

รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report)

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

| | |
|----|--|
| 2 | วิสัยทัศน์และพันธกิจ |
| 3 | ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2566 - 2568 |
| 4 | สารจากคณะกรรมการบริษัท |
| 6 | รายงานความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน |
| 7 | รายงานจากคณะกรรมการชุดย่อย |
| 14 | คณะกรรมการและผู้บริหาร |

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

| | |
|----|---|
| 16 | 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท |
| 49 | 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง |
| 56 | 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน |
| 78 | 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ |
| 91 | 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น |

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

| | |
|-----|---|
| 94 | 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ |
| 108 | 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ |
| 121 | 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ |
| 140 | 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน |

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

| | |
|-----|-----------|
| 154 | งบการเงิน |
|-----|-----------|

เอกสารแนบ

| | | |
|-----|-------------|--|
| 228 | เอกสารแนบ 1 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท |
| 241 | เอกสารแนบ 2 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย |
| 243 | เอกสารแนบ 3 | รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน |
| 244 | เอกสารแนบ 4 | ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน |
| 254 | เอกสารแนบ 5 | นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ |
| 255 | 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

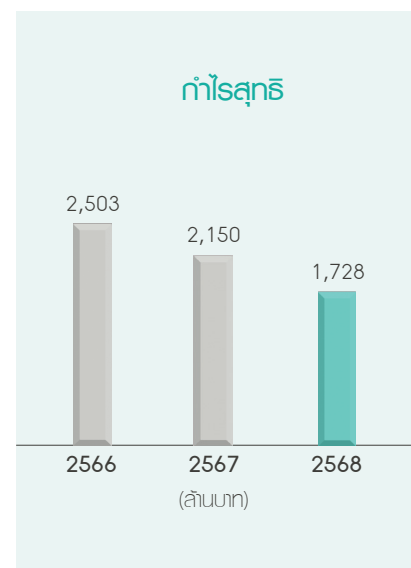
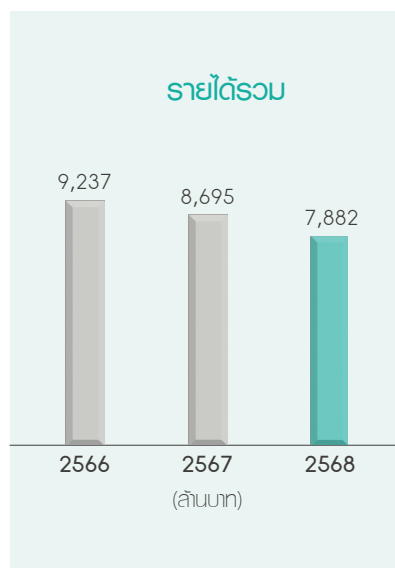
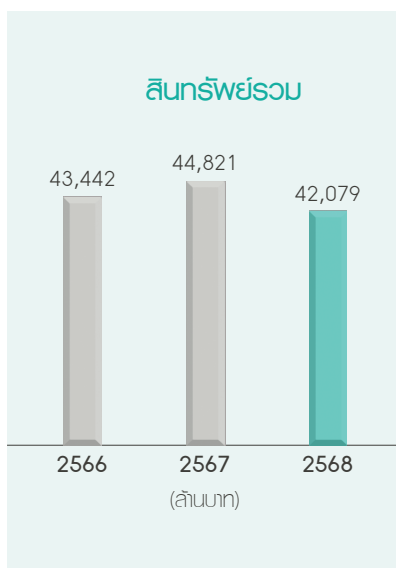
- มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน และ รูปแบบของการลงทุน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไรที่เหมาะสมและยั่งยืน

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2566 – 2568

(หน่วย : ล้านบาท)

| สรุปข้อมูลงบการเงิน | 2566 | 2567 | 2568 |
|----------------------|--------|--------|--------|
| สินทรัพย์รวม | 43,442 | 44,821 | 42,079 |
| หนี้สินรวม | 15,070 | 15,517 | 11,841 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 28,372 | 29,304 | 30,238 |
| รายได้จากการขายสุทธิ | 8,968 | 8,439 | 7,570 |
| รายได้รวม | 9,237 | 8,695 | 7,882 |
| กำไรขั้นต้น | 3,006 | 2,624 | 1,989 |
| กำไรสุทธิ | 2,503 | 2,150 | 1,728 |

| อัตราส่วนทางการเงิน | 2566 | 2567 | 2568 |
|--|------|------|------|
| อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) | 27.1 | 24.7 | 21.9 |
| อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%) | 8.9 | 7.5 | 5.8 |
| อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%) | 5.8 | 4.9 | 4.0 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | 0.23 | 0.20 | 0.16 |
| เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) | 0.15 | 0.11 | n.a. |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.5 | 0.5 | 0.4 |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) | 2.65 | 2.74 | 2.82 |





สารจากคณะกรรมการบริษัท



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2568 สถานการณ์ในภาคอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ยังคงเผชิญกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ไม่แน่นอน ส่งผลให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัว ซึ่งปัจจัยสำคัญที่กระทบต่อกำลังซื้อคือ ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน และหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ปรับกลยุทธ์เพื่อรับมือกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอน โดยมุ่งเน้นการระบายสต็อกสินค้า ควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่าย และชะลอการเปิดโครงการใหม่ โดยในปี 2568 บริษัทเปิดโครงการแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 5,478 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ร้อยละ 44

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 7,570 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ร้อยละ 10 คิดเป็นสัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้เช่าและบริการร้อยละ 81 และร้อยละ 19 ตามลำดับ นอกจากนี้ ยังมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย 1,781 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ขณะที่กำไรสุทธิเท่ากับ 1,728 ล้านบาท โดยมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.26 เท่า

ในด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท ยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามแนวทาง ESG อย่างยั่งยืน ที่ครอบคลุมมิติ

สิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 14064-1 ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา พร้อมทั้งพัฒนาแนวทางในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับนโยบายภาครัฐ ในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ควบคู่ไปกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย พร้อมขับเคลื่อนนวัตกรรม และคัดสรรวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และประหยัดพลังงานและบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2568 บริษัทได้รับผลการประเมินการสำรวจการกำกับดูแลกิจการตามโครงการ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ในระดับดีเลิศ (Excellent) ติดต่อกันเป็นปีที่ 10

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ใคร่ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา และขอขอบคุณพนักงานทุกคนที่มุ่งมั่นปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถตลอดปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ บริษัทจะยังคงยึดมั่นการดำเนินธุรกิจตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างคุณค่าแก่สังคม และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่อไป

(นายบุญสม เลิศศิริวงษ์)
ประธานกรรมการ

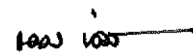
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำขึ้นภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และบันทึกบัญชีด้วยความระมัดระวัง ประกอบกับการใช้ดุลยพินิจในการประมาณการในการจัดทำงบการเงิน เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญในด้านคุณภาพของงบการเงิน ด้วยการให้มีการสอบทานข้อมูลทางการเงิน และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปในการใช้งบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินโดยตรง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ใน รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) นี้แล้ว

จากโครงสร้างการบริหารและระบบการควบคุมภายในดังกล่าวและผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่มีเงื่อนไข ทำให้คณะกรรมการบริษัทเชื่อได้ว่างบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นายบุญสม เลิศธีรวัฒน์)
ประธานกรรมการ

รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ในรอบปี 2568 ได้จัดให้มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญด้วยความเป็นอิสระ โดยมีรายงานคณะกรรมการตรวจสอบและรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

| รายชื่อกรรมการตรวจสอบ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) |
|---------------------------------|----------------------|--|
| 1. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ | 6/6 |
| 2. นางสาววิไลศนา พูนพัฒนพิบูลย์ | กรรมการตรวจสอบ | 6/6 |
| 3. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆษิต | กรรมการตรวจสอบ | 6/6 |

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีผลการปฏิบัติงานในรอบปี สรุปได้ ดังนี้

- 1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี ของบริษัท** ร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและฝ่ายจัดการ เห็นว่างบการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและข้อกำหนดของทางการมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วนตามที่ควรในสาระสำคัญ และผู้สอบบัญชีได้รายงานความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อหารือถึงการได้รับการสนับสนุนข้อมูลจากฝ่ายจัดการและความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ ได้แลกเปลี่ยนความคิดเห็น รับทราบข้อสังเกต ข้อเสนอแนะที่สำคัญจากผู้สอบบัญชี และการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ เพื่อให้งบการเงินมีความถูกต้อง เป็นที่น่าเชื่อถือกับผู้ใช้งบการเงิน

- 2. ดูผลงานตรวจสอบภายใน พิจารณาแผนงานการตรวจสอบประจำปี** ซึ่งจัดทำขึ้นจากการพิจารณา ความเสี่ยงของแต่ละระบบงานที่สำคัญของบริษัท และให้ความเห็นชอบแผนงานการตรวจสอบประจำปี

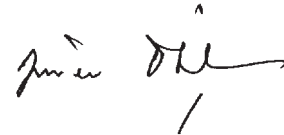
คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบผลการตรวจสอบ ให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ แนะนำแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน และสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรให้มีคุณภาพ รวมทั้งให้ความสำคัญกับการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขตามรายงานการตรวจสอบ เพื่อให้งานตรวจสอบภายในมีประสิทธิภาพ ในปี 2568 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายในอย่างมีนัยสำคัญ

- 3. สอบทานความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยง** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยง โดยบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดประเภทความเสี่ยง หลักเกณฑ์การประเมินความเสี่ยง ประเมินผลกระทบและติดตามความเสี่ยงของแต่ละฝ่ายงาน คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าบริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอกับสภาพการดำเนินธุรกิจ

4. **ดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์** โดยมอบหมายให้เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ รายงานให้ทราบถึง กฎ ระเบียบ ข้อกำหนดและกฎหมาย ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลง ให้คณะกรรมการตรวจสอบได้ทราบเป็นประจำ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ในรอบปี 2568 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่า มีการปฏิบัติที่ขัดต่อ กฎ ระเบียบ และกฎหมาย ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
5. **คัดเลือกและพิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชี** โดยพิจารณาถึงความรู้ ประสบการณ์ ความเป็นอิสระ ผลการปฏิบัติงาน และการบริการ รวมถึงคำตอบแทนที่เหมาะสมของผู้สอบบัญชีในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท และได้รับอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
6. **สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน** โดยดูแลให้บริษัทมีขั้นตอนการทำรายการเกี่ยวโยงทุกรายการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของการ 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 ปัจจุบันบริษัทได้เข้าร่วมและได้รับการรับรองฐานะการเป็น “สมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย” โดยได้รับการต่ออายุครั้งที่ 3 เรียบร้อยแล้ว เมื่อเดือนตุลาคม 2568 รวมทั้งสนับสนุนให้บริษัทเปิดช่องทางรับแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน (Whistleblowing) ผ่านช่องทาง Website ถึงคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง
9. **ปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ** ตามขอบเขตที่ได้กำหนดไว้ใน “กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ” และที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ได้อย่างครบถ้วน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังอย่างเป็นอิสระ และได้มีการพิจารณาทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ
10. **จัดให้มีการประเมินตนเอง (Self-Assessment)** ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ ในหัวข้อที่เกี่ยวข้องกับ
 - องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
 - การฝึกอบรมและทรัพยากร
 - การประชุม
 - กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ
 - ความสัมพันธ์กับผู้อำนวยความสะดวกตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร

ซึ่งจากผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดี อันมีส่วนช่วยเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการรายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส

คณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาโดยสรุปว่า บริษัทยึดถือการบริหารจัดการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการบริหารจัดการและระบบการควบคุมภายในของบริษัท ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และเป็นการปฏิบัติโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก ภายใต้นโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท



(นางทิพวรรณ ชยุติมันต์)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

โดยมีรายนามคณะกรรมการ และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมในปี 2568 ดังนี้

| รายชื่อ | | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) |
|---------------|-----------------|-------------------------------------|--|
| 1. นายอดิศร | ธนนันท์นราพูล | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 3/3 |
| 2. นางทิพวรรณ | ชยุดิมนต์ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 3/3 |
| 3. นายณพร | สุนทรจิตต์เจริญ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 3/3 |

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เกี่ยวกับ นโยบายทรัพยากรบุคคล การสรรหากรรมการ นโยบายการกำหนดอัตราค่าตอบแทนสำหรับพนักงาน รวมทั้งการพิจารณา ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

ในปี 2568 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้มีการประชุม 3 ครั้ง เพื่อร่วมกันพิจารณาวาระต่างๆ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ดังนี้

1. พิจารณาสรรหากรรมการทดแทนกรรมการที่ครบวาระ ซึ่งกรรมการที่สรรหาเข้ามาสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. พิจารณาการจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการชุดต่างๆ ประจำปี 2568
3. พิจารณาการจ่ายโบนัสกรรมการสำหรับปี 2567
4. พิจารณา KPI ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. พิจารณาการจ่ายโบนัสพนักงานประจำปี 2568 และการขึ้นเงินเดือนพนักงานประจำปี 2569
6. พิจารณาการจ่ายโบนัสประจำปี 2568 และการขึ้นเงินเดือนประจำปี 2569 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7. พิจารณาและติดตามความคืบหน้าแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง
8. พิจารณาเรื่องการประเมินความหลากหลายทางทักษะของคณะกรรมการ
9. พิจารณาเรื่องการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2568

ทั้งนี้ ทุกครั้งที่มีการประชุม คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน



(นายอดิศร ธนนันท์นราพูล)

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

รายงานจากคณะกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล ทำหน้าที่สนับสนุนคณะกรรมการบริษัท ให้บริษัทดำเนินการตามนโยบายและแนวปฏิบัติ ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน นำมาซึ่งการสร้างคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีและบรรษัทภิบาล ทั้งนี้ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

โดยมีรายนามคณะกรรมการ และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมในปี 2568 ดังนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) |
|--------------------------------|--|--|
| 1. นางสาวรณนา พุทธประสาท | ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล | 4/4 |
| 2. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | รองประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล | 4/4 |
| 3. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย | กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล | 4/4 |
| 4. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข | กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล | 4/4 |
| 5. นายสมมาตร พรหมคุณากร | กรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล | 4/4 |

ในปี 2568 คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย และตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญการดำเนินงานได้ ดังนี้

ด้านการกำกับดูแลกิจการและบรรษัทภิบาล

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

ในปี 2568 บริษัทได้มีการทบทวนประจำปีเกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีปี 2560 (CG Code 2017) มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท และได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ทั้งนี้โดยภาพรวมส่วนใหญ่ บริษัทสามารถปฏิบัติตามหลักการฯ ดังกล่าวได้

(2) การประเมินผลและปรับปรุงพัฒนาการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

เพื่อสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีคณะกรรมการฯ ได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการบริษัททั้งแบบรายคณะและแบบรายบุคคล รวมถึงคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะทุกคณะ เพื่อนำผลการประเมินดังกล่าวไปปรับปรุงพัฒนาให้ดียิ่งขึ้น และได้สนับสนุนให้กรรมการเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของ IOD และหลักสูตรจากสถาบันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(3) พิจารณารับทราบและทบทวนผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการของบริษัทสำหรับปี 2568 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

ด้วยเจตนารมณ์ ที่มุ่งมั่นในการผลักดันการปฏิบัติงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นผลให้ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2568 ในระดับ ดีเลิศ จากการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ในปี 2567 บริษัทได้รับผลการประเมินอยู่ในระดับดีเลิศ เช่นเดียวกัน)

นอกจากนี้ ปัจจุบันบริษัทได้รับการรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 และได้รับการต่ออายุการรับรอง (ครั้งที่ 3) เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2568 โดยได้รับการต่ออายุอีก 3 ปี (เดือนธันวาคม 2568 - ธันวาคม 2571)

ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

(1) กำหนดเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในระดับองค์กร

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

ในปี 2568 คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนฯ ได้ติดตาม กำกับดูแล ให้แนวทางและข้อเสนอแนะในการจัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร ตามแนวทางรับรองมาตรฐานระดับสากล ISO 14064-1 อีกทั้งยังได้กำหนดให้กลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยทั้งหมด 5 แห่ง จัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นปีแรก ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกครอบคลุมทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

สำหรับเป้าหมายในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในระยะยาว ได้กำหนดให้สอดคล้องกับเป้าหมายของประเทศไทย คือ Carbon Neutral ในปี 2593

(2) กำหนดประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality Topics) และจัดระดับความสำคัญที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กร

คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนฯ ได้พิจารณากำหนดประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality Topics) โดยจัดระดับความสำคัญที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กร และพิจารณาสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรและกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

(3) กำกับดูแล ให้คำปรึกษา สนับสนุน ส่งเสริมการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายให้คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนฯ จัดทำเป้าหมาย แผนงาน และได้มีการกำกับดูแล ให้คำปรึกษา ส่งเสริมการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล ได้ให้ความสำคัญ และมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจ ตามแนวทางการพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน และมีความตระหนักในการที่จะพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุเป้าหมายในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการ อันจะเป็นผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงสังคมโดยรวม



(นางสุวรรณา พุทธประสาธ)

ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

รายงานจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่กำกับดูแลด้านการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยใช้กรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร เชิงบูรณาการ (Enterprise Risk Management - Integrating with Strategy and Performance) ของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of the Tread Way Commission) มาเป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และให้มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน

โดยมีรายนาม และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในปี 2568 ดังนี้

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้พิจารณาประเมินระดับความเสี่ยง ของแต่ละหัวข้อความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (การวางกลยุทธ์และแผนดำเนินงาน)
2. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (ปัจจัยภายใน ภายนอกที่มีผลกระทบต่อการทำงานของกิจการ)
3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (ฐานะการเงินและสภาพคล่องของกิจการ)
4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมาย (การปรับปรุงข้อกำหนด กฎ ระเบียบให้เป็นปัจจุบัน)
5. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (สิทธิมนุษยชน การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การทุจริตคอร์รัปชัน)

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้กำกับดูแลให้มีการจัดทำระบบการประเมินความเสี่ยง เป็นรายเดือน / รายไตรมาส โดยประเมินความเสี่ยงทั้งในระดับโครงการ / ฝ่ายงาน และระดับบริษัท พร้อมทั้งดูแลและติดตามให้ผู้รับผิดชอบความเสี่ยงจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง โดยผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร และถือเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีความมุ่งมั่นตั้งใจที่จะป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นให้เหลือน้อยที่สุดในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งนี้เพื่อเป็นส่วนสำคัญที่จะสนับสนุนให้บริษัทไปถึงเป้าหมายทางธุรกิจที่วางไว้ ช่วยเพิ่มมูลค่าให้แก่องค์กรและสร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

(นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง)
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการและผู้บริหาร

| คณะกรรมการ | | |
|----------------------------------|--|--|
| 1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์ | | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ |
| 2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ | | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ |
| 3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์ | | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ |
| 4. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆษิต | | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ |
| 5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 6. นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล | | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 7. นางสาววรรณ พุทธประสาท | | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ ประธานกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร |
| 8. นายอาชวิน อัครโภคิน | | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ |
| 9. นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง | | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร |
| 10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง รองประธานกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล กรรมการบริหาร |
| 11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย | | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล เลขานุการบริษัท กรรมการบริหาร |

| ผู้บริหาร | | |
|--------------------------------|--|---------------------------------------|
| 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 ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า รวมทั้งร่วมลงทุนในบริษัทอื่น และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้ คือ

- **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** ได้แก่ ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน และธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า** ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
- **ธุรกิจรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า** ได้แก่ โรงแรม อะพาร์ตเมนต์ อาคารสำนักงานให้เช่า และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า
- **ธุรกิจการลงทุน** บริษัทได้ลงทุนโดยตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยของบริษัท และทรัสต์เพื่อการลงทุนต่างๆ ได้แก่ Harbour View Corporation บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

1.1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

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

วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งมั่น เป็นผู้นำในเรื่องคุณภาพและนวัตกรรมของผลิตภัณฑ์ พร้อมทั้งให้บริการที่ตอบโจทย์ ทุกกลุ่มลูกค้า โดยยึดหลักการพัฒนาที่ยั่งยืน เพื่อสร้างคุณค่าให้กับสังคมในระยะยาว

พันธกิจ (Mission)

ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ

- สร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวโดยการเน้นด้านคุณภาพและการให้บริการที่ดีเลิศกับลูกค้าในทุกกลุ่ม เป้าหมาย
- สร้างความยั่งยืนด้วยการพัฒนานวัตกรรมของสินค้าและการให้บริการเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า ได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว

ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน

- สร้างสรรค์บรรยากาศ และวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริม ให้เกิดประสิทธิภาพ และมีความสุขในการทำงาน

ด้านบุคลากร

- ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
- สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้อง กับส่วนงานที่ตน รับผิดชอบ ทั้งนี้เพื่อความก้าวหน้าในสายงาน

ด้านคุณภาพสังคม

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

ด้านคุณภาพการลงทุน

- มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน และ รูปแบบของการลงทุน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไรที่เหมาะสม และยั่งยืน

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- ปี 2526** บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2526 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจรับจ้างก่อสร้างบ้านอย่างครบวงจรบนที่ดินของลูกค้า
- ปี 2533** บริษัทได้เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ อาคารที่พักอาศัยให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่า
- ปี 2534** บริษัทได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนและนำหุ้นสามัญเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2534
- ปี 2535** บริษัทได้เริ่มประกอบธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน
- ปี 2536** บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2536
- ปี 2540** บริษัทประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจในช่วงวิกฤตการณ์การเงิน
- ปี 2542** บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารและสถาบันการเงินและสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้ด้วยดี และในปี 2548 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ธนาคารและสถาบันการเงินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ครบทั้งจำนวน
- ปี 2544** บริษัทได้เพิ่มทุนและเสนอขายหุ้นให้แก่ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC) สัดส่วนร้อยละ 20 คิดเป็นมูลค่าหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด 812.0 ล้านบาท
- ปี 2549** บริษัทและบริษัทย่อยได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.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 กองทุนรวมจะนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่บริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ทั้งนี้ บริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์

- ปี 2560** บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ได้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ CTBC Bank Co.,Ltd. (“CTBC”) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ลดลงจากร้อยละ 21.34 เป็นร้อยละ 13.74 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
- ปี 2561** บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด ได้เปิดให้บริการโรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยา ในเดือนธันวาคม 2561 (ปี 2563 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น “โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ ไพรม์ พัทยา”)
- ปี 2567**
- บริษัทได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส สิลม และดำเนินการเพื่อให้ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिटेन्ธ (“QHHRREIT”) ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส สิลม จากบริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของโรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส สิลม ที่ QHHRREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะเช่าช่วงทรัพย์สินข้างต้นจาก QHHRREIT
 - กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (QHPPF) แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT) เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567
 - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिटेन्ธ (QHHR) แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिटेन्ธ (QHHRREIT) เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

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

1.1.3 การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้

เป็นไปตามวัตถุประสงค์ คือ ชำระคืนเงินกู้และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

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 2568)
ทุนเรียกชำระแล้ว : 10,714,381,645 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ : 1 บาท

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| ประเภทรายได้ ^{1/} | ดำเนินการโดย | ปี 2566 | | ปี 2567 | | ปี 2568 | |
|---|--|---------------|------------|---------------|------------|--------------|------------|
| | | รายได้ | % | รายได้ | % | รายได้ | % |
| 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | | |
| 1.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน | บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย ^{2/} | 6,720 | 61 | 6,026 | 58 | 4,478 | 46 |
| 1.2 ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย | บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย ^{3/} | 899 | 8 | 931 | 9 | 1,649 | 17 |
| 1.3 ธุรกิจโรงแรม | บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ บจก. เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ และ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) | 1,215 | 11 | 1,363 | 13 | 1,394 | 14 |
| 1.4 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า | บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ | 134 | 1 | 119 | 1 | 49 | 1 |
| รวมรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | 8,968 | 82 | 8,439 | 81 | 7,570 | 78 |
| 2) รายได้อื่นๆ | | | | | | | |
| 2.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ | 1,753 | 16 | 1,737 | 17 | 1,781 | 19 |
| 2.2 อื่นๆ | บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย | 269 | 2 | 256 | 2 | 312 | 3 |
| รวมรายได้อื่นๆ | | 2,022 | 18 | 1,993 | 19 | 2,093 | 22 |
| รวม | | 10,990 | 100 | 10,432 | 100 | 9,663 | 100 |

หมายเหตุ : 1/ รายได้ของบริษัทมาจากการจำหน่ายในประเทศทั้งสิ้น

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

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

โครงสร้างส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย : ล้านบาท)

| โครงการ | ดำเนินการโดย | % การถือหุ้น ของบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2568 | ปี 2566 | | ปี 2567 | | ปี 2568 | |
|--|---|--|---------|-----|---------|-----|---------|-----|
| | | | รายได้ | % | รายได้ | % | รายได้ | % |
| 1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า - อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี อาคารคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และอาคารเวฟ เฟลส | ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ * | 25.66 | 120 | 7 | 103 | 6 | 120 | 7 |
| รวม | | | 120 | 7 | 103 | 6 | 120 | 7 |
| 2. ธุรกิจโรงแรม - โรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า โรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 โรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ ชิดลม และ โรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ พลัส สีลม | ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ** | 31.33 | 65 | 4 | 61 | 4 | 64 | 4 |
| รวม | | | 65 | 4 | 61 | 4 | 64 | 4 |
| 3. ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง | บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ | 19.87 | 1,280 | 73 | 1,292 | 74 | 1,200 | 67 |
| รวม | | | 1,280 | 73 | 1,292 | 74 | 1,200 | 67 |
| 4. ธุรกิจการลงทุน | บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป | 13.74 | 288 | 16 | 281 | 16 | 397 | 22 |
| รวม | | | 288 | 16 | 281 | 16 | 397 | 22 |
| รวมทั้งสิ้น | | | 1,753 | 100 | 1,737 | 100 | 1,781 | 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. ควอลิตี้เฮาส์ | ✓ | ✓ |
| 2. บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) | | ✓ |
| 3. บจก. กัสโต้ วิลเลจ | | ✓ |
| 4. บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) | | ✓ |

• สินค้าระดับกลาง

(ราคาต่อหลัง)

| บริษัท | โครงการบ้านเดี่ยว | | โครงการทาวน์เฮาส์ | |
|-------------------------------------|-------------------|--|-------------------|---------------|
| | 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. ควอลิตี้เฮาส์ | ✓ | ✓ | | ✓ |
| 2. บจก. คาซ่า วิลล์ | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 3. บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) | | ✓ | ✓ | |
| 4. บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์ | ✓ | ✓ | | ✓ |
| 5. บจก. กัสโต้ วิลเลจ | | | ✓ | |
| 6. บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) | | ✓ | ✓ | |

• **สินค้าระดับล่าง**

(ราคาต่อหลัง)

| บริษัท | โครงการทาวน์เฮ้าส์ | |
|--|--------------------|-------------|
| | THE TRUST | Gusto |
| | < 3 ล้านบาท | < 3 ล้านบาท |
| 1. บจก. กัสโต้ วิลเลจ | | ✓ |
| 2. บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์ | | ✓ |
| 3. บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) | ✓ | |

- **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 คอนเฟิเดนซ์ | | | ✓ | ✓ |
| 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
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักรออาศัยให้เช่า ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ รับจ้างบริหารบ้านพักรออาศัยให้เช่าโครงการ 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. แมนดารินโฮเทล
- รับจ้างเป็นที่ปรึกษาในการบริหารโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราซ 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”)** ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ได้ลงทุนระยะยาว ในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.74 (รายละเอียดที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ข้อ 1.3.1 ข้อย่อย (ข) บริษัทร่วม)
- **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“QHBREIT”) (เดิมก่อนแปลงสภาพคือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ (“QHPF”))** บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทเข้าลงทุนใน QHPF จำนวน 204.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของ QHPF และคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,018 ล้านบาท

ในปี 2567 QHPF แจ้งการลดมูลค่าหน่วยลงทุน ซึ่งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทถืออยู่ และจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนทำให้มูลค่าลงทุนของบริษัทคงเหลือ 1,959 ล้านบาท

ในปี 2568 QHBREIT แจ้งการลดมูลค่าหน่วยลงทุน ซึ่งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทถืออยู่ และจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนทำให้มูลค่าลงทุนของบริษัทคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,848 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ทำสัญญาโดยให้บริษัท และ/หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ QHPF 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 QHPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 1/2567 ให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดย QHPF ได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPF ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

(QHBREIT) เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ บริษัทจัดการ ได้กำหนด อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม QHPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ QHBREIT (Swap Ratio) ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม QHPF 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 | | | |
| - 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 |
| ผู้ดำเนินการและบริหารจัดการภายหลังกองทุนรวม เข้าลงทุน | บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ | บจก. คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล | บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ |

หมายเหตุ : 1/ บุคคลธรรมดาไม่เป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2555 ได้มีมติให้มีการดำเนินการ จัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”) โดยมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”) โดยให้บริษัทจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ โรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และชิดลม และดำเนินการเพื่อให้ QHHR ได้เข้าทำสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ ชิดลม จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และ อนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนใน 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 และเข้าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ที่ QHHR เข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะเช่าและเข้าช่วงทรัพย์สินข้างต้นจาก QHHR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าเช่าช่วงตามที่กำหนด และบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะให้คำมั่นแก่ QHHR ที่จะเช่าและเข้าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจาก QHHR ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) เป็นระยะเวลา 3 ปี หาก QHHR มีความประสงค์ โดยจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ รวมทั้งมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าดำเนินการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารพักอาศัยโรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ ซิตี้ ของกองทุนรวมที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สำนักงานทรัพย์สินฯ”) ในฐานะลูกหนี้ร่วม ซึ่งการเข้าดำเนินการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมต่อสำนักงานทรัพย์สินฯ นี้ คิดเป็นมูลค่ารวมในเบื้องต้นประมาณ 86.2 ล้านบาท

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

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

สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เข้าลงทุน มีดังต่อไปนี้

| รายละเอียด | โรงแรม เซนต์อร์พอยต์ พลัส ประตูน้ํา | โรงแรม เซนต์อร์พอยต์ สุขุมวิท 10 | โรงแรม เซนต์อร์พอยต์ ชิดลม | โรงแรม เซนต์อร์พอยต์ พลัส 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 และซื้อเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่างๆ | ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภค ทรัพย์สิน ติดตัง และซื้อเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่างๆ |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ - ที่ดิน อาคาร และระบบ สาธารณูปโภค - เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ที่เกี่ยวข้อง | ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | สำนักงาน ทรัพย์สิน พระมหาษัตริย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ |
| ผู้ดำเนินการเช่าโครงการจาก QHHRREIT ภายหลังกองทุน รวมเข้าลงทุน | บริษัท เซนต์อร์พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด | บริษัท เซนต์อร์พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด | บริษัท เซนต์อร์พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด | บริษัท เซนต์อร์พอยต์ 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 - การค้ำประกันค่าเช่าที่ต้อง ชำระให้แก่กองทุนรวม | <p>บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจาก ทั้งสามโครงการเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่ (และรวมถึง) วันที่ 20 กรกฎาคม 2555 (“วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน”) ถึง (และรวมถึง) วันที่ 19 กรกฎาคม 2558 (“ระยะเวลารับประกัน”) 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 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน) | | | ไม่มี |

(1.2) ชื่อ ที่ตั้ง และรายละเอียดโครงการแยกตามประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

ก) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | ลักษณะ ผลิตภัณฑ์ | ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | มูลค่าขาย (ประมาณ) ทั้งโครงการ (ล.บ.) | บริษัทผู้ดำเนินการ |
|---|---|---------------------|--|--|---------------------------------|
| 1. บ้าน พดเกษมรัชต์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่ | ต.คลองพระอุดม อ.ลาดหลุมแก้ว ปทุมธานี | บ้านเดี่ยว | 78-2-18 | 2,997 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 2. บ้าน ลัดดารมย์ Elegance วงแหวน-สาทร | แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 92-1-45 | 3,200 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 3. บ้าน ลัดดารมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่ | ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี | บ้านเดี่ยว | 57-1-10 | 1,856 | บจ. กัสโต้ วิลเลจ |
| 4. บ้าน ลัดดารมย์ พุทธมณฑลสาย 1-บางแค | แขวงบางแคเหนือ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 44-2-73 | 1,715 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 5. บ้าน ลัดดารมย์ พุทธมณฑลสาย 3 | แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 24-2-2 | 752 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) |
| 6. บ้าน ลัดดารมย์ วงแหวน-รามอินทรา | แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 42-3-82 | 1,398 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 7. บ้าน ลัดดารมย์ จตุโชติ 15 | แขวงอโงะงี เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 59-2-35 | 2,155 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) |
| 8. บ้าน ลัดดารมย์ ดิวนันท | ต.บ้านใหม่ อ.เมืองปทุมธานี ปทุมธานี | บ้านเดี่ยว | 34-1-50 | 959 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 9. บ้าน ลัดดารมย์ Elegance ศาลากลาง | ต.สันติสุข อ.เมืองเชียงใหม่ เชียงใหม่ | บ้านเดี่ยว | 48-3-39 | 1,388 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 10. บ้าน ลัดดารมย์ พุทธมณฑลสาย 3-2 | แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 97-1-87 | 2,907 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 11. บ้าน ลัดดารมย์ วงแหวน รามอินทรา 2 | แขวงอโงะงี เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 40-1-64 | 1,718 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) |
| 12. บ้าน ลัดดารมย์ มอเตอร์เวย์-กรุงเทพกรีฑา | แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 32-3-69 | 1,470 | บจ. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) |
| 13. บ้าน ลัดดารมย์ พุทธมณฑล สาย 2 | แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 69-3-3 | 2,539 | บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น |
| 14. บ้าน วรารมย์ วัชรพล-เพิ่มสิน | แขวงอโงะงีใหญ่ เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 72-0-7 | 2,302 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 15. บ้าน วรารมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่ | ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี | บ้านเดี่ยว | 59-3-66 | 1,831 | บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น |
| 16. บ้าน วรารมย์ สุขสวัสดิ์ 76 | ต.บางครุ อ.พระประแดง สมุทรปราการ | บ้านเดี่ยว | 32-0-78 | 991 | บจ. เดอะ คอนเน็คชั่น |
| 17. บ้าน วรารมย์ พรีเมียม แก้วนารัฐ | ต.สุรนุญ อ.คลองสะแก เชียงใหม่ | บ้านเดี่ยว | 83-0-80 | 1,539 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 18. บ้าน วรารมย์ Premium กาวิละ | ต.ท่าศาลา อ.เมืองเชียงใหม่ เชียงใหม่ | บ้านเดี่ยว | 8-2-43 | 251 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 19. บ้าน คิวเฮ้าส์วิลล่า นครพิงค์ | ต.วัดเกต อ.เมืองเชียงใหม่ เชียงใหม่ | บ้านเดี่ยว | 10-1-69 | 361 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 20. บ้าน คาซ่า Grand ศรีราชา | ต.สุระศักดิ์ อ.ศรีราชา ชลบุรี | บ้านเดี่ยว | 35-2-62 | 736 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) |
| 21. บ้าน คาซ่า Grand สุขุมวิท 5 | แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 31-3-99 | 864 | บจ. คาซ่า วิลล์ |
| 22. บ้าน คาซ่า Legend พระรามห้า | ต.บางขุน อ.บางกรวย นนทบุรี | บ้านเดี่ยว | 63-3-70 | 2,134 | บจ. คาซ่า วิลล์ |
| 23. บ้าน คาซ่า Legend บ้านมิ่ง | ต.บ้านมิ่ง อ.บ้านมิ่ง ชลบุรี | บ้านเดี่ยว | 21-0-16 | 447 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) |

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | ลักษณะ ผลิตภัณฑ์ | ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | มูลค่าขาย (ประมาณ) ทั้งโครงการ (ลบ.) | บริษัทผู้ดำเนินการ |
|--|---|---------------------|--|---|---------------------------------|
| 24. บ้าน คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ | ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี | บ้านเดี่ยว | 93-1-22 | 2,454 | บจ. คาซ่า วิลล์ |
| 25. บ้าน คาซ่า Premium ราชพฤกษ์ พระรามห้า | ต.บางกร่าง อ.เมืองนนทบุรี นนทบุรี | บ้านเดี่ยว | 70-1-47 | 2,190 | บจ. คาซ่า วิลล์ |
| 26. บ้าน คาซ่า Premium พระรามสอง | แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 30-0-84 | 811 | บจ. คาซ่า วิลล์ |
| 27. บ้าน คาซ่า Presto ดอนเมือง-สรองประภา | แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 60-3-78 | 2,063 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 28. บ้าน คาซ่า Presto ประชาอุทิศ 90 | ต.ในคลองบางปลากด อ.พระสมุทรเจดีย์ สมุทรปราการ | บ้านเดี่ยว | 29-2-95 | 739 | บจ. เดอะ คอนเฟิเดนซ์ |
| 29. บ้าน คาซ่า วิลล์ วงแหวน-รามอินทรา | แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 89-3-35 | 2,608 | บจ. คาซ่า วิลล์ |
| 30. บ้าน คาซ่า วิลล์ วงแหวน-จตุโชติ | แขวงสามวาเดาตะวันตก เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 65-1-72 | 1,552 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 31. บ้าน คาซ่า วิลล์ เทพารักษ์-ชินสิทธิ์ | ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี สมุทรปราการ | บ้านเดี่ยว | 67-1-96 | 2,078 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 32. บ้าน คาซ่า วิลล์ ปิ่นเกล้า-วงแหวน | ตำบลศาลากลาง อ.บางกรวย นนทบุรี | บ้านเดี่ยว | 38-2-69 | 1,051 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 33. บ้าน คาซ่า วิลล์ งามคำแหง วงแหวน 2 | แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร | บ้านเดี่ยว | 84-0-48 | 2,486 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 34. บ้านคาซ่า วิลล์ ดอนเมือง-เลียบบคลองประปา | ต.บ้านใหม่ อ.เมืองปทุมธานี ปทุมธานี | บ้านเดี่ยว | 40-3-13 | 1,204 | บจ. คาซ่า วิลล์ (เพรจิวรี 2553) |
| 35. บ้าน คาซ่า วิลล์ บ้านปิง | ต.บ้านปิง อ.บ้านปิง ชลบุรี | บ้านเดี่ยว | 39-2-48 | 662 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) |
| 36. บ้าน คาซ่า Waterside พระรามห้า | ต.บางขุนนนท์ อ.บางกรวย นนทบุรี | ทาวน์เฮ้าส์ | 27-1-13 | 953 | บจ. คาซ่า วิลล์ |
| 37. บ้าน Q Prime สุขุมวิท 77 | แขวงจันทน์บุช เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร | ทาวน์เฮ้าส์ | 25-0-76 | 1,561 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 38. บ้าน Q District เวสต์เกต | ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง นนทบุรี | ทาวน์เฮ้าส์ | 61-3-91 | 1,747 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 39. บ้าน Q District สุขสวัสดิ์ 76 | ต.บางจาก อ.พระประแดง สมุทรปราการ | ทาวน์เฮ้าส์ | 50-0-0 | 1,520 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 40. บ้าน Q District บางนา-กึ่งแก้ว | ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี สมุทรปราการ | ทาวน์เฮ้าส์ | 31-1-44 | 1,074 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 41. บ้าน Q District ชัยพฤกษ์-ราชพฤกษ์ | ต.บางพลับ อ.ปากเกร็ด นนทบุรี | ทาวน์เฮ้าส์ | 46-1-5 | 1,353 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 42. บ้าน Q District @MRT แยกกรมเกล้า | แขวงทรายกองดิน เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร | ทาวน์เฮ้าส์ | 71-2-62 | 2,286 | บจ. กัสโต้ วิลเลจ |
| 43. บ้าน Q District สุขสวัสดิ์ 78 | ต.ในคลองบางปลากด อ.พระสมุทรเจดีย์ สมุทรปราการ | ทาวน์เฮ้าส์ | 38-2-11 | 1,118 | บจ. คาซ่า วิลล์ (เพรจิวรี 2553) |
| 44. บ้าน Q District ราชพฤกษ์-รัตนนิเวศร์ | ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง นนทบุรี | ทาวน์เฮ้าส์ | 35-0-41 | 1,120 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 45. บ้าน Q District ดิวนันท-รังสิต | ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง นนทบุรี | ทาวน์เฮ้าส์ | 32-2-49 | 1,014 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) |
| 46. บ้าน คาซ่า ซิตี้ กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ | ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี สมุทรปราการ | ทาวน์เฮ้าส์ | 18-0-71 | 513 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 47. บ้าน คาซ่า ซิตี้ สุขุมวิท | ต.ปากน้ำ อ.เมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ | ทาวน์เฮ้าส์ | 21-0-76 | 772 | บจ. เดอะ คอนเฟิเดนซ์ |
| 48. บ้าน คาซ่า ซิตี้ วัชรพล-เพิ่มสิน 2 | แขวงออเงินใหญ่ เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร | ทาวน์เฮ้าส์ | 51-1-6 | 1,620 | บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 49. บ้าน คาซ่า ซิตี้ ราชพฤกษ์-พระรามห้า | ต.บางเลน อ.บางใหญ่ นนทบุรี | ทาวน์เฮ้าส์ | 46-2-68 | 1,278 | บจ. คาซ่า วิลล์ |

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | ลักษณะ ผลิตภัณฑ์ | ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา) | มูลค่าขาย (ประมาณ) ทั้งโครงการ (ลบ.) | บริษัทผู้ดำเนินการ |
|---|---|---------------------|--|---|----------------------|
| 50. บ้าน คาซ่า ชิตี้ พระรามห้า-ปิ่นเกล้า | ต.บางสีทอง อ.บางกรวย นนทบุรี | ทาวน์เฮ้าส์ | 29-2-7 | 1,056 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 51. บ้าน คาซ่า ชิตี้ ดอนเมือง-สรong-praka | แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร | ทาวน์เฮ้าส์ | 22-1-7 | 720 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 52. บ้าน คาซ่า ชิตี้ งามคำ-มัสทิม | แขวงสะพานสูง เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร | ทาวน์เฮ้าส์ | 15-2-21 | 534 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 53. บ้าน กัสโต้ กังวาล-สุวรรณภูมิ | ตราด-ทวาย อ.บางพลีสมุทรปราการ | ทาวน์เฮ้าส์ | 40-1-100 | 1,287 | บจ. กัสโต้ วิลเลจ |
| 54. บ้าน กัสโต้ เพชรเกษม 69-กาญจนาภิเษก | แขวงหนองแขม เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร | ทาวน์เฮ้าส์ | 32-1-69 | 955 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 55. บ้าน กัสโต้ สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ | ต.ในคลองบางปลากด อ.พระสมุทรเจดีย์ สมุทรปราการ | ทาวน์เฮ้าส์ | 28-1-91 | 725 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |

ข) ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา) | มูลค่าขาย (ประมาณ) ทั้งโครงการ (ลบ.) | บริษัทผู้ดำเนินการ |
|--|---|--|---|---|
| 1. คิวคอนโด สุขุมวิท | แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร | 3-1-70 | 9,133 | บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ |
| 2. คิว ซีไซด์ หัวหิน | ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี | 7-1-20 | 1,157 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) |
| 3. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 2 | ต.สุเทพ อ.เมืองเชียงใหม่ เชียงใหม่ | 1-2-7 | 147 | บจ. กัสโต้ วิลเลจ |
| 4. คาซ่าคอนโด แอท เอ็มอาร์ที สามแยกบางใหญ่ | ต.เสารังหิน อ.บางใหญ่ นนทบุรี | 3-1-12 | 1,440 | บจ. คาซ่า วิลล์ |
| 5. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร เอ | ต.ศรีราชา อ.ศรีราชาชลบุรี | 1-1-80 | 143 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) |
| 6. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร บี | ต.ศรีราชา อ.ศรีราชาชลบุรี | 1-1-48 | 126 | บจ. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) |
| 7. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร ซี | ต.ศรีราชา อ.ศรีราชาชลบุรี | 1-0-49 | 140 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) |
| 8. เดอะทรัสต์ คอนโด หัวหิน | ต.หัวหิน อ.หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์ | 8-3-48 | 1,343 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) |
| 9. เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม | ต.ห้วยจรเข้ม อ.เมืองนครปฐม นครปฐม | 8-3-49 | 567 | บจ. เดอะ คอนฟิเด้นซ์ |
| 10. เดอะทรัสต์ คอนโด แอท บีทีเอส เอรಾವัน | ต.ปากน้ำ อ.เมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ | 7-2-84 | 2,889 | บจ. เดอะ คอนฟิเด้นซ์ |

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | มูลค่าขาย (ประมาณ) ทั้งโครงการ (ลบ.) | บริษัทผู้ดำเนินการ |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 11. เดอะทรีส์ คอนโด อมตะ-ชลบุรี | ต.หนองไม้แดง อ.เมืองชลบุรี ชลบุรี | 5-0-4 | 714 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) |
| 12. เดอะพอยต์ คอนโด รังสิต-คลอง 6 | ต.รังสิต อ.ธัญบุรี ปทุมธานี | 7-0-32 | 670 | บจ. เดอะ คอนพิเด็นซ์ |
| 13. เดอะพอยต์ คอนโด แหลมฉบัง | ต.ทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา ชลบุรี | 5-1-77 | 542 | บจ. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) |

ค) ธุรกิจโรงแรม

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ | จำนวนหน่วย (ห้อง) | ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) | มูลค่าเงินลงทุน (ลบ.) | รายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยต่อเดือน (การปล่อยเช่าพื้นที่ได้ร้อยละ 100) (ลบ.) | รายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยต่อเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | บริษัทผู้ดำเนินการ |
|---|-------------------|-----------------------------------|---|-----------------------|---|--|---|--------------------------------|
| | | | | | | รายได้ค่าเช่าและบริการ (ลบ.) | คิดเป็นร้อยละของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่อัตราปล่อยเช่าพื้นที่เต็มร้อยละ 100 | |
| 1. โรงแรม เซนต์รี่ พอยต์ ไพรม์ พัทยานาเกลือ 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 วิลส์ (ชลบุรี 2554) |

ง) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ | ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) | มูลค่า เงินลงทุน (ลบ.) | รายได้ค่าเช่าและ บริการเฉลี่ยต่อเดือน (การปล่อยเช่าพื้นที่เต็ม ร้อยละ 100) (ลบ.) | รายได้ค่าเช่า และค่าบริการเฉลี่ยต่อเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | บริษัทผู้ดำเนินการ |
|---|--|---|------------------------------|--|---|--|--|
| | | | | | รายได้ ค่าเช่า และ ค่าบริการ (ลบ.) | คิดเป็นร้อยละ ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการที่ อัตราการปล่อยเช่า พื้นที่เต็มร้อยละ 100 | |
| 1. คิวเฮ้าส์ สาทร* ถนนสาทรใต้ กทม. | 2-3-56 | พื้นที่ก่อสร้าง 27,829 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,454 ตร.ม. | 517 | 9.51 | 539 | 57 | บมจ. คิวลิติเฮ้าส์ |
| 2. คิวเฮ้าส์ เพลินจิต** ถนนเพลินจิต กทม. | 1-1-63 | พื้นที่ก่อสร้าง 22,341 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 10,880 ตร.ม. | 897 | 7.05 | 483 | 69 | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ คิวลิติ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ได้รับสิทธิ การเช่าจาก บมจ. คิวลิติเฮ้าส์ ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งปัจจุบัน คงเหลือ 12 ปี และได้จ้าง บมจ. คิวลิติเฮ้าส์บริหารจัดการ |

หมายเหตุ * อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนธันวาคม 2568

** เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮ้าส์ เพลินจิตแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิวลิติ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ดังนั้นจึงต้องโอนสิทธิเรียกร้องและผลประโยชน์ต่างๆ ตามสัญญาเช่าและบริการกับลูกค้า ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิวลิติ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2549 เป็นต้นไป

(1.3) รายละเอียดดูถูกหนี้การค้า

| 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) |
| ธุรกิจโรงแรม | | | | | | | |
| 1. โรงแรม เซนต์อร์ ฟอยล์ ประตูน้ำ | 95* | 15.45 | 94 | 15.44 | 1 | 0.005 | 2 |
| 2. โรงแรม เซนต์อร์ ฟอยล์ สุขุมวิท 10 | 80 | 10.44 | 80 | 10.44 | - | - | - |
| 3. โรงแรม เซนต์อร์ ฟอยล์ ฟลัส ลีลม | 81* | 10.08 | 80 | 10.07 | 1 | 0.001 | 1 |
| 4. โรงแรม เซนต์อร์ ฟอยล์ ซิดลม | 69* | 10.02 | 69 | 9.96 | 1 | 0.06 | - |
| 5. โรงแรม เซนต์อร์ ฟอยล์ ไพรม์ พัทยา | 73 | 7.64 | 73 | 7.64 | - | - | - |
| ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า | | | | | | | |
| 1. คิวเฮาส์ สาทร | 1 | 0.10 | 1 | 0.10 | - | - | - |

หมายเหตุ * จำนวนรายลูกหนี้การค้าค้างชำระทั้งในงวด 1-3 เดือน งวด 3-6 เดือน และ 6 เดือนขึ้นไป

นโยบายการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการการดำรงรับของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า นั้น จะพิจารณาจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน 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 รวมทั้งนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งระยะสั้นและระยะยาว

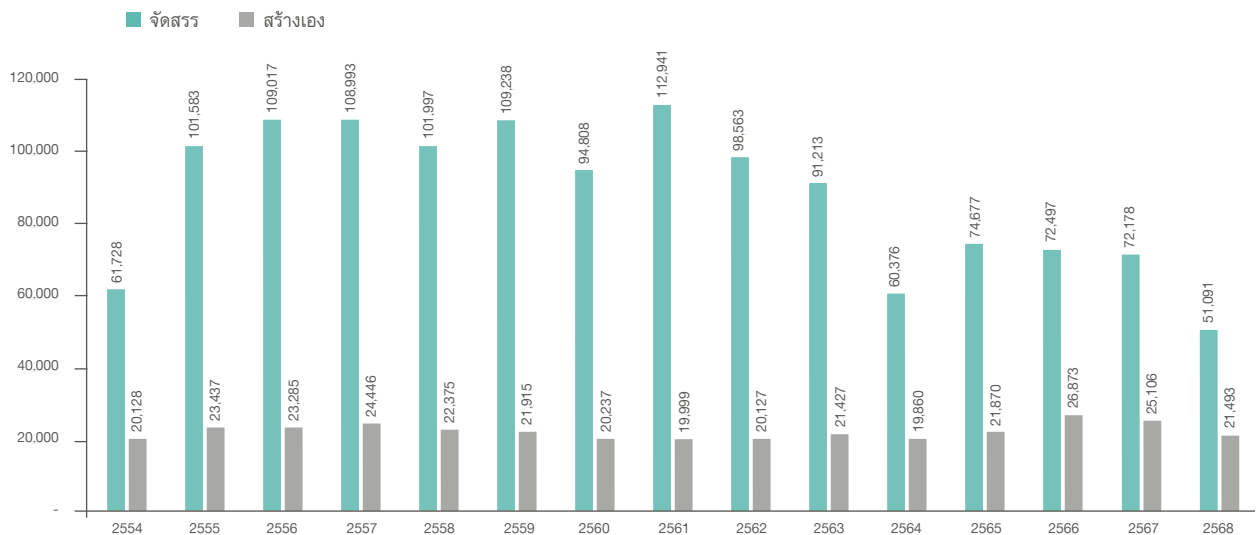
(2.2) สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม และการแข่งขันของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยจะแบ่งแยกการแข่งขันในอุตสาหกรรมและการแข่งขันของบริษัทและบริษัทย่อยตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

1) ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปี 2567 พบว่ามีจำนวน 97,284 หน่วย เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 99,370 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 2 โดยสามารถแยกออกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร จำนวน 72,178 หน่วย หรือใกล้เคียงกับปี 2566 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 25,106 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่ผ่านมา

เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2568 พบว่ามีจำนวน 72,584 หน่วย เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 97,284 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 25 โดยสามารถแยกออกเป็น ที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร จำนวน 51,091 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 29 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 21,493 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่ผ่านมา



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร โดยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2561 - 2568

| ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร แบ่งแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย | 2561 | 2562 | 2563 | 2564 | 2565 | 2566 | 2567 | 2568 | %การเปลี่ยนแปลง 2567 / 2566 | %การเปลี่ยนแปลง 2568 / 2567 |
|---|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| บ้านเดี่ยว | 15,563 | 13,552 | 10,736 | 10,582 | 11,809 | 18,404 | 12,649 | 6,605 | -31% | -48% |
| บ้านแฝด | 2,101 | 3,024 | 2,536 | 3,107 | 3,497 | 6,381 | 2,416 | 1,904 | -62% | -21% |
| ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารพาณิชย์ | 20,051 | 21,274 | 16,424 | 13,540 | 13,477 | 13,123 | 10,108 | 6,268 | -23% | -38% |
| อาคารชุด | 75,226 | 60,713 | 61,517 | 33,147 | 45,894 | 34,589 | 47,005 | 36,314 | 36% | -23% |
| รวม ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร | 112,941 | 98,563 | 91,213 | 60,376 | 74,677 | 72,497 | 72,178 | 51,091 | 0% | -29% |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับปี 2567 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 จากตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร ปี 2567 มีการจดทะเบียนใกล้เคียงกับปี 2566 โดยบ้านแฝดมีการจดทะเบียนลดลงมากเกินกว่าครึ่ง ส่วนบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีการจดทะเบียนลดลงมากเช่นเดียวกัน ในขณะที่อาคารชุดมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร ปี 2568 เปรียบเทียบกับปี 2567 พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร ปี 2568 มีการจดทะเบียนลดลง โดยบ้านเดี่ยวมีการจดทะเบียนลดลงมากถึงเกือบครึ่งหนึ่ง ซึ่งลดลงมากกว่าสินค้าประเภทอื่น ส่วนทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ อาคารชุด และบ้านแฝด มีการจดทะเบียนลดลงมากเช่นเดียวกัน สาเหตุที่ในปี 2568 นี้ มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในทุกประเภทลดลง เนื่องจากมีปัจจัยด้านลบที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2568 นี้ คือ หนี้สินภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงกว่า 90% สินค้าล้นตลาดในบางทำเล ต้นทุนในการพัฒนาโครงการสูงขึ้น เช่น ราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และแรงงาน เป็นต้น ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ซึ่งปัจจัยข้างต้นนี้ ทำให้ผู้บริโภคกลุ่มที่มีรายได้ระดับล่าง-ปานกลาง ส่วนหนึ่งหันมาเลือกเช่าที่อยู่อาศัยแทนการซื้อ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยความไม่แน่นอนทางด้านการเมือง มาตรการภาษีของสหรัฐอเมริกา และความผันผวนของเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยด้วย

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2569 ทางบริษัทคาดการณ์ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปต่อเนื่องจากปี 2568 โดยผู้ประกอบการต้องมีการปรับตัว มุ่งเน้นการบริหารความเสี่ยง การปรับสมดุลระหว่างสินค้าเหลือขายและสินค้าเข้าใหม่ การลดขนาดโครงการ การเลือกทำเล และกลุ่มเป้าหมายอย่างแม่นยำ ตลอดจนการพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์สังคมผู้สูงอายุ และคาดว่าจะมีปัจจัยด้านบวกมาสนับสนุนทำให้ฟื้นตัวได้ดีขึ้น ได้แก่ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง นโยบายภาครัฐ รวมทั้งอาจจะมีการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ แต่อย่างไรก็ตามยังคงมีปัจจัยด้านลบเดิมๆ เช่นเดียวกับปี 2568 ที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยได้

2) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2568 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมทั้งสิ้น 10.30 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.48 ล้านตารางเมตร โดยเข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) 0.21 ล้านตารางเมตร และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) 0.27 ล้านตารางเมตร

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานยังคงมีอุปทานเพิ่มขึ้นอย่างมาก หากรวมถึงอุปทานที่เข้ามาจากปีก่อน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่เกรด A+ อาคารสำนักงานเกรด A ที่เข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และอาคารสำนักงานเกรด A รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) รวมถึงอาคารสำนักงานเก่าที่มีพื้นที่สำนักงานว่างจากการย้ายไปยังอาคารสำนักงานใหม่หรือลดขนาดการใช้พื้นที่สำนักงาน จึงทำให้อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ตลาดมีการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตามหากเทียบกับอุปสงค์ที่เข้ามาในตลาดเพียง 0.14 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 0.03 ล้านตารางเมตร ซึ่งน้อยกว่าอุปทานที่เข้ามาในตลาดจำนวนมาก โดยอุปสงค์ส่วนใหญ่มาจากการย้ายจากอาคารสำนักงานเก่ามายังอาคารสำนักงาน A+ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อาคารสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) รวมถึงอาคารสำนักงานเกรด B รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ตามลำดับ

ในด้านพื้นที่ว่างยังคงมีจำนวนมาก จึงมีการแข่งขันเพื่อหาผู้เช่าใหม่เข้ามาให้ได้เร็วที่สุด ซึ่งปัจจุบันผู้เช่าให้ความสำคัญในการเลือกอาคารใหม่ที่ได้มาตรฐานสากล และได้รับการรับรองด้าน ESG มากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติที่พิจารณาเรื่องนี้เป็นสิ่งสำคัญ สำหรับอาคารเก่าต้องมีการปรับตัวอย่างมาก หลายอาคารมีการปรับปรุงพัฒนาอาคารให้ทันสมัย ได้มาตรฐานสากล เพื่อรักษาและดึงดูดผู้เช่าให้ต่อสัญญาออกไปอีก และการเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ใหม่ให้ได้โดยเร็ว

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ ไตรมาสที่สี่ของปี 2568 (สำหรับพื้นที่ 100-300 ตารางเมตร) เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสเดียวกันของปีก่อน กล่าวคือ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A+ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังคงทรงตัวอยู่ที่ 1,195 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 878 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคารสำนักงานเกรด B ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับลดลงจาก 695 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 685 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคารสำนักงานเกรด A ย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ปรับเพิ่มขึ้นจาก 740 มาอยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคารสำนักงานเกรด B ย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ปรับลดลงจาก 545 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 535 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงอีก 5 - 15% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2569 คาดว่าจะมีอุปทานใหม่เข้ามาเพียง 0.09 ล้านตารางเมตร โดยเข้ามาเฉพาะย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อย่างไรก็ตามยังมีพื้นที่สำนักงานว่างจากปีก่อนอีกจำนวนมาก จึงทำให้ตลาดยังคงมีการแข่งขันสูง ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คาดว่าไม่แตกต่างจากปีก่อนมากนัก การย้ายออกจากอาคารเก่าไปยังอาคารใหม่ยังเป็นที่สนใจอยู่ ดังนั้นอาคารเก่าจึงต้องปรับตัวให้ทัน เพื่อรักษาผู้เช่าเก่าให้ต่อสัญญาออกไปและการปรับกลยุทธ์การปล่อยเช่าพื้นที่ใหม่ให้ได้เร็วขึ้น สำหรับอัตราค่าเช่าในภาพรวมมีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดลงเล็กน้อย เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าตัดสินใจเช่าได้เร็ว ส่วนอาคารสำนักงานเกรด A, A+ บางส่วนที่มีอัตราการเช่าพื้นที่มากกว่า 80% มีแนวโน้มปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

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

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

ที่มา : ข้อมูลจาก CBRE และการรวบรวมของบมจ. ควอลิตี้เฮาส์

3) ธุรกิจโรงแรม/อาคารพักอาศัยให้เช่า

ณ สิ้นปี 2568 มียอดรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาประเทศไทยตลอดทั้งปี จำนวน 32.9 ล้านคน ลดลงจำนวน 2.6 ล้านคน หรือลดลงอัตราร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 35.5 ล้านคน การชะลอตัวดังกล่าวส่งผลให้รายได้จากตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2568 อยู่ที่ 1.53 ล้านล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า และยังคงต่ำกว่าระดับก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในปี 2562 ซึ่งประเทศไทยเคยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 39.9 ล้านคน และสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวประมาณ 1.9 ล้านล้านบาท โดยภาพรวม แม้ว่าภาคการท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวต่อเนื่องหลังสถานการณ์โควิด-19 แต่ระดับจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ในปี 2568 ยังไม่สามารถกลับสู่ระดับสูงสุดก่อนเกิดวิกฤตได้อย่างเต็มที่

สถานการณ์การท่องเที่ยวปี 2568 นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียเป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุดเป็นลำดับที่ 1 โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 4.5 ล้านคน ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับปี 2567 การปรับตัวลดลงดังกล่าวมีปัจจัยจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม และสถานการณ์น้ำท่วมในจังหวัดสงขลาในเดือนพฤศจิกายน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่น และการเดินทางในบางช่วงเวลา สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอันดับที่ 2 คือ นักท่องเที่ยวชาวจีน มีจำนวนรวม 4.4 ล้านคน ลดลงร้อยละ 34 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากประเด็นด้านความเชื่อมั่นเรื่องความปลอดภัยในประเทศไทย เช่น กรณีเหตุการณ์ลักพาตัวดาราชาวจีน และปัญหาสแกนเมอร์ อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาสที่ 4 เริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีขึ้น แม้ยังคงเผชิญกับการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวที่รุนแรงจากประเทศคู่แข่งในภูมิภาคเดียวกันที่เร่งทำการตลาดเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวจีน ขณะที่นักท่องเที่ยวต่างชาติอันดับที่ 3 คือ อินเดีย มีจำนวน 2.5 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากปีก่อนหน้า โดยได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการฟรีวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวอินเดีย รวมถึงการขยายตัวของตลาดนักท่องเที่ยวอินเดียที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง

สำหรับการท่องเที่ยวภายในประเทศ ณ สิ้นปี 2568 มีจำนวนการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทยรวมทั้งสิ้น 278.7 ล้านคน-ครั้ง สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวภายในประเทศประมาณ 1.2 ล้านล้านบาท โดยขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งในด้านปริมาณการเดินทางและมูลค่ารายได้ เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยจำนวนการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ขณะที่รายได้จากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 สะท้อนถึงการใช้จ่ายต่อทริปที่ปรับตัวดีขึ้น ซึ่งการเติบโตดังกล่าวมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐ รวมถึงกิจกรรมกระตุ้นเศรษฐกิจในหลายพื้นที่ ส่งผลให้การท่องเที่ยวภายในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวและเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี 2568

สำหรับตลาดโรงแรมในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2568 มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 83,403 ห้อง เพิ่มขึ้นจำนวน 2,447 ห้อง หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีจำนวนห้องพักรวม 80,956 ห้อง สะท้อนถึงการขยายตัวของอุปทานห้องพักในตลาดอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในช่วงปี 2569 - 2571 จะมีโครงการโรงแรมเปิดให้บริการเพิ่มเติมอีกประมาณ 7,889 ห้อง ซึ่งจะส่งผลให้ระดับการแข่งขันในตลาดมีแนวโน้มสูงขึ้น ส่วนในปี 2568 สัดส่วนหลักของห้องพักใหม่และโครงการที่เปิดดำเนินการส่วนใหญ่อยู่ในระดับ First Class (อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยประมาณ 4,500 - 5,000 บาทต่อคืน) โดยกระจุกตัวอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบนถนนเพลินจิต-สุขุมวิท ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นทำเลที่มีการแข่งขันสูงที่สุด

โดยภาพรวมของการลงทุนในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนในปี 2568 มียอดสะสมถึงสิ้นปี จำนวน 3,370 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1.9 ล้านล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุน จำนวนรวม 3,044 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1.1 ล้านล้านบาท ในปี 2568 มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น 326 โครงการ หรือเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 11 และในขณะเดียวกันมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 754,480 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 67 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567

ถ้าพิจารณาจำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและประเภทที่พักอาศัยชั่วคราวในเขตกรุงเทพมหานคร ยอดสะสม ณ สิ้นเดือนพฤศจิกายน ปี 2568 มีจำนวน 106,568 ตำแหน่ง เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 จำนวน 105,298 ตำแหน่ง เพิ่มขึ้นจำนวน 1,270 ตำแหน่ง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของห้องชุดพักอาศัยให้เช่ายังคงเป็นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติในแถบเอเชีย โดยสิ้นเดือนพฤศจิกายน ปี 2568 ชาวจีนเป็นชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานคงเหลือในประเทศไทยเป็นอันดับที่หนึ่ง มีจำนวน 56,202 คน และอันดับที่ 2 และ 3 จะเป็น ชาวญี่ปุ่น และ ชาวฟิลิปปินส์ ที่จำนวน 21,536 และ 21,293 คน ตามลำดับ

สำหรับตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่าในเขตกรุงเทพ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีจำนวนห้องพักอาศัยให้เช่ารวมทั้งสิ้น 17,729 ห้อง เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 16,585 ห้อง เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 1,144 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เนื่องจาก มีการเปิดตัวใหม่ของตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่าหลายแห่ง และสัดส่วนใหญ่ของตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ตั้งอยู่บริเวณย่านสุขุมวิท ทำให้บริเวณดังกล่าวมีการแข่งขันค่อนข้างสูง รวมถึงและการเติบโตมากขึ้นของตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่า ซึ่งเข้ามาแข่งขันและแบ่งส่วนการตลาด ของตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า จึงก่อให้เกิดภาวะการแข่งขันอย่างรุนแรงในตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า

ที่มา : ข้อมูลจากกองงานคนต่างด้าว กรมการจัดหางาน
ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
ข้อมูลจาก CBRE Thailand Hotel Report

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(3.1) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

ก) การออกแบบสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานวิจัยและพัฒนาโครงการ ทำหน้าที่ศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคและวิเคราะห์ความต้องการของตลาด โดยมีการสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการเกี่ยวกับแบบบ้าน ควบคู่กับการนำข้อมูลการขายจากโครงการที่ผ่านมา มาวิเคราะห์แนวโน้มและความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ยังมีการศึกษาสินค้าของคู่แข่งในตลาด รวมถึงการสำรวจความพึงพอใจของลูกบ้านที่อยู่อาศัยจริง เพื่อนำข้อมูลทั้งหมดมาใช้เป็นพื้นฐานในการพัฒนาและออกแบบสินค้าอย่างต่อเนื่อง

แนวทางดังกล่าวช่วยให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถออกแบบและก่อสร้างบ้านที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเหมาะสม ครอบคลุมลูกค้าทุกกลุ่มและทุกช่วงวัย โดยคำนึงถึงคุณภาพการอยู่อาศัย การรักษาสิ่งแวดล้อม และการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ เพื่อให้การออกแบบมีความหลากหลายและทันสมัยสอดคล้องกับแนวโน้มของตลาด บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาและบุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญ เข้ามามีส่วนร่วมในการออกแบบบ้านและโครงการอีกด้วย

ข) ลักษณะการผลิต และการจัดซื้อ

การผลิตและนโยบายการผลิต

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการผลิตสินค้า โดยมีการควบคุมสินค้าให้ตรงตามมาตรฐานและคุณภาพที่กำหนดไว้

การจัดหาวัตถุดิบ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีจัดหาวัตถุดิบในส่วนประกอบสำคัญของบ้านและบางส่วนจัดหาโดยผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งสามารถแยกได้ ดังนี้

- 1) วัตถุดิบที่บริษัทและบริษัทย่อยจัดซื้อจัดหาโดยตรง เช่น เสาเข็ม แผ่นพื้นสำเร็จรูป แผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูป กระเบื้องมุงหลังคา เหล็กเส้น สุกภัณฑ์ กระเบื้อง อิฐ วัสดุปูพื้นชั้นบน ประตูหน้าต่าง เป็นต้น
- 2) วัตถุดิบส่วนที่รวมกับราคาจ้างเหมาก่อสร้าง บริษัทและบริษัทย่อยได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยเหมารวมค่าแรงและค่าวัตถุดิบทั้งหมด ยกเว้นค่าวัตถุดิบที่กล่าวมาแล้วในข้อ 1)

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

การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทและบริษัทย่อยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับเหมาในเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

- 1) จัดตั้งเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน
- 2) สามารถปฏิบัติงานตามมาตรฐานและคุณภาพที่ถูกต้องโดยบริษัทและบริษัทย่อย
- 3) มีความมั่นคงทางด้านฐานะการเงิน
- 4) มีผู้คุมงานก่อสร้างประจำโครงการ
- 5) มีประสบการณ์และผลงานเป็นที่น่าเชื่อถือ พร้อมทั้งสามารถระบุรายละเอียดและตรวจสอบได้
- 6) มีสถานประกอบการถาวร
- 7) มีหมายเลขโทรศัพท์และชื่อผู้ติดต่อที่ชัดเจน
- 8) มีหนังสือสัญญาค้ำประกันงานก่อสร้าง
- 9) ต้องผ่านเกณฑ์มาตรฐานในการประเมินคุณภาพและผลงาน เพื่อใช้พิจารณาการจ้างงานครั้งต่อไป

การใช้วัตถุดิบทดแทน

ในการก่อสร้างบ้านและห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย วัตถุดิบส่วนใหญ่ที่นำมาใช้เป็นวัตถุดิบที่สามารถหาได้ภายในประเทศ ดังนั้น เมื่อประสบภาวะขาดแคลนวัตถุดิบ บริษัทและบริษัทย่อยจึงสามารถหาวัตถุดิบอื่นมาใช้ทดแทนวัตถุดิบเดิมได้ เช่น ไม้ที่นำมาใช้ทำวงกบประตูหน้าต่าง สามารถใช้วงกบอลูมิเนียม UPVC และไม้สังเคราะห์ ซึ่งคุณภาพได้ตามมาตรฐานที่กำหนด เป็นต้น

ผลการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีต่อการใช้วัตถุดิบ

เนื่องจากการก่อสร้างบ้านพักอาศัยและห้องชุดพักอาศัยเพื่อขายไม่ได้ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการควบคุมหรือการก่อสร้าง ดังนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีจึงไม่มีผลต่อการใช้วัตถุดิบในการก่อสร้างอย่างมีสาระสำคัญ

ต้นทุนเกี่ยวกับวัตถุดิบ

การปรับตัวสูงขึ้นของราคาวัตถุดิบเป็นปัญหาที่จะกระทบต่อต้นทุนบ้านหรือห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งตัวแปรที่สำคัญ ได้แก่ ราคาของที่ดินเปล่า ราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงต่างๆ ที่ใช้ในกระบวนการผลิตวัสดุก่อสร้าง และค่าขนส่งวัตถุดิบไปยังโครงการ และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยพยายามที่จะลดต้นทุนดังกล่าว โดยการประมูลงานหรือการเสนอราคาแข่งขัน เพื่อให้ได้ราคาต่ำที่สุดแต่ได้คุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท และบริษัทมีการเจรจาให้ผู้ขายวัตถุดิบคงราคาวัตถุดิบหรือทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าในช่วงระยะเวลา 6 เดือนถึง 1 ปี เป็นต้น

สัดส่วนในการจัดซื้อวัตถุดิบในประเทศและนอกประเทศ

วัตถุดิบส่วนใหญ่ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยจัดซื้อภายในประเทศ

นโยบายในการจัดหาที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายจัดซื้อจัดหาที่ดินเพิ่มเติม เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะ 2 - 3 ปีข้างหน้า โดยจะผ่านคณะกรรมการบริษัท เพื่อรองรับการขยายตัวและดำเนินธุรกิจในอนาคต

(3.2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีมาตรการป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านปัญหาสาธารณูปโภค เช่น มีมาตรการในการตรวจสอบหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆ ที่สามารถช่วยลดหรือประหยัดพลังงานไฟฟ้า การจัดการขยะ และตรวจสอบสภาพน้ำทิ้ง เป็นต้น

ดังนั้น ในการประกอบธุรกิจต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมแต่อย่างใด

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

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

รายละเอียดทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจได้เปิดเผยไว้ในเอกสารแนบ 4

(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการขายห้องชุดพักอาศัยที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้เป็นจำนวนเงินทั้งหมดประมาณ 413 ล้านบาท โดยไม่มีโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการขายห้องชุดพักอาศัยโครงการใดมียอดขายได้ที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้มากกว่าร้อยละ 10 ของยอดขายได้รวมตามงบการเงินรวม

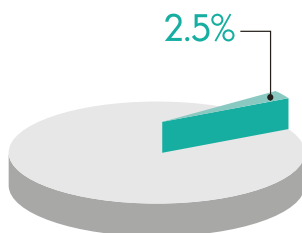
(6) ส่วนแบ่งทางการตลาด

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ประจำปี 2568 สรุปได้ดังนี้

- โครงการแนวราบ ประกอบด้วย ตลาดบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่า ประมาณ 2.5%
- โครงการแนวสูงประกอบด้วย ตลาดคอนโดมิเนียม บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่า ประมาณ 1.4%

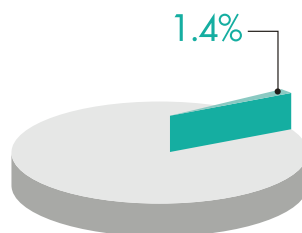
ทั้งนี้ บริษัท มีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่าทั้งหมด ประมาณ 2.0% ของยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล แสดงภาพได้ดังนี้

สัดส่วนยอดขายบริษัท
ต่อยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัย
สำหรับโครงการแนวราบ



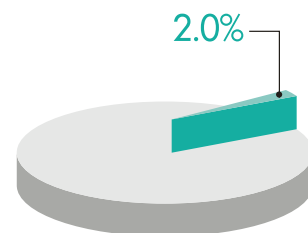
● บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์
● ตลาดที่อยู่อาศัยโครงการแนวราบ

สัดส่วนยอดขายบริษัท
ต่อยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัย
สำหรับโครงการแนวสูง



● บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์
● ตลาดที่อยู่อาศัยโครงการแนวสูง

สัดส่วนยอดขายบริษัท
ต่อยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัย
โครงการแนวราบและแนวสูง



● บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์
● ตลาดที่อยู่อาศัย

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

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

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

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

รายละเอียดตามหัวข้อ 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ ข้อย่อย 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีนโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดังนี้

ก) บริษัทย่อย

บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อย 13 บริษัท ได้แก่

- (1) บริษัท เดอะ คอนฟีเดนซ์ จำกัด บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (2) บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 80.58 และส่วนที่เหลือร้อยละ 19.42 ถือหุ้นโดยบริษัท เดอะ คอนฟีเดนซ์ จำกัด ปัจจุบันไม่ได้ดำเนินธุรกิจ เนื่องจากได้โอนย้ายงานบริหารงาน สาธารณูปโภค และบริการหลังการขายโครงการบ้านไปยังบริษัทและบริษัทย่อย
- (3) บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (4) บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารในอาคารที่พักอาศัย โรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่า และลงทุนในบริษัทต่างๆ
- (5) บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีโอ) จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจการลงทุนใน Harbour View Corporation ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟง 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

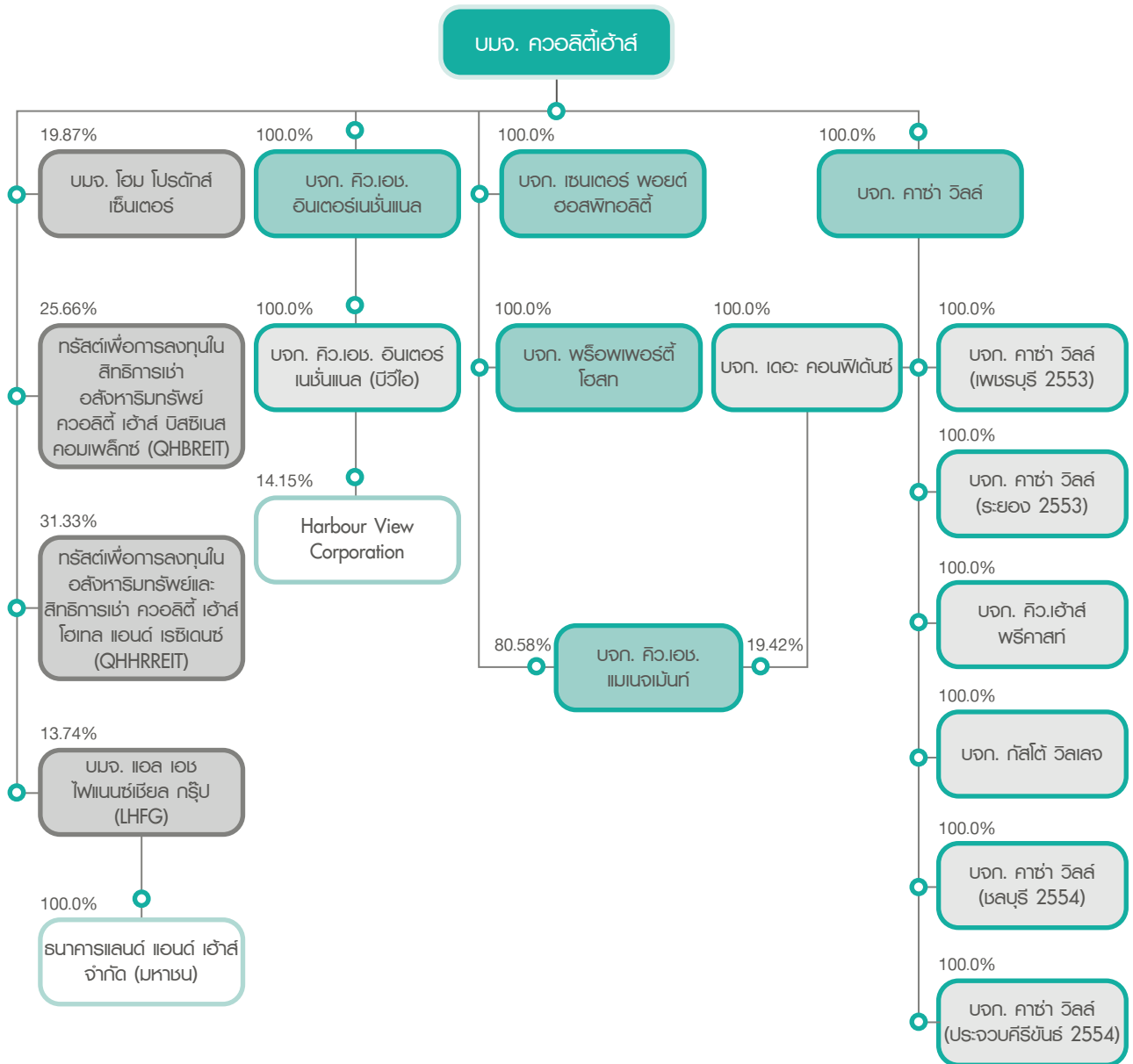
บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 กอง ได้แก่

- (1) บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทมีนโยบายลงทุนระยะยาวโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 2568) โดยบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ โดยให้บริการเกี่ยวกับเงินฝาก สินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อธุรกิจ และสินเชื่อบุคคล โดยบริษัทร่วมดังกล่าวถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
- (3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ จัดตั้งขึ้นในวันที่ 4 ธันวาคม 2567 โดยการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25.66 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า มูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เท่ากับ 7,294 ล้านบาท อาคารสำนักงานให้เช่าที่ทรัสต์ลงทุนได้แก่ โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการเวฟ เฟลส
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2549 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 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 रेซิเดนซ์ จัดตั้งขึ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 โดยการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 31.33 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและ เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ มูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เท่ากับ 4,025 ล้านบาท ทรัสต์สินที่ทรัสต์ลงทุน ได้แก่ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม และ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีลม
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ จัดตั้งขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2555 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 31.33 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ และได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเท่ากับ 3,360 ล้านบาท ทรัสต์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ 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 สาเหตุจากบริษัทไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าว ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เนื่องจากเห็นว่าบริษัทดังกล่าวมีผลประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



1.3.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2568

| ชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น (หุ้น) | สัดส่วนการถือหุ้น (%) |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) | 2,675,945,601 | 24.98 |
| 2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | 517,173,750 | 4.83 |
| 3. นายปริญญา เทียรวรา | 260,000,000 | 2.43 |
| 4. นายนิเวศน์ เหมวชิรวรากร | 250,000,000 | 2.33 |
| 5. น.ส.จินตนา กาญจนกำเนิด | 207,000,000 | 1.93 |
| 6. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED | 189,936,490 | 1.77 |
| 7. นางสมทรง ลาภานันต์รัตน์ | 165,294,700 | 1.54 |
| 8. น.ส.พิชชา เหมวชิรวรากร | 150,000,000 | 1.40 |
| 9. นายวิชัย มิตรสันติสุข | 130,000,000 | 1.21 |
| 10. บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) | 115,521,600 | 1.08 |
| รวมรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก | 4,660,872,141 | 43.50 |
| รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด | 10,714,381,645 | 100.00 |

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 1 กันยายน 2568 มีจำนวน 517,173,750 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 4.83 ของหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว และเนื่องด้วยหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ไม่สามารถใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (ยกเว้นกรณีการใช้สิทธิออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน) เป็นผลทำให้ผู้ถือหุ้นในส่วนที่ไม่ใช่หุ้นที่ถือโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด มีสิทธิในการออกเสียงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.07 และทำให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเพียงร้อยละ 23.79 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 2568 มูลค่ารวม 7,000 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

| พันธุ์ประเภทไม่มีหลักประกัน และไม่ด้อยสิทธิ | | | | | | | | |
|---|----------------------------|---------------------|----------------|------------------------------|--|--------------------|-----------------------|---------------------------------|
| ครั้งที่ | อายุ | มูลค่า (ล้านบาท) | จำนวน หน่วย | อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ | ประเภทของการ จ่ายดอกเบี้ย | วันที่ครบ กำหนด | การชำระคืน เงินต้น | การจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือ |
| 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- |
| 1/2568 | 2 ปี 11 เดือน 28 วัน | 2,000 | 2,000,000 | - | ไม่มีดอกเบี้ยแต่มี ส่วนลด 2.52% ต่อปี (Zero Coupon Bond) | 5 พ.ค.71 | เมื่อครบกำหนด | A- |

1.5.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น/ตั๋วแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น/ตั๋วแลกเงินระยะสั้น

1.5.3 เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท มียอดคงค้างเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

1.6.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

ประวัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการประจำปี 2566 - 2568 มีดังนี้

| รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|---|---------|---------|---------|
| 1. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) | 0.23 | 0.20 | 0.16 |
| 2. เงินปันผลจ่ายอัตราต่อหุ้น (บาท/หุ้น) | 0.15 | 0.11 | * 0.09 |
| 2.1 เงินปันผลระหว่างกาล (บาท/หุ้น) | 0.05 | 0.03 | 0.02 |
| 2.2 เงินปันผลส่วนที่เหลือ (บาท/หุ้น) | 0.10 | 0.08 | * 0.07 |
| 3. อัตราการจ่ายเงินปันผลเมื่อเทียบกับกำไรสำหรับปีตามงบการเงินรวม (ร้อยละ) | 64 | 55 | 56 |

หมายเหตุ : 1) 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

2) 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 ตามมติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568

3) *เงินปันผลประจำปี 2568 จำนวน 0.09 บาท/หุ้น จ่ายจากผลประกอบการงวด 6 เดือนแรก จำนวน 0.02 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 และจากผลประกอบการงวด 6 เดือนหลังอีกจำนวน 0.07 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันที่ 21 เมษายน 2569

1.6.2 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยนั้น บริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลจากกำไรสำหรับปีของบริษัทย่อย ซึ่งคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยจะพิจารณาเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมของการบริหารโครงสร้างเงินทุนและการบริหารทางการเงินโดยรวม

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและการบริหารความเสี่ยง

เนื่องจากสถานการณ์ของประเทศไทยมีความผันผวนและเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ทั้งด้านการเมืองและเศรษฐกิจ บริษัทจึงได้ทำการวิเคราะห์และประเมินผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งเรื่องกลยุทธ์, วัตถุประสงค์ และกระบวนการทำงานของฝ่ายงานต่างๆ ในองค์กร รวมทั้งปัจจัยภายนอกบริษัท ในเรื่องสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ สภาพการณ์แข่งขันทางการตลาดในอุตสาหกรรมเดียวกัน

คณะกรรมการบริษัท (Board of Directors) และผู้บริหาร (Management) มีความตระหนักถึงความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงองค์กร ซึ่งเป็นเรื่องสำคัญในการบริหารจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) รวมทั้งคำนึงถึงความสำคัญของข้อมูลส่วนบุคคล ในด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability Development) โดยนำกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรเชิงบูรณาการ (Enterprise Risk Management-Integrating with Strategy and Performance) ของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of the Tread Way Commission) มาประยุกต์เป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยง และช่วยให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ

พัฒนาการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยตามกระบวนการดำเนินงานของบริษัท ในปัจจุบันและอนาคตที่อาจมีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญ ผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร ซึ่งเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับชั้น ที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในฝ่ายงานของตนและองค์กร โดยสื่อสารให้กับพนักงานทุกระดับรับทราบและปฏิบัติตาม

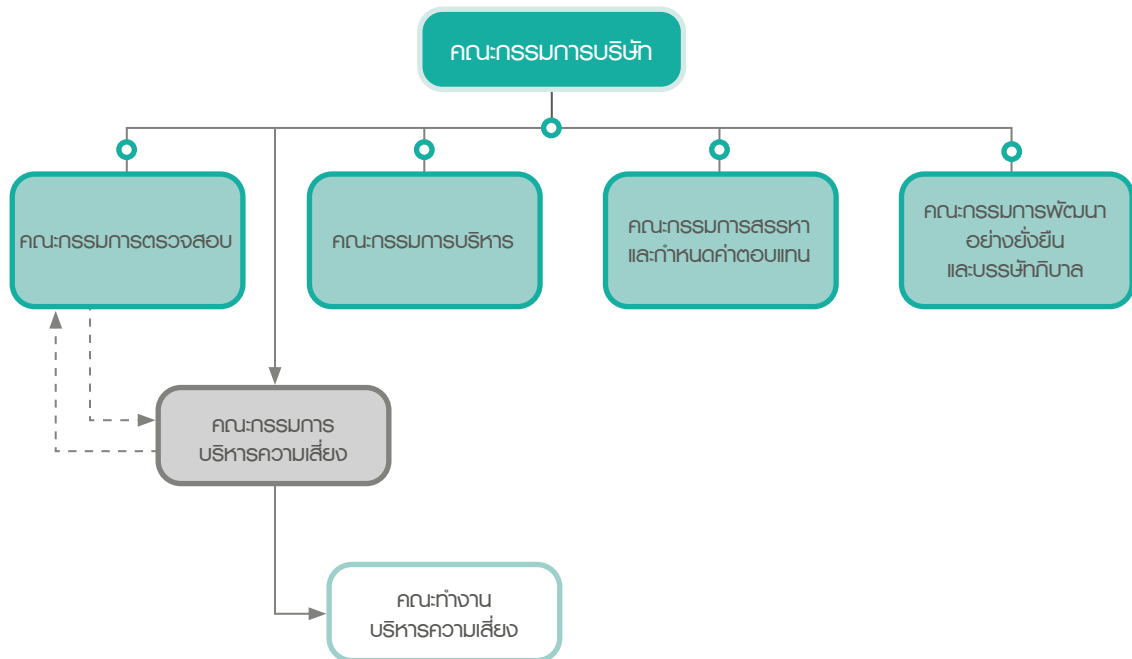
ความเสี่ยงที่สำคัญต้องได้รับการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ มีการควบคุมภายในและหาแนวทางป้องกันเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย โดยให้ความเห็น ข้อเสนอแนะและติดตาม เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และรายงานผลให้กับ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท ทราบความคืบหน้าเป็นระยะๆ

การทบทวนนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจที่มีผลกระทบกับบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายดังกล่าวเหมาะสมกับสภาพการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของบริษัท รวมทั้งระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk appetite) และช่วงความเบี่ยงเบนที่ยอมรับได้ (Risk tolerance) จะถูกกำหนดและทบทวนโดยคณะทำงานบริหารความเสี่ยง (Risk Management Working Group) และผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) และคณะกรรมการบริษัท (Board of Directors)

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

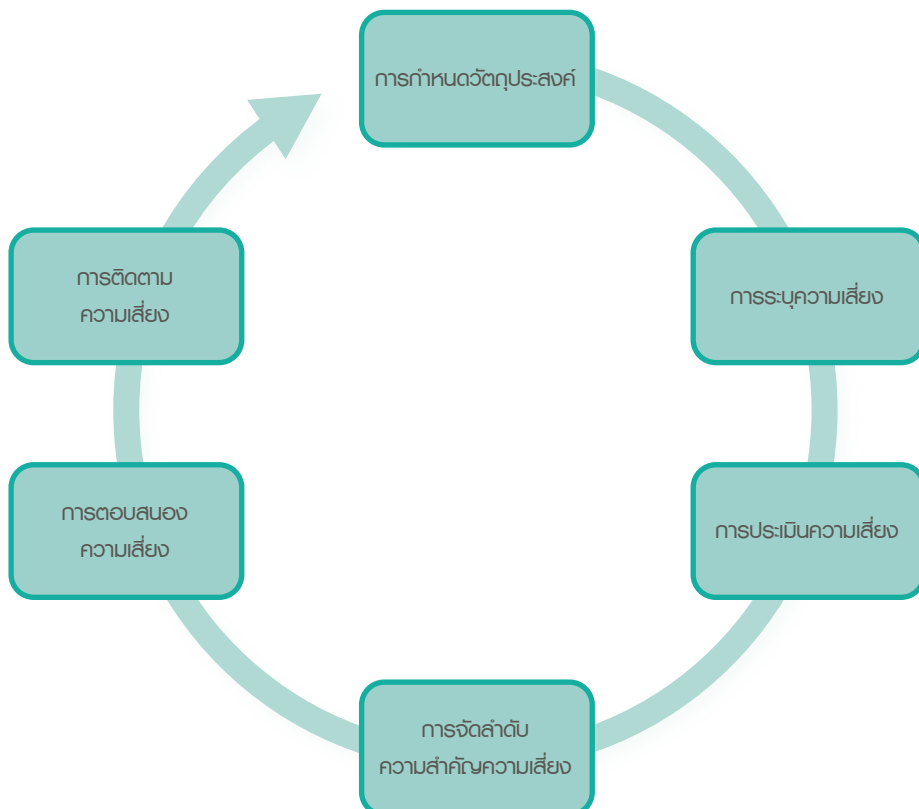
เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงบริษัท ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมถึงมีการตอบสนองและติดตามผลเป็นประจำ ซึ่งบริษัทได้มีการกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owner) โดยครอบคลุมความเสี่ยงทุกเหตุการณ์ที่บริษัทได้ทำการระบุ และประเมินผลให้มีความเหมาะสมกันระหว่างเหตุการณ์ความเสี่ยงแต่ละเหตุการณ์ และคณะทำงานที่เป็นผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้น

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยงบริษัท แบ่งเป็นระดับทั้งหมด 3 ระดับ ได้แก่



กระบวนการบริหารความเสี่ยง

กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทนั้นได้ดำเนินการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบริหารความเสี่ยงบริษัทตามกรอบแนวคิด COSO (COSO Enterprise Risk Management Framework) ตามลำดับ ดังนี้



2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

(1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย (Prebuilt)

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า โดยมีรายได้หลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 85 ร้อยละ 82 และร้อยละ 81 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย (Prebuilt) ทำให้ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างบ้านสูง และมีความเสี่ยงหากบ้านที่สร้างเสร็จขายไม่หมด

อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีวิธีดำเนินการเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยแบ่งการก่อสร้างเป็นเฟสๆ และควบคุมปริมาณสินค้าคงเหลือด้วยการก่อสร้างบ้านให้เหมาะสมกับการขายในแต่ละช่วง รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้สามารถสร้างบ้านก่อนขายได้ตรงกับความต้องการ และเป็นที่ยอมรับของลูกค้า นอกจากนี้ จากการเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์มานานทำให้เป็นที่รู้จักและยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งในเรื่องคุณภาพ ราคา และการให้บริการ จะช่วยลดความเสี่ยงในด้านสินค้าคงเหลือได้

ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูง

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

(2) ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ

ความเสี่ยงการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานฝีมือก่อสร้าง

ด้วยการก่อสร้างบ้านและพัฒนาโครงการบ้านนั้น ต้องอาศัยผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ โดยเฉพาะสินค้าบ้านที่บริษัทและบริษัทย่อยขายนั้น เป็นสินค้าที่อยู่ในระดับกลางและระดับบนที่มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าเป็นสำคัญ ซึ่งผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือที่มีความชำนาญในการก่อสร้างบ้านหรืองานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการบ้านที่มีอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีจำนวนจำกัดและอาจจะไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตและขยายตัว

การขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมืออาจจะเป็นอุปสรรคในการผลิตสินค้า การเติบโตของยอดขายสินค้า และการควบคุมคุณภาพของสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ รวมทั้ง มีการพัฒนาความรู้ ความสามารถและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบปริศาสท์มาใช้ เพื่อลดการใช้แรงงานคนและลดระยะเวลาการก่อสร้างบ้าน และยังสามารถช่วยลดฝุ่นละออง และขยะที่เกิดจากกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งเป็นการช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อีกทางหนึ่ง

ความเสี่ยงจากราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักอย่างหนึ่งซึ่งบริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่มีความผันผวนและอาจปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการลดความเสี่ยง โดยการทำสัญญาจ้างเหมาค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างบางประเภทกับผู้รับเหมา ส่วนวัสดุก่อสร้างหลักบริษัทจะติดต่อกับผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่โดยตรง ทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองและสามารถจัดทำข้อตกลงด้านราคาและปริมาณได้ในเงื่อนไขที่ดีกว่า นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีนโยบายที่จะพัฒนาและขยายโครงการให้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้

(3) ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากภาวะผูกพันในการออกตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้ จำนวน 6,795 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,000 ล้านบาท และถึงกำหนดชำระมากกว่าหนึ่งปีจำนวน 5,795 ล้านบาท และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 998 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.26 เท่า ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้อาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้สินหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีรายได้จากการขายบ้านและคอนโด โดยจะเห็นได้จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการขายบ้านและที่ดินที่ดำเนินการอยู่จำนวน 55 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 32,653 ล้านบาท และโครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 11 โครงการ มีมูลค่าขายคงเหลือประมาณ 6,699 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นแหล่งรายได้ของบริษัทในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้สม่ำเสมอจากธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า รวมทั้งเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างกระแสเงินสดของบริษัท

อนึ่ง การออกหุ้นกู้ของบริษัทนั้นเป็นไปตามนโยบายในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเป็นการลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ และคืนเงินต้นของหุ้นกู้ได้ตามที่ครบกำหนด

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

จากการที่บริษัทและบริษัทย่อยต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทที่ใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการ

จากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย บริษัทและบริษัทย่อยจึงได้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน โดยทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในขณะนั้น ซึ่งมาตรการที่บริษัทนำมาใช้ เช่น การออกหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ แทนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ส่วนใหญ่จะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า หรือการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำขายให้แก่กลุ่มทุนประเภทสถาบัน ซึ่งเป็นการลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเหมาะสม สอดคล้องกับธุรกิจประเภทโครงการบ้านที่ต้องการเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ การวางแผนงานก่อสร้างโครงการให้มีระยะเวลาที่สั้นลง เพื่อลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืม รวมทั้งมีการติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย และพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความกังวลของภาระหนี้สินครัวเรือนทำให้ธนาคารพาณิชย์มีการเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอาจมีความเสี่ยงสูงที่ธนาคารพาณิชย์จะไม่อนุมัติ ทำให้ลูกค้าที่จองซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีมาตรการในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าแล้วส่งให้ธนาคารพิจารณาการให้สินเชื่อก่อนการจองซื้อ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร

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 2568 เงินลงทุนใน HVC มีมูลค่าเงินลงทุนสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเท่ากับศูนย์ เมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุนตามราคาทุนจำนวน 33 ล้านบาท โดยบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวไว้เต็มจำนวน ทั้งนี้ เนื่องจาก HVC ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อย QHI(BVI) มีเงินให้กู้ยืมแก่ HVC คิดเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวนประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ (2567 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 2566 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ) บริษัทย่อยดังกล่าวจึงอาจมีความเสี่ยงที่อาจสูญเสียเงินให้กู้ยืมทั้งจำนวน เนื่องจาก HVC มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตาม QHI(BVI) ได้ตั้งสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC มาตั้งแต่ปี 2540 เนื่องจากผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีภาระที่จะต้องจัดหาเงินให้กับ HVC ตามสัดส่วนการถือหุ้นของแต่ละราย ดังนั้น ในส่วนของ QHI(BVI) และผู้ถือหุ้นอีกรายหนึ่งจึงได้ทำการค้ำประกันเงินกู้ยืม(เงินต้นและดอกเบี้ย) เป็นจำนวน 1.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ แก่สถาบันการเงิน โดยรับผิดชอบฝ่ายละร้อยละ 50 ของจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว แต่ถ้าเปรียบเทียบภาระของบริษัทและบริษัทย่อยกับผู้ถือหุ้นรายอื่นที่มีต่อการให้ความช่วยเหลือทางการเงินทั้งหมดของ HVC แล้วจะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของ QHI(BVI) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 21 ต่อมา HVC ได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน แต่บริษัทย่อย (QHI(BVI)) ไม่ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่ายังมีผลการดำเนินงานขาดทุน ทำให้มีสัดส่วนการถือหุ้น ณ สิ้นปี 2550 ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2560 HVC ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแล้ว บริษัทจึงได้ถอนการค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารแห่งนั้น และบันทึกกลับรายการสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าว

(4) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมาย

ปัจจัยเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงการปฏิบัติตามกรอบความยั่งยืน (ESG) อันได้แก่ กฎหมายควบคุมอาคาร พังเมือง มาตรฐานสิ่งแวดล้อม หรือข้อกำหนดความปลอดภัยแรงงาน อาจนำไปสู่การถูกปรับ ปิดโครงการ หรือชะลอการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นและเสียชื่อเสียงบริษัท

การก่อสร้างที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น ฝุ่น เสียง น้ำเสีย หากไม่มีการจัดการตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม อาจถูกคัดค้านจากชุมชน และนำไปสู่คดีความหรือลดความเชื่อมั่นใน Brand ของบริษัท

การละเมิดข้อกำหนดการจัดซื้อ หรือการจัดซื้อไม่โปร่งใสอาจนำไปสู่ความเสี่ยงด้านกฎหมาย รวมทั้งกระทบความน่าเชื่อถือด้าน ธรรมชาติภาพ กฎหมาย

ข้อกำหนดเกี่ยวกับลูกค้าและข้อมูล (Customer & Data Compliance) เช่น PDPA (ไทย), GDPR (ยุโรป) ในการจัดเก็บข้อมูลลูกค้า หากละเมิดอาจถูกปรับสูงและเสียความเชื่อมั่นจากลูกค้า

(5) ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล

ความเสี่ยงด้านสังคม

สิทธิมนุษยชน

- **สิทธิพนักงาน** ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงานอย่างเท่าเทียม บริษัทมีการจ้างงานอย่างถูกกฎหมาย และมีความเสมอภาค เท่าเทียมกัน โดยไม่กีดกันความหลากหลายของบุคคล เช่น เพศ เชื้อชาติ หรือศาสนา อีกทั้งยังมีการจ้างงานผู้พิการ และได้จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการอย่างสม่ำเสมอ
- **สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม** ด้านการจัดการฝุ่นละอองและมลพิษทางเสียงจากกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงจากข้อพิพาทกับชุมชนใกล้เคียงเกิดการร้องเรียนจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบ ทำให้การดำเนินธุรกิจล่าช้า จากการโดนร้องเรียน และทำให้สูญเสียรายได้ตามที่ตั้งเป้าไว้ในระยะเวลาที่กำหนด โดยบริษัทมีการนำระบบก่อสร้างแบบปริศาสท์ มาใช้ในการก่อสร้าง เพื่อเป็นการลดฝุ่นละออง และลดขยะที่เกิดจากกระบวนการก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทได้มีช่องทางในการรับเรื่องร้องเรียนและมีการติดตามความคืบหน้าอย่างสม่ำเสมอ
- **สิทธิลูกค้า** ด้านการรักษาความลับและความเป็นส่วนตัวของลูกค้า มีความเสี่ยงจากข้อพิพาทจากลูกค้ากรณีข้อมูลรั่วไหลทำให้ลูกค้าเสียหาย และอาจทำให้เกิดการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายกับบริษัท บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังนี้
 - จัดตั้งคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัท ควบคุม กำกับดูแลให้การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าให้เป็นไปตามนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงคำประกาศความเป็นส่วนตัว (Privacy Notice) ของบริษัทอย่างเคร่งครัด
 - มีมาตรการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเคร่งครัด และจำกัดการเข้าถึงข้อมูลเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้อง
 - จัดอบรมประเด็นกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อป้องกันการละเมิดและการรั่วไหลของข้อมูลความลับและความเป็นส่วนตัวของลูกค้าในการปฏิบัติงาน
 - จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนผ่านอีเมล DPO@qh.co.th ซึ่งได้ประกาศทางเว็บไซต์ของบริษัท www.qh.co.th ทั้งนี้ เพื่อสะดวกในการติดตามความคืบหน้าอย่างสม่ำเสมอ
- **สิทธิคู่ค้าและผู้รับเหมา** ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติต่อคู่ค้าและผู้รับเหมาที่เป็นธรรม เสมอภาค และเท่าเทียมกัน บริษัท มีนโยบายที่ในการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน มีการบันทึกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร และปฏิบัติตามสัญญาอย่างเคร่งครัด มีการชำระค่าตอบแทนที่เหมาะสมและตรงเวลา

ความเสี่ยงด้านบรรษัทภิบาล

ความเสี่ยงจากการดำเนินงานที่ไม่โปร่งใส ส่งผลต่อความน่าเชื่อถือและบทลงโทษทางกฎหมายบริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

- มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่ชัดเจน และมาตรการแจ้งเบาะและการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส ซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัท www.qh.co.th
- มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน (Whistleblowing channel) ที่เป็นอิสระ

ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมคาร์บอนต่ำและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) บริษัทได้กำหนดนโยบายและเป้าหมายที่ครอบคลุมถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ด้านการใช้พลังงานทดแทน และการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพื่อมุ่งสู่การเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำในอนาคต เช่น

- การออกแบบหรือการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่ลดการใช้พลังงาน เช่น การใช้หลอดประหยัดไฟ หรือการใช้หลอดไฟจากพลังงานแสงอาทิตย์ รวมถึงการใช้วัสดุอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้างบ้าน
- การติดตั้ง Solar Roof สำหรับอาคารโมเดิร์นส่วนกลางของโครงการบ้าน
- การออกแบบโครงการในแต่ละ Segment ให้สามารถรองรับการติดตั้งเครื่องชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (EV Charger)

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

ไม่มี

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ

ไม่มี

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ภาพรวมนโยบายด้านความยั่งยืน

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจในการสร้างชุมชนและสังคมคุณภาพ มุ่งสู่การเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้เพื่อสร้างสรรค์นวัตกรรมและเทคโนโลยี เพื่อดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ด้วยการปรารถนาที่จะส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า อันนำมาซึ่งการสร้างคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม ภายใต้การกำกับดูแลกิจการและการมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี ทั้งนี้ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทเชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนนั้น จะต้องคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกส่วนภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติหลักเพื่อให้ครอบคลุม ทั้ง 3 มิติ ดังนี้

มิติสิ่งแวดล้อม

เป็นส่วนหนึ่งในการดูแล
และรักษาสังแวดล้อม



- บริหารจัดการ การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า
- ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากงานก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- การจัดการก๊าซเรือนกระจก

มิติสังคม

ดูแลใส่ใจสังคม
และชุมชนใกล้เคียง



- ดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักการเคารพสิทธิมนุษยชน รวมถึงการปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม
- ยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคมและชุมชน
- การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างยั่งยืน
- ผลิตภัณฑ์และบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า

มิติเศรษฐกิจ

ดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม
และมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจ



- ปฏิบัติตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจ
- พัฒนานวัตกรรมสินค้าและบริการเพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าทุกเป้าหมายเพื่อสร้างการเติบโตทางเศรษฐกิจ
- จัดการบริหารความเสี่ยง

ทั้งนี้ นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนฉบับเต็ม บริษัทได้แสดงไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” 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>  <p>การมีรูปแบบการผลิต และการบริโภคที่ยั่งยืน</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 |
| | <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>  <p>ปกป้อง ป่าไม้ และ สนับสนุนการใช้ ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน</p> | <ul style="list-style-type: none"> การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม | <ul style="list-style-type: none"> ส่งเสริมการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม | <ul style="list-style-type: none"> ลดการทำลายทรัพยากรธรรมชาติ ตระหนักถึงการใช่วัสดุทางเลือกที่เป็นมิตรกับธรรมชาติ รักษาสีเขียวและธรรมชาติ |
|  <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  มีการศึกษาที่มีคุณภาพอย่าง ครอบคลุมและเท่าเทียม และ สนับสนุนโอกาสในการเรียนรู้ | <ul style="list-style-type: none"> การเคารพสิทธิมนุษยชนและ การปฏิบัติต่อพนักงานและ แรงงานอย่างเท่าเทียมและ เป็นธรรม | <ul style="list-style-type: none"> การจ้างงานอย่างถูกกฎหมาย และไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน การจ้างงานอย่างเสมอภาค เท่าเทียม โดยไม่กีดกันความ หลากหลายของบุคคล เช่น เพศ เชื้อชาติ ศาสนา จ้างงานคนพิการ / ผู้ด้อย โอกาส | <ul style="list-style-type: none"> ส่งเสริมการเคารพสิทธิ มนุษยชน ส่งเสริมความเสมอภาคและ ความเท่าเทียมทางเพศ คนพิการ / ผู้ด้อยโอกาส สามารถช่วยเหลือตนเอง และครอบครัว ส่งเสริมการจ้างงานอย่าง เสมอภาคและไม่เลือกปฏิบัติ |
| | <ul style="list-style-type: none"> การบริหารทรัพยากรบุคคล อย่างยั่งยืน | <ul style="list-style-type: none"> ดำเนินการฝึกอบรมเพื่อพัฒนา ศักยภาพให้กับพนักงาน มีการประกาศนโยบาย Career Path ที่ชัดเจนและเหมาะสม | <ul style="list-style-type: none"> พนักงานมีความรู้ / มีศักยภาพ เพิ่มมากขึ้น พนักงานมีความสุขในการ ทำงาน |
| | <ul style="list-style-type: none"> อาชีวอนามัย และ ความ ปลอดภัย | <ul style="list-style-type: none"> กำหนดนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพ แวดล้อมการทำงาน | <ul style="list-style-type: none"> ส่งเสริมให้มีการดูแลสุขภาพ และอนามัยภายในองค์กรให้ เพียงพอ |
|  ส่งเสริมการเติบโต ทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่อง ครอบคลุม และยั่งยืน | <ul style="list-style-type: none"> ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและ ผู้บริโภค | <ul style="list-style-type: none"> แบบสำรวจความพึงพอใจ ของลูกค้า แบบสำรวจความพึงพอใจ การบริการหลังการขาย | <ul style="list-style-type: none"> เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ เพื่อปรับปรุง พัฒนา สินค้า และ บริการให้ตอบสนองความ ต้องการเพื่อสร้างความพึงพอใจ ให้กับลูกค้าทุกกลุ่ม |
|  การตั้งถิ่นฐานและชุมชน อย่างยั่งยืน | <ul style="list-style-type: none"> ความรับผิดชอบต่อชุมชน และสังคม | <ul style="list-style-type: none"> การมีส่วนร่วมบริจาคสิ่งของ เพื่อพัฒนาชุมชนและสังคม จัดกิจกรรมเพื่อการกุศล | <ul style="list-style-type: none"> สร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับ บริษัทด้านความรับผิดชอบต่อ ชุมชนและสังคม ประชากรในชุมชนมีคุณภาพ ชีวิตที่ดีขึ้น |

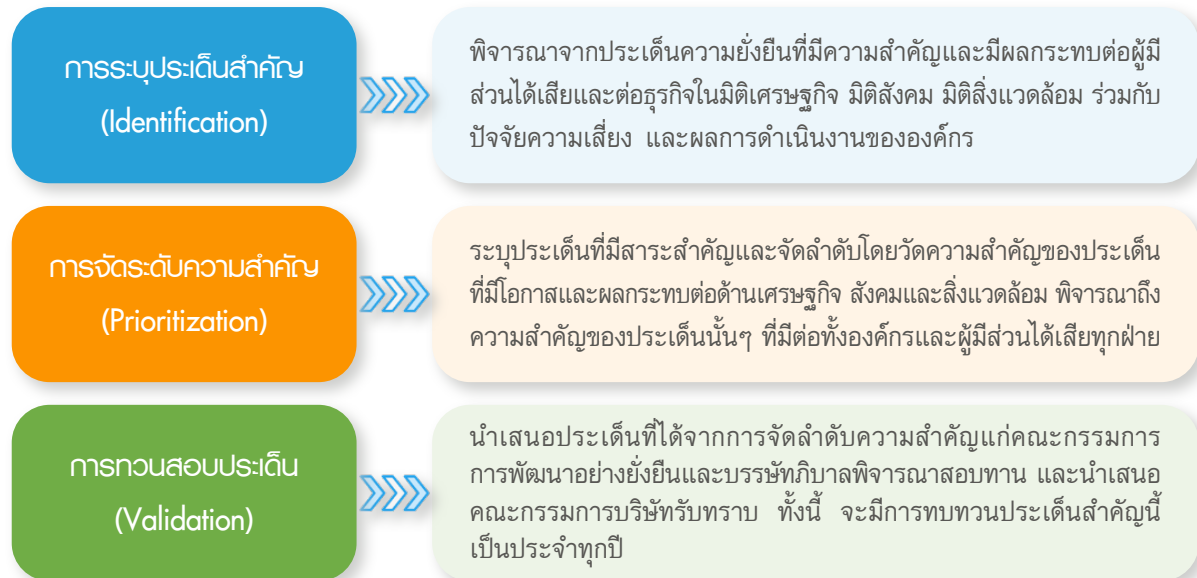
ด้านบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ (G)

| เป้าหมายที่นำมาพิจารณา ในการตั้งเป้าหมาย ด้านความยั่งยืน | ประเด็นความยั่งยืน ของบริษัท | กิจกรรมที่สนับสนุน | ประโยชน์ต่อบริษัท / สังคมและสิ่งแวดล้อม |
|--|---|---|--|
|  <p>ส่งเสริมโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาอุตสาหกรรม ที่ครอบคลุมและยั่งยืน และส่งเสริมนวัตกรรม</p> | <ul style="list-style-type: none"> การพัฒนานวัตกรรมของ 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"> การกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณทางธุรกิจ | <ul style="list-style-type: none"> จัดทำนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี | <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 |
| พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) | <ul style="list-style-type: none"> ความปลอดภัยทางไซเบอร์และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล | <ul style="list-style-type: none"> ปรับปรุงระบบงาน และวิธีการทำงาน โดยมีระบบการขอความยินยอมในการเก็บรวบรวม ใช้เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากลูกค้าและผู้เกี่ยวข้อง ปรับปรุง IT Policy ให้สอดคล้องเป็นไปตามกฎหมาย | <ul style="list-style-type: none"> เพื่อสร้างความปลอดภัยในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล |

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

ขั้นตอนการวิเคราะห์ประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน

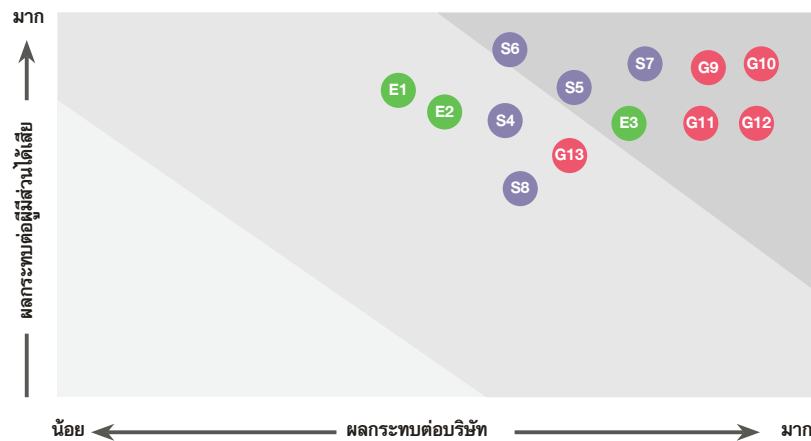
บริษัทได้วิเคราะห์และกำหนดประเด็นที่มีสาระสำคัญต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ โดยพิจารณาสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรและกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ทั้งนี้การกำหนดประเด็นที่มีสาระสำคัญดังกล่าวได้ดำเนินการโดยการสำรวจจากผู้บริหารขององค์กร จากฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง 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 การตรวจสอบผลิตภัณฑ์ตรงตามที่ขออนุญาตจัดสรรและมีคุณภาพ | <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 ทั้งภายในและภายนอกองค์กรของบริษัท มีดังนี้

| ผู้มีส่วนได้เสีย | ประเด็นที่ให้ความสนใจ / ความคาดหวัง | การตอบสนอง และการปฏิบัติของผู้มีส่วนได้เสีย | ช่องทางการติดต่อสื่อสาร และการมีส่วนร่วม |
|---|--|--|---|
|  <p>ผู้ถือหุ้น</p> | <ul style="list-style-type: none"> สร้างกำไรและการเติบโตทางธุรกิจที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ สร้างความสมดุลของผลตอบแทนแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม การบริหารจัดการความเสี่ยง ยึดมั่นในธรรมาภิบาล ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม | <ul style="list-style-type: none"> การจ่ายเงินปันผลที่เหมาะสมและสม่ำเสมอ ปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายอย่างเท่าเทียมกัน กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแลกิจการ สิ่งแวดล้อม และสังคม เปิดเผยข้อมูลด้วยความโปร่งใสและอยู่ในกรอบระยะเวลาที่กำหนด ดำเนินธุรกิจตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง | <ul style="list-style-type: none"> การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เว็บไซต์บริษัท การแจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์ฯ รายงานประจำปี การพบปะนักวิเคราะห์ |
|  <p>ชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อม</p> | <ul style="list-style-type: none"> ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้าง ความปลอดภัยของการก่อสร้าง ส่งเสริมการประหยัดพลังงาน ใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ไม่ทำให้เกิดความเสียหายกับอาคารข้างเคียง | <ul style="list-style-type: none"> ออกแบบผลิตภัณฑ์ภายใต้ความรับผิดชอบต่อต่อสิ่งแวดล้อม กัน / ปิดล้อมเขตพื้นที่ก่อสร้าง ป้องกันเสียง ฝุ่น ลดผลกระทบ / ป้องกันความเสียหายจากการก่อสร้าง ดำเนินธุรกิจด้วยความใส่ใจเพื่อป้องกันผลกระทบชุมชนและสิ่งแวดล้อม เลือกคู่ค้าที่คำนึงถึงความเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแลกิจการ สิ่งแวดล้อม และสังคม | <ul style="list-style-type: none"> ป้ายบอกพื้นที่ก่อสร้าง การลงพื้นที่สำรวจผลกระทบต่อชุมชน กิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม |
|  <p>ลูกค้า และ เจ้าหนี้</p> | <ul style="list-style-type: none"> ค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและเหมาะสม มีนโยบายที่ชัดเจนในการจัดซื้อจัดจ้าง ความปลอดภัยในการทำงาน ปฏิบัติตามสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> บันทึกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ปฏิบัติตามเงื่อนไขของเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด ชำระค่าตอบแทนที่เหมาะสมและตรงเวลา มีอุปกรณ์ป้องกันขณะทำงาน ปฏิบัติตามคู่มือการปฏิบัติงานและความปลอดภัยและเท่าเทียม | <ul style="list-style-type: none"> ตรวจเช็คผลงานสำรวจความต้องการ การจัดทำแฟ้มข้อมูล กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ |

| ผู้มีส่วนได้เสีย | ประเด็นที่ให้ความสนใจ / ความคาดหวัง | การตอบสนอง และการปฏิบัติของผู้มีส่วนได้เสีย | ช่องทางติดต่อสื่อสาร และการมีส่วนร่วม |
|---|---|---|--|
|  ลูกค้า / ผู้อยู่อาศัย | <ul style="list-style-type: none">• จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและความโปร่งใส• ผลิตภัณฑ์และบริการ มีคุณภาพ• พัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ สำหรับผลิตภัณฑ์และ เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม• การบริหารลูกค้าสัมพันธ์• ความปลอดภัยของข้อมูลและความเป็นส่วนตัว• จัดให้มีหน่วยงานรับเรื่องร้องเรียนของลูกค้า | <ul style="list-style-type: none">• ใช้วัสดุที่มีคุณภาพ และสนับสนุนผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม• พัฒนานวัตกรรมของสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง• รักษาความสัมพันธ์ลูกค้า• กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนา อย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแล การปฏิบัติงาน สิ่งแวดล้อม และสังคม• ดูแลให้บริการหลังการขายอย่างเหมาะสม | <ul style="list-style-type: none">• แบบสำรวจความพึงพอใจ• Call Center• กิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์• Email สำหรับการแจ้งเรื่องร้องเรียน |
| |  พนักงาน | <ul style="list-style-type: none">• มีความสุขในการทำงาน• มีความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน• มีคุณภาพชีวิตที่ดี• ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม• พัฒนาทักษะความรู้ต่อเนื่อง• อาชีพที่น่ามีและความปลอดภัย | <ul style="list-style-type: none">• จัดให้มีสวัสดิการต่างๆ ที่เหมาะสม• ดูแลและมีการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ในด้าน ผลตอบแทน และความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Carrer Path)• จัดให้มีการฝึกอบรมที่จำเป็นเพื่อการพัฒนา อย่างต่อเนื่อง• กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนา อย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแล การปฏิบัติงาน สิ่งแวดล้อม และสังคม• นโยบายอาชีพชีวนามัยและความปลอดภัย |
|  หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ | <ul style="list-style-type: none">• การปฏิบัติตามกฎระเบียบ กฎเกณฑ์และ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง• การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส• คุณธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจ• ความร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐ | <ul style="list-style-type: none">• การดำเนินงานอย่างถูกต้องตรงตามข้อกำหนด 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">• แนะนำสถาบันการเงินเงินอนุมัติสินเชื่อให้กับลูกค้า |

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดูแลรักษาสภาพแวดล้อม และใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอย่างคุ้มค่า รวมถึงการลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในประเด็นต่างๆ เช่น พลังงาน การจัดการน้ำเสีย ของเสีย และฝุ่นที่เกิดจากการก่อสร้างบ้าน ครอบคลุมกับบริบทในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อ 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 2568 มีดังนี้

- การดำเนินงานด้านลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมโดยการลดการใช้พลังงาน

การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันทรัพยากรธรรมชาติถูกทำลายเป็นจำนวนมาก ดังนั้น การเลือกใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ทดแทนจากธรรมชาติ จึงเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่บริษัทจะช่วยลดปัญหาการทำลายธรรมชาติ เช่น

- ใช้ผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก แทนผนังอิฐฉาบปูน ซึ่งเป็นวิธีก่อสร้างที่จะช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้าง ลดการใช้แรงงาน ลดปริมาณขยะจากการก่อสร้าง และลดปริมาณมลภาวะทางอากาศ เช่น ปริมาณฝุ่นและเสียง โดยบริษัทได้กำหนดเป้าหมายการใช้ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กกับโครงการทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ทุกโครงการ ซึ่งในปี 2568 โครงการทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ของบริษัททุกโครงการใช้ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กในการก่อสร้าง
- บริษัทสั่งซื้อสินค้าจากบริษัทที่ใช้ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เช่น
 - o ใช้ฉนวนฉนวนในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นวัสดุที่มีประสิทธิภาพสูงในการกันความร้อน ซึ่งช่วยลดความร้อนภายนอกที่เข้าสู่ตัวบ้านผ่านผนังได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังเป็นการช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้าได้
 - o ใช้หลอดไฟประเภท LED ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานจากระบบส่องสว่าง
 - o มีการเลือกใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนที่ผ่านเกณฑ์ฉลากประหยัดไฟฟ้าเบอร์ 5

ในปี 2568 มูลค่าสินค้าที่บริษัทใช้สินค้าที่มีฉลากสิ่งแวดล้อม (Green) ในบ้าน 1 หลัง มีสัดส่วนโดยประมาณ ดังนี้ คือ กลุ่มบ้านทาวน์เฮ้าส์ 22% บ้านวาระมย์ 44% บ้านลัดดาภิรมย์ 43% และ พฤษภิรมย์ 44%

การบริหารจัดการขยะและมลภาวะจากการก่อสร้างบ้าน

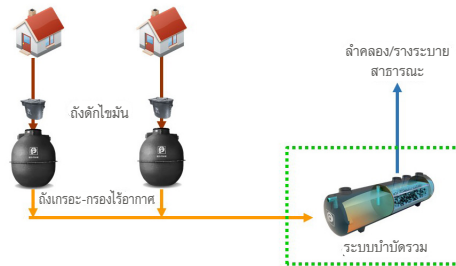
บริษัทดำเนินการบริหารจัดการ การป้องกันผลกระทบงานก่อสร้างที่เกิดภายในและภายนอกโครงการ ดังนี้

1. การติดตั้งรั้วกันฝุ่น
2. การทำที่ล้างล้อรถที่ออกจากไซต์งาน

3. การฉีดยาเพื่อลดฝุ่นในไซต์งานก่อสร้าง
4. การกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน

การบริหารจัดการน้ำเสีย

บริษัทมีระบบการบำบัดน้ำเสีย/น้ำทิ้งตามมาตรฐานที่ราชการกำหนด ซึ่งได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และมีเป้าหมายดำเนินการต่อไป โดยน้ำเสียจากบ้านพักอาศัยจะผ่านระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ประกอบด้วยถังดักไขมันและบ่อเกรอะ-บ่อกรองไร้อากาศ ไปสู่ระบบบำบัดน้ำทิ้งรวมของโครงการ เพื่อปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งให้ได้ตามเกณฑ์คุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ลำคลอง หรือระบายสาธารณะต่อไป



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

โดยบริษัทกำหนดเป้าหมายให้ผลตรวจคุณภาพน้ำทิ้งของบริษัทผ่านเกณฑ์มาตรฐานที่ราชการกำหนดทุกโครงการ

ซึ่งในปี 2568 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 และช่วยรักษาสังแวดล้อมในระยะยาว บริษัทได้ออกแบบและติดตั้ง Solar Rooftop ที่บริเวณอาคารสโมสรส่วนกลางโครงการบ้าน

โดยบริษัทมีเป้าหมายในการติดตั้ง Solar Rooftop สำหรับอาคารสโมสรของโครงการบ้านที่พัฒนาและเปิดขายตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไปทุกโครงการ

ในปี 2566 - 2568 บริษัทได้ติดตั้ง Solar Rooftop แล้วเสร็จจำนวน 19 โครงการ และมีแผนจะดำเนินการติดตั้งเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปี 2568 บริษัทช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้ารวมทั้งปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

| | | |
|--------------------------|---------|---------------------|
| ลดหน่วยการใช้ไฟฟ้า | 165,246 | Kwh. |
| ลดค่าไฟฟ้า | 799,892 | บาท |
| ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก | 82.62 | Ton Co ₂ |
| เทียบการปลูกต้นไม้ | 8,697 | ต้น |

ตัวอย่างโครงการ



ลัดดาเมย์ พุทธมณฑลสาย 2



กาชาวิลล์ ดอนเมือง-เลียบคลองประปา



Q District ราชพฤกษ์-รัตนาธิเบศร์

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 หรือทาวน์เฮ้าส์ และมีการจัดทำคู่มือให้ลูกค้าสำหรับให้แนวทางในการติดตั้ง EV Charger และเบอร์โทรติดต่อการไฟฟ้านครหลวง และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อให้ลูกค้าได้ดำเนินการและประสานงานกับหน่วยงานราชการได้สะดวกขึ้น

นอกจากนี้บริษัทได้จัดทำคู่มือสำหรับการดูแลและป้องกันเหตุขณะชาร์จไฟ รวมทั้งคู่มือการระงับเหตุเบื้องต้นในกรณีที่เกิดไฟไหม้ขณะชาร์จไฟ

โดยบริษัทมีเป้าหมายในการดำเนินการสำหรับโครงการบ้านที่พัฒนา และเริ่มเปิดขายตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป

การลดการใช้พลังงานไฟฟ้า

สำนักงานใหญ่ ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการดังนี้

- ส่ง Email ประชาสัมพันธ์ให้พนักงานปิดไฟ และอุปกรณ์ไฟฟ้าในช่วงเวลา พักเที่ยง และ/หรือ หลังเวลาเลิกงาน
- ปรับเปลี่ยนเวลาเปิดแอร์ตอนเช้าให้ช้าลง

บริษัทกำหนดเป้าหมายในการลดหน่วยการใช้ไฟฟ้าที่สำนักงานใหญ่ลงในปี 2569 = 10% จากปีฐาน (ปี 2567) ซึ่งในปี 2568 บริษัทสามารถลดหน่วยการใช้ไฟฟ้าลงจากปี 2567 = 10%

สำนักงานขาย และบ้านตัวอย่าง

กำหนดเวลาเปิด-ปิดเครื่องปรับอากาศที่สำนักงานขาย และบ้านตัวอย่างให้เหมาะสมกับจำนวนและพฤติกรรมลูกค้าที่เข้าชมโครงการ

• **การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการจัดการความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ**

สืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณก๊าซเรือนกระจกในชั้นบรรยากาศอย่างต่อเนื่อง เป็นสิ่งที่ทั่วโลกให้ความสำคัญ และเห็นความจำเป็นที่จะต้องมีการเตรียมความพร้อมในการรับมือเพื่อรักษาความเข้มข้นของก๊าซเรือนกระจกในชั้นบรรยากาศให้มีค่าคงที่ และอยู่ในระดับที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อระบบภูมิอากาศโลก เพื่อป้องกันการสูญเสียทางเศรษฐกิจ ที่อาจเกิดขึ้น จากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

เพื่อเป็นการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัทอย่างต่อเนื่อง และเป็นการร่วมรักษาสีเขียวตามเป้าหมายของประเทศไทย และการก้าวสู่การเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำในอนาคต ดังนั้น ในปี 2568 บริษัทได้จ้าง บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี พลัส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ขึ้นทะเบียนกับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) มาเป็นที่ปรึกษาในการจัดทำรายงานการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกขององค์กร และมี บริษัท บุโร เวกิตี้ส ประเทศไทย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ขึ้นทะเบียนกับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) และเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในระดับสากล เป็นผู้ทวนสอบ โดยผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ใน ปี 2568 บริษัทได้กำหนดขอบเขตการจัดเก็บข้อมูลการใช้ทรัพยากร และพลังงาน ที่สร้างปฏิภพในการปล่อยก๊าซเรือนกระจก มีรายละเอียดดังนี้

1. พื้นที่จัดเก็บข้อมูล

- สำนักงานใหญ่ของบมจ.ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย ชั้น 6-7 จำนวน 12 บริษัท
- กลุ่มธุรกิจบ้านและคอนโดมิเนียม
 1. สำนักงานขาย สโมสร ของโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม ของ บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย ที่ตั้งโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จำนวน 33 โครงการ
 2. สำนักงานก่อสร้าง โครงการบ้านของบมจ. ควอลิตี้เฮาส์ และ บริษัทย่อย ที่ตั้งโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 32 โครงการ (ขอบเขตเพิ่มจากปี 2567)
- กลุ่มธุรกิจโรงแรม (ขอบเขตเพิ่มจากปี 2567)
 1. โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 4 แห่ง ได้แก่
 - โรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ
 - โรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ สุขุมวิท 10
 - โรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ พลัส สีลม
 - โรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ ชิดลม
 2. โรงแรมที่ตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี จำนวน 1 แห่ง ได้แก่
 - โรงแรม เซนต์อร์ พอยต์ ไพร์ม พัทยา

2. แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ประเภทที่ 1) มาจากกิจกรรม การใช้น้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับรถยนต์ การรั่วไหลของสารทำความเย็นที่ใช้ ปริมาณการใช้สารดับเพลิง การปล่อยก๊าซมีเทนจาก Septic Tank และการใช้ LPG สำหรับการประกอบอาหาร
3. แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม (ประเภทที่ 2) มาจากกิจกรรมการนำเข้าพลังงานไฟฟ้ามาใช้ขององค์กร
4. แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่นๆ (ประเภทที่ 3 - 6) มาจากกิจกรรมการใช้น้ำประปา การใช้กระดาษเอกสาร การเดินทางของ Messenger การฝังกลบขยะมูลฝอยที่เกิดจากสำนักงาน การได้มาของพลังงานไฟฟ้าและเชื้อเพลิงที่ใช้ในสำนักงาน การเดินทางของพนักงาน การเดินทางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และการได้มาของวัตถุดิบ
5. ช่วงระยะเวลาติดตามผลคือ เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2568
6. อ้างอิงตามมาตรฐาน ISO14064-1

ผลจากการจัดเก็บข้อมูลและคำนวณปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท สรุปผลดังนี้

1. สำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย สโมสร และสำนักงานก่อสร้าง ของบมจ. ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย ในปี 2568 เทียบปี 2566 และ 2567 สรุปผลดังนี้

| แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจก | หน่วย | ปริมาณ | | |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------|-----------|---------|
| | | 2566 | 2567 | 2568 |
| ประเภทที่ 1 | Ton CO ₂ e | 518 | 193 | 168 |
| ประเภทที่ 2 | Ton CO ₂ e | 480 | 613 | 568 |
| ประเภทที่ 3 - 6 | Ton CO ₂ e | 253 | 577 | 4,731* |
| ผลรวม (ประเภทที่ 1 และ 2) | Ton CO ₂ e | 998 | 806 | 736 |
| ผลรวม (ประเภทที่ 1 ถึง 6) | Ton CO ₂ e | 1,251 | 1,383 | 5,467* |
| ผลผลิต | ตร.ม. | 14,625.54 | 17,226.43 | 215,386 |
| Carbon Intensity (ประเภทที่ 1 และ 2) | Ton CO ₂ e/ ตร.ม. | 0.0682 | 0.0468 | 0.0034 |
| Carbon Intensity (ประเภทที่ 1 ถึง 6) | Ton CO ₂ e/ ตร.ม. | 0.0855 | 0.0803 | 0.0254 |

หมายเหตุ * ปี 2568 บริษัทได้มีการขยายขอบเขตโดยการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับการได้มาของวัตถุดิบจากวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติม

2. กลุ่มธุรกิจโรงแรม ของบริษัทย่อย ในปี 2568 สรุปผลดังนี้

| แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจก | หน่วย | ปริมาณ | |
|--------------------------------------|------------------------------|---|-----------------------------------|
| | | โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเขต กรุงเทพฯ 4 แห่ง | โรงแรม เซนต์ พอยด์ ไพรม์ พัทยา |
| ประเภทที่ 1 | Ton CO ₂ e | 1,701 | 130 |
| ประเภทที่ 2 | Ton CO ₂ e | 5,693 | 1,397 |
| ประเภทที่ 3 - 6 | Ton CO ₂ e | 1,445 | 373 |
| ผลรวม (ประเภทที่ 1 และ 2) | Ton CO ₂ e | 7,394 | 1,527 |
| ผลรวม (ประเภทที่ 1 ถึง 6) | Ton CO ₂ e | 8,839 | 1,900 |
| ผลผลิต | Room Night | 290,915 | 105,858 |
| Carbon Intensity (ประเภทที่ 1 และ 2) | Ton CO ₂ e/ ตร.ม. | 0.0254 | 0.0144 |
| Carbon Intensity (ประเภทที่ 1 ถึง 6) | Ton CO ₂ e/ ตร.ม. | 0.0304 | 0.0179 |

หมายเหตุ * ปี 2568 กลุ่มธุรกิจโรงแรมได้มีการเก็บข้อมูล เพื่อจัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นปีแรก

ทั้งนี้ คณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนได้มีมติ กำหนดเป้าหมายในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในระยะยาว ให้สอดคล้องกับเป้าหมายของประเทศไทย คือ Carbon Neutral ในปี 2593

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดอบรมให้ความรู้กับพนักงานกลุ่มธุรกิจโรงแรม ในด้านสิ่งแวดล้อม หัวข้อ “ความรู้เบื้องต้นด้าน Climate Change และการจัดทำรายงาน Carbon Footprint” ซึ่งประกอบด้วยหัวข้อหลักๆ ดังนี้คือ

- พัฒนาการของมาตรการด้าน Climate Change และ หลักเกณฑ์ต่างๆ
- ความสัมพันธ์ระหว่าง Carbon Footprint & Carbon Credit & Carbon Neutrality
- แนวทางในการปรับตัวเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย Carbon Neutrality & Net Zero
- การเก็บข้อมูลสำหรับการจัดทำรายงาน Carbon Footprint

โดยมีพนักงานและผู้บริหารเข้าร่วมการอบรมรวมทั้งสิ้น จำนวน 25 คน



CERTIFICATE

QUALITY HOUSES PUBLIC COMPANY LIMITED

1.Q. HOUSE LUMPINI BUILDING, 6TH-7TH FLOOR, SOUTH SATHORN ROAD, THUNG MAHAMEK, SATHORN, BANGKOK 10120 THAILAND

Bureau Veritas Certification (Thailand) Ltd has carried out the verification of the quantity of Greenhouse gas emissions of the above organization in accordance with 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

ISO 14064-1:2018

SCOPE OF CERTIFICATION

For Organization Boundaries Covering :

Real estate development and related activities under its operational control

Sources of Greenhouse Gas Emissions :

| | |
|---|------------------------------|
| Direct GHG Emissions and Removals | 168 tonnes CO2 equivalent |
| Indirect GHG Emissions from Imported Energy | 568 tonnes CO2 equivalent |
| Indirect GHG Emissions from Transportation | NS tonnes CO2 equivalent |
| Indirect GHG Emissions from Products Used by the Organization | 4,731 tonnes CO2 equivalent* |
| Indirect GHG Emissions from Use of Organization's Products | N/A tonnes CO2 equivalent |
| Indirect GHG Emissions from Other Sources | N/A tonnes CO2 equivalent |

* = Significant indirect GHG emission NS = Not significant indirect GHG emission N/A = Not applicable indirect GHG emission

Certification Decision Office:
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 requirement, please call 66 2 670 4800
Certificate template V 00

Certificate number:
TH027103

REPORTING PERIOD
01 January 2025
TO
31 December 2025

LEVEL OF ASSURANCE
LIMITED

Version : 1
Issue date :
27 March 2026



Sign on behalf of BVC Thailand

• **การพัฒนานวัตกรรม และเทคโนโลยี ของสินค้าและบริการ**

พัฒนาระบบการตรวจงานบ้านของลูกค้าก่อนโอน

บริษัทได้พัฒนาเทคโนโลยีด้านการบริการลูกค้า โดยการพัฒนาระบบการตรวจงานบ้านของลูกค้าก่อนโอน 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 (ใน Segment Casa Ville ขึ้นไป)

3. กลุ่มผู้สูงอายุ

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

การออกแบบเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นสำหรับอยู่อาศัย

1. การออกแบบโดยคำนึงถึง การระบายอากาศภายในบ้าน ได้แก่ ระบบ Q.Health ซึ่งเป็นระบบที่นำเอาอากาศจากภายนอก เติมเข้าสู่ภายในบ้าน ให้มีการหมุนเวียนอากาศ และใส่คาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งเป็นพิษต่อร่างกาย ออกสู่ภายนอกบ้าน เป็นการทำให้อากาศภายในบ้าน ดีต่อสุขภาพมากขึ้น
2. การออกแบบโดยคำนึงถึงความปลอดภัยโครงการ ได้แก่ ระบบ scan ทะเบียนรถที่ได้รับการลงทะเบียนกับนิติบุคคลไว้เท่านั้น (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 (ใน Segment วรารมย์ ขึ้นไป)

3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายด้านสังคม

บริษัทมุ่งมั่นในการประกอบธุรกิจอย่างมีคุณธรรม และจริยธรรม รวมถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และถือเป็นพันธกิจสำคัญในการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นในทุกๆ ด้าน ให้ครอบคลุมผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เช่น พนักงาน ลูกค้า ชุมชน ดังนี้

1. ให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
2. บริษัทมีนโยบายที่จะไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อชื่อเสียงของประเทศ
3. บริษัทจะไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆ ที่ทำธุรกิจผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ
4. บริษัทปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้นในบริษัท และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง
5. บริษัทดำเนินการหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.4.2 แนวปฏิบัติและผลการดำเนินงานด้านสังคม

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

- 1.1 บริษัทมีการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกัน และความเป็นธรรม
- 1.2 บริษัทให้ความช่วยเหลือตามความเหมาะสมแก่คู่ค้า
- 1.3 บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติต่อธนาคาร 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 มีการจ้างงานอย่างเสมอภาคเท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่กีดกันความหลากหลายของบุคคล เช่น เพศ เชื้อชาติ ศาสนา
- 3.2 ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน
- 3.3 ส่งเสริมพัฒนา และเพิ่มพูนความรู้ความสามารถของพนักงาน ให้มีความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพ
- 3.4 ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการกำหนดทิศทางการทำงาน และการแก้ไขปัญหาของบริษัท
- 3.5 ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพอนามัย และทรัพย์สินของพนักงาน
- 3.6 การให้รางวัลและการลงโทษพนักงานต้องอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้องและเป็นธรรม
- 3.7 ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน และสวัสดิภาพของพนักงาน
- 3.8 บริหารพนักงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ โดยไม่เป็นธรรมและไม่ถูกต้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อความก้าวหน้า และความมั่นคงในอาชีพการงานของพนักงาน
- 3.9 ปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของการให้ความเคารพต่อสิทธิหน้าที่ส่วนบุคคล

4. การผลิตและการบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทมีแนวปฏิบัติดังนี้

- 4.1 สนองความต้องการของลูกค้า/ผู้บริโภคด้วยผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ
- 4.2 เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องเป็นธรรมแก่ลูกค้าและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 4.3 ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้ข้อกำหนดอันเหมาะสม
- 4.4 มีช่องทางร้องเรียนให้ลูกค้า สามารถร้องเรียนในสินค้าบริการได้โดยสะดวก และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว

กิจกรรมการดำเนินงานด้านสังคม ในปี 2568 มีดังนี้

- การเคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

การจ้างแรงงานอย่างเท่าเทียม

บริษัทมีนโยบายการสรรหาว่าจ้างงานที่เป็นธรรม บนพื้นฐานการเคารพสิทธิมนุษยชน ไม่เลือกปฏิบัติหรือกีดกันอันเนื่องมาจากความหลากหลายของบุคคล อันได้แก่ เพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา อายุ

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีการจ้างพนักงานรวมทั้งสิ้น 871 คน โดยแยกตามเพศ ดังนี้

| เพศ | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|------|---------|---------|---------|
| ชาย | 503 | 492 | 477 |
| หญิง | 401 | 401 | 394 |
| รวม | 904 | 893 | 871 |

ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ในปี 2568 บริษัทไม่มีข้อพิพาทกับพนักงานด้านแรงงาน

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

นอกจากนี้ คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพยังมีนโยบายการลงทุนให้สมาชิกกองทุนสามารถเปลี่ยนแปลงการลงทุนได้โดยสมัครใจ (Fund Switching) ปีละ 1 ครั้ง

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท มีจำนวน และสัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ดังนี้

| รายการ | หน่วย | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|---|-------|---------|---------|---------|
| จำนวนพนักงานทั้งหมด | คน | 911 | 893 | 871 |
| จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD | คน | | | 791 |
| จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD | คน | 814 | 864 | 791 |
| สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด | % | 89 | 97 | 90.8% |
| สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD | % | N/A | N/A | 100% |

- **การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างยั่งยืน**

การพัฒนาบุคลากร

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

ในปี 2568 จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน ต่อชั่วโมง ต่อคน ต่อปี สรุปดังนี้

| รายการ | หน่วย | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|-------------------------------|---------------|---------|---------|---------|
| จำนวนพนักงานทั้งหมด | คน | 911 | 893 | 871 |
| จำนวนชั่วโมงการอบรมของพนักงาน | ชั่วโมง/คน/ปี | 9.17 | 9.06 | 9.99 |

อัตราร้อยละของพนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจ

| รายการ | หน่วย | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|---|-------|---------|---------|---------|
| จำนวนพนักงานรวมที่ลาออกโดยความสมัครใจ | คน | 74 | 50 | 48 |
| ร้อยละของจำนวนพนักงานรวมที่ลาออกโดยความสมัครใจต่อพนักงานทั้งหมด | % | 8 | 6 | 6 |
| จำนวนพนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ | คน | 46 | 17 | 20 |
| ร้อยละของจำนวนพนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ | % | 62 | 34 | 42 |
| จำนวนพนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ | คน | 28 | 33 | 28 |
| ร้อยละของจำนวนพนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ | % | 38 | 66 | 58 |

การประเมินความพึงพอใจของพนักงาน

ในปี 2568 บริษัทได้จัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันของบุคลากรต่อบริษัท และได้รับคะแนนความพึงพอใจเท่ากับร้อยละ 81

อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

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

โดยในปี 2568 คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (ค.ป.อ.) ได้ทบทวนนโยบายและแผนงานด้านความปลอดภัยในการป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุเนื่องมาจากการทำงาน รวมถึงติดตามผลการปฏิบัติงาน และจัดทำรายงานผลการดำเนินงานต่อสำนักงานสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน จำนวน 2 ครั้ง

และบริษัทกำหนดเป้าหมายของการเกิดอุบัติเหตุที่เกิดจากการทำงาน โดยไม่มีการเกิดอุบัติเหตุถึงขั้นเสียชีวิต และไม่มีบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ซึ่งถือได้ว่าเป็นความสำคัญอย่างยิ่ง ของการดำเนินธุรกิจ

โดยในปี 2566 - 2568 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 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2568 | 871 | - | - | - | - | - | - | - |

- **ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค**

การปลอดภัยทางไซเบอร์

- ปรับปรุงและทบทวนนโยบาย IT Policy รวมทั้งปรับปรุงระบบงาน และวิธีการทำงาน เพื่อเพิ่มความปลอดภัย ในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล และเพิ่มระบบการควบคุมภายในในการเข้าถึงข้อมูลเหล่านั้นให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้ติดตามผลการปฏิบัติตามนโยบาย IT Policy และนโยบายคุ้มครองส่วนบุคคล ไม่พบผู้บริหาร และพนักงานกระทำความผิดในเรื่องดังกล่าว

การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

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

คณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ได้จัดทำนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อส่งเสริมและสนับสนุน การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า พนักงาน คู่ค้าที่บริษัทได้เก็บ รวบรวม ดังกล่าว เพื่อมิให้ขัดแย้งกับหลักของ กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

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

การประเมินความพึงพอใจของลูกค้า

บริษัทได้มีการจัดทำแบบประเมินความพึงพอใจในภาพรวมของการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ และแบบประเมินความพึงพอใจในการบริการหลังการขาย (งานซ่อมแซม) เพื่อนำมาพัฒนางานผลิตภัณฑ์และบริการให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

กระบวนการทำแบบประเมินความพึงพอใจในการบริการหลังการขาย (งานซ่อมแซมบ้าน)

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

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดเป้าหมายในการพัฒนาความพึงพอใจ ด้านการบริการหลังการขาย โดยผลคะแนนความพึงพอใจโดยรวมของลูกค้าต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 และในปี 2568 ผลคะแนนความพึงพอใจโดยรวมของลูกค้า = ร้อยละ 87 และจะพัฒนางานบริการหลังการขายที่สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าสูงขึ้น

การประเมินความพึงพอใจงานด้านการบริการความสะอาดภายในโครงการ

บริษัทได้จัดทำแบบประเมินความพึงพอใจเพิ่มเติมโดยเพิ่มหัวข้อการทำแบบประเมินด้านงานบริการดูแลจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ได้แก่ 1.ระบบรักษาความปลอดภัย 2.ไฟฟ้าแสงสว่าง 3.การจัดเก็บขยะ 4.การกวาดถนน และมีผลคะแนนความพึงพอใจของลูกค้า เท่ากับร้อยละ 86.00

- **ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม**

บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด ตามโอกาสที่เหมาะสม

ในปี 2568 บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- กลุ่มโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์

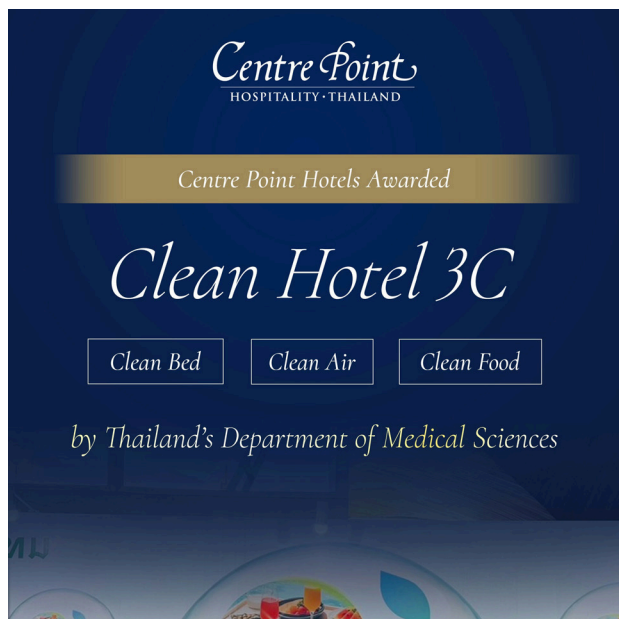


- เครือโรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ ร่วมบริจาคสิ่งของที่ศูนย์บรรเทาสาธารณภัย กองทัพอากาศ เพื่อช่วยเหลือพี่น้องผู้ประสบภัยน้ำท่วม ในพื้นที่ภาคใต้

[As part of our commitment to... - Centre Point Hotels | Facebook](#)



- จัดทำกิจกรรมโครงการ “Art with Heart เต็มหัวใจด้วยศิลปะและรอยยิ้ม” เครือโรงแรม เซ็นเตอร์ พอยท์ ร่วมกับมูลนิธิออทิสติกไทย จัดกิจกรรม Workshop ทำกระเป๋าผ้า และจัด Pop-up Store จำหน่ายสินค้าจากเด็กออทิสติก ซึ่งจัดขึ้นภายใต้แคมเปญ “Centre Point Always Care” เพื่อเปิดโอกาสให้ศิลปินออทิสติกได้แสดงออกถึงความสามารถทางศิลปะ เสริมสร้างความมั่นใจ และสร้างสายสัมพันธ์กับสังคมอย่างสร้างสรรค์ [Art with Heart. A Day Filled with... - Centre Point Hotels | Facebook](#)



- เข้าร่วมโครงการ 3C กับกรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ และได้รับรางวัลรับรองมาตรฐาน 3C: Clean Bed, Clean Air, Clean Food จากกรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข รางวัลนี้ไม่ใช่เพียงแค่ใบประกาศนียบัตร แต่คือเครื่องยืนยันถึงความมุ่งมั่นในการมอบการเข้าพักที่ปลอดภัย มีสุขอนามัยที่ดี และเปี่ยมด้วยคุณภาพ ตั้งแต่ห้องพักที่สะอาดและสะดวกสบาย อากาศบริสุทธิ์สดชื่น ไปจนถึงอาหารที่พิถีพิถันทั้งรสชาติและความสะอาด ทุกองค์ประกอบถูกดูแลอย่างใส่ใจเพื่อมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุดให้กับลูกค้าทุกท่าน [We are proud to share that Centre... - Centre Point Hotels | Facebook](#)



- สนับสนุนความหลากหลาย เพื่อการมีส่วนร่วมกับชุมชน [At Centre Point Hotels, we take... - Centre Point Hotels | Facebook](#)



- เครือโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ เข้าร่วมกิจกรรม Earth Hour โดยการร่วมปิดไฟภายในโรงแรมเป็นเวลา 1 ชั่วโมง เพื่อช่วยลดโลกร้อน

[At Centre Point Hotels, creating a... - Centre Point Hotels | Facebook](#)

- สำนักงานใหญ่

- แยกขยะ Recycle เช่น กระดาษ และขวดน้ำพลาสติก ช่วยลดปริมาณขยะทั่วไปที่นำไปฝังกลบ รวมทั้งสิ้น 403 กิโลกรัม คิดเป็นร้อยละ 3.7 ของขยะฝังกลบทั้งหมดของสำนักงานใหญ่
 - ขวดน้ำพลาสติก บริษัทได้นำไปบริจาค ให้กับวัดจากแดง จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อนำไปรีไซเคิลเป็นผ้าบังสุกุล จีวรพระ ช่วยลดปริมาณขยะทั่วไปที่นำไปฝังกลบ รวมทั้งสิ้น 280 กิโลกรัม
 - บริจาคปฏิทินที่ศูนย์เทคโนโลยีการศึกษาเพื่อคนตาบอด ชอยติวานนท์-ปากเกร็ด 1 จังหวัดนนทบุรี ช่วยลดปริมาณขยะทั่วไปที่นำไปฝังกลบ รวมทั้งสิ้น 123 กิโลกรัม
- บริจาคโลหิตให้กับสมาคมชาดไทย ณ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ในปี 2568 จำนวน 4 ครั้ง
- บริจาคเครื่องคอมพิวเตอร์ และ Notebook ให้กับโรงเรียน วัดบางขวาง จ.สุพรรณบุรี เพื่อเป็นประโยชน์ทางการศึกษา จำนวนรวมทั้งสิ้น 20 ชุด
- บริจาคเครื่องวัดอุณหภูมิร่างกายโรงพยาบาลบางบ่อ จ.สมุทรปราการ และเรือนจำกลางสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

4.1.1 การวิเคราะห์การดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลประกอบการปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 7,570 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 869 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 5,581 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 234 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4 และมีกำไรสุทธิในปี 2568 และ ปี 2567 จำนวน 1,728 ล้านบาท และ จำนวน 2,150 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2568 และปี 2567 เท่ากับร้อยละ 26.3 และ 31.1 ตามลำดับ

(ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายและการบริการ

- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,127 ล้านบาท ลดลงจำนวน 830 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2568 ลดลงจำนวน 1,548 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2568 เพิ่มขึ้นจำนวน 718 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 77 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567

ปี 2568 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 5,478 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมรวม 4 โครงการ

- ธุรกิจโรงแรม

ปี 2568 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น

- ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ปี 2568 รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 59 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 เนื่องจากอาคารคิวเฮาส์ สาทร ครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนธันวาคม 2568

(2) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| บริษัท/ทรัสต์เพื่อการลงทุน | ปี 2567 | ปี 2568 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |
|---|--------------|--------------|------------------|
| บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ | 1,292 | 1,200 | (92) |
| บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป | 281 | 397 | 116 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ * | 103 | 120 | 17 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ** | 61 | 64 | 3 |
| รวม | 1,737 | 1,781 | 44 |

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

** กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

(3) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ก. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2568 ลดลงจำนวน 234 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจ ซึ่งสัดส่วนต้นทุนขายของแต่ละประเภทธุรกิจมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

| สัดส่วนต้นทุนขาย | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|----------------------------|---------|---------|---------|
| ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ | 87 | 85 | 83 |
| ธุรกิจโรงแรม | 12 | 14 | 17 |
| ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน | 1 | 1 | - |

ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2568 มีจำนวน 571 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับปีก่อน

ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2568 มีจำนวน 1,459 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับปีก่อน

ง. ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2568 ลดลงจากปีก่อนจำนวน 42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 เนื่องจากการจ่ายชำระเงินกู้ธนาคาร

จ. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2568 ลดลงจากปีก่อนจำนวน 61 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32 ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

(4) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

| กำไรขั้นต้น | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|----------------------------|---------|---------|---------|
| ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ | 31.9 | 28.7 | 24.7 |
| ธุรกิจโรงแรม | 41.1 | 40.3 | 32.1 |
| ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน | 54.8 | 63.5 | 53.5 |

(5) ผลการดำเนินงาน

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 1,728 ล้านบาท ลดลงจำนวน 422 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ส่วนใหญ่เนื่องจากปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง จำนวน 485 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 102 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลง 50 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 44 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 56 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 4 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 42 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 61 ล้านบาท

(6) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

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 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นจำนวน 321 ล้านบาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2567 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.11 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,179 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท รวมเป็นจำนวน 214 ล้านบาท

4.1.2 ฐานะการเงิน

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568

(1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 เท่ากับ 44,821 ล้านบาท และ 42,079 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 2,742 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 จำนวน 1,463 ล้านบาท และ 1,477 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพิ่มขึ้นจำนวน 14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 102 ล้านบาท และจำนวน 133 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อไม่ให้ลูกหนี้ค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

- ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 มีจำนวน 26,865 ล้านบาท และ 23,773 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลง จำนวน 3,092 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ส่วนใหญ่ลดลงจากการขาย และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 จะมีสัดส่วนร้อยละ 60 และร้อยละ 56 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 20,860 ล้านบาท และ 19,022 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1 - 3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 92

สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 มีจำนวน 6,005 ล้านบาท และ 4,751 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่ยังแสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆ ในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- **เงินลงทุนในบริษัทร่วม**

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 มีจำนวน 6,622 ล้านบาท และ 6,511 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 111 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ได้ลดมูลค่าหน่วยลงทุนและจ่ายคืนเงินจากการลดมูลค่าให้แก่ผู้ถือหน่วย ตามวิธีส่วนได้เสียมีจำนวน 12,290 ล้านบาท และ 12,961 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 31 ธ.ค. 2567 | | 31 ธ.ค. 2568 | | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | |
|--|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | วิธี ราคาทุน | วิธี ส่วนได้เสีย | วิธี ราคาทุน | วิธี ส่วนได้เสีย | วิธี ราคาทุน | วิธี ส่วนได้เสีย |
| บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ | 760 | 5,542 | 760 | 5,671 | - | 129 |
| บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | 2,850 | 5,309 | 2,850 | 5,868 | - | 559 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ | 1,959 | 1,089 | 1,848 | 1,080 | (111) | (9) |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | 1,053 | 350 | 1,053 | 342 | - | (8) |
| รวม | 6,622 | 12,290 | 6,511 | 12,961 | (111) | 671 |

- **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 ไม่เปลี่ยนแปลงโดยมีจำนวนเท่ากับ 3,124 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 8,323 ล้านบาท และ 8,302 ล้านบาท ตามลำดับ

- **เงินลงทุนระยะยาวอื่น**

บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) 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 2567 และ 2568 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 450 ล้านบาท และ 436 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลงจำนวน 14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 ตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|----------------|
| | 2567 | 2568 |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม | 464,432 | 450,291 |
| ค่าเสื่อมราคา | (14,141) | (14,111) |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 450,291 | 436,180 |

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 มีมูลค่าจำนวน 1,373 ล้านบาท และ 1,304 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลงจำนวน 69 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ส่วนใหญ่เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 81 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นสุทธิจากการขายระหว่างปีจำนวน 12 ล้านบาท

- **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลงจำนวน 222 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|--------------------------|-------------------|---------------|------------------|
| | ที่ดินและอาคาร โรงแรม | อาคาร สำนักงาน | ยานพาหนะ | รวม |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 1,191,829 | 118,004 | 20,702 | 1,330,535 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (194,078) | (24,859) | (2,650) | (221,587) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 997,751 | 93,145 | 18,052 | 1,108,948 |

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ/อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568 มีจำนวนรวม 30,019 ล้านบาท และ 26,622 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67 และ ร้อยละ 63 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 800 ล้านบาท

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

(2) **สภาพคล่อง**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| กระแสเงินสด | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | 1,136 | 629 | 3,643 |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน | 1,251 | 1,304 | 1,391 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | (2,570) | (1,817) | (5,020) |

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,136 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากผลประกอบการที่ลดลงและลงทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น จากปี 2565

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 629 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากผลประกอบการที่ลดลงและลงทุนในการพัฒนาโครงการและซื้อที่ดิน เพิ่มขึ้นจากปี 2566

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,643 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในการพัฒนาโครงการลดลงจากปี 2567

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,251 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัท ได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,265 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 3 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและ บริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 17 ล้านบาท

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,304 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัท ได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,258 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับจำนวน 5 ล้านบาท และได้รับเงินจากการลด มูลค่าหน่วยลงทุนเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 58 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 17 ล้านบาท

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,391 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัท ได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมจำนวน 1,279 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับจำนวน 12 ล้านบาท และได้รับเงินจากการลด มูลค่าหน่วยลงทุนเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 111 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิจากการขายเป็นจำนวนเงินรวม 12 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 2,570 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและ บริษัทย่อยได้เงินสดจากการออกหุ้นกู้จำนวน 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 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้เงินสดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 500 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,500 ล้านบาท และจากการออกหุ้นกู้จำนวน 3,865 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 563 ล้านบาท หุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 5,230 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,393 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 270 ล้านบาท จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 9 ล้านบาท และจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 217 ล้านบาท

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 5,020 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 1,855 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,000 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,061 ล้านบาท หักบัตรเครดิตได้ก่อน จำนวน 3,270 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,071 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 195 ล้านบาท จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินจำนวน 2 ล้านบาท จ่ายซื้อหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 2 ล้านบาท และจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 272 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 2566 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 85 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 10 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 5 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 73 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 18 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 9 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 87 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 13 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราต่ำเฉลี่ยที่ต่ำ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (4) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้น และระยะยาว ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

| สัดส่วนเงินกู้ยืม | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|--------------------|---------|---------|---------|
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 57 | 46 | 19 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 43 | 54 | 81 |
| รวม | 100 | 100 | 100 |

(หน่วย : ร้อยละ)

| สัดส่วนหนี้สิน | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|-----------------|---------|---------|---------|
| หนี้สินระยะสั้น | 58 | 47 | 30 |
| หนี้สินระยะยาว | 42 | 53 | 70 |
| รวม | 100 | 100 | 100 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.53 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.39 เท่า ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมลดลงและส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ตามข้อกำหนดมติและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนหนี้สินหมายถึงหนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม หักด้วยเงินสดคงเหลือตามงบการเงินรวม แต่หนี้สินจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค้ำประกันที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อยซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2567 และ 2568 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดมติและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.47 เท่า 0.46 เท่า และ 0.33 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดมติและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น

(4) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2567 และ 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ จำนวนรวม 10,985 ล้านบาท 11,130 ล้านบาท และ 7,793 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 73 ร้อยละ 72 และร้อยละ 66 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| เงินกู้ยืม | 31 ธ.ค. 2566 | กู้เพิ่ม | ชำระคืน | 31 ธ.ค. 2567 | กู้เพิ่ม | ชำระคืน | 31 ธ.ค. 2568 |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------|----------------|-----------------|
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 497 | 6,899 | (6,400) | 996 | 2,000 | (2,996) | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 1,123 | 1,500 | (565) | 2,058 | - | (1,061) | 997 |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน | 9,365 | 3,941 | (5,230) | 8,076 | 1,990 | (3,270) | 6,796 |
| รวม | 10,985 | 12,340 | (12,195) | 11,130 | 3,990 | (7,327) | 7,793 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2567 และ 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 15,070 ล้านบาท 15,517 ล้านบาท และ 11,841 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 3,581 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 8,260 ล้านบาท

(5) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2567 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) จำนวน 934 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2568 จำนวน 1,728 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2568 บริษัทจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิงวด 6 เดือนหลังของปี 2567 จำนวน 857 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 และในเดือนกันยายน 2568 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 214 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 และมีการซื้อหุ้นคืนจำนวน 2 ล้านบาท รวมถึงมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในระหว่างงวดจำนวน 279 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(6) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2567 และ 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ ดังนี้
(หน่วย : ล้านบาท)

| รายการ | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|---|---------|---------|---------|
| สัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ | 919 | 445 | 367 |
| สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต | 784 | - | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สัญญาเช่ารถยนต์และอุปกรณ์) ดังกล่าว ดังนี้
(หน่วย : ล้านบาท)

| จ่ายชำระ | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|------------|---------|---------|---------|
| ภายใน 1 ปี | 5 | 4 | 5 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ จำนวน 28 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 46 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2567 และ 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวน ประมาณ 55 ไร่ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

4.2 ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี

4.3 ข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

4.3.1 ตารางสรุปงบการเงินรวม

ก) งบฐานะการเงิน

| รายการสินทรัพย์ | 31 ธ.ค. 2566 | | 31 ธ.ค. 2567 | | 31 ธ.ค. 2568 | |
|---|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 1,347 | 3 | 1,463 | 3 | 1,477 | 4 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 94 | 0 | 102 | 0 | 133 | 0 |
| ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง | 20,312 | 47 | 20,860 | 47 | 19,022 | 45 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ¹⁾ | 120 | 0 | 130 | 0 | 92 | 0 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 21,873 | 50 | 22,555 | 50 | 20,724 | 49 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 11,695 | 27 | 12,290 | 27 | 12,961 | 31 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 464 | 1 | 450 | 1 | 436 | 1 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 1,435 | 3 | 1,373 | 3 | 1,304 | 3 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 634 | 1 | 1,331 | 3 | 1,109 | 3 |
| ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ | 6,386 | 15 | 6,005 | 13 | 4,751 | 11 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ²⁾ | 955 | 2 | 817 | 2 | 794 | 2 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 21,569 | 50 | 22,266 | 50 | 21,355 | 51 |
| รวมสินทรัพย์ | 43,442 | 100 | 44,821 | 100 | 42,079 | 100 |

| รายการหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 31 ธ.ค. 2566 | | 31 ธ.ค. 2567 | | 31 ธ.ค. 2568 | |
|--|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 497 | 1 | 996 | 2 | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 691 | 2 | 478 | 1 | 340 | 1 |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในปี | 5,229 | 12 | 3,269 | 7 | 1,000 | 2 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น ³⁾ | 2,384 | 5 | 2,627 | 6 | 2,241 | 5 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 8,801 | 20 | 7,370 | 16 | 3,581 | 9 |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 4,136 | 10 | 4,807 | 11 | 5,795 | 14 |
| หนี้สินอื่น ⁴⁾ | 2,133 | 5 | 3,340 | 7 | 2,465 | 6 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 6,269 | 14 | 8,147 | 18 | 8,260 | 20 |
| รวมหนี้สิน | 15,070 | 35 | 15,517 | 35 | 11,841 | 28 |
| ทุนเรียกชำระแล้ว | 10,714 | 25 | 10,714 | 24 | 10,714 | 25 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 379 | 1 | 379 | 1 | 379 | 1 |
| หุ้นทุนซื้อคืน | - | - | - | - | (2) | 0 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (1,128) | (3) | (730) | (2) | (278) | (1) |
| กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย | 1,072 | 2 | 1,072 | 2 | 1,072 | 3 |
| กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองหุ้นทุนซื้อคืน | - | - | - | - | 2 | 0 |
| กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร | 17,335 | 40 | 17,869 | 40 | 18,351 | 44 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 28,372 | 65 | 29,304 | 65 | 30,238 | 72 |
| รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น | 43,442 | 100 | 44,821 | 100 | 42,079 | 100 |

หมายเหตุ 1) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สรรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

3) หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี และหนี้สินหมุนเวียนอื่น

4) หนี้สินอื่น ประกอบด้วย เงินกู้ระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี เงินชดเชยความเสียหายรอรับรู้เป็นรายได้ และหนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ข) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| รายการ | ปี 2566 | | ปี 2567 | | ปี 2568 | |
|-------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 7,619 | 82 | 6,957 | 80 | 6,127 | 78 |
| รายได้จากธุรกิจโรงแรม | 1,215 | 13 | 1,363 | 16 | 1,394 | 18 |
| รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน | 134 | 1 | 119 | 1 | 49 | 1 |
| รายได้อื่น | 269 | 3 | 256 | 3 | 312 | 4 |
| รายได้รวม | 9,237 | 100 | 8,695 | 100 | 7,882 | 100 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 5,186 | 56 | 4,958 | 57 | 4,612 | 59 |
| ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม | 716 | 8 | 813 | 9 | 946 | 12 |
| ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน | 61 | 1 | 44 | 1 | 23 | 0 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 583 | 6 | 570 | 7 | 571 | 7 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1,487 | 16 | 1,463 | 17 | 1,459 | 19 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 8,033 | 86 | 7,848 | 90 | 7,611 | 97 |
| กำไรจากการดำเนินงาน | 1,204 | 13 | 847 | 10 | 271 | 3 |
| ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม | 1,753 | 19 | 1,737 | 20 | 1,781 | 23 |
| ดอกเบี้ยรับ | 4 | 0 | 5 | 0 | 12 | 0 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (238) | (3) | (247) | (3) | (205) | (3) |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 2,723 | 29 | 2,342 | 27 | 1,859 | 24 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล | (220) | (2) | (192) | (2) | (131) | (2) |
| กำไรสำหรับปี | 2,503 | 27 | 2,150 | 25 | 1,728 | 22 |

ค) งบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

| กระแสเงินสด | ปี 2566 | ปี 2567 | ปี 2568 |
|--|---------|---------|---------|
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | 1,136 | 629 | 3,643 |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน | 1,251 | 1,304 | 1,391 |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน | (2,570) | (1,817) | (5,020) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (183) | 116 | 14 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 1,530 | 1,347 | 1,463 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี | 1,347 | 1,463 | 1,477 |

4.3.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| อัตราส่วนทางการเงิน | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 | 31 ธ.ค. 2568 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) | 2.49 | 3.06 | 5.79 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) | 0.16 | 0.21 | 0.45 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า) | 0.16 | 0.08 | 0.67 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) | 216 | 143.81 | 135.86 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน) | 1.7 | 2.5 | 2.6 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) | 0.26 | 0.24 | 0.23 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน) | 1,374 | 1,495 | 1,556 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า) | 9.64 | 10.64 | 15.09 |
| ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน) | 37 | 34 | 24 |
| Cash Cycle (วัน) | 1,338 | 1,463 | 1,535 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%) | 33.51 | 31.10 | 26.26 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%) | 10.42 | 7.01 | (0.56) |
| อัตรากำไรสุทธิ (%) | 27.09 | 24.73 | 21.92 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) | 8.91 | 7.46 | 5.8 |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%) | 5.75 | 4.87 | 3.98 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%) | 29.49 | 27.02 | 24.40 |
| อัตราการใช้ทุนของสินทรัพย์ (เท่า) | 0.21 | 0.20 | 0.18 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.53 | 0.53 | 0.39 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) | 5.70 | 3.16 | 19.34 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า) | 0.52 | 0.53 | 1.35 |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) * | 64.22 | 54.82% | n.a. |

หมายเหตุ * 1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายปันผลประจำปี 2565 เป็นเงินสดในอัตรา 0.14 บาทต่อหุ้น

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

3) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติจ่ายปันผลประจำปี 2566 เป็นเงินสดในอัตรา 0.15 บาทต่อหุ้น

4) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ในอัตรา 0.03 บาทต่อหุ้น

5) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 มีมติอนุมัติจ่ายปันผลประจำปี 2567 เป็นเงินสดในอัตรา 0.11 บาทต่อหุ้น

6) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ในอัตรา 0.02 บาทต่อหุ้น

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1. ข้อมูลทั่วไป

- 1) นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 0-2009-9999
- 2) นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่
เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2111-1111
- ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2638-8000
- 3) ผู้สอบบัญชี : นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4521
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
1875 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้นที่ 34-37 ถนนพระรามที่ 4
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2264-9090
- 4) ผู้ประเมินทรัพย์สินโครงการ : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16
ถนนราวิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0-2294-9099

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

5.4 ตลาดรอง

ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีตราสารหนี้)

- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) :** สำนักงานใหญ่
เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2111-1111
- ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) :** สำนักงานใหญ่
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2638-8000
- ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) :** สำนักงานใหญ่
อาคารยูโอบี พลาซ่า กรุงเทพ (สุขุมวิท 26)
เลขที่ 690 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2343-3000

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 และให้นำนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท แสดงบนเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” เพื่อเพิ่มช่องทางให้ผู้บริหาร พนักงาน ได้ทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจเพื่อประโยชน์ ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

(1) ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการบริษัท มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน ซึ่งกำหนดขอบเขตหน้าที่ในการดำเนินการอย่างชัดเจน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมาย อำนาจหน้าที่ การจัดการให้กับฝ่ายจัดการ ดังนี้

หน้าที่ของฝ่ายจัดการ

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

(2) นโยบายการสรรหากรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณาหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท รวมทั้งได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมผ่านคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติแต่งตั้งต่อไป

คุณสมบัติของกรรมการ

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

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

(3) นโยบายการพัฒนากรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

(4) นโยบายการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปี ของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทจะทำการประเมินผลงานตนเองประจำปี โดยแบ่งการประเมินเป็นรายคณะและรายบุคคล
2. คณะกรรมการชุดย่อยจะทำการประเมินผลงานตนเองประจำปีเป็นรายคณะ
3. ผลการประเมินของคณะกรรมการ จะถูกนำไปใช้ประกอบการพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการ

(5) นโยบายการประชุมกรรมการ

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

5.4 วิธีปฏิบัติของการประชุมคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

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

(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 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

(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 2568 บริษัทได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 เวลา 10.30 น. ซึ่งบริษัทได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น ในวันที่ 1 เมษายน 2568 นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและรายละเอียดประกอบแต่ละวาระการประชุม(ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” ในวันที่ 21 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนวันประชุม

การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปี 2568 นี้ เป็นการประชุมในรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM) ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2563 เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมฯ ผ่านระบบประชุมอิเล็กทรอนิกส์ โดยไม่ต้องเดินทางมาประชุม โดยใช้สถานที่ถ่ายทอด คือ ห้องประชุม อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 4 เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

การเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น การเสนอชื่อกรรมการของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย และการส่งคำถามล่วงหน้า
บริษัทคำนึงถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นทุกรายจึงให้สิทธิผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วม ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ดังนี้

- เสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568
- เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568
- ส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568

ซึ่งบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท โดยกำหนดช่วงเวลาให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระ ชื่อบุคคล และส่งคำถามล่วงหน้า ในระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระ เสนอชื่อบุคคล และส่งคำถามล่วงหน้ามายังบริษัทแต่อย่างใด

การจัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น

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

การดำเนินการประชุม

ก่อนเริ่มการประชุม ประธานที่ประชุมจะกล่าวต้อนรับ และเปิดการประชุม โดยมีการแจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแยกกันอย่างชัดเจน และก่อนที่จะเริ่มการพิจารณาแต่ละวาระ เจ้าหน้าที่ฝ่ายเลขานุการบริษัทได้ประกาศให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนน และทราบถึงผู้ไม่มีสิทธิออกเสียง เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย

การแสดงความคิดเห็น

เนื่องจากการประชุมนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้ถือหุ้นที่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นสามารถดำเนินการได้ 2 วิธี คือ

วิธีที่ 1 ส่งคำถามผ่านระบบ Inventech Connect ที่ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ด้วยการพิมพ์คำถามในวาระที่ต้องการ และกดปุ่มส่งคำถาม กรรมการจะตอบคำถามดังกล่าวในที่ประชุม ในช่วงท้ายของแต่ละวาระก่อนจะเริ่มเข้าสู่การลงคะแนนเสียงต่อไป

วิธีที่ 2 ผู้ถือหุ้นที่ต้องการถามคำถามด้วยตัวเองผ่าน VDO Conference ให้กดปุ่มสอบถามผ่านภาพและเสียง เจ้าหน้าที่จะทำการจัดลำดับคิวในการถามคำถาม ให้ผู้ถือหุ้นถามคำถามตามลำดับ และหากผู้ถือหุ้นท่านใดที่มีข้อคิดเห็นและข้อซักถามอื่นๆ เกี่ยวกับบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในวาระ จะให้เสนอข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามในวาระอื่นๆ

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย เป็นไปตามข้อบังคับของ บริษัท โดยเรียงตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม ไม่มีการเพิ่ม หรือ สลับวาระการประชุม รวมถึงไม่มีผู้ถือหุ้นโต้แย้งการตรวจนับคะแนนเสียง ซึ่งบริษัทได้ใช้ระบบ Inventech Connect ในการลงคะแนนเสียงและนับคะแนน สามารถเก็บผลการลงคะแนนไว้ตรวจสอบได้ในภายหลัง

การเปิดเผยมติที่ประชุม และการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมการลงคะแนนเสียงภายหลังการประชุมเสร็จสิ้นผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 22 เมษายน 2568

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

นอกจากนี้ ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้กับตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจดูได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท www.qh.co.th เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2568 พร้อมแจ้งข่าวผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 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 Inventech Connect และสรุปผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระด้วยความโปร่งใสและถูกต้อง ซึ่งแสดงผลบนจอภาพให้ทราบโดยทั่วกัน นอกจากนี้ ในวาระการเลือกตั้งกรรมการบริษัทได้มีการลงคะแนนเสียงเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล

บริษัทได้สนับสนุนการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น และอำนวยความสะดวก ดังนี้

- 1) ส่งแบบมอบฉันทะแบบ ข. ให้ผู้ถือหุ้นพร้อมคู่มือการใช้งานระบบการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านอิเล็กทรอนิกส์ บรรจุของส่งทางไปรษณีย์ ส่วนแบบมอบฉันทะแบบ ก. และ แบบ ค. พร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุม และรายละเอียดต่างๆ บริษัท ได้เผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ ของบริษัท www.qh.co.th
- 2) แบบมอบฉันทะที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นจะเป็นแบบให้ผู้ถือหุ้น สามารถกำหนดทิศทางให้ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้ว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง
- 3) เสนอให้กรรมการอิสระ 2 ท่าน เป็นตัวแทนรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกจะตั้งผู้รับมอบฉันทะของตนเอง โดยระบุรายละเอียดของกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในแบบหนังสือมอบฉันทะ

สำหรับปี 2568 บริษัทได้ให้บริการระบบมอบฉันทะออนไลน์ (e-Proxy Voting) หรือ การมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นให้กรรมการอิสระผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิลงคะแนนเสียง ในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนด้วยตนเอง โดยไม่ต้องส่งหนังสือเชิญประชุม และไม่ต้องส่งหนังสือมอบฉันทะทางไปรษณีย์ให้กับบริษัท ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดใช้กระดาษ และช่วยลดโลกร้อน

(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 โดยแต่งตั้งจากตัวแทนของพนักงานในแต่ละฝ่ายงานต่างๆของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อร่วมปรึกษาหารือ แลกเปลี่ยนข้อมูลด้านสวัสดิการ เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขและพัฒนาให้พนักงานมีสวัสดิการที่ดีขึ้น พร้อมทั้งยังช่วยเสริมสร้างบรรยากาศในการปฏิบัติงาน
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเครื่องแบบพนักงานสำหรับผู้ปฏิบัติหน้าที่พนักงานต้อนรับหรือพนักงานขายที่ประจำอยู่ที่โครงการบ้าน โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเบิกค่ารักษาพยาบาลกรณีคนไข้นอก
- บริษัทจัดให้มีการประกันชีวิตและอุบัติเหตุแบบกลุ่ม การประกันสุขภาพแบบกลุ่ม (กรณีคนไข้ใน)
- บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นขวัญและกำลังใจตอบสนองความตั้งใจในการปฏิบัติงานของพนักงาน
- บริษัทให้ความสำคัญกับเรื่องสวัสดิการและสุขภาพพนักงาน โดย จัดให้มีห้องพยาบาลและมี พยาบาลวิชาชีพประจำ เพื่อให้คำปรึกษาคำแนะนำ และการปฐมพยาบาลในเบื้องต้นแก่พนักงานรวมทั้งมีสวัสดิการตรวจสุขภาพประจำปีของพนักงาน
- บริษัทจัดให้มีระบบสวัสดิการอื่นๆ ที่รวมถึงครอบครัวพนักงาน เช่น สวัสดิการเงินช่วยเหลือพนักงานและครอบครัว (สามี ภรรยา บุตร) กรณีเสียชีวิต สวัสดิการทุนการศึกษาบุตรพนักงาน เป็นต้น
- บริษัทได้มีการดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดีในขณะที่ปฏิบัติงาน อาทิ มีการตรวจสอบความสะอาดของจุดบริการน้ำดื่ม ภายในพื้นที่สำนักงาน
- ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีพนักงานประสบอุบัติเหตุจากการทำงานจนถึงขั้นหยุดงาน

การจัดพัฒนาบุคลากรส่วนการจัดอบรม

ตามที่ทางบริษัท มีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืนและต่อเนื่องของบริษัท จึงได้มีการกำหนดแผนงานและกระบวนการฝึกอบรมให้กับผู้บริหารและพนักงานของทางบริษัท โดยได้กำหนดแนวทางการพัฒนาความรู้ความสามารถและทักษะต่างๆ ที่เหมาะสมให้แก่พนักงานตามแต่ระดับชั้น อีกทั้งได้มีการจัดทำโครงการต่างๆ เพื่อมุ่งเน้นให้ผู้บริหารและพนักงาน ตระหนักถึงการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาสีสิ่งแวดล้อมในทางอ้อม

ในปี 2568 บริษัทได้กำหนดหลักสูตรฝึกอบรม ไม่ว่าจะเป็นหลักสูตรหลัก (Core Course) หรือหลักสูตรเสริมตามสายการปฏิบัติงาน เพื่อให้พนักงานในระดับชั้นต่าง ๆ ได้มีโอกาสเข้ารับการอบรม ตามนโยบายของทางบริษัทที่ได้กำหนดไว้ เช่น

การใช้งาน Application รับแจ้งซ่อมบนมือถือ เพื่อให้พนักงานมีความรู้ และเข้าใจวิธีการใช้งาน Application รับแจ้งซ่อมบนมือถือระบบใหม่อย่างถูกต้อง

มาตรฐานงานก่อสร้าง เพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และมีคุณภาพตรงตามมาตรฐานของบริษัท

ความปลอดภัยในการทำงานก่อสร้าง เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสาเหตุของอุบัติเหตุ การป้องกัน พร้อมทั้งแนวทางการจัดการสภาพแวดล้อมและการทำงานให้ปลอดภัย เพื่อป้องกันอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย จิตใจ และสุขภาพอนามัยของบุคลากร

Generative AI เบื้องต้น สำหรับการทำงาน เพื่อให้พนักงานมีความรู้ เข้าใจหลักการทำงาน ทราบถึงประโยชน์ ความเสี่ยงและข้อจำกัด รวมทั้งสามารถนำ AI มาประยุกต์ใช้ในการทำงานได้อย่างเหมาะสม

ทักษะการบริหารความสัมพันธ์ และแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนอย่างมืออาชีพ เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ หลักการและความสำคัญของการบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า รวมถึงเรียนรู้เทคนิคการจัดการข้อร้องเรียน และการแก้ไขปัญหาอย่างมืออาชีพ เพื่อสร้างความพึงพอใจและความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว อีกทั้งยังเป็นการ ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีต่อองค์กร

การบริหารความสัมพันธ์ และการสื่อสารเพื่อการบริการอย่างมืออาชีพ เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ หลักการ และความสำคัญของการบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า และพัฒนาทักษะการสื่อสารและการประสานงาน ทั้งทีมงานภายใน และหน่วยงานภายนอกให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อให้การดำเนินงาน เป็นไปอย่างถูกต้อง และรวดเร็ว

ปิดทุกดีลด้วยศาสตร์ Story Selling เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถในการนำเทคนิคการเล่าเรื่องมาประยุกต์ ใช้ในการนำเสนอขาย เพื่อสร้างความน่าสนใจ ดึงดูดใจ และนำไปสู่การปิดการขาย และเพิ่มยอดขายอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งส่งเสริมทักษะการนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) มาประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ ความต้องการของลูกค้าได้อย่างแม่นยำ เพื่อนำเสนอสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์และสร้างความพึงพอใจสูงสุด

การพัฒนางานก่อสร้างเพื่อลดปัญหา Defect เพื่อพัฒนาคุณภาพการก่อสร้าง ลดปัญหาที่เกิดจากข้อบกพร่อง ที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้าง และสามารถจัดการงานก่อสร้างได้อย่างถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ

Improving Critical Thinking for Business Solutions เพื่อให้พนักงานเข้าใจรูปแบบการคิด หลักการ และขั้นตอนในการคิดเพื่อวิพากษ์ หรือตัดสินใจ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาความคิดที่มีประสิทธิภาพ สามารถ ประยุกต์ใช้ Critical Thinking กับการทำงานได้ ทำให้เกิดการเรียนรู้ ฝึกฝนทักษะในการวินิจฉัยตัดสินใจ

การบริหารความเสี่ยงภายในองค์กร (COSO ERM 2017) เพื่อช่วยให้บุคลากรหลักขององค์กรมีความรู้ ความเข้าใจ ที่สามารถเชื่อมโยงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอก เข้ากับการบริหารความเสี่ยง องค์กร และจัดทำรายงานการประเมินความเสี่ยงองค์กรให้เป็นไปตามมาตรฐาน COSO Enterprise Risk Management

ปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานทราบถึงประวัติความเป็นมาของบริษัท ลักษณะธุรกิจ และนโยบายของบริษัท แนะนำผู้บริหารระดับสูงขององค์กร พังโครงสร้างองค์กร ระเบียบปฏิบัติในการทำงาน เป้าหมายและตัวชี้วัด ในการทำงาน การใช้งานระบบต่างๆ ของสวัสดิการและเงินเดือน แนะนำสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับ จากการทำงาน ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินของบริษัท การให้คำแนะนำเกี่ยวกับการใช้งานโปรแกรม คอมพิวเตอร์ อีเมล นโยบายการรักษาความปลอดภัยทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมายคุ้มครองข้อมูล ส่วนบุคคล และผลกระทบของการละเมิดกฎหมาย การให้ความรู้เกี่ยวกับจรรยาบรรณขององค์กร เพื่อป้องกันการ กระทำความผิดทางกฎหมาย รวมถึงการให้ความรู้เกี่ยวกับกฎข้อบังคับด้านความปลอดภัยในการทำงาน

Excel เบื้องต้น เพื่อให้พนักงานมีความรู้ เข้าใจพื้นฐานการใช้งานโปรแกรม และสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการทำงานได้อย่างถูกต้อง และลดระยะเวลาในการทำงาน

Excel Advance เพื่อให้พนักงานสามารถใช้สูตรและฟังก์ชันที่ซับซ้อนเพื่อจัดการข้อมูลให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และยังสามารถนำความรู้ไปประยุกต์ใช้ในการทำงานได้อย่างถูกต้อง ช่วยลดระยะเวลาในการทำงาน

การประยุกต์ใช้ Microsoft Excel สำหรับผู้บริหาร เพื่อพัฒนาทักษะการใช้โปรแกรม Microsoft Excel สำหรับการจัดการ, วิเคราะห์ และนำเสนอข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพ

AI@Your Service เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเทคโนโลยีดิจิทัล และสามารถใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีดิจิทัล เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานอย่างมืออาชีพ และยกระดับการให้บริการลูกค้าได้อย่างมืออาชีพในยุคปัจจุบัน

Digital Literacy & Cyber Awareness เพื่อฝึกให้พนักงานมีทักษะด้านดิจิทัลในแต่ละโครงการ นำความรู้และเทคนิคในการอบรมกลับไปถ่ายทอดและให้คำปรึกษานักงานในโครงการของตนเอง

Personality Inside-Out เพื่อพัฒนาตนเองในเรื่อง Grooming เพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดี, ปรับ Mindset ในการให้บริการที่ถูกต้อง, พัฒนาศักยภาพเพื่อสร้างความประทับใจสูงสุดกับลูกค้า

Deep Listening เพิ่มพูนทักษะการฟังอย่างลึกซึ้ง, เพิ่มพูนความสามารถในการแก้ปัญหาและตัดสินใจ, ส่งเสริมการพัฒนาตนเองผ่านทักษะใหม่ๆ

การสื่อสารเพื่อผลสำเร็จในการทำงาน (DISC Model) เพื่อพัฒนาความสามารถในการ ปรับรูปแบบการสื่อสารให้เหมาะสมกับบุคลิกภาพที่หลากหลาย ของบุคคลและสถานการณ์ เพื่อลดความผิดพลาด ในการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กร

Improving Critical Thinking for Business Solutions เพื่อให้พนักงานเข้าใจรูปแบบการคิด หลักการ และขั้นตอนในการคิดเพื่อวิพากษ์ หรือตัดสินใจ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาความคิดที่มีประสิทธิภาพ สามารถประยุกต์ใช้ Critical Thinking กับการทำงานได้ ทำให้เกิดการเรียนรู้ ฝึกฝนทักษะในการวินิจฉัยตัดสินใจ

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

Fundamental Course in Hotel Engineering System เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักการ และทักษะในการทำงานระบบในโรงแรม ทั้งภาคทฤษฎีและปฏิบัติ, สามารถเรียนรู้การทำงานและควบคุมดูแลระบบได้อย่างถูกต้อง, มุ่งหวังพัฒนาช่างเทคนิคให้มีความชำนาญ และมีพื้นฐานในการนำไปปฏิบัติงานได้จริง

English Speaking For Front Office เพื่อเสริมความรู้ ความสามารถ ด้านภาษาอังกฤษให้กับพนักงาน Front Office ได้ใช้ภาษาอย่างถูกต้อง ทำให้เกิดความมั่นใจในการสื่อสารภาษาอังกฤษต่อหน้าลูกค้าต่างชาติ เพื่อสร้างความพึงพอใจ

บททบทวนทักษะการช่วยชีวิตทางน้ำ เพื่อให้พนักงานมีทักษะในการช่วยชีวิตทางน้ำแบบต่างๆ, มีทักษะในการกู้ชีพโดยใช้เครื่อง AED หรือการทำ CPR และมีความพร้อมทั้งทางร่างกาย จิตใจเมื่อเกิดสถานการณ์ฉุกเฉิน

การจัดทำโครงการเพื่อสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรและสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงาน

บริษัท ได้กำหนดโครงการเพื่อการพัฒนาบุคลากร พร้อมทั้งโครงการที่ส่งเสริมสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงาน ด้านสุขลักษณะ และการสร้างสุขนิสัยที่ดีในสถานที่ทำงาน อีกทั้งโครงการที่ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงาน ได้มีโอกาสเปิดรับความรู้จากองค์กรและสถาบันจากภายนอก เพื่อเพิ่มทักษะ และสามารถนำความรู้ที่ได้รับนำมาปรับใช้ในการทำงาน ได้แก่

โครงการสนับสนุนให้พนักงานเข้ารับการฝึกอบรมภายนอก ตามที่บริษัท ได้มีนโยบายที่สนับสนุนให้พนักงาน ได้มีโอกาสได้รับทักษะต่างๆ พร้อมทั้งความรู้อันเป็นประโยชน์จากองค์กรและสถาบันภายนอก เพื่อเป็นการเปิดมุมมองด้านความรู้ใหม่ที่เป็นประโยชน์ และนำความรู้ต่างๆ ที่ได้รับนั้น มาปรับใช้ให้เกิดประโยชน์กับบริษัท ซึ่งจะส่งผลดีในด้านประสิทธิภาพการทำงานต่อไป

การมอบทุนการศึกษาระดับปริญญาโท ให้กับผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเองให้มีศักยภาพสูงสุด

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

โครงการจัดทำของที่ระลึกครบรอบอายุงาน โครงการดังกล่าวนี้ ได้จัดทำขึ้นตามนโยบายของทางบริษัทเพื่อมอบให้แก่พนักงานที่ร่วมงานกับทางบริษัทมาเป็นระยะเวลาครบ 10 ปี 20 ปี และ 30 ปี เพื่อเป็นการขอบคุณพนักงานที่ได้อุทิศแรงกาย แรงใจ ในการร่วมปฏิบัติงานกับทางบริษัทด้วยดีเสมอมา อันส่งผลถึงขวัญและกำลังใจต่อพนักงาน ในการปฏิบัติงานในหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถต่อไป

ตารางแสดงเวลา (ชั่วโมง) การเข้ารับการอบรม - แยกตามกลุ่มระดับพนักงาน

| ระดับพนักงาน | เฉลี่ยเวลาเข้ารับการอบรม (ชั่วโมง:คน:ปี) | เป้าหมายในการพัฒนาบุคลากร |
|--------------------|--|--|
| พนักงาน | 7.2 | เพื่อให้พนักงานได้มีความรู้ และทักษะในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปปฏิบัติงาน โดยสามารถนำความรู้ต่างๆ ที่ได้รับไปพัฒนางานได้ พร้อมทั้งเข้าใจในบทบาทหน้าที่ในการปฏิบัติงาน และวัฒนธรรมองค์กรที่ดี อันจะส่งผลไปถึงการปฏิบัติงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับมอบหมายอย่างดีที่สุด |
| ผู้บริหารระดับกลาง | 14.7 | เพื่อให้ผู้บริหารระดับกลาง มีความรู้ความเข้าใจพร้อมทั้งทักษะในการบริหารจัดการทีม และการวางแผนงาน รวมไปถึงการปฏิบัติงานต่างๆ ที่ได้รับมอบหมายอย่างมีระบบ และเป็นไปตามนโยบายที่ได้รับจากทางบริษัทต่อไป |

| ระดับพนักงาน | เฉลี่ยเวลาเข้ารับบริการ อบรม (ชั่วโมง/คน/ปี) | เป้าหมายในการพัฒนาบุคลากร |
|-------------------|---|--|
| ผู้บริหารระดับสูง | 19 | เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูง สามารถบริหารจัดการงาน และรวมไปถึงบุคลากรภายใต้การบังคับบัญชา ให้เป็นไปตามหน้าที่การปฏิบัติ พร้อมทั้งนโยบายที่ได้รับจากบริษัท อนึ่ง ผู้บริหารสามารถสร้างมุมมองด้านการบริหารให้มีการพัฒนาที่ดียิ่งขึ้นไป พร้อมทั้งมีวิสัยทัศน์ที่ดี เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต |

• กลุ่มลูกค้า

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

- 1) สนองความต้องการของลูกค้า/ผู้บริโภคด้วยผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและบริการที่มีคุณภาพ
- 2) เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องเป็นธรรมแก่ลูกค้าและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 3) ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้ข้อกำหนดอันเหมาะสม
- 4) ไม่ส่งมอบสินค้าและบริการให้ลูกค้า ทั้งๆ ที่รู้ว่าสินค้าและบริการนั้นๆ มีข้อบกพร่อง เสียหาย หรืออาจเกิดอันตรายต่อลูกค้าได้ และไม่ปล่อยให้สินค้าหรือบริการที่มีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐานให้กับลูกค้า
- 5) จัดกลไกและระบบบริการลูกค้า ให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนความไม่พอใจในสินค้า บริการได้โดยสะดวก และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 6) แสวงหาช่องทางที่จะเพิ่มประโยชน์ให้แก่ลูกค้าให้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- 7) กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ กับลูกค้าได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาลงและป้องกันความเสียหาย

สำหรับลูกค้าในโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมที่มีข้อร้องเรียน สามารถติดต่อได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 1388 ในวันและเวลาทำการ

ส่วนโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าหรือโครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ลูกค้าสามารถติดต่อกับผู้จัดการอาคารหรือผู้ที่รับผิดชอบในอาคารนั้นๆ ได้โดยตรง

• กลุ่มคู่ค้า

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

- **กลุ่มคู่แข่ง**

บริษัทและบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับคู่แข่งอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส และเสมอภาคบนพื้นฐานของการแข่งขันที่เป็นธรรม เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน ดังนี้

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

ทั้งนี้ ในรอบปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทกับคู่แข่งทางการค้าของบริษัทแต่อย่างใด

- **กลุ่มธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืม**

บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติต่อธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และซื่อตรง เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม

นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิเช่น

- ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้ กรณีที่จะไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงได้ ต้องรีบเจรจากับคู่ค้า และเจ้าหนี้เป็นการล่วงหน้า เพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย
- ให้ข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามความเป็นจริง
- ไม่เรียก ไม่รับหรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับเจ้าหนี้
- ไม่นำเงินที่ได้จากการกู้ยืมไปใช้ในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหาในการผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

เพื่อเป็นการดูแลและรับผิดชอบต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม บริษัทจึงจัดให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถส่งข้อร้องเรียน หรือแสดงความคิดเห็นมายังบริษัทได้โดยผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

1. โทรศัพท์ที่หมายเลข Call Center ของบริษัท (1388)
2. อีเมล ถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้โดยตรง (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 2568 โดยบริษัทได้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักวิเคราะห์ ผู้ลงทุนและผู้จัดการกองทุน ผ่านช่องทางออนไลน์ ดังนี้

- นำเสนอข้อมูลแก่นักวิเคราะห์และผู้จัดการกองทุนในประเทศ แบ่งเป็น
 - จัดประชุมชี้แจงผลประกอบการรายปีและรายไตรมาสแก่นักลงทุนและนักวิเคราะห์ ผ่านช่องทางออนไลน์ จำนวน 4 ครั้ง
 - แดงแผนงานและเป้าหมายประจำปี 2568 ผ่านช่องทางออนไลน์ จำนวน 1 ครั้ง

(4) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

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

(5) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทปฏิบัติและเปิดเผยการทำรายการเกี่ยวโยงกันทุกรายการอย่างถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการและทำรายการโดยยึดหลักเปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอกเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

(6) การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทมีนโยบายต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน โดยให้บุคคลภายในองค์กรปฏิบัติตาม กฎหมาย นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ข้อบังคับ ระเบียบ จรรยาบรรณ และของบริษัท ที่เกี่ยวข้อง กับการต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน อย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสีย ว่าบริษัท จะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และโปร่งใส รวมทั้งสนับสนุนการดำเนินกิจกรรมการต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน

(7) มาตรการดำเนินการกับผู้กระทำไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติ

นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวนและพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบของบริษัท กฎบัตร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจรวมถึงการเลิกจ้าง

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

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

เพื่อเป็นการสื่อสาร สร้างความตระหนักและเข้าใจในการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ บริษัทจึงได้จัดทำเอกสารเผยแพร่ความรู้ในจรรยาบรรณธุรกิจให้กับคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ผ่านทาง E-mail และ Intranet เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2568

โดยร้อยละของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ได้รับการสื่อสารในเรื่องจรรยาบรรณธุรกิจ เท่ากับร้อยละ 100

ทั้งนี้ ปี 2568 ไม่พบกรณีกระทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่เกี่ยวกับการละเมิดจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

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

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

ในปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2568 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 ได้พิจารณาทบทวนเกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code 2017) มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท ซึ่งในภาพรวมเป็นสิ่งที่คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติอยู่แล้วโดยส่วนใหญ่ และหลักปฏิบัติที่ยังไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้ ได้แก่

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

ซึ่งบริษัทได้บันทึกการพิจารณาไว้เป็นส่วนหนึ่งของมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการที่ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดต่างๆ มีดังนี้

| รายชื่อ | คณะกรรมการ บริษัท | คณะกรรมการ ตรวจสอบ | คณะกรรมการ สรรหา และกำหนด ค่าตอบแทน | คณะกรรมการ การพัฒนาย อย่างยั่งยืนและ บรรษัทภิบาล | คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง | คณะกรรมการ บริหาร |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|--|---|------------------------------------|----------------------|
| 1. นายบุญสม เลิศธีรวัฒน์ | X / | | | | | |
| 2. นางทิพวรรณ ชยุดิมนต์ | / | X / | / | | | |
| 3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์ | / | / | | | | |
| 4. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆษิต | / | / | | | | |
| 5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | // | | // | | | |
| 6. นายอดิสร ธนนันท์นราพูล | // | | X // | | | |
| 7. นางสุวรรณา พุทธประสาท | // | | | X // | // | // |
| 8. นายอาชวิน อัครโกศล | // | | | | | |
| 9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง | /// | | | | X /// | /// |
| 10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | /// | | | /// | /// | /// |
| 11. นางสาวอภิญญา 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

ตามข้อบังคับบริษัทควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่มากกว่า 15 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด

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

นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 2568 ประกอบด้วย

| รายชื่อ | ตำแหน่ง | วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์ | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ | 21 กันยายน 2558 |
| 2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ | กรรมการอิสระ | 21 เมษายน 2566 |
| 3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒนพิบูลย์ | กรรมการอิสระ | 1 พฤษภาคม 2566 |
| 4. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆสิต | กรรมการอิสระ | 27 มิถุนายน 2566 |
| 5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | กรรมการ | 27 มิถุนายน 2560 |
| 6. นายอดิสร ธนันทน์ราพุล | กรรมการ | 9 เมษายน 2546 |
| 7. นางสาวรณณา พุทธประสาธ | กรรมการ * | 1 กรกฎาคม 2543 |
| 8. นายอาชวิน อัสวโกคิน | 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

กรรมการที่เป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง หรือ นางสาวรณณา พุทธประสาธ 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) ให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และมีการทบทวนการกำหนดนโยบายในเรื่องดังกล่าว เป็นประจำทุกปี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ ผู้ถือหุ้น (Maximize Economic Value and Shareholders' Wealth) อย่างยั่งยืน
3. กรรมการมีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ (Honesty and Integrity)
4. กรรมการมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ (Accountability to Shareholders) ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นมีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้องครบถ้วน มีมาตรฐาน และโปร่งใส
5. คณะกรรมการ ประกอบด้วยกรรมการมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจและมีความสนใจในกิจการของบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอย่างแท้จริง
6. มีความตั้งใจที่จะดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ ที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

เพื่อการกำกับดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท (Objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม และเพื่อให้ทุกภาคส่วนในองค์กร มีการดำเนินการไปในทิศทางเดียวกัน คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนดเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยม เพื่อให้บริษัทมีวัตถุประสงค์ (Objectives) ที่ชัดเจนเหมาะสม สามารถ ใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) และสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี
2. กำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้กับบริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม โดยคำนึงถึง
 - สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ รวมทั้งผลักดันให้พนักงาน มีการพัฒนาวัตกรรมและเทคโนโลยี และนำมาใช้อย่างเหมาะสม
 - ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย
 - ความพร้อม ความชำนาญ ความสามารถในการแข่งขันของกิจการ

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมายรวมทั้งกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลาง และ/หรือประจำปีของบริษัท สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมและปลอดภัยดังนี้

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

อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติการดำเนินการใดๆ ในกิจการทั้งปวงของบริษัท ซึ่งการดำเนินการนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการประกอบธุรกิจของบริษัท เว้นแต่เป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดไว้ว่า จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัท

การแยกตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระและไม่นับบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจนระหว่างการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ประธานกรรมการของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในฐานะผู้นำของคณะกรรมการ โดยมีหน้าที่ในฐานะเป็นประธานการประชุม คณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น
2. ประธานกรรมการซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้เลือก ทำหน้าที่เป็นประธานการประชุม และดูแลให้ประเด็นสำคัญทั้งหลาย ได้นำเข้าสู่การพิจารณาและคณะกรรมการให้ความสำคัญกับการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์ต่างๆ ที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ และดูว่าได้มีการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติตาม
3. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้ง ทำหน้าที่เป็นผู้นำของคณะจัดการของตนในการนำกลยุทธ์ ที่ได้รับการเห็นชอบแล้ว ไปปฏิบัติภายในกรอบที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้
4. ประธานกรรมการมั่นใจว่าบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพซึ่งทำงานอย่างได้ผลดีร่วมกัน กรรมการทุกคนไม่ว่าจะเป็นกรรมการบริหารและไม่ใช่ผู้บริหาร ได้รับการส่งเสริมให้มีบทบาทเต็มที่ และอย่างกระตือรือร้น ทั้งในเรื่องการจัดการธุรกิจและการกำกับดูแล
5. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้บริหารคนหนึ่งที่อยู่เบื้องหลังเรื่องของบริษัทที่ดีที่สุด มีภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์ที่โดดเด่น มองบริษัทในภาพรวม
6. บริษัทมีการแยกบทบาทของประธานเจ้าหน้าที่บริหารกับประธานกรรมการอย่างชัดเจน มีการทำงานสนับสนุนและเกื้อกูลความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 โครงสร้างกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีโครงสร้างกรรมการ ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 5 ชุด เพื่อประกอบการพิจารณาในเรื่องต่างๆ ได้แก่

- 1) คณะกรรมการตรวจสอบ
- 2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- 3) คณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล
- 4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- 5) คณะกรรมการบริหาร

7.3.2 รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อย

(1) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|----------------------------------|----------------------|
| 1. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นางสาววิไลศนา พูนพัฒน์พิบูลย์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆษิต | กรรมการตรวจสอบ |

หมายเหตุ : (1) นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ และประสบการณ์ด้านบัญชีหรือการเงิน

(2) เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คือ นางสาวสุณิรัตน์ ปุณทริกพันธ์

- ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. สอบทานและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอและประสิทธิภาพของการควบคุมภายในทั้งทางด้านธุรกิจและด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ

3. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล รวมทั้งสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องและให้ฝ่ายต่างๆ ให้ความร่วมมือในการชี้แจงข้อมูล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
 4. ให้คำแนะนำแก่บริษัทเกี่ยวกับการปรับปรุง การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และการควบคุมภายใน ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล สมประโยชน์และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
 5. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเลิกจ้าง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 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
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
 - (ซ) 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 เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบมีประสิทธิภาพ

(2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1. นายอดิสร ธนนันท์นราพล | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นางทิพวรรณ ชยติมันต์ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

- ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

- กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล
- ทำหน้าที่คัดเลือกบุคคลากรที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อเป็นกรรมการใหม่หรือสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัท เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
- กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ให้แก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาเสนอแนะกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นใด โดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารระดับสูงสุด ตลอดจนพิจารณาหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อกำหนดผลตอบแทนการปฏิบัติงานประจำปี
- พิจารณาทบทวนโครงสร้าง หลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับค่าตอบแทนตามข้อ 3. และข้อ 4. ให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดด้วย
- พิจารณางบประมาณเกี่ยวกับการขึ้นเงินเดือนและเงินรางวัลประจำปีตลอดจนผลประโยชน์อื่นใดของพนักงานบริษัท โดยใช้ผลประโยชน์ของบริษัทเป็นเกณฑ์การพิจารณา
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

(3) คณะกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|--------------------------------|---|
| 1. นางสาวรณนา พุทธประสาท | ประธานกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล |
| 2. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | รองประธานกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล |
| 3. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย | กรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล |
| 4. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข | กรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล |
| 5. นายสมมาตร พรหมคุณากร | กรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล |

- ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

- ด้านการกำกับดูแลกิจการและบรรษัทภิบาล
 - กำหนดและทบทวนประจำปี เกี่ยวกับการนำนโยบาย ข้อกำหนด และหลักปฏิบัติ มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG CODE) และการพัฒนาย่างยั่งยืน
 - ประเมินผลภายในด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการ และบรรษัทภิบาล เพื่อกำหนดประเด็นที่ควรปรับปรุง
- ด้านการพัฒนาย่างยั่งยืน

- 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 2568 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

1. กำหนดขอบเขต นโยบาย และวางแผนแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. กำหนดประเภทความเสี่ยง ประเมิน และบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
3. ติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ รวมถึงให้ข้อเสนอแนะตามความเหมาะสม
4. เป็นตัวแทนบริษัทในการสื่อสารและดำเนินกิจกรรมด้านการบริหารความเสี่ยงกับทั้งผู้บริหารฝ่ายต่างๆ รวมถึงพนักงาน และหน่วยงานภายนอก
5. ปฏิบัติการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

(5) คณะกรรมการบริหาร

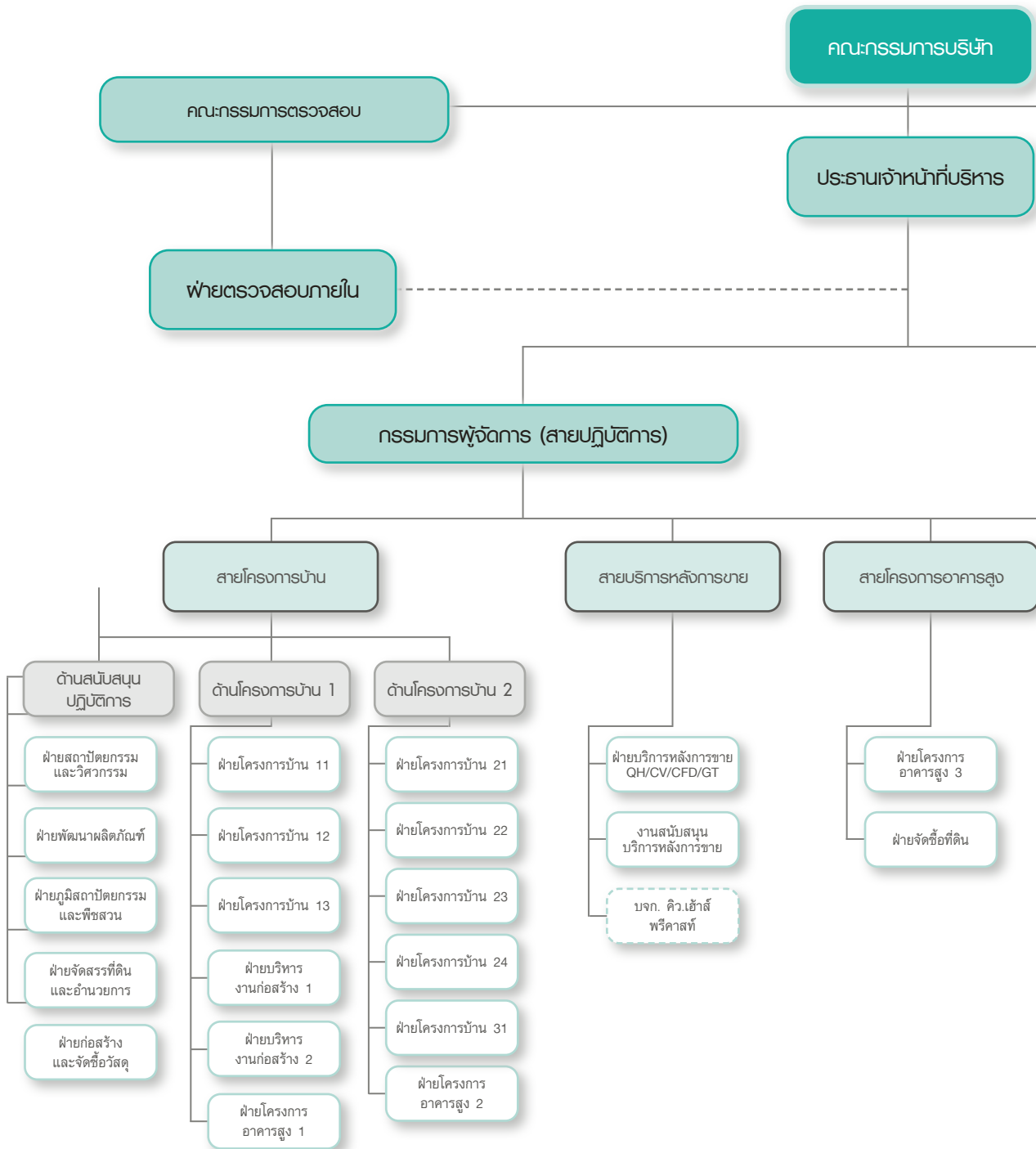
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

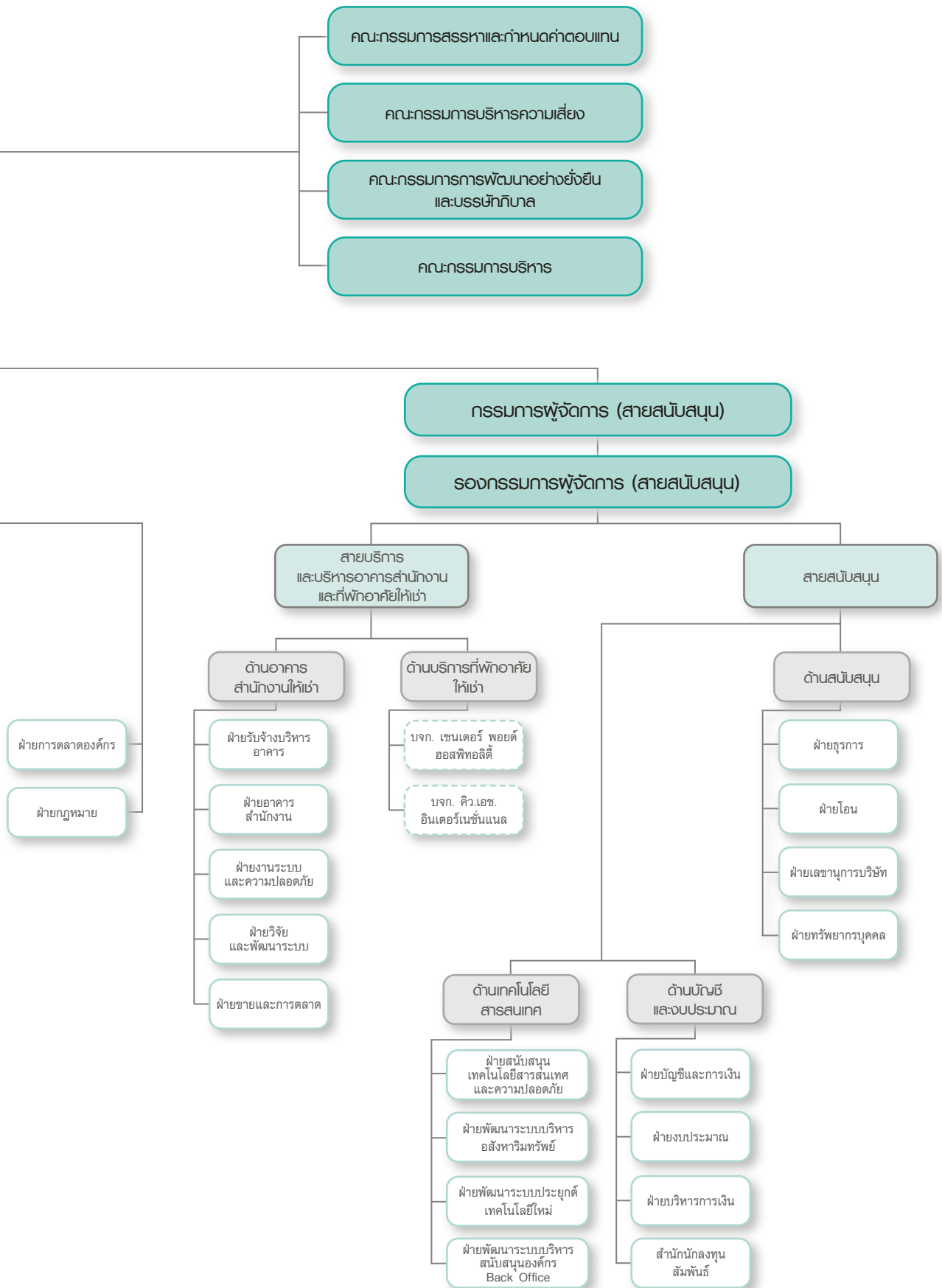
| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|--------------------------------|---------------------|
| 1. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นางสาวรณนา พุทธิประสาท | กรรมการบริหาร |
| 3. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | กรรมการบริหาร |
| 4. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย | กรรมการบริหาร |
| 5. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข | กรรมการบริหาร |
| 6. นายสมมาตร พรหมคุณากร | กรรมการบริหาร |

- ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. ติดตามผลการปฏิบัติงานรายเดือน เปรียบเทียบกับแผนการดำเนินงานของบริษัท พร้อมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทถึงปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาตามความเหมาะสม
2. พิจารณาและกลั่นกรองเรื่องที่ต้องตัดสินใจเบื้องต้น เช่น การจัดซื้อที่ดิน การพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
3. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ผังโครงสร้างองค์กรของบริษัท





7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|---|---------------------------------------|
| 1. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | กรรมการผู้จัดการ |
| 3. นางสาวอภิญา 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

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างและค่าตอบแทนที่เหมาะสม ดังนี้

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

7.4.3 จำนวนค่าตอบแทนรวมของผู้บริหาร

ค่าตอบแทนรวมของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสายแรกต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา และผู้บริหารรายที่สี่ทุกราย ซึ่งรวมตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และเงินสำรองเลี้ยงชีพ ปี 2566 - ปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 51.6 ล้านบาท 53.7 ล้านบาท และ 51.87 ล้านบาท ตามลำดับ

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

7.5.1 จำนวนพนักงาน

- (1) ณ สิ้นปี 2566 - ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 911 คน 893 คน และ 871 คน ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสายงานหลักได้ดังนี้

(หน่วย : คน)

| ส่วนงาน | 31 ธ.ค. 2566 | 31 ธ.ค. 2567 | 31 ธ.ค. 2568 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. สายปฏิบัติการ | 800 | 780 | 759 |
| 2. สายสนับสนุน | 111 | 113 | 112 |
| รวม | 911 | 893 | 871 |

- (2) ข้อพิพาททางด้านแรงงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (1 ม.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2568)

- ไม่มี -

7.5.2 ผลตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายผลตอบแทนให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบและผลงานที่ทำได้เปรียบเทียบกับเป้าหมายที่ตั้งไว้ในแต่ละปี โดยจ่ายในรูปของเงินเดือน โบนัสประจำปี เงินสำรองเลี้ยงชีพและผลตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าฝึกอบรม ค่ารักษาพยาบาล ค่าเบี้ยประกันสุขภาพและชีวิต และสวัสดิการอื่นๆ ซึ่งผลตอบแทนโดยรวมของพนักงานในปี 2566 - ปี 2568 เท่ากับ 664.3 ล้านบาท 650.8 ล้านบาท และ 620.4 ล้านบาท ตามลำดับ

7.5.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2558 โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 2-15 ของเงินเดือน ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับบริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานหรือลาออกจากกองทุน 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 มูลสวัสดิ์ เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไขของการทำบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ทั้งนี้ ข้อมูลประวัติ การฝึกอบรม ปรากฏในเอกสารแนบ 1

(3) หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท ปัจจุบันคือ นางสุณีรัตน์ 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 2566 - ปี 2568 เป็นจำนวนเงินรวม 5,970,000 บาท 6,130,000 บาท และ 6,430,000 บาท ตามลำดับ

• ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

-ไม่มี-

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

(1) กรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

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

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

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินการค้าที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่เหมือนกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง

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

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

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

(2.1) การสรรหากรรมการ

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

ในปี 2568 คณะกรรมการของบริษัทได้ทำการประเมินความหลากหลายทางทักษะของคณะกรรมการ (Board Skill Matrix) ซึ่งจากการประเมินพบว่า คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และการฝึกอบรม หลากหลายในวิชาชีพด้านต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ด้านวิศวกรรมศาสตร์ บัญชี การเงิน/การธนาคาร เศรษฐศาสตร์ กฎหมาย การตลาด การบริหาร และ ได้กำหนดเป้าหมายของวิชาชีพ วิศวกรรมศาสตร์ บัญชี และกฎหมาย จะต้องมีการเป็นผู้เชี่ยวชาญ ไม่น้อยกว่า 1 ท่าน

นอกจากนี้ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 7 ท่านมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท

ตารางความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ ความชำนาญของกรรมการ (Board Skills Matrix)

| | ทักษะ | ทักษะ ความรู้ ความชำนาญ การฝึกอบรม และประสบการณ์ทำงานด้านอื่นๆ | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-------|--|-------------------------------|--------|-------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|------------------|
| | | วิศวกรรมศาสตร์ | บัญชี / การเงิน / เศรษฐศาสตร์ | กฎหมาย | เทคโนโลยีสารสนเทศ | บริหารธุรกิจ และการจัดการ | บริหารทรัพยากรบุคคล | การฝึกอบรม การพัฒนาบุคลากร | การกำกับดูแลกิจการ | การตรวจสอบภายใน | บริหารความเสี่ยง |
| รายชื่อกรรมการ | | | | | | | | | | | |
| 1. นายบุญเสมอ เลิศทวีวงศ์ | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | | | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 2. นางทิพวรรณ ชัยวัฒน์ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์ | ✓ | ✓ | | | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | | |
| 4. รศ.ดร.ณรงค์เดช ศรีไชยิต | | | ✓ | | ✓ | ✓ | | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 6. นายอดิสร ธนันทน์ราพุล | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 7. นางสาวรณดา พุทธประสาท | ✓ | | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 8. นายอาทิตย์ อัศวโกศล | ✓ | ✓ | ✓ | | | ✓ | | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง | ✓ | ✓ | | | | ✓ | | | ✓ | | ✓ |
| 10. นายประวิทย์ โชติวัฒนพานธุ์ | ✓ | ✓ | | | | ✓ | | | ✓ | | ✓ |
| 11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย | ✓ | | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ | | ✓ |

ในปี 2568 บริษัทมีกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 4 ท่าน ได้แก่

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| 1. นางสาวรณนา พุทธิประสาท | กรรมการ |
| 2. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | กรรมการ |
| 3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒน์พิบูลย์ | กรรมการอิสระ |
| 4. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโสมิต | กรรมการอิสระ |

ทั้งนี้ บริษัทได้ประกาศในเว็บไซต์ของบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใด เสนอรายชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ ในปี 2568 ทั้ง 4 ท่าน มีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และมีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์สูงในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ จึงเห็นสมควรเสนอแต่งตั้งกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 4 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ และกรรมการอิสระของบริษัทอีกวาระหนึ่ง

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 2568 มีกรรมการและผู้บริหารเข้าอบรม ดังนี้

| รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร | หลักสูตรการอบรม |
|--------------------------------|---|
| 1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์ | - IOD Forum “The Evolving Role of AC in Fostering Trust and Transparency” “Adapting to Emerging Risks and Evolving Competencies” - ESG in the Boardroom (ESG) |
| 2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ | - Board Nomination & Compensation Program (BNCP) รุ่นที่ 22/2025 |
| 3. รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุโฆสิต | - ESG in the Boardroom : A Practical Guide for Board (ESG 11/2025) |
| 4. นางสาวรณนา พุทธิประสาท | - หลักสูตร การให้ความรู้เชิงปฏิบัติการด้านการบริหารความเสี่ยงองค์กร - The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA) 12/2025 |
| 5. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย | - หลักสูตร การให้ความรู้เชิงปฏิบัติการด้านการบริหารความเสี่ยงองค์กร - The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA) 12/2025 - TLCA CFO Professional Development Program, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย • ครั้งที่ 1/2025 หัวข้อ “Economic Update for CFO” • ครั้งที่ 3/2025 หัวข้อ “Update! มาตรฐานบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต (IFRS 18, IFRS 19)” • ครั้งที่ 4/2025 หัวข้อ “มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate- Related Risks)” • ครั้งที่ 5/2025 หัวข้อ “การวางระบบบัญชี” (ครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 2) |
| 6. นายอาชวิน อัศวโกดิน | - TLCA CFO Professional Development Program, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย • ครั้งที่ 1/2025 หัวข้อ “การปรับปรุงข้อมูลเศรษฐกิจสำหรับ CFO” • ครั้งที่ 2/2025 หัวข้อ “Digital Asset: Utility Token” • ครั้งที่ 3/2025 หัวข้อ “มาตรฐานบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต (IFRS 18, IFRS 19)” • ครั้งที่ 7/2025 หัวข้อ “มาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลทางด้านความยั่งยืน IFRS S1, IFRS S2” • ครั้งที่ 8/2025 หัวข้อ “Three Lines of Defense model กับการทำงานของ CFO” |
| 7. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | - หลักสูตร การให้ความรู้เชิงปฏิบัติการด้านการบริหารความเสี่ยงองค์กร |
| 8. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข | - หลักสูตร การให้ความรู้เชิงปฏิบัติการด้านการบริหารความเสี่ยงองค์กร |
| 9. นายสมมาตร พรหมคุณากร | - หลักสูตร การให้ความรู้เชิงปฏิบัติการด้านการบริหารความเสี่ยงองค์กร |

- **การปฏิรูปนิเทศกรรมการ**

คณะกรรมการได้มอบหมายให้เลขานุการบริษัท ดำเนินการจัดให้มีการปฏิรูปนิเทศสำหรับกรรมการเข้าใหม่ทุกท่าน ที่เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริษัทเป็นครั้งแรกโดยมีเอกสารประกอบการปฏิรูปนิเทศดังนี้

- 1) กฎหมาย และกฎเกณฑ์ ของทางที่สำคัญ
- 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 2568 โดยได้ทำแบบประเมิน 2 แบบ คือแบบ ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายคณะ 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 จะนำส่งแบบ ประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังฝ่ายเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมให้เลขานุการกรรมการบริษัทนำส่งผลการ ประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท รายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ ทั้งนี้ ประธานคณะ กรรมการบริษัทจะนำเสนอผลการประเมิน ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป ซึ่งเกณฑ์การประเมินผล ในแต่ละระดับคะแนน มีดังนี้

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

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ และแบบรายบุคคล ประจำปี 2568 สรุปดังนี้

- ผลการประเมินแบบรายคณะ ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- ผลการประเมินแบบรายบุคคล ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

(5) การประเมินผลตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย

(5.1) การประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลงานตนเอง ทั้งคณะในปี 2568 โดยใช้แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 5 หัวข้อหลัก ได้แก่

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

(5.2) การประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะในปี 2568 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 4 หัวข้อหลัก ได้แก่

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

(5.3) การประเมินตนเองของคณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาลทั้งคณะ

คณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาลได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาลทั้งคณะในปี 2568 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

(5.4) การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะในปี 2568 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

กระบวนการในการประเมินผลงานของคณะกรรมการชุดย่อย

เลขานุการคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้กรรมการแต่ละท่าน ทำการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ซึ่งภายหลังจากที่กรรมการแต่ละท่านประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด เพื่อรวบรวมผล และสรุปผลการประเมินการปฏิบัติงาน รายงานให้คณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดรับทราบ หลังจากนั้น เลขานุการคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล จะรวบรวมผลคะแนนประเมินของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด สรุปและรายงานต่อคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล ทั้งนี้ ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล จะรายงานผลการประเมินการปฏิบัติงาน ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป

ซึ่งเกณฑ์การประเมินผลในแต่ละระดับคะแนน มีดังนี้

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

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2568 สรุปดังนี้

| คณะกรรมการชุดย่อย | ผลการประเมิน |
|---|--------------|
| 1. คณะกรรมการตรวจสอบ | ดีเยี่ยม |
| 2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | ดีเยี่ยม |
| 3. คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล | ดีเยี่ยม |
| 4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | ดีเยี่ยม |

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมกับพิจารณาตอบแทน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยมีการประเมินปีละ 1 ครั้ง โดยมีหัวข้อการประเมินดังนี้

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

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการ

(1) การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท รวมทั้ง ติดตามดูแลการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ให้มีการปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนงานของบริษัทที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดตารางการประชุมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะ ตลอดทั้งปีล่วงหน้า

ในปี 2568 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 8 ครั้ง ซึ่งเลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งระเบียบวาระการประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนเข้าร่วมการประชุม โดยกรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระและไม่ขึ้นกับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด และมีการบันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนความคิดเห็นของกรรมการอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร

และบริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยบริษัทได้ให้บริการระบบการประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัท อินเทอร์เน็ตไทย จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านมีรายละเอียด ดังนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด | | | |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----|------------------------------|-----|
| | | 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 ธนันทน์ราพุล | กรรมการ | 8/8 | 100 | 1/1 | 100 |
| 7. นางสาวรณนา พุทธประสาธ | กรรมการ | 8/8 | 100 | 1/1 | 100 |
| 8. นายอาชวิน อัศวโกคิน | 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 2568 มีการประชุม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2568 (ปี 2567 มีการประชุม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567) ซึ่งภายหลังจากการประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารแล้ว ได้มีการแจ้งประเด็นที่สำคัญให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบ และขอให้ฝ่ายจัดการนำประเด็นที่สำคัญดังกล่าว ไปพิจารณาดำเนินการตามที่เห็นสมควร

(2) การจ่ายค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนกรรมการจากหน้าที่ความรับผิดชอบและการทำงานของกรรมการ ประเภทและขนาดธุรกิจของบริษัท ตลาดและคู่แข่ง โดยที่ค่าตอบแทนนั้นจะต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ได้

ทั้งนี้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะกำหนดประเภทค่าตอบแทน วิธีการจ่ายค่าตอบแทน และจำนวนค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ และได้มีการเปิดเผยให้เป็นที่ทราบโดยทั่วไป

1. ค่าตอบแทนประจำเดือนและค่าเบี้ยประชุม

- **ค่าตอบแทนประจำเดือน**
เป็นค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับกรรมการเป็นรายเดือน ไม่ว่าจะมีการประชุมคณะกรรมการหรือไม่ก็ตาม
- **ค่าเบี้ยประชุม**
เป็นค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ที่เข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัท เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการชุดต่างๆ ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2568 เป็นต้นไป จำนวนเงินรวมไม่เกิน 12 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ตำแหน่ง | ค่าตอบแทน คณะกรรมการ บริษัท (ต่อเดือน) | ค่าเบี้ยประชุม (ต่อครั้ง) | | | |
|-------------------------|--|---------------------------|-----------------------|--|---|
| | | คณะกรรมการ บริษัท | คณะกรรมการ ตรวจสอบ | คณะกรรมการ สรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน | คณะกรรมการ การพัฒนาย อย่างยั่งยืนและ 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 2568 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน และค่าเบี้ยประชุม รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 8.4 ล้านบาท

2. โบนัสกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัท เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติโบนัสกรรมการสำหรับปี 2567 ให้แก่กรรมการทุกท่านรวมกันเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 12 ล้านบาท

โดยในปี 2568 บริษัทมีการจ่ายโบนัสกรรมการสำหรับปี 2567 ให้แก่กรรมการทุกท่านรวมกันเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 12 ล้านบาท

ตารางสรุปการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในปี 2568 แบ่งเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบต่างๆ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

| รายชื่อ | ตำแหน่ง | ค่าตอบแทน | | | | ค่าเบี้ยประชุม | | | | รวม | โบนัส ⁽¹⁾ | อื่นๆ |
|----------------------------------|---|----------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------|----------------------|-------|
| | | ค่าตอบแทน ประจำปี | ค่าตอบแทน บริษัท | ค่าตอบแทน กรรมการ บริษัท | ค่าตอบแทน กรรมการ บริษัท | ค่าตอบแทน กรรมการ บริษัท | ค่าตอบแทน กรรมการ บริษัท | ค่าตอบแทน กรรมการ บริษัท | ค่าตอบแทน กรรมการ บริษัท | | | |
| 1. นายบุญสม เลิศทวีวงศ์ | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ | 600.0 | | 304.0 | | - | - | - | - | 904.0 | 1,333.3 | - |
| 2. นางทิพวรรณ ขุติมันต์ | กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 480.0 | | 240.0 | | 228.0 | 90.0 | | | 1,038.0 | 1,066.7 | - |
| 3. นางสาววิไลสดา พูนพัฒน์พิบูลย์ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | 480.0 | | 240.0 | | 180.0 | - | | | 900.0 | 1,066.7 | - |
| 4. รศดร.ณรงค์เดช สุวีเชิด | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | 480.0 | | 240.0 | | 180.0 | - | | | 900.0 | 1,066.7 | - |
| 5. นายนพพร สุนทรจิตต์เจริญ | กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 480.0 | | 240.0 | | - | 90.0 | | | 810.0 | 1,066.7 | - |
| 6. นายอดิสร ธนนันท์ราพกุล | กรรมการ และประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน | 480.0 | | 240.0 | | - | 114.0 | | | 834.0 | 1,066.7 | - |
| 7. นางสาวรณาส พุทธิประสา | กรรมการ ประธานกรรมการพัฒนา อย่างยั่งยืนและบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหารความเสี่ยง | 480.0 | | 240.0 | | - | - | 152.0 | | 872.0 | 1,066.7 | - |
| 8. นายอาทิวิน อัศวโกติน | กรรมการ | 480.0 | | 240.0 | | - | - | - | | 720.0 | 1,066.7 | - |
| 9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง | กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง | 480.0 | | - | | - | - | - | | 480.0 | 1,066.7 | - |
| 10. นายประวิทย์ ไชติพัฒน์พันธุ์ | กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และรองประธานกรรมการพัฒนาอย่าง ยั่งยืนและบรรษัทภิบาล | 480.0 | | - | | - | - | - | | 480.0 | 1,066.7 | - |
| 11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย | กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน และบรรษัทภิบาล | 480.0 | | - | | - | - | - | | 480.0 | 1,066.7 | - |
| รวม | | 5,400.0 | | 1,984.0 | | 588.0 | 294.0 | 152.0 | | 8,418.0 | 12,000.0 | - |

หมายเหตุ (1) โบนัสเป็นค่าตอบแทนที่จ่ายของปี 2567 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อย

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

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบมีการพิจารณารายการของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หรือเกี่ยวโยงกัน อย่างสม่ำเสมอ ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis) และควบคุมดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องรายการเกี่ยวโยงทั้งขั้นตอนการทำรายการและการเปิดเผยข้อมูลรายการเกี่ยวโยงให้ถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของทางการทุกประการ ดังได้แสดงรายละเอียดรายการเกี่ยวโยงกันไว้แล้วในส่วน of ข้อ 1 รายการระหว่างกัน

นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

เพื่อเป็นการสื่อสาร ทบทวนความรู้ความเข้าใจ ในเรื่องเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทได้จัดทำเอกสารเผยแพร่ความรู้ในเรื่องดังกล่าว ให้กับคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ผ่านทาง E-mail และ Intranet เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2568

โดยร้อยละของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ได้รับการสื่อสารในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เท่ากับร้อยละ 100

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่พบการกระทำผิด หรือ ได้รับการแจ้งข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการมีส่วนได้เสียและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยรายละเอียดนโยบายการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 6.1.2 นโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย (4) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรณีที่กรรมการและผู้บริหารฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวและเกิดผลเสียหายต่อบริษัทและบุคคลภายนอกบริษัทจะให้ความร่วมมือและประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

เพื่อเป็นการสื่อสาร ทบทวนความรู้ความเข้าใจ ในเรื่องเกี่ยวกับการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ บริษัทได้จัดทำเอกสารเผยแพร่ความรู้ในเรื่องการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน ให้กับคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ผ่านทาง E-mail และ Intranet เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2568

โดยร้อยละของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ได้รับการสื่อสารในเรื่องการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน เท่ากับร้อยละ 100

ในปี 2568 บริษัทไม่พบการกระทำผิด และไม่มีกรณีการซื้อขายหุ้น โดยใช้ข้อมูลภายในโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

(3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ รวมทั้งปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

นโยบายการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

- **มติและนโยบายของคณะกรรมการในเรื่องการดำเนินธุรกิจ ที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน และขอบเขตการดำเนินการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2558 ได้พิจารณาอนุมัติ นโยบายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยกำหนดอยู่ใน “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” และ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ของบริษัท โดยได้มีการปรับปรุงจรรยาบรรณธุรกิจ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2561 และปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2563

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 ได้พิจารณาอนุมัติ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” เป็นนโยบายแยกต่างหากอย่างชัดเจน เพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ใน “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” และ “จรรยาบรรณธุรกิจ” และบริษัทได้นำ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติฯ” ฉบับนี้ แสดงบน web site ทั้งภายในและภายนอกบริษัท เพื่อเพิ่มช่องทางให้ผู้บริหาร พนักงาน ได้ทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นการเผยแพร่ให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้รับทราบเจตนารมณ์ และความมุ่งมั่นของบริษัท ที่จะร่วมกันพัฒนาให้บริษัทและประเทศชาติ ปลอดภัยจากการทุจริตและคอร์รัปชัน ต่อไป

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

นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันมีเนื้อหาครอบคลุมถึงการดำเนินการของบริษัทในเรื่องดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทและจัดทำมาตรการปฏิบัติที่สอดคล้องกับความเสี่ยงนั้นให้เป็นไปตามระบบการควบคุมภายใน
2. บริษัทจัดทำขั้นตอนปฏิบัติที่เพียงพอต่อการนำไปปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายฯ นี้ที่สามารถป้องกันการเกิดทุจริตและคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจ
3. บริษัทจัดให้มีการปฐมนิเทศ และการฝึกอบรมให้แก่บุคลากร เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบาย มาตรการ และขั้นตอนปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
4. บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจในประสิทธิภาพและประสิทธิผลของนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งครอบคลุมถึงกระบวนการเก็บบันทึกข้อมูลทางการเงิน การบัญชี และกระบวนการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของบริษัท
5. บริษัทจัดให้มีการรายงาน การติดตาม และการทบทวนเกี่ยวกับการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยมีขั้นตอนการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่านโยบายมีความครบถ้วน เพียงพอ และทันต่อสถานการณ์

6. บริษัทจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารที่ปลอดภัยให้บุคลากรของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถขอคำแนะนำ แจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยมีมาตรการคุ้มครองสิทธิให้แก่บุคคลดังกล่าว
7. บริษัทจัดให้มีการสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกบริษัท เพื่อให้ทราบถึงนโยบายฯ ของบริษัท ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งรวมไปถึงการแจ้งให้บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม และตัวแทนทางธุรกิจ นำนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทไปปฏิบัติ

- **การเข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย**

บริษัทให้ความสำคัญและยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต และปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ตลอดจนตระหนักว่าการทุจริตและคอร์รัปชันนอกจากจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัทแล้ว ยังเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้บริษัทแสดงเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย และประธานคณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยได้รับทราบการเข้าร่วมโครงการดังกล่าวของบริษัทแล้ว เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2557

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

และเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2568 บริษัทได้รับการต่ออายุ “การรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย” เป็นครั้งที่ 3 อีกเป็นเวลา 3 ปี

การดำเนินการ

- **การประเมินความเสี่ยงธุรกิจ**

ให้บริษัททำการประเมินความเสี่ยงจากการทำธุรกรรมต่างๆ ของบริษัท ที่อาจมีขั้นตอนหรือกระบวนการที่เข้าข่ายการคอร์รัปชัน โดยให้ทำการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชันของบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมทั้งทบทวนมาตรการการจัดการความเสี่ยงที่ใช้อยู่ให้มีความเหมาะสมที่จะป้องกันความเสี่ยง หรือลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

- **แนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน**

บริษัท มีแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังต่อไปนี้

1. การช่วยเหลือทางการเมือง

- 1.1 บริษัท มีนโยบายเป็นกลางทางการเมือง โดยจะไม่ให้การสนับสนุน หรือกระทำการอันเป็นการฝักใฝ่พรรคการเมืองใดการเมืองหนึ่ง
- 1.2 กรณีที่บริษัทมีความประสงค์ที่จะให้การสนับสนุนทางการเมือง เพื่อประโยชน์ใด การสนับสนุน ดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือกระทำไปด้วยความคาดหวังที่จะได้รับการปฏิบัติตอบแทนพิเศษ ทั้งนี้ในการสนับสนุนจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนที่บริษัทกำหนดโดยเคร่งครัด

- 1.3 พนักงานมีสิทธิเสรีภาพ ในการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง ภายใต้บทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ แต่จะต้องไม่แอบอ้างความเป็นพนักงานหรือนำทรัพย์สิน อุปกรณ์ เครื่องมือใดๆ ของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ ในการดำเนินการใดๆ ทางการเมือง หากเข้าร่วมจะต้องพึงระมัดระวังการดำเนินการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเข้าใจว่าบริษัทได้ให้การสนับสนุนหรือפקไฟพรรคการเมืองใดการเมืองหนึ่ง
2. **การบริจาคเพื่อการกุศล**
 - 2.1 บริษัทมีนโยบายบริจาคเพื่อการกุศล ทั้งในรูปแบบของการให้ความช่วยเหลือทางการเงินหรือในรูปแบบอื่นๆ เช่น บริจาคสิ่งของ หรือร่วมกิจกรรม เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการตอบแทนสังคม โดยไม่มุ่งหวังผลตอบแทนทางธุรกิจ
 - 2.2 พนักงานต้องมีความระมัดระวังเพื่อให้มั่นใจว่าการบริจาคเพื่อการกุศล นั้น จะไม่ถูกนำไปใช้เป็นวิธีการ หลีกเลี่ยงในการให้สินบน ตลอดจนต้องดำเนินการอย่างโปร่งใสและเป็นไปตามกฎหมาย
 - 2.3 การใช้เงิน หรือ ทรัพย์สินของบริษัท เพื่อบริจาคการกุศล ต้องกระทำในนามบริษัทเท่านั้น โดยการบริจาค เพื่อการกุศล ต้องเป็น มูลนิธิ องค์กรสาธารณกุศล วัด โรงพยาบาล สถานพยาบาลหรือองค์กรที่ก่อตั้ง เพื่อประโยชน์ต่อสังคม มีใบรับรอง หรือเชื่อถือได้ สามารถตรวจสอบได้ และดำเนินการผ่านขั้นตอน ตามระเบียบของบริษัท
3. **เงินสนับสนุน**
 - 3.1 การให้เงินสนับสนุนเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ธุรกิจของบริษัท เท่านั้น
 - 3.2 พนักงานต้องมีความระมัดระวังเพื่อให้มั่นใจว่าการเป็นผู้ให้การสนับสนุนนั้น จะไม่ถูกนำไปใช้เป็นวิธีการ หลีกเลี่ยงในการให้สินบน ตลอดจนต้องดำเนินการอย่างโปร่งใสและเป็นไปตามกฎหมาย
 - 3.3 พนักงานต้องระมัดระวังเพื่อให้มั่นใจว่า การใช้เงิน หรือ ทรัพย์สินของบริษัท เพื่อสนับสนุนโครงการ ต้องระบุชื่อในนามบริษัทเท่านั้นโดยเงินสนับสนุนที่จ่ายไป ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อธุรกิจ ภาพลักษณ์ที่ดี และชื่อเสียงของบริษัท
4. **ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ**
 - 4.1 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จะต้องไม่เรียกรับ หรือรับของขวัญ หรือรับผลประโยชน์อื่นใด จากลูกค้า ผู้รับเหมา ที่ปรึกษา และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ไม่ว่าในกรณีใดๆ อันอาจมีผลกระทบ ต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความลำเอียง หรือเป็นผลประโยชน์ขัดกันได้
 - 4.2 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้ หรือ รับของขวัญหรือของกำนัลใดๆ จากลูกค้า หรือ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่ในเทศกาลตามธรรมเนียมประเพณี ในมูลค่าที่เหมาะสม และไม่เกี่ยวข้องกับการผูกมัด หรือการตัดสินใจเชิงธุรกิจ และการให้หรือรับของขวัญอาจกระทำได้หาก ทำด้วยความโปร่งใส หรือทำในที่เปิดเผย หรือสามารถเปิดเผยได้
 - 4.3 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้หรือรับการเลี้ยงรับรองในลักษณะที่เกินกว่าปกติ จากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
5. **ค่าอำนวยความสะดวก**
 - 5.1 บริษัทไม่มีนโยบายที่จะจ่ายค่าอำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ ไม่ว่าในกรณีใดๆ
 - 5.2 เมื่อพนักงานได้รับการร้องขอให้จ่ายเงินในนามของบริษัท ต้องระมัดระวังว่าการจ่ายเงินดังกล่าว นั้น ไม่มีเจตนาเป็นการจ่ายเพื่อจูงใจให้เจ้าหน้าที่รัฐกระทำการอันมิชอบด้วยหน้าที่ หรือการตัดสินใจใดๆ เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัท
6. **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัทมีนโยบายด้านการขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยการดำเนินงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของบริษัทเป็นไปด้วยความโปร่งใส ไม่แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ตามหลักการกำกับ ดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท เพื่อให้ผู้ปฏิบัติหน้าที่การทำการธุรกรรมหรือรายการใดๆ เป็นไป เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

7. การจ้างพนักงานรัฐ

บริษัทมีนโยบายการจ้างพนักงานรัฐเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างของบริษัท หรือที่ปรึกษาของบริษัท โดยต้องผ่านกระบวนการคัดเลือก การอนุมัติการจ้าง และการกำหนดค่าตอบแทน เพื่อให้มั่นใจว่าการจ้างพนักงานรัฐจะไม่ได้เป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งประโยชน์ใดๆ หรือเอื้อประโยชน์ต่อบริษัท

บริษัทจะมีการเปิดเผยข้อมูลของบุคคลที่เคยเป็นอดีตพนักงานของรัฐที่ได้รับการแต่งตั้งมาเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือที่ปรึกษาของบริษัท ในเอกสารเผยแพร่ หรือช่องทางต่างๆ ของบริษัท

- การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงาน

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

- การติดตามประเมินผล

เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันจะได้รับการนำไปปฏิบัติอย่างทั่วถึงทั้งองค์กร และมีการกำกับดูแลที่ชัดเจน บริษัทจึงกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการ ดังนี้

- จัดให้มีกลไกและระบบควบคุมภายในที่สนับสนุนการดำเนินการตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- นำเสนอประเด็นเร่งด่วนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน (ถ้ามี) ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท
- จัดให้มีการรายงานผลการตรวจสอบตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทครบถ้วนอย่างสม่ำเสมอ
- สนับสนุนให้ผู้ได้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

- กระบวนการดำเนินการเมื่อได้รับแจ้งเบาะแส / ข้อร้องเรียน

1. กรรมการตรวจสอบ ส่งเรื่องเบาะแส / ข้อร้องเรียนที่ได้รับ ให้กับฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงในเบื้องต้นโดยเร็วว่าการร้องเรียนเป็นไปด้วยความสุจริต หากพบว่าเป็นการกลั่นแกล้งก่อให้เกิดความเสียหาย ถือเป็นความผิดทางวินัย
2. เมื่อพบว่าข้อมูลตามข้อ 1 เป็นจริง ฝ่ายตรวจสอบภายใน จะดำเนินการส่งเรื่องฯ ดังกล่าวให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดการกับเรื่องแจ้งเบาะแส/ข้อร้องเรียน และให้ฝ่ายตรวจสอบฯ ติดตามผลการดำเนินการฯ ของหน่วยงานเพื่อนำเสนอให้กรรมการตรวจสอบพิจารณาต่อไปโดยเร็ว

- การคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน

ผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนทั้งที่เป็นพนักงานบริษัท ลูกจ้างบริษัท บุคคลที่รับจ้างทำงานให้แก่บริษัท หรือผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มอื่นที่เป็นผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน จะได้รับการปกป้องและคุ้มครองสิทธิตามกฎหมาย หรือตามแนวทางที่บริษัทได้กำหนดไว้

(4) การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

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

เพื่อให้มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกันและมีความเป็นธรรม บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรับแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน หรือข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะใด (Whistleblowing) ที่แสดงว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับผลกระทบ หรือมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบอันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือจากการปฏิบัติของพนักงานของบริษัทเกี่ยวกับการกระทำที่อาจส่งถึงการทุจริตและคอร์รัปชัน

โดยในปี 2568 ที่ผ่านมา ไม่พบเรื่องร้องเรียนในกรณีทุจริตและคอร์รัปชัน ทั้งนี้บริษัทได้มีแนวทางในการสื่อสารนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน แจ้งให้ลูกค้าของบริษัทได้รับทราบถึงเรื่องดังกล่าว

ผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่างๆ ได้ที่คณะกรรมการตรวจสอบโดยมีช่องทางดังนี้

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 วันทำการนับแต่วันที่ทำรายงาน
- 4) ให้เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามข้อ 3) ให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

การถือหลักทรัพย์สินของกรรมการและผู้บริหาร

การเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์สินของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อ | ตำแหน่ง | 31 ธ.ค. 2567 | | เปลี่ยนแปลง ในปี 2568 | | 31 ธ.ค. 2568 | |
|---------------------------------|---|-----------------|----------------|--------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| | | จำนวน (หุ้น) | สัดส่วน (%) | ได้มา (หุ้น) | จำหน่าย (หุ้น) | จำนวน (หุ้น) | สัดส่วน (%) |
| 1. นายบุญสม เลิศทวีวงศ์ | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ | - | - | - | - | - | - |
| 2. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ | กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน | - | - | - | - | - | - |
| 3. นางสาววิไลสณา พูนพัฒนพิบูลย์ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | - | - | - | - | - | - |
| 4. รศ.ดร.ณรงค์เดช สุโสมิณี | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | - | - | - | - | - | - |
| 5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | กรรมการ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน | 100,000 | 0.00093 | - | - | 100,000 | 0.00093 |
| 6. นายอดิศร ธนันทันตราพูล | กรรมการ และประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน | 1,101 | 0.00001 | - | - | 1,101 | 0.00001 |
| 7. นางสาวสุรณา พุทธประสาท | กรรมการ ประธานกรรมการ การพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการบริหาร | 7,013,754 | 0.06546 | - | - | 7,013,754 | 0.06546 |
| 8. นายอาชวิน อัสวโกสิน | กรรมการ | - | - | - | - | - | - |
| 9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง | กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร | - | - | - | - | - | - |
| นางวิภา เกียรติธนะบำรุง | คู่สมรส | 136,500 | 0.00127 | - | - | 136,500 | 0.00127 |
| 10. นายประวิทย์ โชติวัฒนพันธ์ | กรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และรองประธานกรรมการ การพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหาร | - | - | - | - | - | - |
| 11. นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย | กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการการพัฒนายั่งยืน และบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหาร | - | - | - | - | - | - |
| 12. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กรรมการการพัฒนายั่งยืน และบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหาร | 33 | 0.00000 | - | - | 33 | 0.0000 |
| 13. นายสมมาตร พรหมคุณาร | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กรรมการการพัฒนายั่งยืน และบรรษัทภิบาล และกรรมการบริหาร | - | - | - | - | - | - |
| รวม | | 7,251,388 | 0.06767 | - | - | 7,251,388 | 0.06767 |

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน มีจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุม ดังต่อไปนี้

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยในปี 2568 จำนวน 6 ครั้ง

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ปรากฏตามเอกสารหน้า 7

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

ในปี 2568 คณะกรรมการชุดย่อย แต่ละชุด มีจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุม ดังต่อไปนี้

| รายชื่อ | การเข้าร่วมประชุม (ครั้ง) | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|---|----------------------|
| | คณะกรรมการ สรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน | คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง | คณะกรรมการ การพัฒนายั่งยืน และบรรษัทภิบาล | คณะกรรมการ บริหาร |
| 1. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ | 3/3 | | | |
| 2. นายอดิสร ธนนันท์นราพล | 3/3 | | | |
| 3. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | 3/3 | | | |
| 4. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง | | 2/2 | | 3/3 |
| 5. นางสาวรณนา พุทธประสาท | | 2/2 | 4/4 | 3/3 |
| 6. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย | | 2/2 | 4/4 | 3/3 |
| 7. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | | 2/2 | 4/4 | 3/3 |
| 8. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข | | | 4/4 | 3/3 |
| 9. นายสมมาตร พรหมคุณากร | | | 4/4 | 3/3 |

8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ปรากฏตามเอกสารหน้า 10

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล ปรากฏตามเอกสารหน้า 11

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ปรากฏตามเอกสารหน้า 13

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 โดยกรรมการอิสระทั้ง 4 ท่าน ซึ่งรวมกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบถ้วน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยใช้ “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ที่จัดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ประกอบการประเมิน ซึ่งได้ร่วมกันพิจารณาข้อมูลและสอบถามประเด็นต่างๆ 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 และมีส่วนช่วยส่งเสริมให้การควบคุมภายในมีความเพียงพอ และมีประสิทธิผล เช่น

- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและสามารถวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน
- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร
- คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆ ได้ 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 เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้ทราบถึงความแน่วแน่ของบริษัทในด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังกล่าว
- บริษัทกำหนดนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมต่างๆที่มีความเสี่ยง เช่น ด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหาร ฯลฯ เพื่อป้องกันการทุจริต และความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น
- บริษัทมีระบบการควบคุมและติดตามการดำเนินงานอย่างชัดเจน โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบนั้นๆ รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งมีอิสระในการตรวจสอบและรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่วางแผนตรวจสอบตามระดับความสำคัญของความเสี่ยงทางธุรกิจ โดยจะครอบคลุมกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระในการประเมินและกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน โดยให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบประจำปี รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้ รวมทั้งแนะแนวทางการรายงานการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้งานตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิผล ในปี 2568 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายในอย่างเป็นสาระสำคัญ

2. ด้านการประเมินความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยง ตามการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) รวมทั้งคำนึงถึงความสำคัญของข้อมูลส่วนบุคคล ในด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability Development) โดยนำกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรเชิงบูรณาการ (Enterprise Risk Management - Integrating with Strategy and Performance) ของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of the Tread Way Commission) มาประยุกต์เป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้ได้จัดตั้ง “คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง” เพื่อทำหน้าที่ระบุประเภทความเสี่ยงให้ครอบคลุมกับธุรกิจของบริษัท มีการประเมินและการติดตามภาพรวม รายละเอียดและแผนการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งวางระบบการรายงานและติดตามผลการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมและรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทได้มีการประเมินสถานการณ์ ความเสี่ยง และวิเคราะห์เหตุการณ์ที่อาจจะส่งผลกระทบและก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท โดยจะกำหนดมาตรการป้องกัน แก้ไข และติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง รวมทั้งหามาตรการในการลดความเสี่ยงเหล่านั้น นอกจากนี้คณะกรรมการหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ จนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร ทั้งนี้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบอย่างสม่ำเสมอ

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

- มีการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีที่มีความเหมาะสม สามารถระบุตัวตนได้ (Personal Identifiable Information) กำหนดระดับผู้ใช้งาน (User level) และการเข้าถึงข้อมูลตามขอบเขตความรับผิดชอบเฉพาะงานที่ตนดูแล และควบคุมกำหนดสิทธิ์การใช้งานในโปรแกรมต่างๆ ให้เหมาะสมกับหน้าที่การปฏิบัติงานในแต่ละระดับชั้นพนักงาน
- กรณีที่บริษัทมีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทมีมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมนั้นต้องผ่านขั้นตอนตามที่ทางกำหนด 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 โดยมีระบบการขอความยินยอมในการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากลูกค้าและผู้เกี่ยวข้อง และได้มีการกำหนดนโยบายการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ (IT Securities) เปิดเผยให้พนักงานและผู้บริหารรับทราบและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติใน Intranet พร้อมทั้งมีการทบทวนและปรับปรุงเพื่อให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. รวมทั้งปรับปรุงระบบงาน และวิธีการทำงาน เพื่อเพิ่มความปลอดภัยในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล และเพิ่มระบบการควบคุมภายใน ในการเข้าถึงข้อมูลเหล่านั้นให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น เช่นการจำกัดสิทธิการซ่อนข้อมูลบางส่วน และการยกเลิกการเก็บรวบรวมข้อมูลบางประเภท ซึ่งทางบริษัทได้ใช้ผู้ตรวจสอบภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบระบบด้านสารสนเทศ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหารรับทราบ

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

การสำรองข้อมูล จะดำเนินการ 3 ด้าน

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

ในส่วน Application ต่างๆ ได้มีการ Replicate 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 ซึ่งปฏิบัติงานตามหลักมาตรฐานสากลสำหรับผู้ตรวจสอบภายใน (International Professional Practices (IPPF)) และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกติด้านอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ฝ่ายบริหารจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยทันที พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหาต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร

การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2568 มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ และให้ข้อเสนอแนะสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กร รายงานผู้บริหารเป็นระยะๆ มีการติดตามการปฏิบัติงานตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ การสอบทานระบบการควบคุมภายในเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันทั่วทั้งที่และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัทสำนักงาน อีวายจำกัด โดย นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2568 ไม่ได้แสดงความเห็นในรายงานผู้สอบบัญชีว่าบริษัทมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลให้ฝ่ายตรวจสอบภายในปฏิบัติงานได้อย่างอิสระ เที่ยงธรรม และมีจรรยาบรรณที่ดี โดยได้เห็นชอบให้ นางสุณิรัตน์ ปุณทริกพันธ์ ดำรงตำแหน่งรักษาการหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 16 กรกฎาคม 2564 เนื่องจากมีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ด้านบัญชี มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน รวมถึงระบบงานสารสนเทศต่างๆ ของบริษัทเป็นอย่างดี และเข้าใจในกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัท อีกทั้งได้เข้ารับการอบรมด้านความเสี่ยง และด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การพิจารณาแต่งตั้ง โยเกย่าย เลิกจ้าง หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

9.2 รายการระหว่างกัน

9.2.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม) บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสรุปรายการระหว่างกันได้ ดังนี้

| ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68 | ลักษณะรายการ | มูลค่า (ล้านบาท) | | | ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ |
|--|---|---|---|--|---|
| | | 31 ธ.ค. 66 | 31 ธ.ค. 67 | 31 ธ.ค. 68 | |
| 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 | 11.98 2.38 0.21 | 14.70 2.38 0.46 | 6.17 - - | 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 นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | (ก) ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร - บัญชีเงินฝากธนาคาร - ดอกเบี้ยรับ - ค่าธรรมเนียมธนาคาร (ข) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ | 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 | 1,090.41 12.26 1.38 2.6 - - | <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 พรินคิปัล จำกัด บริษัท คาช่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด บริษัท คาช่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด บริษัท คาช่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด บริษัท คาช่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮลท์ จำกัด บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด และบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ออฟฟิเชียลตี้ จำกัด | | | | | |

| ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68 | ลักษณะรายการ | มูลค่า (ล้านบาท) | | | ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ |
|---|--|--------------------|-------------------|-------------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 66 | 31 ธ.ค. 67 | 31 ธ.ค. 68 | |
| 2) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LHBANK") (ต่อ) | | | | | |
| | | | | | คำสั่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสิ่งหามิทรัพย์ มีความเห็นว่าคำสั่งเสริมการขายที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสิ่งหามิทรัพย์สำหรับเงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายผ่อนชำระแล้ว ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจขายสิ่งหามิทรัพย์และเป็นรายการปกติทางการค้าทั่วไป ซึ่งสามารถเปรียบเทียบมูลค่าการส่งเสริมการขายประเภทอื่นที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสิ่งหามิทรัพย์รายอื่นๆ ด้วยกันแล้ว มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงมีเหตุผลอันสมควรในการดำเนินการธุรกรรมทางการค้าดังกล่าว |
| 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 - มีการรวมกัน คือ นายบุญสม เลิศธีรวัฒน์ นางสาวสุวรรณา พุทธิประสาท นายนพ สุนทรจิตต์เจริญ นายอาชวิน อัศวโกดิน | ซื้อสินค้าและบริการ - มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ - เจ้าหนี้อื่น | 21.18 3.32 | 26.02 3.98 | 24.80 2.83 | มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรและเป็นไปตามราคาตลาดยุติธรรม ซึ่ง QH และบริษัทย่อยสามารถเลือกซื้อสินค้า และวัสดุก่อสร้างอื่นๆทดแทนจากบริษัทอื่นๆ ได้ ถ้าสินค้าดังกล่าวมีราคาที่ถูกกว่า HMPRO |
| 4) บริษัท ควอลิตี คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) ("Q-CON") | | | | | |
| - มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ Q-CON ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 21.16 ตามลำดับ - มีการรวมกัน คือ นายนพ สุนทรจิตต์เจริญ | ซื้อสินค้า - มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ - เจ้าหนี้การค้า หมายเหตุ : QH และบริษัทย่อย คือ บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นใน Q-CON ในสัดส่วนร้อยละ 25.78 และร้อยละ 1.45 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 52) เมื่อวันที่ 23 ก.พ. 53 QH และบริษัทย่อยได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON ทั้งหมดกับบริษัท เอสซีจีผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีการชำระเงินและโอนหุ้นทั้งหมดในวันที่ 24 ก.พ. 53 นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 2 มี.ค. 53 QH ได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์กับ Q-CON โดยสัญญาดังกล่าวมีอายุ 3 ปี QH ตกลงจะซื้ออิฐมวลเบาชนิดก้อนในปริมาณซื้อขั้นต่ำ และราคาที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON | 85.15 14.23 | 40.56 2.82 | 15.97 1.47 | มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการทำรายการเนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON ซึ่งมีความเป็นอิสระทั้งสองฝ่าย โดย QH และบริษัทย่อยได้รับประโยชน์จากกำไรจากการขายหุ้น Q-CON ขณะที่ QH และบริษัทย่อยยังมีการใช้ผลิตภัณฑ์อิฐมวลเบาในการก่อสร้างบ้าน ซึ่งมีปริมาณมากกว่าปริมาณขั้นต่ำที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ส่วนราคาซื้อผลิตภัณฑ์อิฐมวลเบาเป็นราคาที่ไม่แตกต่างจากราคาตลาดยุติธรรม ณ ขณะนั้นแต่อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามเงื่อนไขหรือ QH และบริษัทย่อยปฏิบัติไม่ขัดต่อสัญญา |

| ความล้มพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68 | ลักษณะรายการ | มูลค่า (ล้านบาท) | | | ความเห็น | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------------|------------|------------|---|------|-----|-------|-------|-------|-----|-------|-------|--|--|--|--|
| | | 31 ธ.ค. 66 | 31 ธ.ค. 67 | 31 ธ.ค. 68 | คณะกรรมการตรวจสอบ | | | | | | | | | | | | |
| 4) บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) ("Q-CON") (ต่อ) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | ซื้อขายผลิตภัณฑ์ QH และบริษัทย่อยสามารถซื้อสินค้าชนิดเดียวกันหรือหาสินค้าทดแทนจากบริษัทอื่นๆ มาทดแทนได้ถ้าพบว่าราคาถูกกว่าราคาซื้อจาก Q-CON | | | | | | | | | | | | |
| 5) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("QHBREIT") (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ("QHPPF") แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนสคอมเพล็กซ์ ("QHBREIT") เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - QH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ QHBREIT ในสัดส่วนร้อยละ 25.66 | (ก) สิทธิการเช่าระยะยาว QH ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮาส์เพลนิจระยะเวลา 30 ปี (8 ธ.ค. 49 - 7 ธ.ค. 79) โดย QH ได้รับชำระเงินจำนวน 819 ลบ. (รับชำระแล้วทั้งจำนวน) - สิทธิการเช่ารับล่วงหน้า - รายได้ค่าเช่า (ข) QH และ QHI (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี อาคารคิวเฮาส์ เพลนิจ และอาคารเวฟเพลส - รายได้ค่าบริการบริหาร - ลูกหนี้ (ค) QH ได้เข้าพื้นที่โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี สำหรับตั้งสถานประกอบการ - ค่าเช่าพื้นที่ - เจ้าหนี้ - เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ หมายเหตุ : ราคาประเมินอาคารคิวเฮาส์ เพลนิจ ("PJ") และ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ("LU") จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น มีมูลค่าดังนี้ หน่วย : ล้านบาท <table><tr><td></td><td>PJ</td><td>LU</td><td>รวม</td></tr><tr><td>CBRE</td><td>838</td><td>5,566</td><td>6,404</td></tr><tr><td>BKKAP</td><td>800</td><td>5,240</td><td>6,040</td></tr></table> - บจก.ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) ("CBRE") - บจก.กรุงเทพประเมินราคา ("BKKAP") | | PJ | LU | รวม | CBRE | 838 | 5,566 | 6,404 | BKKAP | 800 | 5,240 | 6,040 | 351.46 27.15 56.78 16.39 33.12 0.21 7.55 | 324.23 27.22 68.51 24.31 33.07 0.21 7.55 | 297.08 27.15 63.98 21.52 32.47 0.17 7.51 | มีความเห็นว่าการจำหน่าย และ/หรือ ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์เพลนิจ และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่ QHBREIT เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2549 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 ธ.ค. 2549 ซึ่งเป็นราคายุติธรรม เนื่องจาก QH ได้เปรียบเทียบราคากับผู้เสนอซื้อแต่ละรายและคัดเลือกผู้เสนอซื้อที่ให้ข้อเสนอและเงื่อนไขต่างๆ รวมทั้งผลตอบแทนสูงสุดต่อ QH ประกอบกับได้พิจารณา รายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม รวมทั้ง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ QHBREIT เรียกเก็บจาก QH เป็นราคาตลาดยุติธรรม |
| | PJ | LU | รวม | | | | | | | | | | | | | | |
| CBRE | 838 | 5,566 | 6,404 | | | | | | | | | | | | | | |
| BKKAP | 800 | 5,240 | 6,040 | | | | | | | | | | | | | | |

| ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68 | ลักษณะรายการ | มูลค่า (ล้านบาท) | | | ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ | |
|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|--|
| | | 31 ธ.ค. 66 | 31 ธ.ค. 67 | 31 ธ.ค. 68 | | |
| 6) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिदेनर्ष ("QHHRREIT") (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिदेनर्ष ("QHHR") แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिदेनर्ष ("QHHRREIT") เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567) | | | | | | |
| - QH ได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ 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 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท เป็นจำนวนเงิน 1,053 ล้านบาท - บจก.เชนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ ("CPH") (QH ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99) เช่าทรัพย์สินจาก QHHRREIT เพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม | (ก) การเช่าโรงแรม CPH ได้เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมจาก QHHRREIT ได้แก่ โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม คราวละ 3 ปี - ค่าเช่า - รายได้ค่าบริการอื่น - ค่าเช่าค้างจ่าย - ลูกหนี้อื่น | 251.19 4.17 132.79 10.32 | 375.26 8.72 62.09 9.33 | 500.31 3.05 81.44 3.26 | 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 ประตูน้ำ 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 ประตูน้ำ ("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 | 7.45 1.23 0.03 2.12 2.06 | 8.31 3.79 0.01 2.23 2.06 | 8.32 3.00 0.01 2.27 2.16 | มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของ QH หรือบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของ QH หรือบริษัทย่อย โดย QH และบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากค่าตอบแทนการรับจ้างบริหารโครงการและค่านายหน้าจากโครงการทั้งหมดดังกล่าว | |

| ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68 | ลักษณะรายการ | มูลค่า (ล้านบาท) | | | ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ |
|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 66 | 31 ธ.ค. 67 | 31 ธ.ค. 68 | |
| 7) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHRREIT”) (ต่อ) (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”) แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHRREIT”) เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567) | | | | | |
| | (ข) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ - รายได้ค่าบริการอาคาร - รายได้ค่าบริการบุคลากร - ลูกหนี้อื่น | 2.68 1.05 0.06 | 2.76 0.80 0.28 | 2.84 0.87 0.08 | |
| | (ค) โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าแอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร - รายได้ค่าบริการอาคาร - รายได้ค่าบริการบุคลากร - ลูกหนี้อื่น | 2.55 0.98 0.06 | 2.62 0.77 0.28 | 2.70 0.84 0.07 | |
| 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) การค้ำประกันเงินกู้ยืม QH เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของ HVC ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ QHI (BVI) (ร้อยละ 21) เป็นจำนวน 1.3 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาตั้งแต่ปี 2540 - ปัจจุบัน แต่เนื่องจาก HVC ได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ QHI (BVI) ไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในปัจจุบันได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 แต่ภาระค้ำประกันยังคงเกิดจากจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดจำนวนลงตามความสามารถของ HVC ในการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น (รายละเอียดตามปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 2.2.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้อง ราย HVC) ในระหว่างปี 2560 HVC ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแล้ว QH จึงได้ถอนการค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคาร | 77.15 1.47 | 76.63 1.46 | 71.17 21.68 | มีความเห็นว่าการให้กู้ยืมและการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC นั้น มีเหตุผลอันสมควร เนื่องจากการให้กู้ยืม และการค้ำประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น |
| 9) บริษัท แมนดารินโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) | | | | | |
| - นายอนันต์ อัศวโภคิน เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แมนดาริน โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 10.03 และเป็นบิดา นายอาชวิน อัศวโภคิน ซึ่งเป็นกรรมการของ QH - นางสาวรณาท พุทประสาธ เป็นประธานกรรมการของบริษัท แมนดาริน โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และเป็นกรรมการของ QH | บจก. คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญาจ้างบริหารครวละ 1 ปี - รายได้ค่าบริการโครงการ - ลูกหนี้อื่น | 7.25 2.03 | 11.13 4.78 | 10.70 2.35 | พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เป็นราคาที่ยุติธรรม และเป็นการดำเนินธุรกิจปกติ โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าบริการโรงแรมที่ได้รับจากลูกค้าของการประกอบธุรกิจโรงแรม รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “โรงแรมแมนดาริน” มากขึ้น |

| ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68 | ลักษณะรายการ | มูลค่า (ล้านบาท) | | | ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ |
|---|--|----------------------|-----------------------|-------------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 66 | 31 ธ.ค. 67 | 31 ธ.ค. 68 | |
| 10) บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 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 เฮาส์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.90 | บมจ.หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เข้าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ | 9.56 0.22 1.68 | 14.70 0.21 1.68 | 6.17 - - | 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 - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณพร สุนทรจิตต์เจริญ และ นายอาชวิน อัครโกติน | บมจ.แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป ได้รับโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร จากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ - ลูกหนี้การค้า | 7.96 1.65 0.12 | 7.88 1.65 0.09 | 3.82 - - | มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม |
| 12) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ แอควาเซอรี 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 เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 99.90 และบริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ แอควาเซอรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 | บจก. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ แอควาเซอรี เข้าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ | 0.22 0.05 | 0.22 0.05 | 0.09 - | มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม |
| 13) บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | | | | | |
| - นายอนันต์ อัครโกติน เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนรวมร้อยละ 27 และมีความเกี่ยวข้องโดยเป็นบิดานายอาชวิน อัครโกติน 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 เป็นระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ย. 65-31 ธ.ค. 65 - ค่าบริหารบุคลากร | 0.44 0.04 - | 0.60 0.06 - | 0.60 0.05 - | มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม |

| ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68 | ลักษณะรายการ | มูลค่า (ล้านบาท) | | | ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ |
|--|--|------------------|------------|------------|-------------------------------|
| | | 31 ธ.ค. 66 | 31 ธ.ค. 67 | 31 ธ.ค. 68 | |
| 13) บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ต่อ) | | | | | |
| | - บจก. คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QH”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 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 | 2.11 | 2.35 | 2.44 | |
| | - ลูกหนี้อื่น | 0.46 | 0.51 | 0.49 | |
| | - บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (บจก. คาซ่า วิลล์ (“CSV”) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย QH ถือหุ้นใน CSV ในสัดส่วนร้อยละ 99.99) รับบริการในการจัดหาลูกค้าให้โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ไพรม์ พัทยา เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ส.ค. 64 - 31 ก.ค. 65 | | | | |
| | - ค่าบริการอื่น | - | - | - | |
| | - 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 | 0.88 | - | - | |

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 ก่อนที่คณะกรรมการตรวจสอบจะเสนอความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน เข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอีกครั้ง ทั้งนี้ ผู้ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการระหว่างกัน จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้นๆ

9.2.3 นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทและบริษัทย่อยยังคงนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคต ตามความเหมาะสมและความจำเป็นทางธุรกิจ โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่างๆตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติทั่วไปซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาตลาดหรือกรณีที่ไม่สามารถหาค่าเปรียบเทียบได้ 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 2568) เนื่องจาก

- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าซึ่งเป็นธุรกิจประเภทเดียวกันกับบริษัท
- นายพร สุนทรจิตต์เจริญ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร และนายอาชวิน อัครโกศล เป็นกรรมการ และกรรมการผู้จัดการในบริษัท 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 โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 30.23 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทถือหุ้นในบริษัทร่วมดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 19.87 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) โดยมีเหตุผลในการถือหุ้นดังกล่าว เพื่อเป็นการลงทุนร่วมกัน ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งบริษัทร่วมดังกล่าวในปี 2538 ซึ่งในช่วงแรกถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ในสัดส่วนร้อยละ 30 ต่อมาในปี 2544 บริษัทได้ซื้อหุ้นบริษัทร่วมดังกล่าวทั้งหมดจากบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ที่ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 27 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนธุรกิจของบริษัทเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ที่ใช้เกี่ยวกับการตกแต่งบ้าน รวมทั้งเป็นการลงทุนระยะยาว

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

1. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทมีกลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนถือหุ้นรวมกันเกินกว่าที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท ดังนั้น กรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อบริษัทเสียผลประโยชน์ กลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนสามารถออกเสียงลงมติคัดค้านรายการนั้นๆ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
2. โครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทมีการถ่วงดุลโดยกรรมการอิสระ และปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระและกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทรวมกันเกินกึ่งหนึ่ง
3. รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการที่เป็นตัวแทนของผู้ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงมติในการทำรายการนั้นๆ
4. ปัจจุบันฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้ขึ้นตรงกับฝ่ายจัดการ ดังนั้น คณะกรรมการตรวจสอบสามารถควบคุมดูแลรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้โดยตรง
5. คณะผู้บริหารของบริษัทมีความเป็นอิสระในการบริหารงานและตัดสินใจในทุกๆ ด้าน รวมทั้งไม่มีกรรมการ กรรมการบริหาร ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) อยู่ในคณะผู้บริหารดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินธุรกิจจึงแยกจากกันโดยอิสระ
6. รายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียหรืออาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต 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 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นหนึ่งตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานทางธุรกิจซึ่งผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องการรับรู้รายได้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยให้ความสำคัญกับการเกิดขึ้นจริงของรายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้ และให้ความสำคัญในการทดสอบเป็นพิเศษโดยการขยายขอบเขตการทดสอบสำหรับการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการเกิดขึ้นจริงของรายการ
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและสัญญาซื้อขายห้องชุดเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายของกลุ่มบริษัทและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

การรับรู้รายได้จากกิจการโรงแรม

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากกิจการโรงแรมตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 รายได้จากกิจการโรงแรมเป็นแหล่งรายได้ที่มีสาระสำคัญรองลงมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และเป็นหนึ่งในตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานทางธุรกิจซึ่งผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ โดยกลุ่มบริษัทมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการอยู่หลายแห่ง ซึ่งรายได้หลักจากกิจการโรงแรมมีรายได้ค่าห้องพัก ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องการเกิดขึ้นจริงและเกี่ยวข้องกับกิจการของการรับรู้รายได้ค่าห้องพักเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าห้องพักโรงแรมของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้ และให้ความสำคัญในการทดสอบเป็นพิเศษโดยการขยายขอบเขตการทดสอบสำหรับการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกันกับการเกิดขึ้นจริงของรายการ
- สุ่มตัวอย่างรายการรายได้ค่าห้องพักเพื่อตรวจสอบว่าการรับรู้รายได้เป็นไปตามเงื่อนไขและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบที่เกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สอบทานใบลดหนี้และการกลับรายการรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทแสดงรายละเอียดของบัญชีที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการและสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 16 การพิจารณาค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมากในการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันทางการตลาด ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทดังนี้

- ทำความเข้าใจเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ รวมถึงสอบทานความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าวและเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแบบเฉพาะเจาะจงในบางกรณี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการถือครองและการเคลื่อนไหวของการขายหน่วยในโครงการและสอบทานกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการขายหน่วยในโครงการที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กลุ่มบริษัทได้รับจากการขายหน่วยในโครงการภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ
- เปรียบเทียบมูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการกับมูลค่าสุทธิที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับจากการขายหน่วยในโครงการ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่าไม่ส่งผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



พิมพ์ใจ มานิตจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2569

งบฐานะการเงิน

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | | (หน่วย: บาท) | | | |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| หมายเหตุ | | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| สินทรัพย์ | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 6, 7 | 1,477,137,650 | 1,463,215,048 | 299,953,222 | 397,556,405 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 6, 8 | 132,771,825 | 102,246,871 | 49,634,434 | 32,623,624 |
| ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง | 9 | 19,022,417,444 | 20,859,900,457 | 9,747,404,219 | 11,891,371,740 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | | 1,553,371 | 2,530,565 | 1,508,539 | 1,530,565 |
| สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง | | 12,087,124 | 38,729,165 | 4,570,844 | 30,376,248 |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา | 10 | - | 10,088,683 | - | 10,088,683 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 78,360,931 | 78,611,759 | 3,666,451 | 4,790,065 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 20,724,328,345 | 22,555,322,548 | 10,106,737,709 | 12,368,337,330 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 11 | - | - | 8,301,640,187 | 8,323,409,727 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 12 | 12,960,767,114 | 12,290,074,592 | 12,960,767,114 | 12,290,074,592 |
| เงินให้ผู้มีระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน | 6 | - | - | 6,794,049,415 | 7,687,992,073 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 13 | 436,179,643 | 450,291,448 | 436,179,643 | 450,291,448 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 14 | 1,304,158,183 | 1,373,462,092 | 180,089,213 | 183,869,704 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 15 | 1,108,947,771 | 1,330,535,194 | 105,391,602 | 132,043,294 |
| ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ | 16 | 4,750,619,243 | 6,005,094,408 | 490,875,000 | 518,774,784 |
| สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี | 27 | 771,629,521 | 790,964,826 | 229,684,364 | 213,915,146 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 6 | 22,670,152 | 25,540,661 | 17,517,272 | 18,459,852 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 21,354,971,627 | 22,265,963,221 | 29,516,193,810 | 29,818,830,620 |
| รวมสินทรัพย์ | | 42,079,299,972 | 44,821,285,769 | 39,622,931,519 | 42,187,167,950 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| หนี้สินและผู้ถือหุ้น | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 17 | - | 995,613,245 | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 6, 18 | 339,921,510 | 478,105,891 | 169,208,351 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19 | 499,071,934 | 873,351,839 | 499,071,934 |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 20 | 999,890,074 | 3,268,929,392 | 999,890,074 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 6, 15 | 224,138,244 | 226,995,379 | 30,443,406 |
| ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย | | 43,222,680 | 35,168,855 | 30,784,382 |
| ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น | 22 | 770,340,288 | 728,041,759 | 435,237,302 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | | 82,250,026 | 80,218,214 | 48,667,741 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ | 6 | 13,775,937 | 34,291,782 | 7,547,375 |
| เงินประกันงานก่อสร้าง | | 253,015,501 | 281,160,313 | 108,132,694 |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี | 6 | 27,224,000 | 27,224,000 | 27,224,000 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 6 | 328,318,312 | 340,967,875 | 95,402,933 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 3,581,168,506 | 7,370,068,544 | 2,451,610,192 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19 | 499,071,934 | 1,185,121,710 | 499,071,934 |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 20 | 5,795,254,406 | 4,807,274,267 | 5,795,254,406 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 6, 15 | 1,011,588,225 | 1,235,726,469 | 91,871,968 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 21 | 297,140,611 | 279,183,564 | 181,015,956 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 22 | 332,817,606 | 291,303,848 | 41,892,790 |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี | 6 | 269,858,526 | 297,008,033 | 269,858,526 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | 27 | 44,411 | 145,064 | - |
| เงินชดเชยความเสียหายรอรับรู้เป็นรายได้ | 34 | 40,850,000 | 40,850,000 | 40,850,000 |
| หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | 35, 36 | 12,921,455 | 10,087,075 | 12,921,455 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 8,259,547,174 | 8,146,700,030 | 6,932,737,035 |
| รวมหนี้สิน | | 11,840,715,680 | 15,516,768,574 | 12,882,650,755 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | | (หน่วย: บาท) | | | |
|--|----|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| หมายเหตุ | | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| 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 |
| หุ้นทุนซื้อคืน | 23 | (2,113,560) | - | (2,113,560) | - |
| กำไรสะสม | | | | | |
| จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย | | | | | |
| | 24 | 1,071,442,609 | 1,071,442,609 | 1,071,442,609 | 1,071,442,609 |
| จัดสรรแล้ว - สรรองหุ้นทุนซื้อคืน | | | | | |
| | 23 | 2,113,560 | - | 2,113,560 | - |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | | | | |
| | | 18,351,213,926 | 17,869,434,467 | 18,351,213,926 | 17,869,434,467 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| | | (277,700,002) | (729,987,640) | (277,700,002) | (729,987,640) |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| | | 30,238,584,292 | 29,304,517,195 | 30,238,584,292 | 29,304,517,195 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| | | 42,079,299,972 | 44,821,285,769 | 39,622,931,519 | 42,187,167,950 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| กำไรขาดทุน | | | | | |
| รายได้ | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 25 | 6,126,612,218 | 6,957,129,751 | 3,609,864,835 | 4,161,544,685 |
| รายได้จากธุรกิจโรงแรม | 25 | 1,394,262,116 | 1,362,705,179 | - | 112,689,449 |
| รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน | 6, 25 | 48,595,708 | 119,365,347 | 48,595,708 | 119,365,347 |
| รายได้อื่น | | | | | |
| รายได้จากการรับเงินจองและเงินค่างวด | | 644,944 | 1,187,696 | 163,461 | 729,301 |
| อื่น ๆ | 6 | 311,691,046 | 254,881,828 | 177,850,257 | 126,390,550 |
| รวมรายได้ | | 7,881,806,032 | 8,695,269,801 | 3,836,474,261 | 4,520,719,332 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ | 6 | 4,612,251,258 | 4,958,086,014 | 2,635,106,888 | 2,863,893,338 |
| ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม | 6 | 946,534,285 | 813,113,652 | - | 57,564,284 |
| ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน | 6 | 22,597,995 | 43,559,186 | 22,597,995 | 43,559,186 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | | 570,657,469 | 570,461,987 | 244,686,812 | 258,431,107 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 6 | 1,459,480,466 | 1,462,583,220 | 835,502,777 | 808,545,718 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 7,611,521,473 | 7,847,804,059 | 3,737,894,472 | 4,031,993,633 |
| กำไรจากการดำเนินงาน | | | | | |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย | 11 | - | - | (21,769,540) | 128,687,719 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | 12 | 1,780,746,484 | 1,736,989,700 | 1,780,746,484 | 1,736,989,700 |
| ดอกเบี้ยรับ | 6 | 12,685,618 | 4,173,922 | 210,724,338 | 193,959,561 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 6, 26 | (205,343,013) | (246,778,725) | (283,380,653) | (287,168,379) |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | 1,858,373,648 | 2,341,850,639 | 1,784,900,418 | 2,261,194,300 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 28 | (130,555,147) | (191,745,598) | (57,081,917) | (111,089,259) |
| กำไรสำหรับปี | | 1,727,818,501 | 2,150,105,041 | 1,727,818,501 | 2,150,105,041 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | | | | | |
| รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | | | | | |
| ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้ | 12, 28 | 67,397,987 | 132,169,831 | 67,397,987 | 132,169,831 |
| รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | | | | | |
| - สุทธิจากภาษีเงินได้ | | 67,397,987 | 132,169,831 | 67,397,987 | 132,169,831 |
| รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | | | | | |
| ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้ | 12, 28 | 212,394,793 | 42,533,485 | 212,394,793 | 42,533,485 |
| รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | | | | | |
| - สุทธิจากภาษีเงินได้ | | 212,394,793 | 42,533,485 | 212,394,793 | 42,533,485 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | 279,792,780 | 174,703,316 | 279,792,780 | 174,703,316 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | 2,007,611,281 | 2,324,808,357 | 2,007,611,281 | 2,324,808,357 |
| กำไรต่อหุ้น | | | | | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | | | | |
| กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | | 0.16 | 0.20 | 0.16 | 0.20 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งานการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

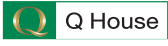
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| งบการเงินรวม | | | | | | | | | | งบประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ถ้าขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | รวม |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--|---------------|-----------|--|---|---|-----------------|--|-----|
| หมายเหตุ | ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ | กำไรสะสม | | | ส่วนเกินทุน จากการคิดค่า สิทธิบัตรทางการเงิน | ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น ในบริบทรวม | รวมของทั้งสองส่วน ของส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |
| | | | จัดสรรแล้ว - ส่วนลดตามกฎหมาย - ส่วนของผู้ถือหุ้น | กำไรสะสม | กำไรสุทธิ | | | | | | |
| | | | | | | | | | ทุนสุทธิ | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 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 | |
| | - | - | - | - | - | 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 | |
| 32 | - | - | - | - | - | (223,290,767) | - | 223,290,767 | 223,290,767 | - | |
| | - | - | - | - | - | (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 | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 | 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 | |
| | - | - | - | - | - | 1,727,818,501 | - | - | - | 1,727,818,501 | |
| | - | - | - | - | - | - | - | 279,792,780 | 279,792,780 | 279,792,780 | |
| | - | - | - | - | - | 1,727,818,501 | - | 279,792,780 | 279,792,780 | 2,007,611,281 | |
| 23 | - | - | (2,113,560) | - | 2,113,560 | (172,494,858) | - | - | - | (2,113,560) | |
| | - | - | - | - | - | (172,494,858) | - | 172,494,858 | 172,494,858 | - | |
| | - | - | - | - | - | (1,071,430,624) | - | - | - | (1,071,430,624) | |
| | 10,714,381,645 | 379,246,114 | (2,113,560) | 1,071,442,609 | 2,113,560 | 18,351,213,926 | 1,294 | (277,701,296) | (277,700,002) | 30,238,584,292 | |
| 32 | - | - | - | - | - | (172,494,858) | - | 172,494,858 | 172,494,858 | - | |
| | - | - | - | - | - | (1,071,430,624) | - | - | - | (1,071,430,624) | |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 10,714,381,645 | 379,246,114 | (2,113,560) | 1,071,442,609 | 2,113,560 | 18,351,213,926 | 1,294 | (277,701,296) | (277,700,002) | 30,238,584,292 | |

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) แสมรียาย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568



การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน

การกำกับดูแลกิจการ

งบการเงิน

เอกสารแนบ

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินเฉพาะกิจการ | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------|-----------------|----------------------|----------------------|---------------|-------------------|--|
| | | กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | | | | | | | | | |
| | | ส่วนเกินทุน | | ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน | | เบ็ดเสร็จอื่น | | รวมองค์ประกอบอื่น | | รวม | |
| | | จากการคิดค่า | สินทรัพย์ทางการเงิน | ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน | เบ็ดเสร็จอื่น | ในบริษัทร่วม | ของส่วนของผู้ถือหุ้น | ของส่วนของผู้ถือหุ้น | | ส่วนของผู้ถือหุ้น | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว | 10,714,381,645 | - | จัดสรรแล้ว | จัดสรรแล้ว | ยังไม่ได้จัดสรร | 17,335,441,214 | (1,127,981,723) | - | 28,372,529,859 | |
| | หุ้นสามัญ | 379,246,114 | - | - | - | - | 2,150,105,041 | - | - | 2,150,105,041 | |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | - | - | - | - | - | - | 2,150,105,041 | - | - | 174,703,316 | |
| 32 | งบการเงินรวมที่ถูกต้องตามการออกถาวรบัญชีเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถูกต้องตามการออกถาวรบัญชีเงินปันผลจ่าย | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | (223,290,767) | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | (1,392,821,021) | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | 10,714,381,645 | 379,246,114 | 1,071,442,609 | - | 17,869,434,467 | - | (729,988,934) | (729,987,640) | 29,304,517,195 | |
| 23 | งบการเงินรวมที่ถูกต้องตามการออกถาวรบัญชีเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถูกต้องตามการออกถาวรบัญชีเงินปันผลจ่าย | 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 | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 32 | งบการเงินรวมที่ถูกต้องตามการออกถาวรบัญชีเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถูกต้องตามการออกถาวรบัญชีเงินปันผลจ่าย | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | 10,714,381,645 | 379,246,114 | 1,071,442,609 | 2,113,560 | 18,351,213,926 | 1,294 | (729,988,934) | (729,987,640) | 30,238,584,292 | |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไรก่อนภาษี | 1,858,373,648 | 2,341,850,639 | 1,784,900,418 | 2,261,194,300 |
| รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย | 4,556,125,386 | 4,916,351,438 | 2,544,332,287 | 2,777,758,146 |
| ค่าเสื่อมราคา | 95,535,166 | 98,916,652 | 19,017,577 | 20,507,890 |
| ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 221,587,423 | 192,976,125 | 26,651,692 | 26,724,711 |
| โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (305,804) | (1,858,835) | - | (527,156) |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น | 9,067,384 | 1,028,456 | - | - |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของตราสารอนุพันธ์ | 2,834,380 | 10,087,075 | 2,834,380 | 10,087,075 |
| ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | 21,769,540 | (128,687,719) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | (1,780,746,484) | (1,736,989,700) | (1,780,746,484) | (1,736,989,700) |
| รายได้จากการรับเงินจองและเงินค้างงวด | (644,944) | (1,187,696) | (163,461) | (729,301) |
| ดอกเบี้ยรับ | (12,685,618) | (4,173,922) | (210,724,338) | (193,959,561) |
| กำไรจากการขายอุปกรณ์ | (50,451) | (6,304,594) | (136,573) | (6,166,527) |
| สำรองค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง | 47,088,552 | 71,203,344 | 7,651,855 | 5,489,503 |
| โอนกลับค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง | (721,556) | (1,351,349) | (544,964) | (1,117,807) |
| สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ | 81,764,858 | 25,713,765 | 30,573,214 | - |
| โอนกลับสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ | (75,927,825) | (90,452,684) | (5,184,550) | (14,577,576) |
| ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน | 86,206,661 | 60,145,057 | 54,178,533 | 33,893,425 |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 25,821,314 | 24,608,815 | 14,561,050 | 14,373,575 |
| โอนค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดัดจ่ายเป็นต้นทุนทางการเงิน | 5,730,034 | 5,049,301 | 5,730,034 | 5,049,301 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย | 145,979,117 | 186,847,827 | 266,472,552 | 267,154,365 |
| ดอกเบี้ยหนี้สินตามสัญญาเช่า | 44,964,308 | 44,286,357 | 5,446,276 | 7,014,997 |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 5,309,995,549 | 6,136,746,071 | 2,786,619,038 | 3,346,491,940 |
| สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น) | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | (39,286,534) | (7,100,803) | (17,010,810) | (10,551,998) |
| ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง | (793,032,315) | (2,328,229,195) | (342,388,158) | (1,467,302,841) |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | 977,194 | - | 22,026 | - |
| สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง | 26,642,041 | 3,007,681 | 25,805,404 | 2,944,889 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 35,787,138 | 15,017,920 | 11,212,297 | 1,062,911 |
| ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ | (504,196,163) | (2,325,815,337) | (2,673,430) | (302,779,195) |
| เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร | - | 10,800,000 | - | 10,800,000 |
| เงินมัดจำการซื้อที่ดิน | - | (122,808,450) | - | - |
| สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น | 2,870,509 | 1,144,490 | 942,580 | 105,141 |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | (125,222,372) | (207,365,871) | (75,692,895) | (182,780,971) |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | (24,472,751) | (42,454,591) | (24,544,035) | (45,028,208) |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ | (20,515,845) | 2,030,372 | (18,234,320) | (1,179,188) |
| เงินประกันงานก่อสร้าง | (28,144,813) | 9,217,414 | (20,471,255) | 6,176,067 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | (56,557,695) | (131,596,843) | (49,853,336) | (38,712,614) |
| ชำระค่าเสียหายคดีฟ้องร้อง | (4,853,237) | (152,870,252) | (3,915,487) | (29,654,103) |
| จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | (7,864,267) | (5,278,600) | (4,245,400) | (4,762,600) |
| เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 3,772,126,439 | 854,444,006 | 2,265,572,219 | 1,284,829,230 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (128,714,297) | (225,900,370) | (63,249,027) | (138,499,546) |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | 3,643,412,142 | 628,543,636 | 2,202,323,192 | 1,146,329,684 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | |
| เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม | 1,279,001,237 | 1,257,952,981 | 1,279,001,237 | 1,257,952,981 |
| เงินให้ผู้ซื้อระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง | - | - | 894,000,000 | (953,500,000) |
| ดอกเบี้ยรับ | 12,685,618 | 4,173,922 | 210,666,996 | 192,907,528 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (เพิ่มขึ้น) ลดลง - สุทธิจากการขาย | (12,069,001) | (16,812,581) | (988,708) | 1,782,275 |
| เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนเงินลงทุนในบริษัทร่วม | 110,845,504 | 58,285,920 | 110,845,504 | 58,285,920 |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน | 1,390,463,358 | 1,303,600,242 | 2,493,525,029 | 557,428,704 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (1,000,000,000) | 500,000,000 | (1,000,000,000) | 500,000,000 |
| เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว | - | 1,500,000,000 | - | 1,500,000,000 |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว | (1,062,500,000) | (562,500,000) | (1,062,500,000) | (562,500,000) |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ | 1,855,313,720 | 3,864,832,465 | 1,855,313,720 | 3,864,832,465 |
| เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ | (3,270,000,000) | (5,230,000,000) | (3,270,000,000) | (5,230,000,000) |
| เงินสดจ่ายซื้อหุ้นทุนซื้อคืน | (2,113,560) | - | (2,113,560) | - |
| เงินปันผลจ่าย | (1,071,430,624) | (1,392,821,021) | (1,071,430,624) | (1,392,821,021) |
| เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน | (2,257,700) | (8,693,400) | (2,257,700) | (8,693,400) |
| จ่ายดอกเบี้ย | (195,005,047) | (270,144,085) | (195,514,778) | (273,725,967) |
| จ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า | (271,959,687) | (217,302,287) | (44,948,462) | (44,948,463) |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | (5,019,952,898) | (1,816,628,328) | (4,793,451,404) | (1,647,856,386) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 13,922,602 | 115,515,550 | (97,603,183) | 55,902,002 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี | 1,463,215,048 | 1,347,699,498 | 397,556,405 | 341,654,403 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายปี (หมายเหตุ 7) | 1,477,137,650 | 1,463,215,048 | 299,953,222 | 397,556,405 |
| ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม | | | | |
| รายการที่มีใช้เงินสด | | | | |
| โอนที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง | 1,725,992,194 | 2,921,026,103 | - | 1,948,592,856 |
| โอนเงินมัดจำการซื้อที่ดินเป็นที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ | - | 209,905,750 | - | - |
| ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ | 172,775,762 | 154,380,809 | 52,792,058 | 77,656,154 |
| การเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม | | | | |
| - สุทธิจากภาษีเงินได้ | 279,792,780 | 174,703,316 | 279,792,780 | 174,703,316 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นเนื่องจากการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ | - | 889,988,295 | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ.
2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความใน
พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ
ภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะ ได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

| บริษัทย่อย | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้น ในประเทศ | อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น | |
|---|---|-------------------------|------------------------------|----------------|
| | | | 2568 ร้อยละ | 2567 ร้อยละ |
| บริษัท คาซ่า วิลส์ 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 | |
|--|---|-------------------------|------------------------------|----------------|
| | | | 2568 ร้อยละ | 2567 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 กัสโต 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 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ข) รายได้จากธุรกิจโรงแรม

รายได้จากธุรกิจโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้ค่าห้องพักจะถูกรับรู้ตลอดช่วงเวลาเมื่อแขกเข้าพักในห้อง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อมีการมีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการเสร็จสิ้นและจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

ค) รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงานจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

ง) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

จ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ฉ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

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 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่าย อย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ค่อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่ เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่ง สัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย เมื่อเกิดรายการ

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมแสดงมูลค่าอยู่ในงบการเงินรวมตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อ การด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ ประโยชน์โดยประมาณ 15 - 60 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผล การดำเนินงาน

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วน ของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อ การด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

| | |
|---------------------------|-----------|
| ที่ดิน | 30 ปี |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 3 - 30 ปี |
| ยานพาหนะ | 10 ปี |

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาชำระระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทฯบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราดอกเบี้ยเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

4.11 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม 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

4.20 หุ้นทุนซื้อคืน

กลุ่มบริษัทรับรู้ตราสารทุนของกิจการซึ่งกิจการได้ซื้อคืน (หุ้นทุนซื้อคืน) ด้วยราคาทุน และนำมาหักออกจากส่วนของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่รับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการซื้อ ขาย ออก หรือยกเลิกตราสารทุนของกิจการเอง และรับรู้ผลต่างที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและสิ่งตอบแทนที่ได้รับในบัญชีส่วนเกินมูลค่าหุ้น หากมีการออกตราสารทุนดังกล่าว

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม 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 |
|--|--------------|-------|----------------------|-------|--|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u> | | | | | |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) | | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | - | - | 205 | 193 | 2.51% ถึง 3.21% ต่อปี |
| ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย | - | - | 13 | 100 | ราคาตลาด |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | - | 1 | 4 | 3.10% ถึง 3.20% ต่อปี (2567: 2.80% ถึง 3.20% ต่อปี) |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u> | | | | | |
| ค่าสินค้าและบริการ | 25 | 26 | 13 | 16 | ราคาตลาด |
| ค่าเช่าอาคารจ่าย | 533 | 408 | 32 | 33 | ราคาตามสัญญา |
| รายได้ค่าบริการอาคาร | 64 | 68 | 15 | 23 | ราคาตามสัญญา |
| รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน | 34 | 64 | 34 | 64 | ราคาตามสัญญา |
| รายได้ค่าบริการอื่น | 3 | 9 | 3 | 9 | ราคาตามสัญญา |
| ดอกเบี้ยรับ | 12 | 3 | 5 | 1 | 0.15% ถึง 1.31% ต่อปี (2567: 0.15% ถึง 1.90% ต่อปี) |
| เงินปันผลรับ | 1,279 | 1,258 | 1,279 | 1,258 | ตามที่ประกาศจ่าย |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร | 1 | 1 | 1 | 1 | ราคาตลาด |
| <u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> | | | | | |
| ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย | 16 | 41 | - | 26 | ราคาตลาด |
| รายได้ค่าบริการอาคาร | 31 | 32 | 4 | 5 | ราคาตามสัญญา |
| รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน | 10 | 24 | 10 | 24 | ราคาตามสัญญา |
| รายได้ค่าบริการอื่น | 4 | 4 | - | - | ราคาตามสัญญา |

ขอดังกล่าวระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| เงินฝากสถาบันการเงิน (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด) | | | | |
| บริษัทรวม | | | | |
| ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) | 1,090,410 | 1,160,603 | 214,461 | 328,487 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8) | | | | |
| ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทรวม | - | 261 | - | 261 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน) | - | 668 | - | 668 |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 929 | - | 929 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 1,643 | 10,201 |
| บริษัทรวม | 25,144 | 33,644 | 3,968 | 16,138 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน) | 6,045 | 9,702 | 551 | 2,770 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 31,189 | 43,346 | 6,162 | 29,109 |
| รวม | 31,189 | 44,275 | 6,162 | 30,038 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น) | | | | |
| บริษัทรวม | 7,511 | 7,553 | 7,511 | 7,553 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18) | | | | |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 301 | 1,528 |
| บริษัทรวม | 2,241 | - | - | - |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน) | 1,466 | 2,823 | 270 | 905 |
| รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3,707 | 2,823 | 571 | 2,433 |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 591 | 591 |
| บริษัทรวม | 3,001 | 4,189 | 1,380 | 1,937 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน) | 5 | 13 | - | - |
| รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3,006 | 4,202 | 1,971 | 2,528 |
| รวม | 6,713 | 7,025 | 2,542 | 4,961 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทรวม | - | 9,131 | - | 9,131 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน) | - | 4,115 | - | 4,115 |
| รวม | - | 13,246 | - | 13,246 |

| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|--|------------------|------------------|----------------------|----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | - | 14 |
| บริษัทร่วม | 81,437 | 62,095 | - | - |
| รวม | 81,437 | 62,095 | - | 14 |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทร่วม (หมายเหตุ 6.3) | | | | |
| ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี | 27,224 | 27,224 | 27,224 | 27,224 |
| ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้เกินกว่าหนึ่งปี | 269,859 | 297,008 | 269,859 | 297,008 |
| รวม | 297,083 | 324,232 | 297,083 | 324,232 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทร่วม | | | | |
| จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า | 1,335,464 | 1,591,673 | 121,436 | 152,285 |
| หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย | (113,309) | (157,502) | (8,462) | (13,371) |
| รวม | 1,222,155 | 1,434,171 | 112,974 | 138,914 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (219,670) | (212,016) | (27,461) | (25,940) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,002,485 | 1,222,155 | 85,513 | 112,974 |

| (หน่วย: พันบาท) | | | | | |
|---|--------------|----------|----------------------|-----------|---|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | นโยบายการคิดต้นทุน กู้ยืมระหว่างกัน (ร้อยละต่อปี) |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | | |
| บริษัท คาซ่า วิลส์ จำกัด | - | - | 6,794,049 | 7,687,992 | 2.51% ถึง 3.21% |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | |
| Harbour View Corporation | 72,527 | 78,086 | - | - | SOFR + 3.43%, 4.00% และ 8.00% |
| รวม | 72,527 | 78,086 | 6,794,049 | 7,687,992 | |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (72,527) | (78,086) | - | - | |
| สุทธิ | - | - | 6,794,049 | 7,687,992 | |

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|---------------|-----------|---------|-----------------|
| | 1 มกราคม 2568 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | 31 ธันวาคม 2568 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| Harbour View Corporation | 78,086 | - | (5,559) | 72,527 |
| หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (78,086) | - | 5,559 | (72,527) |
| สุทธิ | - | - | - | - |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|----------------------|-----------|-----------|-----------------|
| | 1 มกราคม 2568 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | 31 ธันวาคม 2568 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด | 7,687,992 | 227,270 | 1,121,213 | 6,794,049 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | - | 870,503 | (870,503) | - |
| บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด | - | 110,029 | (110,029) | - |
| รวม | - | 980,532 | (980,532) | - |

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------|---|-----------|
| | 2568 | 2567 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 61 | 63 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 1 | 1 |
| รวม | 62 | 64 |

6.2 กลุ่มบริษัทมีการทำสัญญาระยะยาวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

| | | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|---|--------------------------------------|------------------|------|
| | | มูลค่าตามสัญญา | |
| | | 2568 | 2567 |
| ก) สัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการ คิวเฮาส์ เฟลินจิต | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการ | 819 | 819 |
| | เช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ | | |
| | บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ | | |
| ข) สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอาคารและ ทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 512* | 512* |
| | และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ | | |
| | โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | | |
| ค) สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 139* | 139* |
| | และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ | | |
| | โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | | |

* มูลค่าตามสัญญาไม่รวมค่าเช่าผันแปร

6.3 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2549 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการคิวเฮาส์ เฟลินจิตกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ 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 | |
| | | 2568 | 2567 |
| เงินสด | งบการเงินรวม | 3,048 | 3,403 |
| | | 1,276 | 1,285 |
| เงินฝากธนาคาร | งบการเงินรวม | 1,474,089 | 1,459,812 |
| | | 298,677 | 396,271 |
| รวม | งบการเงินรวม | 1,477,137 | 1,463,215 |
| | | 299,953 | 397,556 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 1.10 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.15 ถึง 1.10 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|--------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| <u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)</u> | | | | |
| อายุหนี้ | | | | |
| ไม่เกิน 3 เดือน | - | 929 | - | 929 |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 929 | - | 929 |
| <u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u> | | | | |
| อายุหนี้ | | | | |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 54,314 | 57,159 | 97 | 1,604 |
| 3 - 6 เดือน | 78 | 63 | - | - |
| 6 - 12 เดือน | 5 | 14 | - | - |
| เกิน 12 เดือน | 275 | 782 | - | - |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 54,672 | 58,018 | 97 | 1,604 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (941) | (1,247) | - | - |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ | 53,731 | 56,771 | 97 | 1,604 |
| รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ | 53,731 | 57,700 | 97 | 2,533 |
| <u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u> | | | | |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6) | 31,189 | 43,346 | 6,162 | 29,109 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 47,852 | 1,201 | 43,375 | 982 |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 79,041 | 44,547 | 49,537 | 30,091 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 132,772 | 102,247 | 49,634 | 32,624 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|-------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 1,247 | 3,106 | - | 527 |
| สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 495 | 314 | - | - |
| โอนกลับสำรอง | (801) | (2,173) | - | (527) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 941 | 1,247 | - | - |

9. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|-------------------------------------|-----------------|------------|----------------------|------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| วัสดุก่อสร้าง | 7,671 | 12,594 | - | - |
| ที่ดิน | 9,014,854 | 9,200,756 | 4,344,240 | 5,247,707 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 1,128,928 | 1,180,883 | 621,381 | 666,632 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 9,406,478 | 11,040,088 | 4,917,083 | 6,117,517 |
| รวม | 19,557,931 | 21,434,321 | 9,882,704 | 12,031,856 |
| หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจาก | | | | |
| การลดลงของมูลค่าโครงการ | (535,514) | (574,421) | (135,300) | (140,484) |
| ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ | 19,022,417 | 20,859,900 | 9,747,404 | 11,891,372 |

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 161 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 53 ล้านบาท) (2567: 150 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 78 ล้านบาท) โดยคำนวณอัตราจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 1.8 (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.5) (2567: ร้อยละ 1.3 เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|--|-----------------|----------|----------------------|----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 574,421 | 533,611 | 140,484 | 49,513 |
| รับโอนจากที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ | - | 105,549 | - | 105,549 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 37,021 | 25,714 | - | - |
| โอนกลับบัญชีสำรองจากการรับรู้รายได้จากการขาย | | | | |
| ในระหว่างปี | (75,928) | (90,453) | (5,184) | (14,578) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 535,514 | 574,421 | 135,300 | 140,484 |

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัท สำหรับโครงการที่มีการหมุนเวียนซ้ำ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ/หรือวิธี สมมติฐานการพัฒนา/มูลค่าคงเหลือ (Hypothetical Development Method) กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองเพื่อ ผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการเพิ่มเติมจำนวน 37 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัท

| | (หน่วย: ล้านบาท) | | | |
|---|------------------|---------|----------------------|--------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว | 105,256 | 108,275 | 53,697 | 55,952 |
| จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามหนังสือจองซื้อที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง | 64,099 | 65,170 | 33,427 | 31,373 |
| ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ | 61% | 60% | 62% | 56% |
| จำนวนเงินตามหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้ | 413 | 357 | 323 | 204 |

10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|----------------------|---|--------|
| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2568 | 2567 |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี | 10,089 | 10,089 |
| ค่าตัดจำหน่าย | (10,089) | - |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี | - | 10,089 |

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|---|----------------------|-----------|------------------|------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| | ทุนชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | มูลค่าบัญชีตามวิธี ส่วนได้เสีย | |
| | 2568 | 2567 | 2568 (ร้อยละ) | 2567 (ร้อยละ) | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด | 3,000,000 | 3,000,000 | 100 | 100 | 2,999,999 | 2,999,999 | 7,840,999 | 7,953,153 |
| บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | 25,000 | 25,000 | 100 | 100 | 25,000 | 25,000 | 485,132 | 411,323 |
| บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด | 5,000 | 5,000 | 100 | 100 | 5,000 | 5,000 | 3,856 | 4,122 |
| บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอศพิทอลิตี้ จำกัด | 5,000 | 5,000 | 100 | 100 | 4,999 | 4,999 | (55,821) | (72,947) |
| บริษัท เดอะ คอนเฟิชั่นส์ จำกัด* | 1,000,000 | 1,000,000 | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด | 110,000 | 110,000 | 81 | 81 | 88,635 | 88,635 | 27,474 | 27,759 |
| (ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนเฟิชั่นส์ จำกัด อีกใน อัตราร้อยละ 19) | | | | | | | | |
| บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด** | 30,796 | 30,796 | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด* | 5,000 | 5,000 | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด* | 5,000 | 5,000 | - | - | - | - | - | - |
| บริษัท คิว.เฮาส์ ฟริลาคท์ 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 | 8,301,640 | 8,323,410 |

* 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 | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด และบริษัทย่อย | (112,154) | 33,704 | - | - |
| บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และบริษัทย่อย | 73,809 | 63,591 | - | - |
| บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด | (266) | (57) | - | - |
| บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอศพิทอลิตี้ จำกัด | 17,126 | 31,722 | - | - |
| บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด | (285) | (272) | - | - |
| รวม | (21,770) | 128,688 | - | - |

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้น ในประเทศ | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|----------|------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------|
| | | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย | |
| | | | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| | | | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) | | | | |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอม เพล็กซ์ ⁽¹⁾ | ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 26 | 26 | 1,848,563 | 1,959,409 | 1,079,750 | 1,089,147 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ⁽²⁾ | ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 31 | 31 | 1,052,800 | 1,052,800 | 341,833 | 350,411 |
| บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) | ธุรกิจซื้อขายไป | ไทย | 20 | 20 | 759,959 | 759,959 | 5,670,787 | 5,541,651 |
| บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นใน ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100) | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | ไทย | 14* | 14* | 2,849,800 | 2,849,800 | 5,868,397 | 5,308,866 |
| รวม | | | | | <u>6,511,122</u> | <u>6,621,968</u> | <u>12,960,767</u> | <u>12,290,075</u> |

⁽¹⁾ มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอาคารและโอนสิทธิการเช่าที่ดินโครงการคิวเฮาส์
ลุมพินีให้กับกองทรัสต์ฯ

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

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

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--|-------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|
| | ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน | | ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | |
| | ในบริษัทร่วม | | อื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ | 120,060 | 102,566 | - | - |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ | | | | |
| การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | 64,065 | 60,928 | - | - |
| บริษัท โสม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) | 1,200,162 | 1,292,281 | 313 | 30 |
| บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | 396,459 | 281,215 | 279,480 | 174,673 |
| รวม | 1,780,746 | 1,736,990 | 279,793 | 174,703 |

ในระหว่างปี บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท | เงินปันผลรับในระหว่างปี | |
|--|-------------------------|-----------|
| | 2568 | 2567 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | | |
| ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ | 18,611 | 69,534 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ | | |
| การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | 72,643 | 55,904 |
| บริษัท โสม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) | 1,071,339 | 1,045,209 |
| บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | 116,408 | 87,306 |
| รวม | 1,279,001 | 1,257,953 |

12.3 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนฯ

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| ชื่อบริษัท | มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม | |
|--|------------------------------------|--------|
| | 2568 | 2567 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | | |
| ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ | 699 | 969 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ | | |
| การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | 679 | 716 |
| บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) | 17,246 | 24,432 |
| บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | 2,590 | 2,241 |
| รวม | 21,214 | 28,358 |

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 ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | |
|--|---|--------------|--|--------------|---|---------------|---|---------------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| สินทรัพย์รวม | 7,566 | 8,101 | 6,174 | 5,771 | 72,004* | 69,665 | 398,811 | 346,863 |
| หนี้สินรวม | 856 | 861 | 1,552 | 1,253 | 44,551 | 42,862 | 356,094 | 308,219 |
| สินทรัพย์ - สุทธิ | 6,710 | 7,240 | 4,622 | 4,518 | 27,453 | 26,803 | 42,717 | 38,644 |
| สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) | 26 | 26 | 31 | 31 | 20 | 20 | 14 | 14 |
| สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการ | | | | | | | | |
| ในสินทรัพย์ - สุทธิ | 1,722 | 1,858 | 1,448 | 1,416 | 5,455 | 5,326 | 5,868 | 5,309 |
| (ถ้าไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ | | | | | | | | |
| ประเมินราคาสินทรัพย์ | 427 | 253 | (197) | (214) | - | - | - | - |
| กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการขายสินทรัพย์ | (523) | (523) | (603) | (603) | - | - | - | - |
| รับรู้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของ | | | | | | | | |
| สินทรัพย์ | (719) | (672) | (98) | (41) | - | - | - | - |
| การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ที่เกิดจาก | | | | | | | | |
| การแปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้น | 173 | 173 | (208) | (208) | - | - | - | - |
| ค่าความนิยม | - | - | - | - | 216 | 216 | - | - |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการใน | | | | | | | | |
| บริษัทร่วม | 1,080 | 1,089 | 342 | 350 | 5,671 | 5,542 | 5,868 | 5,309 |

* สินทรัพย์ของบริษัทร่วมรวมมูลค่าหุ้นที่ซื้อคืนเป็นสินทรัพย์ 1,355 ล้านบาท

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) | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| | | | | | | | | |
| รายได้ | 1,030 | 1,010 | 506 | 383 | 70,570 | 72,577 | 15,990 | 14,793 |
| กำไร (ขาดทุน) | (25) | (348) | 336 | 450 | 6,011 | 6,504 | 2,886 | 2,047 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | - | - | - | - | 2 | - | 2,034 | 1,271 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | - | - | - | - | 6,013 | 6,504 | 4,920 | 3,318 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ “QHBREIT”

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ แจ้งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0830 บาท ที่ตราไว้จาก 9.1517 บาทต่อหน่วย เป็น 9.0687 บาทต่อหน่วย ซึ่งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหน่วยลงทุนที่มีอยู่ บริษัทฯได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนดังกล่าวจำนวน 17 ล้านบาทในเดือนมีนาคม 2568

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ แจ้งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0840 บาท ที่ตราไว้จาก 9.0687 บาทต่อหน่วย เป็น 8.9847 บาทต่อหน่วย ซึ่งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหน่วยลงทุนที่มีอยู่ บริษัทฯได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนดังกล่าวจำนวน 17 ล้านบาทในเดือนกรกฎาคม 2568

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ แจ้งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1000 บาท ที่ตราไว้จาก 8.9847 บาทต่อหน่วย เป็น 8.8847 บาทต่อหน่วย ซึ่งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหน่วยลงทุนที่มีอยู่ บริษัทฯได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนดังกล่าวจำนวน 20 ล้านบาทในเดือนกันยายน 2568

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ แจ้งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0800 บาท ที่ตราไว้จาก 8.8847 บาทต่อหน่วย เป็น 8.8047 บาทต่อหน่วย ซึ่งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหน่วยลงทุนที่มีอยู่ บริษัทฯได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนดังกล่าวจำนวน 17 ล้านบาทในเดือนพฤศจิกายน 2568

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ แจ้งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1950 บาท ที่ตราไว้จาก 8.8047 บาทต่อหน่วย เป็น 8.6097 บาทต่อหน่วย ซึ่งการลดมูลค่าหน่วยลงทุนครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อจำนวนหน่วยลงทุนที่มีอยู่ บริษัทฯ ได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนดังกล่าวจำนวน 40 ล้านบาทในเดือนธันวาคม 2568

บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) “HMPRO”

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทอื่นบางส่วน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน HMPRO เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่ถือโดยบุคคลภายนอก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่รับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนจากการซื้อหุ้นคืนของ HMPRO เนื่องจากเป็นการซื้อหุ้นคืนเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินเท่านั้น

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------|---|-----------|
| | 2568 | 2567 |
| อาคารสำนักงานให้เช่า | | |
| ราคาทุน | 888,958 | 1,442,203 |
| หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม | (431,501) | (964,556) |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า | (21,277) | (27,356) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | 436,180 | 450,291 |

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------|---|----------|
| | 2568 | 2567 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี | 450,291 | 464,432 |
| ค่าเสื่อมราคา | (14,111) | (14,141) |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี | 436,180 | 450,291 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่าสุทธิของค่าเช่ารับล่วงหน้าจากผู้เช่าอาคารมียอดคงเหลือจำนวน 297 ล้านบาท (2567: 324 ล้านบาท) และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและฝ่ายบริหารโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีมูลค่าประมาณ 586 ล้านบาท (2567: 683 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 2567 | 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 |
| เพิ่มระหว่างปี | - | - | 2,034 | 10,640 | - | - | 12,674 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | - | (11,977) | (17,407) | - | (190) | (29,574) |
| 31 ธันวาคม 2568 | 518,149 | 12,999 | 1,048,862 | 798,780 | 36,861 | - | 2,415,651 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2567 | 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 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | 151 | 39,310 | 41,452 | 511 | - | 81,424 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | - | (11,976) | (17,044) | - | - | (29,020) |
| 31 ธันวาคม 2568 | 6,236 | 12,742 | 304,390 | 669,670 | 36,582 | - | 1,029,620 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2567 | 81,873 | - | - | - | - | - | 81,873 |
| 31 ธันวาคม 2567 | 81,873 | - | - | - | - | - | 81,873 |
| 31 ธันวาคม 2568 | 81,873 | - | - | - | - | - | 81,873 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | |
| 31 ธันวาคม 2567 | 430,040 | 408 | 781,749 | 160,285 | 790 | 190 | 1,373,462 |
| 31 ธันวาคม 2568 | 430,040 | 257 | 744,472 | 129,110 | 279 | - | 1,304,158 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | | | | | | | |
| 2567 (66 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | | | | 84,776 |
| 2568 (64 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | | | | 81,424 |

(หน่วย: พันบาท)

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|--|--------------|---------------|--------------|------------|-----------|---------|-----------|
| | ที่ดินและ | สิ่งปรับปรุง | อาคารและ | อุปกรณ์และ | สินทรัพย์ | | |
| | ส่วนปรับปรุง | สินทรัพย์เช่า | ส่วนปรับปรุง | อุปกรณ์ | ระหว่าง | ติดตั้ง | รวม |
| | ที่ดิน | | อาคาร | ดำเนินงาน | ยานพาหนะ | | |
| ราคาทุน | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2567 | 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 |
| เพิ่มระหว่างปี | - | - | - | 1,127 | - | - | 1,127 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | - | (11,977) | (8,737) | - | - | (20,714) |
| 31 ธันวาคม 2568 | 255,664 | - | 15,668 | 195,057 | 19,399 | - | 485,788 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2567 | 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 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | - | 724 | 3,883 | 298 | - | 4,905 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | - | (11,976) | (8,735) | - | - | (20,711) |
| 31 ธันวาคม 2568 | 4,557 | - | 13,459 | 186,412 | 19,398 | - | 223,826 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2567 | 81,873 | - | - | - | - | - | 81,873 |
| 31 ธันวาคม 2567 | 81,873 | - | - | - | - | - | 81,873 |
| 31 ธันวาคม 2568 | 81,873 | - | - | - | - | - | 81,873 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | |
| 31 ธันวาคม 2567 | 169,234 | - | 2,934 | 11,403 | 299 | - | 183,870 |
| 31 ธันวาคม 2568 | 169,234 | - | 2,209 | 8,645 | 1 | - | 180,089 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | | | | | | | |
| 2567 (1 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขาย ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | | | | 6,367 |
| 2568 (ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน) | | | | | | | 4,905 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 529 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 210 ล้านบาท) (2567: 509 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 212 ล้านบาท)

15. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

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

15.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--------------------------|-----------------|-------------------|----------|-----------|----------------------|-------------------|----------|----------|
| | ที่ดินและ | | | | ที่ดินและ | | | |
| | อาคาร โรงแรม | อาคาร สำนักงาน | ยานพาหนะ | รวม | อาคาร โรงแรม | อาคาร สำนักงาน | ยานพาหนะ | รวม |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 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 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (194,078) | (24,859) | (2,650) | (221,587) | - | (24,859) | (1,792) | (26,651) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 997,751 | 93,145 | 18,052 | 1,108,948 | - | 93,145 | 12,247 | 105,392 |

15.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|----------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า | 1,349,843 | 1,621,803 | 131,341 | 176,289 |
| หัก : ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย | (114,117) | (159,081) | (9,026) | (14,472) |
| รวม | 1,235,726 | 1,462,722 | 122,315 | 161,817 |
| หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (224,138) | (226,995) | (30,443) | (39,502) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจาก | | | | |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,011,588 | 1,235,727 | 91,872 | 122,315 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------|--------------|-----------|----------------------|----------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 1,462,722 | 745,750 | 161,818 | 199,751 |
| เพิ่มขึ้น | - | 889,988 | - | - |
| ดอกเบี้ยที่รับรู้ | 44,964 | 44,286 | 5,446 | 7,015 |
| จ่ายค่าเช่า | (271,960) | (217,302) | (44,949) | (44,948) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 1,235,726 | 1,462,722 | 122,315 | 161,818 |

15.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|--------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 221,587 | 192,976 | 26,651 | 26,725 |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 44,964 | 44,286 | 5,446 | 7,015 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น | 13,471 | 42,609 | 6,007 | 34,963 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ | 1,775 | 206 | - | 26 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระค่าเช่า | | | | |
| ผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา | 274,955 | 186,214 | - | - |

บริษัทย่อยมีสัญญาเช่าอาคารซึ่งมีการจ่ายชำระค่าเช่าที่ผันแปรตามผลการดำเนินงาน อาศัยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี

15.4 อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 478 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 50 ล้านบาท) (2567: 383 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 79 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

16. ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|---|-----------------|-----------|----------------------|----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ที่ดิน | 4,496,093 | 5,821,418 | 527,811 | 527,811 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 31,803 | 21,893 | 2,992 | 2,992 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 383,864 | 278,180 | 30,477 | 27,804 |
| รวม | 4,911,760 | 6,121,491 | 561,280 | 558,607 |
| หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ | (161,141) | (116,397) | (70,405) | (39,832) |
| ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ - สุทธิ | 4,750,619 | 6,005,094 | 490,875 | 518,775 |

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการจำนวน 12 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) (2567: 4 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งเป็นทุนในอัตราร้อยละ 1.8 (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.5) (2567: ร้อยละ 1.3 เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|----------------------------------|-----------------|-----------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 116,397 | 221,946 | 39,832 | 145,381 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 44,744 | - | 30,573 | - |
| โอนไปที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง | - | (105,549) | - | (105,549) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 161,141 | 116,397 | 70,405 | 39,832 |

17. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| | อัตราดอกเบี้ย | | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---|-----------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) | | |
| ตัวแลกเงิน | - | 2.60 | - | 1,000,000 |
| หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจ่าย | | | - | (4,387) |
| ตัวแลกเงิน - สุทธิ | | | - | 995,613 |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | | | - | 995,613 |

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6) | 3,707 | 2,823 | 571 | 2,433 |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 242,047 | 362,874 | 111,848 | 197,207 |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6) | 3,006 | 4,202 | 1,971 | 2,528 |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 57,806 | 69,235 | 21,462 | 16,723 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 33,356 | 38,972 | 33,356 | 38,972 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 339,922 | 478,106 | 169,208 | 257,863 |

19. เงินกู้ยืมระยะยาว

| | | | (หน่วย: พันบาท) | |
|---|--------------------------------|---|---|-----------|
| | | | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| เงินกู้ | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | การชำระคืน | 2568 | 2567 |
| 1 | 3.20 | ชำระคืนเป็นงวดทุก 6 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนมกราคม 2569 (ชำระคืนครบถ้วนก่อนถึงกำหนดในเดือนกันยายน 2568) | - | 562,500 |
| 2 | 3.165 | ชำระคืนเป็นงวดทุก 6 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2567 ถึงเดือนมิถุนายน 2570 | 1,000,000 | 1,500,000 |
| รวม | | | 1,000,000 | 2,062,500 |
| หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการกู้ยืมรอตัดจ่าย | | | (1,856) | (4,026) |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | (499,072) | (873,352) |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | 499,072 | 1,185,122 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

| | | (หน่วย: พันบาท) |
|---|--|---|
| | | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 | | 2,058,474 |
| หัก: จ่ายคืนเงินกู้ระหว่างปี | | (1,062,500) |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจำหน่ายระหว่างปี | | 2,170 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | 998,144 |

สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อส่วนทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 2:1 เป็นต้น

20. หุ้นกู้ยืมไม่มีหลักประกัน

| ประเภทหุ้นกู้ | อัตราดอกเบี้ย | อายุ | วันที่ครบกำหนด | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|-------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------------------------|-----------|--------------------|-------------|
| | | | | จำนวนหน่วย (หน่วย) | | จำนวนเงิน (พันบาท) | |
| | | | | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน | | | | | | | |
| - ครั้งที่ 1/2565 | อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.78 ต่อปี | 3 ปี | 5 พฤษภาคม 2568 | - | 1,000,000 | - | 1,000,000 |
| - ครั้งที่ 2/2565 (ชุดที่2) | อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.38 ต่อปี | 3 ปี | 21 พฤศจิกายน 2568 | - | 720,000 | - | 720,000 |
| - ครั้งที่ 3/2565 | อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.33 ต่อปี | 3 ปี | 11 ธันวาคม 2568 | - | 550,000 | - | 550,000 |
| - ครั้งที่ 1/2566 | อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.32 ต่อปี | 2 ปี 9 เดือน | 18 ธันวาคม 2568 | - | 1,000,000 | - | 1,000,000 |
| - ครั้งที่ 2/2566 | อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.43 ต่อปี | 3 ปี | 25 เมษายน 2569 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 |
| - ครั้งที่ 1/2567 | อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.17 ต่อปี | 3 ปี | 28 กุมภาพันธ์ 2570 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 |
| - ครั้งที่ 2/2567 | อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.18 ต่อปี | 3 ปี | 9 ธันวาคม 2570 | 1,500,000 | 1,500,000 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| - ครั้งที่ 1/2568 | อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.52 ต่อปี | 3 ปี | 9 พฤษภาคม 2571 | 2,000,000 | - | 2,000,000 | - |
| รวมหุ้นกู้ - ราคาดามูลค่า | | | | 7,000,000 | 8,270,000 | 7,000,000 | 8,270,000 |
| หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย | | | | | | (4,273) | (5,575) |
| หัก: ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ | | | | | | (200,582) | (188,222) |
| หุ้นกู้ - สุทธิ | | | | | | 6,795,145 | 8,076,203 |
| หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | (999,890) | (3,268,929) |
| หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | 5,795,255 | 4,807,274 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------|---|------------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 8,270,000 | 9,500,000 |
| บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี | 2,000,000 | 4,000,000 |
| หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้ระหว่างปี | (3,270,000) | (5,230,000) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | <u>7,000,000</u> | <u>8,270,000</u> |

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

21. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|---|-----------------|---------|----------------------|---------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานต้นปี | 279,184 | 259,853 | 170,700 | 161,089 |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน: | | | | |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน | 18,479 | 17,501 | 10,295 | 10,091 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 7,342 | 7,108 | 4,266 | 4,283 |
| ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี | (7,864) | (5,278) | (4,245) | (4,763) |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานปลายปี | 297,141 | 279,184 | 181,016 | 170,700 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปี ข้างหน้า เป็นจำนวน 21 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 15 ล้านบาท) (2567: 8 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 5 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 10 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 10 ปี) (2567: 10 ปี เฉพาะบริษัทฯ: 10 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

| | งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------------|---|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) |
| อัตราคิดลด | 2.8 | 2.8 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน | 5.0 | 5.0 |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน | 0-25.0 | 0 - 25.0 |

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | | | | |
|--------------------------|------------|--------|-----------------------|----------|-----------------------|
| | อัตราคิดลด | | อัตราการขึ้นเงินเดือน | | อัตราการเปลี่ยนแปลงใน |
| | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง | จำนวนพนักงาน |
| | | | | | |
| | 0.5% | 0.5% | 0.5% | 0.5% | 10% 10% |
| งบการเงินรวม | (12,638) | 13,542 | 15,953 | (14,953) | (8,376) 8,975 |
| งบการเงินเฉพาะกิจการ | (7,346) | 7,864 | 9,323 | (8,748) | (4,776) 5,094 |

(หน่วย: พันบาท)

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | | | | |
|--------------------------|------------|--------|-----------------------|----------|-----------------------|
| | อัตราคิดลด | | อัตราการขึ้นเงินเดือน | | อัตราการเปลี่ยนแปลงใน |
| | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง | จำนวนพนักงาน |
| | | | | | |
| | 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 |

22. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | |
|-------------------------------|--|---------------------------------|---|--|-----------|
| | ประมาณการ | | | | |
| | ประมาณการ ค่าซ่อมแซม สาธารณูปโภค | ประมาณการ ค่าซ่อมแซม บ้าน | เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน | ประมาณการ หนี้สินจาก คดีฟ้องร้อง | รวม |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 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 |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | 21,423 | 86,206 | 11,417 | 47,089 | 166,135 |
| โอนกลับระหว่างปี | - | - | (512) | (722) | (1,234) |
| ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง | (39,899) | (24,495) | (11,842) | (4,853) | (81,089) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 239,922 | 403,277 | 127,141 | 332,818 | 1,103,158 |

(หน่วย: พันบาท)

| | | งบการเงินรวม | | | |
|-------------------------------|--|--|---------------------------------|--|--|
| | | ประมาณการ | | | |
| | | ประมาณการ ค่าซ่อมแซม สาธารณูปโภค | ประมาณการ ค่าซ่อมแซม บ้าน | เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน คดีฟ็องร็อง | ประมาณการ หนี้สินจาก คดีฟ็องร็อง |
| | | รวม | | | |
| ปี 2568 | | | | | |
| หมุนเวียน | | 239,922 | 403,277 | 127,141 | - |
| ไม่หมุนเวียน | | - | - | - | 332,818 |
| | | 239,922 | 403,277 | 127,141 | 332,818 |
| | | | | | 1,103,158 |
| ปี 2567 | | | | | |
| หมุนเวียน | | 258,398 | 341,566 | 128,078 | - |
| ไม่หมุนเวียน | | - | - | - | 291,304 |
| | | 258,398 | 341,566 | 128,078 | 291,304 |
| | | | | | 1,019,346 |
| | | (หน่วย: พันบาท) | | | |
| | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| | | ประมาณการ | | | |
| | | ประมาณการ ค่าซ่อมแซม สาธารณูปโภค | ประมาณการ ค่าซ่อมแซม บ้าน | เงินสมทบ กองทุนนิติ บุคคลหมู่บ้าน คดีฟ็องร็อง | ประมาณการ หนี้สินจาก คดีฟ็องร็อง |
| | | รวม | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | | 119,766 | 171,716 | 76,585 | 63,984 |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | | 16,346 | 33,894 | 8,077 | 5,489 |
| โอนกลับระหว่างปี | | - | - | - | (1,118) |
| ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง | | (10,117) | (14,844) | (8,247) | (29,654) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | 125,995 | 190,766 | 76,415 | 38,701 |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | | 10,632 | 54,178 | 4,206 | 7,652 |
| โอนกลับระหว่างปี | | - | - | - | (545) |
| ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง | | (13,027) | (11,554) | (2,374) | (3,915) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | 123,600 | 233,390 | 78,247 | 41,893 |
| ปี 2568 | | | | | |
| หมุนเวียน | | 123,600 | 233,390 | 78,247 | - |
| ไม่หมุนเวียน | | - | - | - | 41,893 |
| | | 123,600 | 233,390 | 78,247 | 41,893 |
| | | | | | 477,130 |
| ปี 2567 | | | | | |
| หมุนเวียน | | 125,995 | 190,766 | 76,415 | - |
| ไม่หมุนเวียน | | - | - | - | 38,701 |
| | | 125,995 | 190,766 | 76,415 | 38,701 |
| | | | | | 431,877 |

ประมาณการสำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค/ค่าซ่อมแซมบ้าน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการสำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค/ค่าซ่อมแซมบ้านโดยฝ่ายบริหารพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

23. หุ้นทุนซื้อคืน

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติโครงการหุ้นทุนซื้อคืนเพื่อการบริหารทางการเงิน (Treasury Shares) จำนวนไม่เกิน 750 ล้านหุ้น หรือประมาณร้อยละ 7 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด และมีวงเงินสูงสุดที่จะใช้ในการซื้อหุ้นคืนไม่เกิน 1,200 ล้านบาท โดยจะเป็นการเข้าซื้อในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในระยะเวลา 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 4 มิถุนายน 2568 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ได้ซื้อคืนหุ้นสามัญภายใต้โครงการดังกล่าวเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1.7 ล้านหุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว รวมเป็นมูลค่า 2.1 ล้านบาท พร้อมกันนี้ได้จัดสรรกำไรสะสมไว้เป็นสำรองหุ้นทุนซื้อคืนในจำนวนเดียวกัน

24. สำรองตามกฎหมาย

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

25. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

25.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ประเภทของสินค้าหรือบริการ | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 6,126,612 | 6,957,130 | 3,609,865 | 4,161,545 |
| รายได้จากธุรกิจโรงแรม | 1,394,262 | 1,362,705 | - | 112,689 |
| รายได้ค่าบริการอื่น | 6,497 | 27,160 | 6,497 | 27,160 |
| อื่น ๆ | 219,181 | 220,085 | 92,547 | 99,044 |
| รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 7,746,552 | 8,567,080 | 3,708,909 | 4,400,438 |
| จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ | | | | |
| รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | 6,165,039 | 6,995,675 | 3,609,865 | 4,162,788 |
| รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | 1,581,513 | 1,571,405 | 99,044 | 237,650 |
| รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 7,746,552 | 8,567,080 | 3,708,909 | 4,400,438 |

การกระทบยอดระหว่างรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 30 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 7,746,552 | 8,567,080 | 3,708,909 | 4,400,438 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | 80,878 | 216,280 | - | - |
| | 7,827,430 | 8,783,360 | 3,708,909 | 4,400,438 |
| รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน | (80,878) | (216,280) | - | - |
| รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 7,746,552 | 8,567,080 | 3,708,909 | 4,400,438 |

25.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่โดยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 39 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 14 ล้านบาท) (2567: 35 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 13 ล้านบาท)

25.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 413 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 323 ล้านบาท) (2567: 357 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 204 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

26. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม | 145,979 | 186,848 | 266,473 | 267,154 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 44,964 | 44,286 | 5,446 | 7,015 |
| ค่าธรรมเนียมอื่น | 14,400 | 15,645 | 11,462 | 12,999 |
| รวม | 205,343 | 246,779 | 283,381 | 287,168 |

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี | 1,545,932 | 5,057,356 | 403,038 | 1,862,316 |
| การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง | 1,800,462 | (547,774) | 2,143,967 | (730,372) |
| การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ | 1,209,730 | 381,057 | (2,673) | 1,645,813 |
| เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น | | | | |
| ของพนักงาน | 644,783 | 678,509 | 352,981 | 397,195 |
| ค่าเสื่อมราคา | 317,122 | 291,893 | 45,667 | 47,233 |

28. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบัน | | | | |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี | 111,320 | 152,383 | 72,851 | 108,337 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | 19,235 | 39,362 | (15,769) | 2,752 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | 130,555 | 191,745 | 57,082 | 111,089 |

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม | 53,205 | 49,502 | 53,205 | 49,502 |
| | 53,205 | 49,502 | 53,205 | 49,502 |

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล | 1,858,374 | 2,341,851 | 1,784,900 | 2,261,194 |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล | 0% - 20% | 0% - 20% | 20% | 20% |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี | 371,674 | 468,370 | 356,980 | 452,238 |
| ผลกระทบทางภาษีสำหรับ: | | | | |
| การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย | (106,183) | (96,569) | (96,052) | (121,599) |
| รายได้ที่ได้รับยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม | (134,920) | (180,041) | (203,830) | (219,537) |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น | (16) | (15) | (16) | (13) |
| รวม | (241,119) | (276,625) | (299,898) | (341,149) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | 130,555 | 191,745 | 57,082 | 111,089 |

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินแสดงฐานะการเงิน | | | |
|---|--------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ | 155,980 | 158,573 | 70,115 | 65,037 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 4,255 | 5,471 | 4,255 | 5,471 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 16,374 | 16,374 | 16,374 | 16,374 |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 58,822 | 55,519 | 36,203 | 34,140 |
| ประมาณการค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค | 47,428 | 51,680 | 24,720 | 25,199 |
| ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้า | 77,677 | 68,313 | 46,678 | 38,153 |
| ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง | 66,564 | 58,261 | 8,379 | 7,740 |
| ต้นทุนกู้ยืมของโครงการ | 186,295 | 186,187 | 16,769 | 16,657 |
| การรับรู้รายได้ค้างงวด | 5,871 | 6,327 | - | - |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา | - | (2,018) | - | (2,018) |
| ค่าเสื่อมราคาสะสมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (6,752) | (4,984) | (6,752) | (4,984) |
| รายได้จากการให้เช่าที่ดิน | (44) | (145) | - | - |
| ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ | 131,169 | 164,855 | - | - |
| สัญญาเช่า | 14,118 | 13,093 | 3,415 | 3,878 |
| อื่น ๆ | 13,828 | 13,314 | 9,528 | 8,268 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ | 771,585 | 790,820 | 229,684 | 213,915 |
| รายการในงบฐานะการเงินเป็นดังนี้ | | | | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 771,629 | 790,965 | 229,684 | 213,915 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | (44) | (145) | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ | 771,585 | 790,820 | 229,684 | 213,915 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี จำนวน 284 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) (2567: 52 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวจะไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ในอนาคต

29. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | |
|--|----------------------------------|------------|
| | งบการเงินรวม/ | |
| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2568 | 2567 |
| กำไรสำหรับปี (พันบาท) | 1,727,819 | 2,150,105 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) * | 10,714,145 | 10,714,382 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น) | 0.16 | 0.20 |
| *จำนวนหุ้นสามัญหักส่วนของหุ้นทุนซื้อคืนแล้ว | | |

30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ 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 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|
| | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | | | ธุรกิจให้เช่า | | | รายการอื่น ๆ | |
| | ขายบ้าน พร้อมที่ดิน | อาคารชุดพัก อาศัย | ธุรกิจ โรงแรม | อาคาร สำนักงาน | ธุรกิจ อื่น ๆ | รวมส่วนงาน ที่รายงาน | และตัดรายการ ระหว่างกัน | งบการเงินรวม |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 4,478 | 1,648 | 1,394 | 49 | 97 | 7,666 | - | 7,666 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | 25 | - | - | - | 56 | 81 | (81) | - |
| ดอกเบี้ยรับ | 2 | 1 | 5 | - | 5 | 13 | - | 13 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (120) | (27) | (39) | - | (5) | (191) | - | (191) |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | (14) | - | (258) | (39) | (6) | (317) | - | (317) |
| สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการ | (44) | (38) | - | - | - | (82) | - | (82) |
| โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการ | 48 | 28 | - | - | - | 76 | - | 76 |
| กำไรของส่วนงาน | 154 | 71 | 36 | 8 | 89 | 358 | - | 358 |
| รายได้อื่น | | | | | | | | 6 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | | | | | | | (273) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | | | | | | | | 1,781 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | | | | | | | (14) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | | | | | | | (131) |
| กำไรสำหรับปี | | | | | | | | <u>1,727</u> |
| สินทรัพย์รวมของส่วนงาน | | | | | | | | |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บันทึกตาม วิธีส่วนได้เสีย | - | - | 342 | 1,080 | 11,539 | 12,961 | - | 12,961 |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | 507 | - | 10 | - | - | 517 | - | 517 |

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

| | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | | | ธุรกิจให้เช่า | | | รายการอื่น ๆ | |
|--|------------------------|----------------------|--------|---------------|--------|------------|----------------------------|--------------|
| | ขายหน่วยใน | | ธุรกิจ | อาคาร | | รวมส่วนงาน | รายการอื่น ๆ | |
| | ขายบ้าน พร้อมที่ดิน | อาคารชุดพัก อาศัย | | สำนักงาน | อื่น ๆ | | และตัดรายการ 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) |
| สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการ | (19) | (7) | - | - | - | (26) | - | (26) |
| โอนกลับค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการ | 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 | | | | | | | | |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บันทึกตาม วิธีส่วนได้เสีย | - | - | 350 | 1,089 | 10,851 | 12,290 | | 12,290 |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | 2,649 | - | 909 | - | 5 | 3,563 | | 3,563 |

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | | | ธุรกิจให้เช่า | | | สินทรัพย์ที่ | |
|----------------------------|------------------------|----------------------|--------|---------------|--------------|------------|--------------------|------------------|
| | ขายหน่วยใน | | ธุรกิจ | อาคาร | | รวมส่วนงาน | สินทรัพย์ที่ | |
| | ขายบ้าน พร้อมที่ดิน | อาคารชุดพัก อาศัย | | สำนักงาน | ธุรกิจอื่น ๆ | | ไม่ได้ เป็นส่วน | งบการเงิน รวม |
| สินทรัพย์ของส่วนงาน | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 22,503 | 7,777 | 2,202 | 480 | - | 32,962 | 9,117 | 42,079 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 24,434 | 8,988 | 2,480 | 500 | - | 36,402 | 8,419 | 44,821 |

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2558 โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือน ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานหรือลาออกจากกองทุนตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 21 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 12 ล้านบาท) (2567: 21 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 12 ล้านบาท)

32. เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายสำหรับปี 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

| | อนุมัติโดย | เงินปันผลรวม (ล้านบาท) | เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) | วันที่จ่ายเงินปันผล |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| ปี 2568 | | | | |
| เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ | ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ | | | |
| ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน | เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 | 214,285 | 0.02 | 15 กันยายน 2568 |
| สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 | | | | |
| เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน | ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี | | | |
| งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ | เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 | 857,146 | 0.08 | 20 พฤษภาคม 2568 |
| 31 ธันวาคม 2567 | | | | |
| รวมเงินปันผลจ่าย | | 1,071,431 | 0.10 | |
| ปี 2567 | | | | |
| เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ | ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ | | | |
| ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน | เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567 | 321,431 | 0.03 | 5 กันยายน 2567 |
| สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 | | | | |
| เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน | ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี | | | |
| งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ | เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567 | 1,071,390 | 0.10 | 16 พฤษภาคม 2567 |
| 31 ธันวาคม 2566 | | | | |
| รวมเงินปันผลจ่าย | | 1,392,821 | 0.13 | |

33. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

33.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

| | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|----------------------------|---------------------|------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2568 | 2567 |
| สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ | 367 | 445 |

33.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ ซึ่งมีอายุสัญญา 1 ปี (2567: 1 ปี)

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

| | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|------------------------|---------------------|------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2568 | 2567 |
| จ่ายชำระ ภายใน 1 ปี | 5 | 4 |

33.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่าง ๆ เป็นจำนวนเงิน 46 ล้านบาท (2567: 28 ล้านบาท)

33.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีที่ดินในโครงการที่คิดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 55 ไร่ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่คิดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

34. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

| | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|--|---------------------|-------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2568 | 2567 |
| หนังสือค้ำประกันการจัดหาสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค | 1,291 | 1,799 |
| หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า | 6 | 7 |
| หนังสือค้ำประกันอื่น ๆ | 29 | 39 |
| รวม | 1,326 | 1,845 |

35. คดีฟ้องร้อง

- 35.1 ในปี 2560 - 2568 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการซื้อบ้านและที่ดินในโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงินรวม 1,289 ล้านบาท (2567: 1,135 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 257 ล้านบาท (2567: 219 ล้านบาท)
- 35.2 ในปี 2560 บริษัทฯได้ถูกบริษัทรับเหมาก่อสร้างฟ้องร้องเป็นจำเลยข้อหาผิดสัญญาจ้างทำของโดยเรียกเงินค่าจ้างคงค้างและค่าเสียหายจากบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงินรวม 135 ล้านบาท (2567: 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 ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาตัดสินของศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯคาดว่าคดีความดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ
- 35.3 ในปี 2561 - 2568 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฟ้องร้องเป็นจำเลย/จำเลยร่วมข้อหาผิดสัญญาตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยเรียกค่าเสียหายจากบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงินรวม 899 ล้านบาท (2567: 694 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 76 ล้านบาท (2567: 72 ล้านบาท)
- 35.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ฟ้องคดีได้ฟ้องคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี (ผู้ถูกฟ้องคดี) ต่อศาลปกครองกลาง เกี่ยวกับการที่อนุญาตให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำการจัดสรรที่ดิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าไปเกี่ยวข้องในคดีในฐานะผู้ร้องสอดและผู้ถูกฟ้องร้อง
- ฝ่ายบริหารมีความเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวได้ปฏิบัติตามใบอนุญาตที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีอนุญาตถูกต้องครบถ้วนแล้ว บริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวจึงไม่บันทึกสำรองสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีนี้ไว้ในงบการเงิน

36. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|-------------------------------------|---------|---------|--------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม | | | | |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 21,214 | - | - | 21,214 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 586 | 586 |
| หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม | | | | |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน | - | 6,861 | - | 6,861 |
| หนี้สินตราสารอนุพันธ์ | - | 13 | - | 13 |

(หน่วย: ล้านบาท)

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

37. เครื่องมือทางการเงิน

37.1 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 การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความเสี่ยงที่จะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กลุ่มบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าออกจากบัญชีหากลูกหนี้หนี้ค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกลุ่มบริษัทไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | | | | | |
|--|------------|---------------|-------------|---------------|-------|---------------|
| อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | | ไม่มี | รวม | อัตราดอกเบี้ย |
| ภายใน | | ปรับขึ้นลง | ตามราคาตลาด | | | |
| 1 ปี | 1 ถึง 5 ปี | | | อัตราดอกเบี้ย | | (ร้อยละต่อปี) |
| <u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u> | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | 1,275 | 202 | 1,477 | 0.15 - 1.10 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | - | 133 | 133 | - |
| <u>หนี้สินทางการเงิน</u> | | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | - | 340 | 340 | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 499 | 499 | - | - | 998 | 3.165 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ | - | - | - | 14 | 14 | - |
| เงินประกันงานก่อสร้าง | - | - | - | 253 | 253 | - |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน | 1,000 | 5,795 | - | - | 6,795 | 2.52 - 3.43 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | | | | | |
|--|------------|---------------|-------------|---------------|-------|---------------|
| อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | | ไม่มี | รวม | อัตราดอกเบี้ย |
| ภายใน | | ปรับขึ้นลง | ตามราคาตลาด | | | |
| 1 ปี | 1 ถึง 5 ปี | | | อัตราดอกเบี้ย | | (ร้อยละต่อปี) |
| <u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u> | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | 1,311 | 152 | 1,463 | 0.15 - 1.10 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | - | 102 | 102 | - |
| <u>หนี้สินทางการเงิน</u> | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 996 | - | - | - | 996 | 2.60 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | - | 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 |

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาว เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง และหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 14 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2567: ร้อยละ 46) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 10 (2567: ร้อยละ 48)) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | |
|---|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | | | |
| | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 340 | - | - | 340 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 262 | 966 | 122 | 1,350 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 500 | 500 | - | 1,000 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ | 14 | - | - | - | 14 |
| เงินประกันงานก่อสร้าง | 253 | - | - | - | 253 |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน | - | 1,000 | 6,000 | - | 7,000 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | 267 | 2,102 | 7,466 | 122 | 9,957 |

(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)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | | | |
| | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 169 | - | - | 169 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 35 | 96 | - | 131 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 500 | 500 | - | 1,000 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ | 8 | - | - | - | 8 |
| เงินประกันงานก่อสร้าง | 108 | - | - | - | 108 |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน | - | 1,000 | 6,000 | - | 7,000 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | 116 | 1,704 | 6,596 | - | 8,416 |

(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 |

37.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | |
|----------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | มูลค่าตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน | 6,795 | 6,861 | 8,076 | 8,100 |

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ตราสารอนุพันธ์ที่ไม่ได้กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest rate swap agreement)

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

38. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.39:1 (2567: 0.53:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.31:1 (2567: 0.44:1)

39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
- อนุมัติโครงการหุ้นทุนซื้อคืนเพื่อการบริหารทางการเงิน (Treasury Shares) จำนวนไม่เกิน 750 ล้านหุ้น หรือประมาณร้อยละ 7 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด และมีวงเงินสูงสุดที่จะใช้ในการซื้อหุ้นคืนไม่เกิน 1,200 ล้านบาท โดยจะเป็นการเข้าซื้อในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในระยะเวลา 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2569 ถึงวันที่ 15 กันยายน 2569

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.09 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 964 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2568 คงเหลือเงินปันผลงวดสุดท้ายที่ต้องจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.07 บาทหรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 750 ล้านบาท ซึ่งจะจ่ายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2569

บริษัทร่วม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ “QHHRREIT”

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.1800 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 60.5 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 20 มีนาคม 2569

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) “HMPRO”

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานของเดือนกรกฎาคม 2568 ถึงธันวาคม 2568 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.22 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,893.2 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวภายในวันที่ 7 พฤษภาคม 2569 เนื่องจากการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของเดือนมกราคม 2568 ถึงมิถุนายน 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.16 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลไปเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2568 ดังนั้นรวมการจ่ายปันผลสำหรับปี 2568 คิดเป็น 0.38 บาทต่อหุ้น

บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) “LHFG”

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2568 จากผลการดำเนินงานสำหรับปี โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 1,059.1 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 15 พฤษภาคม 2569

40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569

ເອກສຳຮອບ



เอกสารแนบ

1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

1.1 ข้อมูลของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท

| | |
|--|---|
| นายบุญสม เลิศธีรวัฒน์วงศ์ | อายุ 72 ปี |
| ตำแหน่ง | |
| <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ | |
| การดำรงตำแหน่งกรรมการ | |
| 21 กันยายน 2558-ปัจจุบัน | |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | |
| <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาเอก สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา INSA, Toulouse, France ปริญญาโท สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | |
| ประวัติการอบรม | |
| สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) | |
| หลักสูตรอบรม | |
| 2568 | ESG in the Boardroom (ESG) |
| 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 | |
| 2568 | <ul style="list-style-type: none"> The Evolving Role of AC in Fostering Trust and Transparency |

| | |
|-------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Adapting to Emerging Risks and Evolving Competencies |
| 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 | หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 19 |

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568

-

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง
บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

2557-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. โอม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ (ค้าปลีก)

องค์กรหรือหน่วยงานอื่น

2553-ปัจจุบัน กรรมการ และประธานกรรมการบริหารอาคารสถานที่ และระบบสาธารณูปโภค สภาภาษีไทย (องค์กรการกุศล)

2558-2564 อธิการบดี มหาวิทยาลัยชินวัตร (สถาบันการศึกษา)

| | |
|--|--|
| นางทิพวรรณ ชัยติมันต์ | อายุ 68 ปี |
| ตำแหน่ง | |
| <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | |
| การดำรงตำแหน่งกรรมการ | |
| 21 เมษายน 2566-ปัจจุบัน | |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | |
| <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาวิชาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ | |
| ประวัติการอบรม | |
| สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) | |
| หลักสูตรอบรม | |
| 2568 | หลักสูตร Board Nomination & Compensation Program (BNCP) รุ่นที่ 22/2025 |
| 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 กรมสรรพากรประเทศออสเตรเลีย ณ ประเทศออสเตรเลีย หลักสูตรนักบริหารระดับสูง สำนักงาน ก.พ. รุ่นที่ 82 หลักสูตรบัญชีภาษีอากร โดยสภาวิชาชีพบัญชี | |

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568

-

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

พ.ย. 2568-ปัจจุบัน กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน บมจ. กันกุล เอ็นจิเนียริง (พลังงาน/ อุปกรณ์ไฟฟ้าแรงสูง)

ส.ค. 2568-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บมจ. กันกุล เอ็นจิเนียริง (พลังงาน/ อุปกรณ์ไฟฟ้าแรงสูง)

เม.ย. 2568-ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ บมจ. เอ็ม ดี เอ็กซ์ (พัฒนานวัตกรรมอุตสาหกรรม/ สาธารณูปโภคพื้นฐาน และพลังงาน)

2567-ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) (ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ด้านการจัดการระบบกำลังไฟฟ้า)

2566-ปัจจุบัน

- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บมจ. เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) (ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ด้านการจัดการระบบกำลังไฟฟ้า)

- ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ บมจ. เจนก้องไกล (บริหารพื้นที่จอดรถ)

2564-ปัจจุบัน กรรมการสิทธิประโยชน์ บมจ. เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) (ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ด้านการจัดการระบบกำลังไฟฟ้า)

2561-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ บมจ. เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ (ประเทศไทย) (ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ด้านการจัดการระบบกำลังไฟฟ้า)

บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

2562-ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการ/ กรรมการอิสระ บริษัท เอสริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการอื่นๆ)

นางสาววิไลสรา พูนพัฒนพิบูลย์ อายุ 52 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

การดำรงตำแหน่งกรรมการ

1 พฤษภาคม 2566-ปัจจุบัน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท
สาขาวิชาวิศวกรรมไฟฟ้า และวิศวกรรมอุตสาหกรรมและการจัดการวิศวกรรม มหาวิทยาลัยสแตนฟอร์ด สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี
สาขาวิชาวิศวกรรมคอมพิวเตอร์ (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ประวัติการอบรม

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

หลักสูตรอบรม

- 2567 หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD 53/2024)
- 2566
- หลักสูตร Advance Audit Committee Program (AACP 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 สัมมนาสำหรับ Audit Committee Member, บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568

-

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

-

บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- 2560-ปัจจุบัน หุ่นส่วนและที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ธุรกิจ บริษัท ฟูล ออฟ ริชชั่นส์ จำกัด (ให้คำปรึกษาด้านการบริหารธุรกิจและแบรนด์)
- 2547-ปัจจุบัน หุ่นส่วนและกรรมการผู้จัดการ บริษัท วิไลสรา แอนด์ คอมพานี จำกัด (ให้คำปรึกษาด้านการบริหาร)

รศ.ดร.ณรงค์เดช สรุบชีวิต อายุ 47 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

การดำรงตำแหน่งกรรมการ

27 มิถุนายน 2566-ปัจจุบัน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอก
สาขาวิชากฎหมาย University of Edinburgh, UK
- ปริญญาโท
สาขาวิชากฎหมาย University of Cambridge, UK
- ปริญญาตรี
สาขานิติศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

หลักสูตรอบรม

- 2568 หลักสูตร ESG in the Boardroom : A Practical Guide for Board (ESG 11/2025)
- 2566 หลักสูตร Advance Audit Committee Program (AACP 52/2024)
- 2565
- 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. 2568

-

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

2566-ต.ค. 2568 กรรมการตรวจสอบ

บมจ. ปตท (ก๊าซธรรมชาติ, ระบบท่อส่งก๊าซธรรมชาติ การค้าระหว่างประเทศและโครงสร้างพื้นฐาน)

2564-ต.ค. 2568 กรรมการอิสระ

บมจ. ปตท (ก๊าซธรรมชาติ, ระบบท่อส่งก๊าซธรรมชาติ การค้าระหว่างประเทศและโครงสร้างพื้นฐาน)

2564-2566

กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร บมจ. ปตท (ก๊าซธรรมชาติ, ระบบท่อส่งก๊าซธรรมชาติ การค้าระหว่างประเทศและโครงสร้างพื้นฐาน)

| รศ.ดร.ณรงค์เดช สุริโยธิต (ต่อ) | |
|---|--|
| บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ | |
| 2564-ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท พัฒนาเดส (2019) จำกัด (ผู้แทนจำหน่ายยาสูบ การยาสูบแห่งประเทศไทย) |
| 2559-ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ซี แอนด์ ซี อินเตอร์เนชั่นแนล เวเนเจอร์ จำกัด (ธุรกิจที่ปรึกษาด้านเทคนิคและการจัดการ) |
| องค์กรหรือหน่วยงานอื่น | |
| 2565-ปัจจุบัน | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านกฎหมาย คณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนาดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม |
| 2562-ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ คณะกรรมการประเมินผลการปฏิบัติงานผู้บริหารมหาวิทยาลัย สภามหาวิทยาลัยสวนดุสิต อนุกรรมการ, คณะอนุกรรมการกฎหมาย คณะกรรมการสำนักงานความร่วมมือพัฒนาเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน (ส.พ.พ.) |
| 2561-ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> อนุกรรมการ, คณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองอุทธรณ์ คณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี กรมพัฒนาธุรกิจการค้า อนุกรรมการ, คณะอนุกรรมการกลั่นกรองระเบียบและประกาศที่เกี่ยวข้องกับงานพรรคการเมือง คณะกรรมการการเลือกตั้ง |
| 2544-ปัจจุบัน | อาจารย์ประจำ (ประธานหมวดวิชากฎหมายมหาชน) คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย |
| 2565-2568 | กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านกฎหมาย คณะกรรมการพิจารณาจัดการเรื่องร้องทุกข์ประจำสำนักนายกรัฐมนตรี |
| 2562-2567 | ที่ปรึกษาด้านกฎหมายปกครอง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |

| นายบวร สุนทรจิตต์เจริญ อายุ 67 ปี | |
|--|--|
| ตำแหน่ง | |
| <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | |
| การดำรงตำแหน่งกรรมการ | |
| 27 มิถุนายน 2560-ปัจจุบัน | |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | |
| <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ | |
| ประวัติการอบรม | |
| สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) | |
| หลักสูตรการอบรม | |
| 2554 | หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP) 2/2011 |
| 2548 | หลักสูตร Director Certification Program (DCP) 53/2005 |
| 2547 | หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 25/2004 |
| สถาบันอื่น | |
| 2565 | “อบรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเมืองภาคปฏิบัติ” รุ่นที่ 6 (Real Engineer CMU)/ สมาคมนักศึกษาเก่ามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ |
| 2549 | หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรรัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 19 |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | |
| ไม่มี | |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568 | |
| 100,000 หุ้น (0.00093%) | |
| ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | |
| บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ | |
| 2566-ปัจจุบัน | ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ (ค้าปลีก) |
| 2560-ปัจจุบัน | ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2554-ปัจจุบัน | กรรมการ บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป (บริษัทโฮลดิ้ง) |
| 2544-ปัจจุบัน | กรรมการ และกรรมการบริหาร บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ (ค้าปลีก) |
| 2537-ปัจจุบัน | กรรมการ บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชั่นโปรดักส์ (ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง) |
| 2558-2566 | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ (ค้าปลีก) |

นายอนุสรณ์ สุนทรจิตต์เจริญ (ต่อ)

บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

| | |
|---------------|--|
| 2555-ปัจจุบัน | กรรมการ Land and Houses USA Inc. (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2548-ปัจจุบัน | กรรมการ และกรรมการบริหาร บมจ. ธนาครแลนด์ แอนด์ เฮาส์ (ธนาครพาณิชย์) |
| 2547-ปัจจุบัน | กรรมการ บจก. แอล เอช แอสเซท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2546-ปัจจุบัน | กรรมการ บจก. แอล เอช มอลล์ (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 นอร์ธอีส (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. แอดแลนติก เรียวเอสเตท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2529-ปัจจุบัน | กรรมการ บจก. แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2556-2566 | กรรมการ บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (หลักทรัพย์) |

นายอดิศร ธนันทน์ธราพล

อายุ 71 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการ
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การดำรงตำแหน่งกรรมการ

9 เมษายน 2546-ปัจจุบัน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Stanford Executive Program (SEP), Graduate School of Business, Stanford University
- ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาวิชาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

หลักสูตรการอบรม

- 2547
- หลักสูตร Directors Certification Program (DCP)
 - หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP)

สถาบันอื่น

หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 2

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568

1,101 หุ้น (0.00001%)

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 USA 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 70 ปี |
| ตำแหน่ง | |
| <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ ประธานกรรมการการพัฒนายั่งยืนและบรรษัทภิบาล กรรมการบริหารความเสี่ยง | |
| การดำรงตำแหน่งกรรมการ | |
| 1 กรกฎาคม 2543-ปัจจุบัน | |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | |
| <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาวิชาพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | |
| ประวัติการอบรม | |
| สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) | |
| 2568 | หลักสูตร The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA) 12/2025 |
| 2566 | หลักสูตร Director Leadership Certification Program (DLCP 9/2023) |
| 2554 | หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP) |
| 2550 | หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) |
| 2547 | หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) |
| สถาบันอื่น | |
| 2568 | หลักสูตร การให้ความรู้เชิงปฏิบัติการด้านการบริหารความเสี่ยงองค์กร/ บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | |
| ไม่มี | |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568 | |
| 7,013,754 หุ้น (0.06546%) | |
| ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | |
| บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ | |
| ก.พ. 2565-ปัจจุบัน | ประธานกรรมการ บมจ. แมนดาริน โฮเต็ล (โรงแรม) |
| 2561-ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร บมจ. แมนดาริน โฮเต็ล (โรงแรม) |
| 2546-ปัจจุบัน | กรรมการ บมจ. โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ (ค้าปลีก) |
| 2564-ก.พ. 2565 | รองประธานกรรมการและกรรมการบริหาร บมจ. แมนดาริน โฮเต็ล (โรงแรม) |

| | |
|--|---|
| บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ | |
| 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.เฮาส์ 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 คอนฟิเด้นซ์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2567-2568 | ที่ปรึกษา (สัญญา 1 ปี) บจก. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน) |
| 2564-2566 | ประธานกรรมการบริหาร บจก. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน) |
| 2560-2566 | กรรมการ บจก. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน) |

| | | |
|--|--|------------|
| นายอาเชวิน อัสวโกทิน | | อายุ 50 ปี |
| ตำแหน่ง | | |
| กรรมการ | | |
| การดำรงตำแหน่งกรรมการ | | |
| 26 ธันวาคม 2560-ปัจจุบัน | | |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | | |
| <ul style="list-style-type: none">ปริญญาตรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเงิน มหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย สหรัฐอเมริกาปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย สหรัฐอเมริกา | | |
| ประวัติการอบรม | | |
| สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) | | |
| หลักสูตรการอบรม | | |
| 2557 | หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) | |
| สถาบันอื่น | | |
| 2568 | <ul style="list-style-type: none">TLCA CFO Professional Development Program 2025<ul style="list-style-type: none">TLCA CFO ครั้งที่ 1/2025 หัวข้อ “การปรับปรุงข้อมูลเศรษฐกิจสำหรับ CFO”TLCA CFO ครั้งที่ 2/2025 หัวข้อ “Digital Asset: Utility Token”TLCA CFO ครั้งที่ 3/2025 หัวข้อ “มาตรฐานบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต (IFRS 18, IFRS 19)”TLCA CFO ครั้งที่ 7/2025 หัวข้อ “มาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลทางด้านความยั่งยืน IFRS S1, IFRS S2”TLCA CFO ครั้งที่ 8/2025 หัวข้อ “Three Lines of Defense model กับการทำงานของ CFO” | |
| 2567 | <ul style="list-style-type: none">TLCA CFO Professional Development Program 2024<ul style="list-style-type: none">“แนวทางการยกระดับคุณภาพรายงานทางการเงินของบริษัทจดทะเบียน”Economic Update for CFO”“Tax Governance”“มาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการออกหลักทรัพย์ด้าน ESG” | |

| | |
|------|--|
| 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 <ul style="list-style-type: none"> TLCA CFO ครั้งที่ 6/2023 “What is the future of the CFO role?” |
| 2565 | หลักสูตร Fund Manager Refresher สมาคมบริษัทจัดการลงทุน |

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568

<

| | |
|---|---|
| นายอาชวิน อัศวโกสิน (ต่อ) | นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง อายุ 73 ปี |
| <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธอีสต์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ Land and Houses USA, 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) <p>2566-ปัจจุบัน กรรมการ บจก. แอล เอช มอลล์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)</p> <p>2561-2566 รองกรรมการผู้จัดการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การตลาด สายการตลาดและช่องทางการขาย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน)</p> | <p>ตำแหน่ง</p> <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการบริหาร <hr/> <p>การดำรงตำแหน่งกรรมการ 26 กุมภาพันธ์ 2562-ปัจจุบัน</p> <hr/> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <hr/> <p>ประวัติการอบรม</p> <p>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</p> <p>หลักสูตรการอบรม</p> <p>2548</p> <ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) รุ่น 54/2005 หลักสูตร Director Diploma Examination รุ่น 16/2005 <hr/> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี</p> <hr/> <p>สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568 136,500 หุ้น (0.00127%) (ถือโดยคู่สมรส)</p> <hr/> <p>ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง</p> <p>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ -</p> <p>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ -</p> |

นายประวิทย์ โชติวัฒนพินธุ์ อายุ 68 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการ
- กรรมการผู้จัดการ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- รองประธานกรรมการการพัฒนาย้อยยืนและบรรษัทภิบาล

การดำรงตำแหน่งกรรมการ

20 เมษายน 2553-ปัจจุบัน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- 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. 2568

-

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

-

บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- 2559-ปัจจุบัน
- กรรมการ บจก. กัสโต้ วิลเลจ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. เดอะ คอนฟีเด็นซ์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
- 2554-ปัจจุบัน กรรมการ บจก. พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

- 2553-ปัจจุบัน
- กรรมการ บจก. คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
- 2548-ปัจจุบัน
- กรรมการ บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
- 2546-ปัจจุบัน กรรมการ บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ (บริการ)

นางสาวกัญญา จารุตระกูลชัย

อายุ 63 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- กรรมการการพัฒนอย่งยั่งยืนและบรรษัทภิบาล
- รองกรรมการผู้จัดการ
- ผู้รับผิดชอบสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน
- เลขานุการบริษัท

การดำรงตำแหน่งกรรมการ

10 สิงหาคม 2561-ปัจจุบัน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาวิชาบริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประวัติการอบรม

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

หลักสูตรการอบรม

- 2568 หลักสูตร The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA) 12/2025
- 2559 • หลักสูตร How to Develop Risk Management (HRP)
- Director Accreditation Program : (DAP)

สถาบันอื่น

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

การอบรมการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านการเงิน

- 2568 TLCA CFO Professional Development Program 2025
- TLCA CFO ครั้งที่ 5/2025 “การวางระบบบัญชี” (ครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 2)
 - TLCA CFO ครั้งที่ 4/2025 “มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate- Related Risks)”
 - TLCA CFO ครั้งที่ 3/2025 “Update! มาตรฐานบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต (IFRS 18 IFRS 19)”
 - TLCA CFO ครั้งที่ 1/2025 “Economic Update for CFO”

- 2567 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”

- 2566 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)”

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568

-

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

-

บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- 2561-ปัจจุบัน กรรมการ บจก. คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า)
- 2559-ปัจจุบัน
- กรรมการ บจก. กัสโต้ วิลเลจ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
 - กรรมการ บจก. เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า)
 - กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย (ต่อ)

- กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)
(พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
- กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)
(พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
- กรรมการ บจก. คิว.เฮ้าส์ พร็อพเพอร์ตี้
(ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง)
- กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
(พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
- กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์
(พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
- กรรมการ บจก. คิว.เฮช. แมเนจเม้นท์ (บริการ)

- หมายเหตุ 1. ไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารท่านใดมีประวัติการทำผิดทางอาญาในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมาเกี่ยวกับ
- 1) การถูกพิพากษาว่ากระทำความผิดทางอาญา หรืออยู่ระหว่างการถูกฟ้องร้องคดีอาญา ยกเว้นที่เป็นความผิดอันเกิดจากการฝ่าฝืนกฎจราจร ความผิดสุรา หรือความผิดอื่นในทำนองเดียวกัน
 - 2) การถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์
 - 3) การเป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทและห้างหุ้นส่วนที่ถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์
2. เลขานุการของบริษัท ได้ปฏิบัติตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัท ได้กล่าวในหัวข้อ 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ข้อ 7.6.1 เลขานุการบริษัท

1.2 ข้อมูลของผู้บริหาร

| | |
|--|------------|
| นายอดิศักดิ์ ศรีสุข | อายุ 60 ปี |
| ตำแหน่ง | |
| ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ | |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | |
| วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี | |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | |
| ไม่มี | |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568 | |
| 33 หุ้น (0.00000%) | |
| ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | |
| 2559-ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) | |
| 2559-ปัจจุบัน | |
| <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. เดอะ คอนเฟิเด็นซ์ (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.แมนเนจเม้นท์ (บริการ) กรรมการ บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง) | |

| | |
|--|------------|
| นายสมมาตร พรหมคุณากร | อายุ 58 ปี |
| ตำแหน่ง | |
| ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ | |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | |
| <ul style="list-style-type: none"> วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | |
| ไม่มี | |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568 | |
| - | |
| ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | |
| 2558-ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) | |
| 2559-ปัจจุบัน | |
| <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจก. เดอะ คอนเฟิเด็นซ์ (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. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการ บจก. คิว.เอช. แมนเนจเม้นท์ (บริการ) | |
| 2557-ปัจจุบัน กรรมการ บจก. คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้ผลิตและขายวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง) | |

1.3 ข้อมูลของผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการกำกับบัญชี

| | |
|---|--|
| นางสาวบุษิพร มูลสวัสดิ์ | อายุ 45 ปี |
| ตำแหน่ง | |
| ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน | |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | |
| บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ | |
| การอบรมการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี | |
| 2568 | <ul style="list-style-type: none"> การออกแบบระบบควบคุมภายในที่ดีให้แก่องค์กร - ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 6 ชั่วโมง การวางแผนภาษีอากรและหลักเกณฑ์รับรู้รายการทางบัญชีตามมาตรฐานรายงานทางการเงินและรายการที่มีผลต่อการวางแผนภาษี-ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 7.30 ชั่วโมง (อื่นๆ) 5.30 ชั่วโมง TFRS ปี 69 Future TFRS และการรับรู้รายการ Carbon Credit - ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การบัญชี) 7 ชั่วโมง |
| 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 |
| 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 |

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568

-

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

เม.ย. 2564-ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
บมจ. ควอลิตี้เฮาส์
(พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
มี.ค. 2559-ก.พ. 2564 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
บมจ. โปรเจค แพลนนิ่ง เซอร์วิส
(ที่ปรึกษาและควบคุมการก่อสร้าง)

หมายเหตุ : เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไขของการเป็นผู้ทำบัญชี
ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

เอกสารแบบ

2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

2.1 การดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย

| รายชื่อบริษัท | | บริษัท | บริษัทย่อย | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|--------|------------|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|-----|----|-----|----|-----|-----|
| รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร | | QH | QHI | CFD | CSV | QHI (BVI) | QHM | QHP | CVP | CVR | GT | CVC | PH | CVH | CPH |
| 1. | นายบุญสม เลิศศิริวงศ์ | X | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | นางทิพวรรณ ชยดีมันต์ | / | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | นางสาววิไลสนา พูนพัฒน์พิบูลย์ | / | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | รศ.ดร.นรงค์เดช สุระเมษิต | / | | | | | | | | | | | | | |
| 5. | นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | / | | | | | | | | | | | | | |
| 6. | นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล | / | | | | | | | | | | | | | |
| 7. | นายอาทวิล อัศวโกสิน | / | | | | | | | | | | | | | |
| 8. | นางสุวรรณา พุทธประสาท | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 9. | นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง | // | | | | | | | | | | | | | |
| 10. | นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | // | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 11. | นางสาวอภิญา จารุตระกุลชัย | // | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 12. | นายอดิศักดิ์ ศรีสุข | /// | | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | |
| 13. | นายสมมาตร พรหมคุณากร | /// | | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |

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

QH = บริษัท ควอลิตี้แอส์ จำกัด (มหาชน)
QHI (BVI) = บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บียู) จำกัด
CVR = บริษัท คาช่า วิลล์ ระยะเวลา 2553 จำกัด
CVH = บริษัท คาช่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด
QHI = บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
QHM = บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด
GT = บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด
CPH = บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ออสฟิโวลิตี้ จำกัด
CFD = บริษัท เดอะ คอนเฟิเนนท์ จำกัด
QHP = บริษัท คิว.เอช. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
CVC = บริษัท คาช่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด
CSV = บริษัท คาช่า วิลล์ จำกัด
CVP = บริษัท คาช่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด
PH = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โอสถ จำกัด

2.2 การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

| รายชื่อบริษัท | | บริษัทร่วม | | | บริษัทที่เกี่ยวข้อง | | | | |
|----------------------------|-----------------|------------|-------|---------|---------------------|------|-----|----|---------|
| รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร | | QH | HMPRO | LH-Bank | LHFG | LHMH | LHM | LH | LH Mall |
| 1. นายบุญสม | เลิศหิรัญวงศ์ | X | / | | | | | | |
| 2. นางทิพวรรณ | ชยดีมันต์ | / | | | | | | | |
| 3. นางสาววิไลสดา | พูนพัฒน์พิบูลย์ | / | | | | | | | |
| 4. รศดร.ณรงค์เดช | สรุโฆมิติ | / | | | | | | | |
| 5. นายณพร | สุนทรจิตต์เจริญ | / | / | / | / | / | | // | / |
| 6. นายอดิศร | ธนนันทน์ราพุล | / | | | | | | | |
| 7. นายอชาวัฒน์ | อัศวโกสิน | / | / | | / | / | / | // | / |
| 8. นางสาวรณดา | พุทธประสาท | / | / | | | // | / | | / |
| 9. นายเฉลิม | เกียรติชนะบำรุง | // | | | | | | | |
| 10. นายประวิทย์ | โชติวัฒนาพันธุ์ | // | | | | | | | |
| 11. นางสาวอภิญญา | จารุตระกูลชัย | // | | | | | | | |
| 12. นายอดิศักดิ์ | ศรีสุข | /// | | | | | | | |
| 13. นายสมมาตร | พรหมคุณากร | /// | | | | | | | |

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

HMPRO = บริษัท โอม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
 LHMH = บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด
 LH Mall = บริษัท แอล เอช มอลล์ จำกัด
 LH-Bank = ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
 LHM = บริษัท แอล เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด
 LHP = บริษัท แอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 LHFG = บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
 LH = บริษัท แลนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแบบ

3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

| | | |
|--|---|------------|
| นางสุนิรัตน์ ปุณทริกพันธ์ | | อายุ 60 ปี |
| ตำแหน่ง | | |
| <ul style="list-style-type: none">ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบภายในรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน | | |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | | |
| บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง | | |
| ประวัติการอบรม | | |
| 2568 | <ul style="list-style-type: none">การให้ความรู้เชิงปฏิบัติการด้านการบริหารความเสี่ยงองค์กรIT Securities AwarenessGenerative AI เบื้องต้นสำหรับการทำงาน | |
| 2567 | <ul style="list-style-type: none">จป. เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน ระดับบริหารเสริมสร้างความเข้าใจกับผลกระทบ และการปรับตัวต่อมาตรการด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (CLIMATE CHANGE) (update)ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานขายและงานก่อสร้างอบรมการใช้ระบบงานสารสนเทศด้านการขายข้อกำหนดจัดสรรที่ดินและสาธารณูปโภคสัมมนา เรื่องสร้างมูลค่าองค์กรด้วยการบริหารความเสี่ยง (Corporate Value Enhancement via Risk Management) | |
| 2566 | <ul style="list-style-type: none">ภาวะเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์การป้องกันข้อมูลโดยการเข้ารหัสข้อมูลกรอบการบริหารความเสี่ยงด้าน ESGเสริมสร้างความเข้าใจกับผลกระทบ และการปรับตัวต่อมาตรการด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (CLIMATE CHANGE) | |
| 2565 | <ul style="list-style-type: none">งานก่อสร้างและควบคุมคุณภาพงานการตลาดและการขายกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับงานตรวจสอบภายในพรบ.ข้อมูลส่วนบุคคล และกฎหมายลิขสิทธิ์ | |

| | |
|------|--|
| 2564 | <ul style="list-style-type: none">สัมมนา Road to Certify with THAI CAC หัวข้อ ทำอย่างไรให้ผ่านการรับรอง CAC และเสวนาพิเศษ บทบาทของกรรมการตรวจสอบในการยื่นขอรับรองสัมมนา Road to Certify with THAI CAC หัวข้อ กระบวนการรับรอง CAC และเสวนาพิเศษการว่าจ้างพนักงานรัฐการขัดกันแห่งผลประโยชน์ และกฎหมายที่ต้องรู้ระบบงานก่อสร้างและควบคุมคุณภาพกฎหมายด้านการโฆษณา โดยฝ่ายกฎหมายกฎหมายด้านการโฆษณา โดย สคบ. |
|------|--|

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ณ 31 ธ.ค. 2568
11,666 หุ้น (0.00011%)

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

| | |
|---------------|---|
| 2565-ปัจจุบัน | ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่าย และรักษาการผู้อำนวยการฝ่าย บมจ. ควอลิตี้เควส (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2564-2565 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย และรักษาการผู้อำนวยการฝ่าย บมจ. ควอลิตี้เควส (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2550-2564 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย บมจ. ควอลิตี้เควส (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |

เอกสารแนบ

4 กรณียสิขที่ใ้ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดสินทรัพย์ของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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. โรงแรม เซนต์อร์ พอยด์ ไพร์ม พทยา นาเกลือ บางละมุง ชลบุรี ^{1/} | อาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า สูง 29 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 34,544 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 15,611 ตร.ม. | 6-1-91 | 989 | 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. คิวเฮ้าส์ สาทร ถนนสาทรใต้ กทม. | อาคารสำนักงานให้เช่า สูง 20 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 27,829 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,454 ตร.ม. | 2-3-56 | - | สิ้นสุดสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | - |
| 2. คิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต ^{1/} ถนนเฟลนิจิต เขตปทุมวัน กทม. | อาคารสำนักงานให้เช่า สูง 18 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 22,341 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 10,880 ตร.ม. | 1-1-63 | 436 (เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน 436 ล้านบาท) | บริษัท | - |

หมายเหตุ : 1/ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต แก่ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี

1.3 ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และส่วนกลางอื่นๆ

อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่ใช้ในการดำเนินงานของโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและส่วนกลางอื่นๆ ในบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 315 ล้านบาท

2. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

2.1 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

- โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน

| ชื่อโครงการ | พื้นที่ขาย โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา) | มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์ โดย | ภาระผูกพัน (จดจำนองไว้) |
|---|--|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| 1. คิวเข้าสวิลล์ล่า นครพิงค์ | 0-3-50 | 46 | บริษัท | - |
| 2. พฤษภิรมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่ | 24-2-15 | 700 | บริษัท | - |
| 3. พฤษภิรมย์ ปิ่นเกล้า (1) | 4-0-81 | 61 | บริษัท | - |
| 4. พฤษภิรมย์ ปิ่นเกล้า (เลคโซน) | 0-1-94 | 3 | บริษัท | - |
| 5. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 3-2 | 62-2-99 | 880 | บริษัท | - |
| 6. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑล สาย 2 | 46-0-56 | 771 | บริษัทย่อย | - |
| 7. ลัดดาภิรมย์ วงแหวน รามอินทรา 2 | 25-1-14 | 561 | บริษัทย่อย | - |
| 8. ลัดดาภิรมย์ มอเตอร์เวย์-กรุงเทพกรีฑา | 21-1-13 | 525 | บริษัทย่อย | - |
| 9. ลัดดาภิรมย์ จตุโชติ 15 | 23-3-93 | 505 | บริษัทย่อย | - |
| 10. ลัดดาภิรมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่ | 16-2-86 | 271 | บริษัทย่อย | - |
| 11. ลัดดาภิรมย์ Elegance ศาลากลาง | 12-1-1 | 171 | บริษัท | - |
| 12. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑล สาย 3 | 5-1-18 | 159 | บริษัทย่อย | - |
| 13. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 1-บางแค | 4-1-78 | 149 | บริษัท | - |
| 14. ลัดดาภิรมย์ วงแหวน-รามอินทรา | 5-1-94 | 144 | บริษัท | - |
| 15. ลัดดาภิรมย์ ดิวนนท์ | 1-1-94 | 64 | บริษัท | - |
| 16. ลัดดาภิรมย์ Elegance วงแหวน-สาทร | 1-0-19 | 25 | บริษัท | - |
| 17. วรารมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่ | 32-0-13 | 478 | บริษัทย่อย | - |
| 18. วรารมย์ วัชรพล-เพิ่มสิน | 22-2-38 | 416 | บริษัท | - |
| 19. วรารมย์ สุขสวัสดิ์ 76 | 17-0-39 | 394 | บริษัทย่อย | - |
| 20. วรารมย์ พรีเมียม แก้วนวรัฐ | 24-3-2 | 191 | บริษัท | - |
| 21. วรารมย์ Premium กาวิละ | 2-1-97 | 92 | บริษัท | - |
| 22. คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ | 4-1-46 | 160 | บริษัทย่อย | - |
| 23. คาซ่า Premium ราชพฤกษ์ พระรามห้า | 1-3-84 | 87 | บริษัทย่อย | - |
| 24. คาซ่า Premium พระรามสอง | 0-1-71 | 23 | บริษัทย่อย | - |
| 25. คาซ่า Legend พระรามห้า | 2-3-59 | 124 | บริษัทย่อย | - |
| 26. คาซ่า Legend บ้านบึง | 0-0-51 | 3 | บริษัทย่อย | - |
| 27. คาซ่า Grand ศรีราชา | 9-2-16 | 185 | บริษัทย่อย | - |
| 28. คาซ่า Grand สุขุมวิท 5 | 0-1-32 | 15 | บริษัทย่อย | - |
| 29. คาซ่า Presto ประชาอุทิศ 90 | 8-0-52 | 175 | บริษัทย่อย | - |
| 30. คาซ่า Presto ดอนเมือง-สรองประชา | 2-0-22 | 78 | บริษัท | - |

| ชื่อโครงการ | พื้นที่ขาย โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา) | มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์ โดย | ภาระผูกพัน (จดจำนองไว้) |
|--|--|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| 31. คาซ่า วิลล์ เทพารักษ์-ธนสิทธิ์ | 54-0-68 | 679 | บริษัท | - |
| 32. คาซ่า วิลล์ ดอนเมือง-เลียบบคลองประปา | 23-3-16 | 432 | บริษัทย่อย | - |
| 33. คาซ่า วิลล์ วงแหวน-รามอินทรา | 29-2-63 | 380 | บริษัทย่อย | - |
| 34. คาซ่า วิลล์ ปิ่นเกล้า-วงแหวน | 18-1-23 | 277 | บริษัท | - |
| 35. คาซ่า วิลล์ วงแหวน-จตุโชติ | 3-1-58 | 95 | บริษัท | - |
| 36. คาซ่า วิลล์ บ้านบึง | 6-3-56 | 84 | บริษัทย่อย | - |
| 37. คาซ่า วิลล์ รามคำแหง วงแหวน 2 | 0-1-54 | 12 | บริษัท | - |
| 38. คาซ่า Waterside พระรามห้า | 0-2-34 | 28 | บริษัทย่อย | - |
| 39. Q Prime สุขุมวิท 77 | 5-0-11 | 392 | บริษัท | - |
| 40. Q District @MRT แยกกรมเกล้า | 40-2-29 | 740 | บริษัทย่อย | - |
| 41. Q District ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์ | 20-0-42 | 396 | บริษัท | - |
| 42. Q District ดิوانนท์-รังสิต | 18-1-14 | 336 | บริษัทย่อย | - |
| 43. Q District สุขสวัสดิ์ 78 | 17-0-36 | 345 | บริษัทย่อย | - |
| 44. Q District ชัยพฤกษ์-ราชพฤกษ์ | 16-1-4 | 305 | บริษัท | - |
| 45. Q District เวสต์เกต | 7-0-45 | 239 | บริษัท | - |
| 46. Q District บางนา-กิ่งแก้ว | 8-2-58 | 261 | บริษัท | - |
| 47. Q District สุขสวัสดิ์ 76 | 9-3-94 | 189 | บริษัท | - |
| 48. คาซ่า ซิตี้ ราชพฤกษ์-พระรามห้า | 4-3-84 | 181 | บริษัทย่อย | - |
| 49. คาซ่า ซิตี้ วัชรพล-เพิ่มสิน 2 | 4-0-81 | 134 | บริษัท | - |
| 50. คาซ่า ซิตี้ สุขุมวิท | 0-0-73 | 15 | บริษัทย่อย | - |
| 51. คาซ่า ซิตี้ พระรามห้า-ปิ่นเกล้า | 1-2-59 | 82 | บริษัท | - |
| 52. คาซ่า ซิตี้ รามคำแหง-มัสทิน | 0-3-19 | 41 | บริษัท | - |
| 53. คาซ่า ซิตี้ ดอนเมือง-สรองประภา | 1-1-57 | 62 | บริษัท | - |
| 54. คาซ่า ซิตี้ กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ | 0-0-60 | 10 | บริษัท | - |
| 55. กัสโต้ เพชรเกษม 69-กาญจนาภิเษก | 2-0-63 | 92 | บริษัท | - |
| 56. กัสโต้ สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ | 4-1-17 | 110 | บริษัท | - |
| 57. กัสโต้ กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ | 1-3-16 | 75 | บริษัทย่อย | - |
| 58. บ้านช็อกกลับคืน | 0-2-26 | 16 | บริษัท | - |
| 59. บ้านช็อกกลับคืน | 1-0-33 | 34 | บริษัทย่อย | - |

- โครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

| ชื่อโครงการ | ลักษณะโครงการ | พื้นที่ขาย โครงการ (ตร.ม.) | มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์ โดย | ภาระ ผูกพัน |
|--|---|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------|
| 1. คิวคอนโด สุขุมวิท | อาคารสูง 40 ชั้น พื้นที่ 3-1-70 ไร่ จำนวน 273 ห้อง | 34,170 | 3,290 | 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 | 700 | บริษัทย่อย | - |
| 3. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร เอ | อาคารสูง 8 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่ 1-0-49 ไร่ จำนวน 49 ห้อง | 2,450 | 36 | 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. คาซ่าคอนโด แอทเอ็มอาร์ที สามแยกบางใหญ่ | อาคารสูง 39 ชั้น พื้นที่ 3-1-12 ไร่ จำนวน 847 ห้อง | 22,721 | 236 | บริษัทย่อย | - |
| 7. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 2 | อาคารสูง 4 ชั้น 3 อาคาร พื้นที่ 1-2-7 ไร่ จำนวน 67 ห้อง | 2,023 | 2 | บริษัทย่อย | - |
| 8. คาซ่าคอนโด ช้างเผือก | อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 3-0-3 ไร่ จำนวน 280 ห้อง | 10,813 | 7 | บริษัท | - |
| 9. เดอะทรัสต์ คอนโด แอท บีทีเอส เอรಾವัน | อาคารสูง 30 ชั้น พื้นที่ 7-2-84 ไร่ จำนวน 1,570 ห้อง | 44,690 | 758 | บริษัทย่อย | - |
| 10. เดอะทรัสต์ คอนโด อมตะ-ชลบุรี | อาคารสูง 8 ชั้น 3 อาคาร พื้นที่ 5-0-4 ไร่ จำนวน 518 ห้อง | 14,713 | 141 | บริษัทย่อย | - |
| 11. เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม | อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 5-2-43 ไร่ จำนวน 405 ห้อง | 11,628 | 11 | บริษัทย่อย | - |
| 12. เดอะทรัสต์ คอนโด หัวหิน | อาคารสูง 7 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่ 8-3-48 ไร่ จำนวน 671 ห้อง | 24,685 | 7 | บริษัทย่อย | - |
| 13. เดอะพอยต์ คอนโด แหลมฉบัง | อาคารสูง 8 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่ 5-1-77 ไร่ จำนวน 683 ห้อง | 18,100 | 113 | บริษัทย่อย | - |
| 14. เดอะพอยต์ คอนโด รังสิต-คลอง 6 | อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 7-0-32 ไร่ จำนวน 821 ห้อง | 21,624 | 85 | บริษัทย่อย | - |

2.2 ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

- โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน

| ชื่อโครงการ | พื้นที่ โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา) | มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์ โดย | ภาระผูกพัน |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------|
| 1. คิว อัลตรา ชะอำ | 4-0-84 | 20 | บริษัทย่อย | - |
| 2. พฤษภิรมย์ ราชพฤกษ์ ตัดใหม่ 2 | 89-3-4 | 595 | บริษัทย่อย | - |
| 3. พฤษภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 2 | 22-0-54 | 566 | บริษัทย่อย | - |
| 4. วรารมย์ ราชพฤกษ์-รัตนวิเบศร์ | 32-3-13 | 216 | บริษัท | - |
| 5. คาซ่า วิลล์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่ | 74-1-2 | 650 | บริษัทย่อย | - |
| 6. คาซ่า วิลล์ เทพารักษ์-ธนสิทธิ์ 2 | 37-1-46.2 | 158 | บริษัทย่อย | - |
| 7. คาซ่า ซีไซด์ ปรานบุรี | 74-0-20 | 274 | บริษัทย่อย | - |
| 8. คาซ่า ซีตี้ วงแหวน-รามอินทรา | 6-3-75.8 | 100 | บริษัท | - |
| 9. คาซ่า ซีตี้ พระปฐมเจดีย์ | 13-2-57 | 112 | บริษัทย่อย | - |
| 10. คาซ่า ซีตี้ วัชรพล-เพิ่มสิน (อาคารพาณิชย์) | 4-0-22.3 | 111 | บริษัท | - |
| 11. เดอะทรัสต์ วิลล์ รังสิต คลอง 6 | 91-2-74 | 275 | บริษัทย่อย | - |
| 12. กัสโต้ สุขสวัสดิ์ 78 | 8-0-33 | 37 | บริษัท | - |
| 13. ที่ดินเปล่า อ.แม่ริม | 5-0-97 | 11 | บริษัท | - |

- โครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

| ชื่อโครงการ | ลักษณะ โครงการ | พื้นที่ขาย โครงการ (ตร.ม.) | มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์ โดย | ภาระผูกพัน |
|---|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------|
| 1. คิวแฮลส์คอนโด 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. เดอะทรัสต์ คอนโด รัตนวิเบศร์ | NA | NA | 303 | บริษัทย่อย | - |
| 6. เดอะทรัสต์ คอนโด สมุทรปราการ เฟส 2 | NA | NA | 303 | บริษัทย่อย | - |
| 7. เดอะทรัสต์ คอนโด สมุทรปราการ 2 | NA | NA | 204 | บริษัทย่อย | - |
| 8. เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม เฟส 2 | NA | NA | 73 | บริษัทย่อย | - |
| 9. เดอะทรัสต์ คอนโด ดอกฟ้าเบย์ | NA | NA | 30 | บริษัทย่อย | - |
| 10. สโมสรร่วนกลาง กลุ่มคาซ่าคอนโด ศรีราชา | NA | NA | 33 | บริษัทย่อย | - |

3. สิทธิการเช่า

3.1 สัญญาสิทธิการเช่าระยะสั้นอาคารโรงแรม

1. โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส สิลม

| | |
|--|---|
| วันที่ทำสัญญา | วันที่ 4 มิถุนายน 2567 |
| คู่สัญญา | ระหว่าง ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท เซนต์เตอร์ 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 | 1 ปี |
| (ณ 31 ธันวาคม 2568) | |
| หน้าที่หรือภาระผูกพันของบริษัทตามสัญญา | <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 หรือขอใช้เงินจำนวนใดๆ เนื่องจากความคลาดเคลื่อนของข้อมูลผู้เช่าที่จัดทำและส่งให้แก่ QHHRREIT ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบดังกล่าวโดยไม่ชักช้า - ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดส่งงบประมาณการดำเนินการ และงบประมาณการค่าใช้จ่ายที่เป็นทุนประจำปีของโครงการให้ QHHRREIT ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง - ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง รวมทั้งผู้เช่าช่วงตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าช่วงไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น - ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เทียบทรัพย์สินที่เช่าช่วง |

2. โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ ชิดลม

| | |
|-----------------|--|
| วันที่ทำสัญญา | วันที่ 19 กรกฎาคม 2555 |
| คู่สัญญา | ระหว่าง ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด (ผู้เช่า) (บริษัทย่อย) |
| ลักษณะสัญญาเช่า | <p>สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงโรงแรมจำนวน 3 โครงการ ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ 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"> - โรงแรม เซนต์เตอร์ 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 - โรงแรม เซนต์เตอร์ 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 2568) | 1 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 หรือขอใช้เงินจำนวนใดๆ เนื่องจากความคลาดเคลื่อนของข้อมูลผู้เช่าที่จัดทำและส่งให้แก่ QHHRREIT ผู้เช่าจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบดังกล่าวโดยไม่ชักช้า - ผู้เช่าตกลงที่จะจัดส่งงบประมาณการดำเนินการ และงบประมาณการค่าใช้จ่ายที่เป็นทุนประจำปีของโครงการให้ QHHRREIT ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง - ผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือวัตถุประสงค์ของการเช่าหรือการเช่าช่วง รวมทั้งผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น - ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เทียบทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง - ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ |

3.2 สัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวอาคารสำนักงานให้เช่า

โครงการคิวเฮาส์ สาทร

| | |
|---------------|---|
| วันที่ทำสัญญา | วันที่ 25 สิงหาคม 2535 |
| คู่สัญญา | ระหว่าง บริษัท ธรรมบัณฑิต จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) |

| | |
|---|---|
| ลักษณะสัญญาเช่า | สัญญาเช่าที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 56 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ สัญญาเช่าอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว |
| อายุของสัญญา | 28 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2537 และต่ออายุสัญญาอีกได้ 2 ปี ในกรณีที่บริษัท มีความประสงค์จะเช่าต่อ รวมอายุสัญญา 30 ปี ต่อสัญญาเพิ่มเติมอีก 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2568 |
| ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (ณ 31 ธันวาคม 2568) | - |
| 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. การกำกับ (ณ 31 ธันวาคม 2568)

ไม่มี

5. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในธุรกิจที่ส่งเสริมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม แล้วแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ สำหรับนโยบายการบริหารงานจะให้ความสำคัญ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก นอกจากนั้น บริษัทจะพิจารณาส่งตัวแทนบริษัทซึ่งรวมถึงจำนวนตัวแทน เพื่อเข้าร่วมบริหารบริษัทย่อยและเข้าร่วมเป็นกรรมการใน บริษัทร่วมนั้นๆ โดยบริษัทจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป

ทั้งนี้ บริษัทสามารถสรุปเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 คอนฟีเด้นซ์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 19) | รับบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ บ้านของบริษัทและบริษัทย่อย(ปัจจุบันไม่ได้ ดำเนินธุรกิจ เนื่องจากไดโอนย้ายงานบริหารงาน สาธารณูปโภค และบริการหลังการขายโครงการ บ้านไปยังบริษัทและบริษัทย่อย) | 81 | 89 |
| บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า | 100 | 5 |
| บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด | ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าและโรงแรม | 100 | 5 |

- เงินลงทุนที่ลงทุนโดยบริษัทย่อย (บริษัทลงทุนผ่านบริษัทย่อย)

| ชื่อบริษัท | ประเภทกิจการ | สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ) | ราคาทุน (ล้านบาท) |
|---|---|-----------------------------------|----------------------|
| บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100) | พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย | 100 | 1,000 |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100) | พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย | 100 | 5 |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100) | พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย | 100 | 5 |
| บริษัท คิวเฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100) | ผลิตและจำหน่ายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป | 100 | 5 |
| บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100) | 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 โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) | ธุรกิจซื้อมาขายไป | 19.87 | 760 | 5,671 |
| บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | ลงทุนในธนาคาร | 13.74 | 2,850 | 5,868 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ * | ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารสำนักงานให้เช่า | 25.66 | 1,848 | 1,080 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ ** | ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ | 31.33 | 1,053 | 342 |

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

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

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

เอกสารแนบ

5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มของบริษัทได้จัดทำได้เปิดเผยรายละเอียดไว้ใน
เว็บไซต์ของบริษัท www.qh.co.th

เอกสารแนบ

6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ปรากฏตามเอกสาร หน้า 7

