกาศที่เกี่ยวข้องกับงานพรรคการเมือง คณะกรรมการการเลือกตั้ง 	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
2544-ปัจจุบัน	ไม่มี
อาจารย์ประจำ (ประธานหมวดวิชากฎหมายมหาชน) คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567
	100,000 หุ้น (0.00093%)
	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง
บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
2566-ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บมจ. โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ (คำปลึก)
2560-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2554-ปัจจุบัน	กรรมการ บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป (บริษัทโฮลดิ้ง)
2544-ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการบริหาร บมจ. โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ (คำปลึก)
2537-ปัจจุบัน	กรรมการ บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชั่นโปรดักส์ (ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง)
2558-2566	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บมจ. โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ (คำปลึก)

นายอนุสรณ์ สุนทรจิตต์เจริญ (ต่อ)	
บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
2555-ปัจจุบัน	กรรมการ Land And Houses USA, Inc. (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2548-ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร บมจ. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ (ธนาคารพาณิชย์)
2547-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. แอล เอช แอสเซท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2546-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. แอล เอช เรียวเอสเตท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2545-ปัจจุบัน	กรรมการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2 (บริหารเงินทุน)
2543-ปัจจุบัน	กรรมการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 1 (บริหารเงินทุน)
2538-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ นอร์ธอีสต์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ นอร์ธ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. แอล เอช เมืองใหม่ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2536-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. สยามธานี เรียวเอสเตท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2533-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2530-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. แอดแลนด์ เรียวเอสเตท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2529-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2556-2566	กรรมการ บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (หลักทรัพย์)

นายอดิศร ธนบันกัณฐาพล อายุ 70 ปี	
ตำแหน่ง	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ	
21 ปี (9 เมษายน 2546-ปัจจุบัน)	
คุณวุฒิทางการศึกษา	
<ul style="list-style-type: none"> Stanford Executive Program (SEP), Graduate School of Business, Stanford University ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาวิชาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	
ประวัติการอบรม	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	
หลักสูตรการอบรม	
2547	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP)
สถาบันอื่น	
หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 2	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
ไม่มี	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567	
-	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
2556-2564 กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)	
บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
2556-2564	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ Land and Houses U.S.A., Inc. (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2548-2564	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2547-2564	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. แอล เอช แอสเซท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. แอล เอช เรียวเอสเตท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2545-2564	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กองทุนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์ แอนด์ เฮาส์ II (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2544-2564	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. แอลเอช เมืองใหม่ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2534-2564	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

นางสุวรรณ พุทประสา	อายุ 69 ปี
ตำแหน่ง <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ ประธานกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหารความเสี่ยง 	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ 24 ปี (1 กรกฎาคม 2543-ปัจจุบัน)	
คุณวุฒิทางการศึกษา <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	
ประวัติการอบรม <p>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</p> <p>2566 หลักสูตร Director Leadership Certification Program (DLCP 9/2023)</p> <p>2554 หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP)</p> <p>2550 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)</p> <p>2547 หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP)</p>	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567 7,013,754 หุ้น (0.06546%)	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง <p>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</p> <p>ก.พ. 2565-ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บมจ. แม่นดาริน โฮเต็ล (โรงแรม)</p> <p>2564-ก.พ. 2565 รองประธานกรรมการและกรรมการบริหาร บมจ. แม่นดาริน โฮเต็ล (โรงแรม)</p> <p>2561-ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บมจ. แม่นดาริน โฮเต็ล (โรงแรม)</p> <p>2546-ปัจจุบัน กรรมการ บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ (ค้าปลีก)</p> <p>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</p> <p>ม.ย. 2567-พ.ค. 2568 ที่ปรึกษา (สัญญา 1 ปี) บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน)</p> <p>มี.ค. 2564-พ.ค. 2566 ประธานกรรมการบริหาร บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน)</p> <p>ส.ค. 2560-พ.ค. 2566 กรรมการ บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน)</p>	
2560-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2559-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บจก. แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ (ห้างสรรพสินค้า) กรรมการ บจก. กัสโต้ วิลเลจ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2556-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2555-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า) กรรมการ บจก. แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ (โรงแรม)
2553-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. คิว.แฮสส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง)
2551-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ (โรงแรม)
2546-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ (บริการ)
2543-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า) กรรมการ บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

นายอาเชวิน อัสวโกทิน	อายุ 49 ปี
ตำแหน่ง	
กรรมการ	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ	
7 ปี (26 ธันวาคม 2560-ปัจจุบัน)	
คุณวุฒิทางการศึกษา	
<ul style="list-style-type: none"> • ปรินซิพาล สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเงิน มหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย สหรัฐอเมริกา • ปรินซิพาล สาขาวิชาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย สหรัฐอเมริกา 	
ประวัติการอบรม	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	
หลักสูตรการอบรม	
2557	หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)
สถาบันอื่น	
2567	<ul style="list-style-type: none"> • หลักสูตร ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยกลางปี 2567 Agency for Real Estate Affairs • TLCA CFO Professional Development Program “แนวทางการยกระดับคุณภาพรายงานทางการเงินของบริษัทจดทะเบียน” สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย • TLCA CFO Professional Development Program “Economic Update for CFO” สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย • TLCA CFO Professional Development Program “Tax Governance” สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย • TLCA CFO Professional Development Program “มาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการออกหลักทรัพย์ด้าน ESG” สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
2666	<ul style="list-style-type: none"> • 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
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
ไม่มี	

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567	
-	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
2566-ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ, กรรมการบริหารความเสี่ยง และการพัฒนายั่งยืน, ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2561-ปัจจุบัน	กรรมการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2557-ปัจจุบัน	กรรมการ บมจ. โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ (ค้าปลีก)
บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
2567-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> • กรรมการ บจก. แอดแลนด์ รีเทลเอสเตท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) • กรรมการ บจก. แอลเอช แอสเซท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) • กรรมการ บจก. สยามธานี รีเทลเอสเตท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) • กรรมการ บจก. สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) • กรรมการ บจก. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) • กรรมการ บจก. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธอีสต์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) • กรรมการ Land and Houses U.S.A. Inc. (ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) • กรรมการ บจก. แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ (รับจ้างบริหาร) • กรรมการ บจก.แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ (รับจ้างบริหาร) • กรรมการ บจก.แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ (โรงแรม) • กรรมการ บจก. แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2566-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. แอล เอช มอลล์ (ค้าอสังหาริมทรัพย์)
2561-2566	รองกรรมการผู้จัดการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การตลาด สายการตลาดและช่องทางการขาย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน)

นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	อายุ 72 ปี
ตำแหน่ง	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร 	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ	
5 ปี (26 กุมภาพันธ์ 2562-ปัจจุบัน)	
คุณวุฒิทางการศึกษา	
<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	
ประวัติการอบรม	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรการอบรม	
2548	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) รุ่น 54/2005 หลักสูตร Director Diploma Examination รุ่น 16/2005
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
ไม่มี	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567	
136,500 หุ้น (0.0013%) (ถือโดยคู่สมรส)	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
-	
บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
-	

นายประวิทย์ โขติวัฒนพันธ์	อายุ 67 ปี
ตำแหน่ง	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหารความเสี่ยง รองประธานกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล 	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ	
14 ปี (20 เมษายน 2553-ปัจจุบัน)	
คุณวุฒิทางการศึกษา	
<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 	
ประวัติการอบรม	
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรการอบรม	
2559	หลักสูตร How to Develop Risk Management (HRP)
2554	หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
ไม่มี	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567	
-	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
-	
บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
2559-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. กัสโต้ วิลเลจ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. เดอะ คอนเฟิเดนซ์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

นายประวิทย์ โสวัตินาพันธุ์ (ต่อ)	
2554-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2553-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. คิว.เฮ้าส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2548-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2546-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ (บริการ)

นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	อายุ 62 ปี
----------------------------	------------

ตำแหน่ง

- กรรมการ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล
- รองกรรมการผู้จัดการ
- ผู้รับผิดชอบสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน
- เลขานุการบริษัท

การดำรงตำแหน่งกรรมการ

6 ปี (10 สิงหาคม 2561-ปัจจุบัน)

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประวัติการอบรม

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

หลักสูตรการอบรม

- 2559
- หลักสูตร How to Develop Risk Management (HRP)
 - Director Accreditation Program : (DAP)

สถาบันอื่น

- หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท (FCS)
- Strategic CFO in Capital Markets รุ่นที่ 1

การอบรมการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านการเงิน

- 2024 TLCA CFO Professional Development Program 2024
- TLCA CFO ครั้งที่ 8/2024
“How AI will transform the CFO’s role”
 - TLCA CFO ครั้งที่ 7/2024
“Economic Update for CFO (ครั้งที่ 2)”
 - TLCA CFO ครั้งที่ 6/2024
“Cybersecurity & Risk Management for CFOs”
- 2023 TLCA CFO Professional Development Program 2023
- ครั้งที่ 4/2023 “Green Assets: Opportunities for Sustainable Development”
 - ครั้งที่ 6/2023 “What is the future of the CFO role?”
 - ครั้งที่ 7/2023 “Economic Update for CFO” (ครั้งที่ 2)”

นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย (ต่อ)

2022 TLCA CFO Professional Development Program 2022

- ครั้งที่ 2/2022 “Economic Update for CFO”
- ครั้งที่ 3/2022 “PDPA for Accounting and Finance”
- ครั้งที่ 6/2022 “บทบาทของ CFO ต่อความยั่งยืนขององค์กร”

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567

-

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

-

บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

2561-ปัจจุบัน กรรมการ บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า)

- 2559-ปัจจุบัน
- กรรมการ บจก. กัลได้ วิลเลจ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. เดอะ คอนฟีเด็นซ์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ (บริการ)

หมายเหตุ : 1. ไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารท่านใดมีประวัติการทำผิดทางอาญาในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมาเกี่ยวกับ

- 1) การถูกพิพากษาว่ากระทำความผิดทางอาญา หรืออยู่ระหว่างการถูกฟ้องร้องคดีอาญา ยกเว้นที่เป็นความผิดอันเกิดจากการฝ่าฝืนกฎจราจร ความผิดลหุโทษ หรือความผิดอื่นในทำนองเดียวกัน
 - 2) การถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์
 - 3) การเป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทและห้างหุ้นส่วนที่ถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์
2. เลขานุการของบริษัท ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทได้กล่าวในหัวข้อ 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ข้อ 7.6.1 เลขานุการบริษัท

1.2 ข้อมูลของผู้บริหาร

นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	อายุ 59 ปี
ตำแหน่ง	
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	
คุณวุฒิทางการศึกษา	
วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
ไม่มี	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567	
33 หุ้น (0.00000%)	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
2559-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2556-2559	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่าย บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2551-2556	ผู้อำนวยการฝ่าย บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2559-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. กัสโต้ วิลเลจ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ (บริการ) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง)

นายสมมาตร พรหมคุณาก	อายุ 57 ปี
ตำแหน่ง	
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	
คุณวุฒิทางการศึกษา	
<ul style="list-style-type: none"> วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
ไม่มี	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567	
-	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
2558-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2557	ผู้อำนวยการอาวุโส สายโครงการที่อยู่อาศัย บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2556	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจใหม่ บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2554-2555	ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจใหม่ บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2559-ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. กัสโต้ วิลเลจ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ (บริการ) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง)
2557-ปัจจุบัน	กรรมการ บจก. คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง)

1.3 ข้อมูลของผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นางสาวสุสิพร มูลสวัสดิ์	อายุ 44 ปี	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี
ตำแหน่ง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	
คุณวุฒิทางการศึกษา	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567
		-
การอบรมการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี		ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง
2567	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Update ภาษีอากรที่สำคัญ-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (อื่นๆ) 6.30 ชั่วโมง ประเด็นการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของ TFRS For SMEs ฉบับปรับปรุง 2565-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 6.30 ชั่วโมง ทฤษฎีบัญชีต้นทุนนำรู้-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 5.30 ชั่วโมง TFRS ปี 2568-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 6.30 ชั่วโมง มาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 6 ชั่วโมง 	เม.ย. 2564-ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2566	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร การวิเคราะห์งบการเงิน-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 5 ชั่วโมง หลักสูตร 2024 Deferred Tax หลักการทั่วไป ผลกระทบที่มีต่อสัญญาเช่า และประมาณการหนี้สิน การรีดถอน และการบูรณะ-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 7 ชั่วโมง หลักสูตร ครอบครองเรื่องภาษี-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี(อื่นๆ) 6.30 ชั่วโมง หลักสูตร อัปเดต มาตรฐานรายงานทางการเงิน สำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ฉบับปรับปรุง-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 6.30 ชั่วโมง 	มี.ค. 2559-ก.พ. 2564 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บมจ. โปรเจค แพลนนิ่ง เซอร์วิส (ที่ปรึกษาและควบคุมการก่อสร้าง)
2565	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร การวิเคราะห์งบการเงิน-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 7 ชั่วโมง หลักสูตร งบกระแสเงินสด (Cash Flow)-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 7 ชั่วโมง หลักสูตร มาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 6 ชั่วโมง หลักสูตร รายได้ ความแตกต่างระหว่างบัญชีและภาษี-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 5 ชั่วโมง 	หมายเหตุ : เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไขของการเป็นผู้ทำบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

2.1 การดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย

รายชื่อบริษัท		บริษัท	บริษัทย่อย												
			QH	QHI	CFD	CSV	QHI (BVI)	QHM	QHP	CVP	CVR	GT	CVC	PH	CVH
1.	นายบุญสม เลิศทวีวงศ์	X													
2.	นางทิพวรรณ ชยุติมันต์	/													
3.	นางสาววิไลสดา พูนพัฒน์พิบูลย์	/													
4.	รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุ้เมษิต	/													
5.	นายณพร สุนทรจิตต์เจริญ	/													
6.	นายอดิศร ธนันทน์ราพุด	/													
7.	นายอาชวิน อัครโกติน	/													
8.	นายอนันต์ อัครโกติน		/												
9.	นางสุวรรณา พุทธประสาท	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10.	นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	//													
11.	นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	//	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
12.	นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	//	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
13.	นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	///		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
14.	นายสมมาตร พรหมคุณากร	///		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

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

QH = บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) QHI = บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด QHM = บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด QHP = บริษัท คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด CSV = บริษัท คาซ่า วิลส์ (เพรชบุรี 2553) จำกัด CVP = บริษัท คาซ่า วิลส์ (ระยอง 2553) จำกัด CVR = บริษัท คาซ่า วิลส์ (ชลบุรี 2554) จำกัด CVC = บริษัท คาซ่า วิลส์ (ชลบุรี 2554) จำกัด PH = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด CVH = บริษัท คาซ่า วิลส์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด CPH = บริษัท คาซ่า วิลส์ (ภูเก็ต 2553) จำกัด

2.2 การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อบริษัท		บริษัทที่เกี่ยวข้อง									
รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร		บริษัท		บริษัทร่วม			บริษัทที่เกี่ยวข้อง				
		QH	HMPRO	LH-Bank	LHFG	HVC	LHMH	LHM	LH	LHFUND	LHP
1.	นายบุญสม เลิศศิริวงค์	X	/								
2.	นางทิพวรรณ ขุติมันต์	/									
3.	นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์	/									
4.	รศ.ดร.ณรงค์เดช สุระโหมิต	/									
5.	นายบรร สุทนต์จิตรเจริญ	/	/	/	/		/		//		
6.	นายอดิสร ธนนันท์นราพูล	/									
7.	นายอชวิน อัศวโกดิน	/	/						//		
8.	นายอนันต์ อัศวโกดิน		X								
9.	นางสุวรรณา พุทธประสาท	/	/				//	/			/
10.	นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง	//									
11.	นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	//									
12.	นางสาวกัญญา จารุตระกูลชัย	//									
13.	นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	///									
14.	นายสมมาตร พรหมคุณากร	///									

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

HMPRO = บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) LH-Bank = ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) LHFG = บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
HVC = บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด LH = บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) LHM = บริษัท แอล เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด
LHMH = บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด LHP = บริษัท แอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด LHFUND = บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ เฮาส์ จำกัด

เอกสารแนบ

3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นางสุนิรัตน์ บุณทริกพันธ์ อายุ 59 ปี	
ตำแหน่ง	
<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบภายใน รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน 	
คุณวุฒิทางการศึกษา	
บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	
ประวัติการอบรม	
2567	<ul style="list-style-type: none"> จบ. เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ระดับบริหาร เสริมสร้างความเข้าใจกับผลกระทบ และการปรับตัวต่อมาตรการด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (CLIMATE CHANGE) (update) ช้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานขายและงานก่อสร้าง อบรมการใช้ระบบงานสารสนเทศด้านการขาย ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินและสาธารณูปโภค สัมมนา เรื่องสร้างมูลค่าองค์กรด้วยการบริหารความเสี่ยง (Corporate Value Enhancement via Risk Management)
2566	<ul style="list-style-type: none"> ภาวะเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การป้องกันข้อมูลโดยการเข้ารหัสข้อมูล กรอบการบริหารความเสี่ยงด้าน ESG เสริมสร้างความเข้าใจกับผลกระทบ และการปรับตัวต่อมาตรการด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (CLIMATE CHANGE)
2565	<ul style="list-style-type: none"> งานก่อสร้างและควบคุมคุณภาพ งานการตลาดและการขาย กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับงานตรวจสอบภายใน พรบ.ข้อมูลส่วนบุคคล และกฎหมายลิขสิทธิ์
2564	<ul style="list-style-type: none"> สัมมนา Road to Certify with THAI CAC หัวข้อ ทำอย่างไรให้ผ่านการรับรอง CAC และเสวนาพิเศษ บทบาทของกรรมการตรวจสอบในการยื่นขอรับรอง สัมมนา Road to Certify with THAI CAC หัวข้อ กระบวนการรับรอง CAC และเสวนาพิเศษการว่าจ้าง พนักงานรัฐการขัดกันแห่งผลประโยชน์ และกฎหมายที่ต้องรู้

<ul style="list-style-type: none"> ระบบงานก่อสร้างและควบคุมคุณภาพ กฎหมายด้านการโฆษณา โดยฝ่ายกฎหมาย กฎหมายด้านการโฆษณา โดย สคบ. 	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
ไม่มี	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2567	
11,666 หุ้น (0.0001%)	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
2565-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่าย และรักษาการผู้อำนวยการฝ่าย บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2564-2565	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย และรักษาการผู้อำนวยการฝ่าย บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
2550-2564	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

เอกสารแนบ

4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดสินทรัพย์ของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

1. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

1.1 ธุรกิจโรงแรม

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ/ พื้นที่ทั้งหมด (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระ ผูกพัน
1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ โพรม พทยา นาเกลือ บางละมุง ชลบุรี ^{1/}	อาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า สูง 29 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 34,544 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 15,611 ตร.ม.	6-1-91	1,042	บริษัทย่อย	-

หมายเหตุ : 1/ เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทย่อยได้โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์จากที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 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	10 (เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน 10 ล้านบาท)	สิ้นสุดสัญญาเช่า 30 ปีและต่อสัญญา อีก 2 ปี ระยะเวลา เช่าคงเหลือ 1 ปี	-
2. คิวเฮาส์ เฟลนิจิต ^{1/} ถนนเฟลนิจิต เขตปทุมวัน กทม.	อาคารสำนักงานให้เช่า สูง 18 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 22,341 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 10,880 ตร.ม.	1-1-63	440 (เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน 440 ล้านบาท)	บริษัท	-

หมายเหตุ : 1/ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต แก่ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี

1.3 ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และส่วนกลางอื่นๆ

อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่ใช้ในการดำเนินงานของโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและส่วนกลางอื่นๆ ในบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 331 ล้านบาท

2. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

2.1 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

- โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ชื่อโครงการ	พื้นที่ขาย โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระผูกพัน (จดจำนองไว้)
1. คิวเข้าสัปดาห์ นครพิงค์	0-3-50	45	บริษัท	-
2. พฤษภิมิรมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่	29-0-8	833	บริษัท	-
3. พฤษภิมิรมย์ ปิ่นเกล้า (1)	4-0-81	61	บริษัท	-
4. พฤษภิมิรมย์ ปิ่นเกล้า (เลคโซน)	0-1-94	3	บริษัท	-
5. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 3-2	65-1-3	903	บริษัท	-
6. ลัดดาภิรมย์ จตุโชติ 15	28-0-48	624	บริษัทย่อย	-
7. ลัดดาภิรมย์ วงแหวน รามอินทรา 2	27-3-67	612	บริษัทย่อย	-
8. ลัดดาภิรมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	22-1-56	398	บริษัทย่อย	-
9. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 1-บางแค	6-3-10	223	บริษัท	-
10. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑล สาย 3	6-2-71	197	บริษัทย่อย	-
11. ลัดดาภิรมย์ Elegance ศาลากลาง	12-1-1	163	บริษัท	-
12. ลัดดาภิรมย์ วงแหวน-รามอินทรา	5-3-47	147	บริษัท	-
13. ลัดดาภิรมย์ ดิวนนท์	2-3-51	120	บริษัท	-
14. ลัดดาภิรมย์ Elegance วงแหวน-สาทร	1-0-19	24	บริษัท	-
15. วรารมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	34-1-82	520	บริษัทย่อย	-
16. วรารมย์ วัชรพล-เพิ่มสิน	25-1-16	492	บริษัท	-
17. วรารมย์ สุขสวัสดิ์ 76	19-0-34	444	บริษัทย่อย	-
18. วรารมย์ พรีเมียม แก้วนวรัฐ	25-1-84	196	บริษัท	-
19. วรารมย์ Premium กาวิละ	2-1-97	91	บริษัท	-
20. คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	5-3-22	202	บริษัทย่อย	-
21. คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-พระรามห้า	1-3-84	85	บริษัทย่อย	-
22. คาซ่า Premium พระรามสอง	0-2-76	30	บริษัทย่อย	-
23. คาซ่า Legend พระรามห้า	4-0-75	172	บริษัทย่อย	-
24. คาซ่า Legend บ้านบึง	0-3-57	26	บริษัทย่อย	-
25. คาซ่า Grand ศรีราชา	10-1-36	202	บริษัทย่อย	-
26. คาซ่า Grand สุขุมวิท 5	0-3-16	33	บริษัทย่อย	-
27. คาซ่า Presto ประชาอุทิศ 90	9-0-51	210	บริษัทย่อย	-
28. คาซ่า Presto ดอนเมือง-สรองประชา	4-3-90	182	บริษัท	-
29. คาซ่า วิลล์ เทพารักษ์-ธนสิทธิ์	57-0-47	735	บริษัท	-
30. คาซ่า วิลล์ วงแหวน-รามอินทรา	32-3-65	435	บริษัทย่อย	-

ชื่อโครงการ	พื้นที่ขาย โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระผูกพัน (จดจำนองไว้)
31. คาซ่า วิลล์ ปิ่นเกล้า-วงแหวน	20-3-18	338	บริษัท	-
32. คาซ่า วิลล์ วงแหวน-จตุโชติ	5-2-80	146	บริษัท	-
33. คาซ่า วิลล์ บ้านบึง	10-2-47	130	บริษัทย่อย	-
34. คาซ่า วิลล์ รามคำแหง วงแหวน 2	0-3-93	27	บริษัท	-
35. คาซ่า วิลล์ ปิ่นเกล้า-ศรีรัช	0-1-81	15	บริษัทย่อย	-
36. คาซ่า วิลล์ ประชาอุทิศ 90	0-1-53	14	บริษัทย่อย	-
37. คาซ่า Waterside พระรามห้า	1-0-92	56	บริษัทย่อย	-
38. Q Prime สุขุมวิท 77	6-1-52	477	บริษัท	-
39. Q District @MRT แยกร่มเกล้า	42-0-73	771	บริษัทย่อย	-
40. Q District ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์	22-0-88	440	บริษัท	-
41. Q District ดิวนนท์-รังสิต	19-3-19	357	บริษัทย่อย	-
42. Q District สุขสวัสดิ์ 78	17-3-39	350	บริษัทย่อย	-
43. Q District ชัยพฤกษ์-ราชพฤกษ์	18-0-2	345	บริษัท	-
44. Q District เวสต์เกต	9-2-22	312	บริษัท	-
45. Q District บางนา-กึ่งแก้ว	10-3-60	306	บริษัท	-
46. Q District สุขสวัสดิ์ 76	12-0-58	245	บริษัท	-
47. คาซ่าซิตี้ ราชพฤกษ์-พระรามห้า	6-1-23	219	บริษัทย่อย	-
48. คาซ่าซิตี้ วัชรพล-เพิ่มสิน 2	6-1-97	200	บริษัท	-
49. คาซ่าซิตี้ สุขุมวิท	4-0-37	198	บริษัทย่อย	-
50. คาซ่าซิตี้ พระรามห้า-ปิ่นเกล้า	2-3-29	141	บริษัท	-
51. คาซ่าซิตี้ รามคำแหง-มิลทีน	1-2-51	79	บริษัท	-
52. คาซ่าซิตี้ ดอนเมือง-สรองประภา	1-3-39	77	บริษัท	-
53. คาซ่าซิตี้ กึ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	0-1-77	26	บริษัท	-
54. กัสโต้ เพชรเกษม 69-กาญจนาภิเษก	3-0-36	127	บริษัท	-
55. กัสโต้ สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ	5-0-89	124	บริษัท	-
56. กัสโต้ กึ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	2-2-94	101	บริษัทย่อย	-
57. กัสโต้ วงแหวน-พระรามห้า	0-0-43	5	บริษัทย่อย	-
58. บ้านช็อกกลับคืน	0-1-26	8	บริษัท	-
59. บ้านช็อกกลับคืน	1-1-33	42	บริษัทย่อย	-

- โครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ขาย โครงการ (ตร.ม.)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาวะ ผูกพัน
1. คิวคอนโด สุขุมวิท	อาคารสูง 40 ชั้น พื้นที่ 3-1-70 ไร่ จำนวน 273 ห้อง	34,170	4,177	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	787	บริษัทย่อย	-
3. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร เอ	อาคารสูง 8 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่ 1-0-49 ไร่ จำนวน 49 ห้อง	2,450	51	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	297	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 เหวอวัน	อาคารสูง 30 ชั้น พื้นที่ 7-2-84 ไร่ จำนวน 1,570 ห้อง	44,690	848	บริษัทย่อย	-
10. เดอะทรัสต์ คอนโด อมตะ-ชลบุรี	อาคารสูง 8 ชั้น 3 อาคาร พื้นที่ 5-0-4 ไร่ จำนวน 518 ห้อง	14,713	159	บริษัทย่อย	-
11. เดอะทรัสต์ คอนโด งามวงศ์วาน	อาคารสูง 32 ชั้น พื้นที่ 4-3-59 ไร่ จำนวน 1,280 ห้อง	37,711	17	บริษัทย่อย	-
12. เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม	อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 5-2-43 ไร่ จำนวน 405 ห้อง	11,628	24	บริษัทย่อย	-
13. เดอะทรัสต์ คอนโด หัวหิน	อาคารสูง 7 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่ 8-3-48 ไร่ จำนวน 671 ห้อง	24,685	16	บริษัทย่อย	-
14. เดอะพอยต์ คอนโด แหลมฉบัง	อาคารสูง 8 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่ 5-1-77 ไร่ จำนวน 683 ห้อง	18,100	163	บริษัทย่อย	-
15. เดอะพอยต์ คอนโด รังสิต-คลอง 6	อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 7-0-32 ไร่ จำนวน 821 ห้อง	21,624	90	บริษัทย่อย	-

2.2 ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

- โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ชื่อโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	ภาระผูกพัน
1. คิว อัลตรา ชะอำ	4-0-84	20	บริษัทย่อย	-
2. พฤษภิมย์ ราชพฤษ์ ดัดใหม่ 2	89-3-4	595	บริษัทย่อย	-
3. พฤษภิมย์ พุทธมณฑลสาย 2	22-0-54	418	บริษัทย่อย	-
4. ลัดดารมย์ พุทธมณฑล สาย 2	69-3-3	653	บริษัทย่อย	-
5. ลัดดารมย์ มอเตอร์เวย์-กรุงเทพกรีฑา	32-3-69	388	บริษัทย่อย	-
6. วรารมย์ ราชพฤษ์-รัตนวิเบศร์	26-1-22	216	บริษัท	-
7. คาซ่า วิลล์ ราชพฤษ์-ดัดใหม่	74-1-2	649	บริษัทย่อย	-
8. คาซ่า วิลล์ ดอนเมือง-เลียบคลองประปา	41-2-24	321	บริษัทย่อย	-
9. คาซ่า วิลล์ เทพารักษ์-ธนสิทธิ์ 2	37-1-46.2	158	บริษัทย่อย	-
10. คาซ่า ซีไซด์ ปรามบุรี	74-0-20	282	บริษัทย่อย	-
11. คาซ่าซีดี วังแหวน-รามอินทรา	10-0-63	126	บริษัท	-
12. คาซ่าซีดี พระปฐมเจดีย์	13-2-57	114	บริษัทย่อย	-
13. คาซ่าซีดี วัชรพล-เพิ่มสิน (อาคารพาณิชย์)	4-0-22.3	111	บริษัท	-
14. เดอะทรีสต์ วิลล์ รังสิต คลอง 6	91-2-74	275	บริษัทย่อย	-
15. กัสโต้ สุขสวัสดิ์ 78	8-0-33	37	บริษัท	-
16. ที่ดินเปล่า อ.แมริม	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-จันทร์ทองเอี่ยม	NA	NA	383	บริษัทย่อย	-
3. คาซ่าคอนโด บางใหญ่ B	NA	NA	230	บริษัทย่อย	-
4. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 3	NA	NA	31	บริษัท	-
5. เดอะทรีสต์ คอนโด รัตนวิเบศร์	NA	NA	303	บริษัทย่อย	-
6. เดอะทรีสต์ คอนโด สมุทรปราการ เฟส 2	NA	NA	303	บริษัทย่อย	-
7. เดอะทรีสต์ คอนโด สมุทรปราการ 2	NA	NA	204	บริษัทย่อย	-
8. เดอะทรีสต์ คอนโด นครปฐม เฟส 2	NA	NA	73	บริษัทย่อย	-
9. เดอะทรีสต์ คอนโด ดอลฟีลเบย์	NA	NA	33	บริษัทย่อย	-
10. สโมสร์ส่วนกลาง กลุ่มคาซ่าคอนโด ศรีราชา	NA	NA	33	บริษัทย่อย	-

3. สิทธิการเช่า

3.1 สัญญาสิทธิการเช่าระยะสั้นอาคารโรงแรม

1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สิลม

วันที่ทำสัญญา	วันที่ 4 มิถุนายน 2567
คู่สัญญา	ระหว่าง ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด (ผู้เช่าช่วง)
ลักษณะสัญญาเช่า	สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ โครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง โดยแบ่งเช่าช่วงพื้นที่ชั้นใต้ดิน ชั้นที่ 1 และ ชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 27
อายุของสัญญา	2 ปี 6 เดือน 24 วัน นับตั้งแต่วันที่ 7 มิถุนายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569
ระยะเวลาเช่าที่เหลือ	2 ปี
(ณ 31 ธันวาคม 2567)	
หน้าที่หรือภาระผูกพันของบริษัตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล ซ่อมแซม หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่ QHHRREIT อนุมัติหรือได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงนี้ - ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงดำเนินการจัดทำ และจัดส่งเอกสารให้แก่ QHHRREIT ภายในเวลาที่กำหนด ได้แก่ งบกำไรขาดทุนประจำเดือน/ รายไตรมาส/ รายปี ในกรณีที่ QHHRREIT ถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือชดใช้เงินจำนวนใดๆ เนื่องจากความคลาดเคลื่อนของข้อมูลผู้เช่าที่จัดทำและส่งให้แก่ QHHRREIT ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบดังกล่าวโดยไม่ชักช้า - ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดส่งงบประมาณการดำเนินการ และงบประมาณการค่าใช้จ่ายที่เป็นทุนประจำปีของโครงการให้ QHHRREIT ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง - ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง รวมทั้งผู้เช่าช่วงตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าช่วงไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น - ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

2. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้า โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม

วันที่ทำสัญญา	วันที่ 19 กรกฎาคม 2555
คู่สัญญา	ระหว่าง ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด (ผู้เช่า) (บริษัทย่อย)
ลักษณะสัญญาเช่า	<p>สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงโรงแรมจำนวน 3 โครงการ ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้า เป็นอาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม เป็นอาคารโรงแรมสูง 24 ชั้น รวมทั้งส่วนควบ เฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 1 ไร่ 34 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 60 ซอยตันสน (ถนนหลังสวน ซอย 1) แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
อายุของสัญญา	3 ปี ตามที่ต่ออายุสัญญา นับตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2570
ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (ณ 31 ธันวาคม 2567)	2 ปี 6 เดือน 19 วัน
หน้าที่หรือภาระผูกพัน ของบริษัทตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการดูแล ซ่อมแซม หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าช่วง ในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่ QHHRREIT อนุมัติหรือได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงนี้ - ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงดำเนินการจัดทำ และจัดส่งเอกสารให้แก่ QHHRREIT ภายในเวลาที่กำหนด ได้แก่ งบกำไรขาดทุนประจำเดือน/ รายไตรมาส/ รายปี ในกรณีที่ QHHRREIT ถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือชดเชยเงินจำนวนใดๆ เนื่องจากความคลาดเคลื่อนของข้อมูลผู้เช่าที่จัดทำและส่งให้แก่ QHHRREIT ผู้เช่าจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบดังกล่าวโดยไม่ชักช้า - ผู้เช่าตกลงที่จะจัดส่งงบประมาณการดำเนินการ และงบประมาณการค่าใช้จ่ายที่เป็นทุนประจำปีของโครงการให้ QHHRREIT ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง - ผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือวัตถุประสงค์ของการเช่าหรือการเช่าช่วง รวมทั้งผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น - ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง - ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้

3.2 สัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวอาคารสำนักงานให้เช่า

โครงการคิวเฮาส์ สาทร

วันที่ทำสัญญา	วันที่ 25 สิงหาคม 2535
คู่สัญญา	ระหว่าง บริษัท ธรรมบดินทิต 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 2567)	1 ปี
หน้าที่หรือภาระผูกพัน ของบริษัทตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทเช่าที่ดินดังกล่าวโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปลูกสร้างอาคารสูงสำหรับให้เช่าและให้บริการ โดยบริษัทจะทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่า โดยกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นของผู้ให้เช่า กรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ เป็นของบริษัท และจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่า สิ้นสุดลง - ผู้ให้เช่าตกลงให้บริษัททำการเช่าอาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้บริษัท นำสถานที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ - บริษัทจ่ายค่าเช่าที่ดิน และอาคาร และวางเงินประกันความเสียหาย ตามเงื่อนไข ที่ระบุในสัญญา - บริษัทสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ภายใต้ภาระและความผูกพัน ตามสัญญานี้ - บริษัทสามารถนำสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เป็นหลักประกันการกู้เงินจากสถาบัน การเงินสำหรับการใช้จ่ายในการปลูกสร้างอาคารในโครงการนี้ - บริษัทจะต้องบำรุงรักษาอาคารที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท ตลอดอายุของสัญญาบริษัทต้องจัดให้มีการประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา - วัตถุประสงค์ในการต่อสัญญา เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารมีเวลาในการหาพื้นที่เช่าใหม่ และขนย้ายทรัพย์สินออก โดยจะย้ายออกหมดในปี 2568 เพื่อให้บริษัทสามารถ คืนทรัพย์สินให้กับเจ้าของที่ดินตามที่ได้กำหนดไว้ตามบันทึกข้อตกลง

4. การรับประกัน (ณ 31 ธันวาคม 2567)

ไม่มี

5. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในธุรกิจที่ส่งเสริมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม แล้วแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ สำหรับนโยบายการบริหารงานจะให้ความอิสระในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก นอกจากนั้น บริษัทจะพิจารณาส่งตัวแทนบริษัทซึ่งรวมถึงจำนวนตัวแทน เพื่อเข้าร่วมบริหารบริษัทย่อยและเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทร่วมนั้นๆ โดยบริษัทจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป

ทั้งนี้ บริษัทสามารถสรุปเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้ดังนี้

- เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัทลงทุนโดยตรง)

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ราคาทุน (ล้านบาท)
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	รับจ้างบริหารอาคาร	100	25
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	100	3,000
บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท เดอะ คอนพิเด็นซ์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 19)	รับบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ บ้านของบริษัทและบริษัทย่อย(ปัจจุบันไม่ได้ ดำเนินธุรกิจ เนื่องจากได้โอนย้ายงานบริหารงาน สาธารณูปโภค และบริการหลังการขายโครงการ บ้านไปยังบริษัทและบริษัทย่อย)	81	89
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า	100	5
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าและโรงแรม	100	5

- เงินลงทุนที่ลงทุนโดยบริษัทย่อย (บริษัทลงทุนผ่านบริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ราคาทุน (ล้านบาท)
บริษัท เดอะ คอนพิเด็นซ์ 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 คิวเฮ้าส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	ผลิตและจำหน่ายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป	100	5
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	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 โยม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อขายไป	19.87	760	5,542
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุป จำกัด (มหาชน)	ลงทุนในธนาคาร	13.74	2,850	5,309
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ *	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารสำนักงานให้เช่า	25.66	1,959	1,089
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ **	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	31.33	1,053	350

หมายเหตุ : * กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567

** กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทอื่นที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน ได้แก่ Harbour View Corporation บริษัทมีนโยบายที่
จะให้ความช่วยเหลือทางการเงินในรูปแบบเงินกู้ยืม และ/หรือการค้าประกัน ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท รวมทั้ง
ติดตามการดูแลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด

เอกสารแนบ

5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำได้เปิดเผยรายละเอียดไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท www.qh.co.th

เอกสารแนบ

6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานผลการปฏิบัติงานหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ปราบปรามเอกสาร หน้า 7

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ ทุ่งมหาเมฆ สาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0-2343-8888, 0-2677-7000 www.qh.co.th