

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งในปี 2526 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มแรกบริษัทรับจ้างสร้างบ้านบนที่ดินของลูกค้าและพัฒนาอาคารสูงเพื่อให้เช่า ต่อมาในปี 2534 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในปี 2535 บริษัทเริ่มประกอบธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน และปี 2544 บริษัทได้นำกลยุทธ์บ้านสร้างเสร็จก่อนขายมาใช้ร่วมกับการนำเสนอบ้าน 5 คุณภาพ ซึ่งได้รับการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นอย่างดี ซึ่งรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม สามารถจำแนกได้ ดังนี้

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

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

### 1.1 วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผู้นำด้านคุณภาพและนวัตกรรมของผลิตภัณฑ์และการให้บริการสำหรับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย

### 1.2 พันธกิจ (Mission)

#### ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ

- สร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวโดยการเน้นด้านคุณภาพและการให้บริการที่ดีเลิศกับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย
- พัฒนานวัตกรรมของสินค้าและการให้บริการเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว

#### ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน

- สร้างสรรค์บรรยากาศ และวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพการทำงานสูงสุด

### ด้านบุคลากร

- ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
- สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ

### ด้านคุณภาพสังคม

- คุณภาพสังคมในโครงการ เน้นความร่มรื่น น่าอยู่ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และความสะอาดปลอดภัย ของลูกค้า
- คุณภาพสังคมโดยรวม ส่งเสริมและรับผิดชอบต่อชุมชนในบริเวณรอบๆ พื้นที่ของบริษัท และบริษัท ย่อยดำเนินธุรกิจอยู่ รวมทั้งสังคมวงกว้าง

### ด้านคุณภาพการลงทุน

มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน และ รูปแบบของการลงทุน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไรที่เหมาะสมและยั่งยืน

## 1.3 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ ซึ่งสามารถสรุป ได้ดังต่อไปนี้

- 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 สำหรับโครงการประเภท อาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และ โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2549 และบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 204.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมและคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,045.1 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทจัดการ ได้แต่งตั้งให้บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ กองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี และคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้อีกเป็น คราวๆ คราวละไม่เกิน 5 ปี

- **ปี 2555** บริษัทได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้ สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม จำนวน 3 โรงแรม คือ โรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ ชิดลม ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHR) (“กองทุนรวม”) ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2555 และ บริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 105.28 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.33 ของ หน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมและคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,050.28 ล้านบาท

โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทุนรวมจะนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่บริษัท 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 เป็น ผู้บริหารจัดการโรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์เป็นระยะเวลา 3 ปี และคู่สัญญาสามารถ ขยายเวลาได้อีกเป็นคราวๆ คราวละไม่เกิน 3 ปี

- **ปี 2560** บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ได้ออกและเสนอขายหุ้น สามัญเพิ่มทุนให้กับ CTBC Bank Co.,Ltd. (“CTBC”) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ลดลง จากร้อยละ 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”)

## 1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

### 1.4.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า รวมทั้งร่วมลงทุนในบริษัทอื่น และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้ คือ

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

รายละเอียดตามหัวข้อ 2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ ข้อ 2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ ข้อย่อย 2.2.1 ก) ถึง ง)

### 1.4.2 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีนโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดังนี้

#### 1.4.2.1 บริษัทย่อย

บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อย 13 บริษัท ได้แก่

- (1) **บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ 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 คอนฟีเด้นซ์ จำกัด ปัจจุบันไม่ได้ดำเนินธุรกิจ เนื่องจากได้โอนย้ายงานบริหารงานสาธารณูปโภค และบริการหลังการขายโครงการบ้านไปยังบริษัทและบริษัทย่อย
- (3) **บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (4) **บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารในอาคารที่พักอาศัย โรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่า และลงทุนในบริษัทต่างๆ
- (5) **บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันดำเนินธุรกิจการลงทุนใน Harbour View Corporation ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง 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 ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์

#### 1.4.2.2 บริษัทร่วม

บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 กองทุน ได้แก่

(ก) **บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)** บริษัทมีนโยบายลงทุนระยะยาว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.87 บริษัทร่วมดังกล่าวประกอบธุรกิจค้าปลีก โดยจำหน่ายสินค้าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ซ่อมแซม ปรับปรุงอาคาร บ้าน และที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร (One Stop Shopping Home Center) โดยใช้ชื่อ โฮมโปร (HomePro) เป็นเครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ และการให้บริการพื้นที่ร้านค้าให้เช่า

(ข) **บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.74 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ โดยให้บริการเกี่ยวกับเงินฝาก สินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อธุรกิจ และสินเชื่อบุคคล โดยบริษัทร่วมดังกล่าวถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

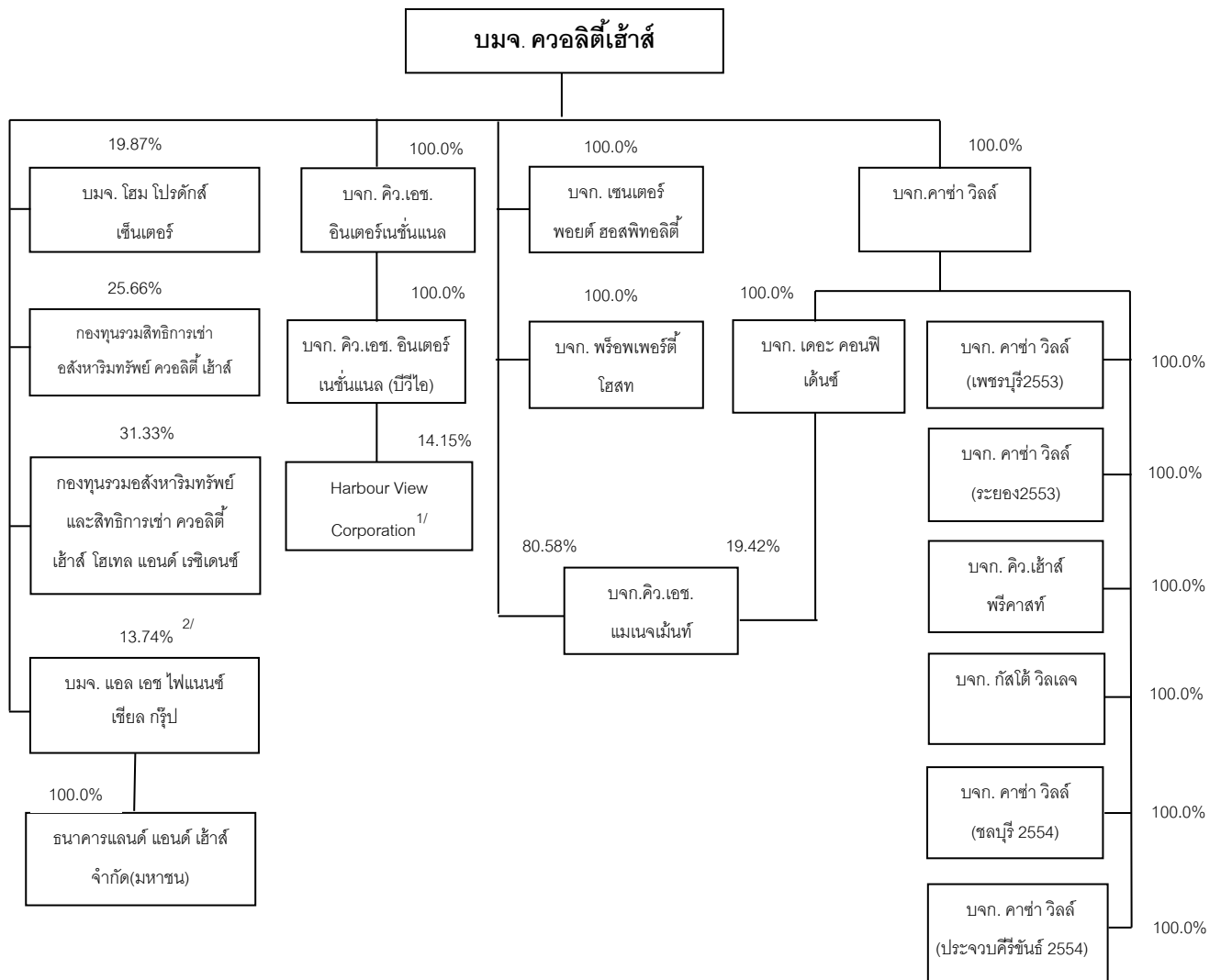
(ค) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ จัดตั้งขึ้นในเดือน ธันวาคม 2549 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25.66 ประกอบธุรกิจลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อ คืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ จำนวน 7,970 ล้านบาท อาคารสำนักงานให้เช่าที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ลงทุน ได้แก่ โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี โครงการคิวเฮาส์ เฟลินจิต และโครงการเวฟ เฟลส

(ง) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेชิ เดนซ์ จัดตั้งขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2555 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 31.33 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ และได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมเท่ากับจำนวน 3,360 ล้านบาท ทรัสต์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेชิเดนซ์ ได้แก่ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม

#### 1.4.2.3 บริษัทอื่น ได้แก่

Harbour View Corporation ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่า ไหฟง ประเทศเวียดนาม โดยเดิมบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ถือหุ้น ร้อยละ 21 ปัจจุบันสัดส่วนการถือหุ้นได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 สาเหตุจากบริษัทไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้น เพิ่มทุนของบริษัท ดังกล่าว ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เนื่องจากเห็นว่าบริษัทดังกล่าวมีผล ประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด

## โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



หมายเหตุ <sup>1/</sup> ผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 85.85 ของ Harbour View Corporation ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ได้แก่

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

<sup>2/</sup> สัดส่วนการถือหุ้น 13.74% คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญที่ บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ปออกจำหน่ายและชำระแล้ว 21,183,660,594 หุ้น

#### 1.4.3 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

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

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## 2.1. โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| ประเภทรายได้ <sup>1/</sup>                   | ดำเนินการโดย                                                                                     | ปี 2561<br>(ปรับปรุงใหม่) |     | ปี 2562 |     | ปี 2563 |     |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----|---------|-----|---------|-----|
|                                              |                                                                                                  | รายได้                    | %   | รายได้  | %   | รายได้  | %   |
| 1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์                     |                                                                                                  |                           |     |         |     |         |     |
| 1.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน                 | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์<br>และบริษัทย่อย <sup>2/</sup>                                                 | 12,653                    | 71  | 7,827   | 61  | 7,674   | 70  |
| 1.2 ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุด<br>พักอาศัย     | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ และ<br>บริษัทย่อย <sup>3/</sup>                                                | 1,946                     | 11  | 1,464   | 11  | 829     | 8   |
| 1.3 ธุรกิจโรงแรม                             | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์<br>บจก.เซนเตอร์ พอยต์<br>ฮอสพิทอลิตี้ และ บจก.<br>คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี<br>2554) | 905                       | 5   | 1,052   | 8   | 330     | 3   |
| 1.4 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า               | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์                                                                                | 384                       | 2   | 337     | 3   | 305     | 3   |
| รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์            |                                                                                                  | 15,888                    | 89  | 10,680  | 83  | 9,138   | 84  |
| 2) รายได้อื่นๆ                               |                                                                                                  |                           |     |         |     |         |     |
| 2.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน<br>ในบริษัทร่วม | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์                                                                                | 1,776                     | 10  | 1,927   | 15  | 1,530   | 14  |
| 2.2 อื่นๆ                                    | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ และ<br>บริษัทย่อย                                                              | 261                       | 1   | 269     | 2   | 239     | 2   |
| รวมรายได้อื่นๆ                               |                                                                                                  | 2,037                     | 11  | 2,196   | 17  | 1,769   | 16  |
| รวม                                          |                                                                                                  | 17,925                    | 100 | 12,876  | 100 | 10,907  | 100 |

- หมายเหตุ : 1/ รายได้ของบริษัทมาจากการจำหน่ายในประเทศทั้งสิ้น
- 2/ บริษัทย่อย ประกอบด้วย บจก.คาซ่า วิลล์ บจก.เดอะ คอนฟีเด็นซ์ บจก.คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) บจก.คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) และ บจก.กัสได้ วิลเลจ
- 3/ บริษัทย่อย ประกอบด้วย บจก.คาซ่า วิลล์ บจก.เดอะ คอนฟีเด็นซ์ บจก.คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) บจก.คาซ่า วิลล์(ชลบุรี 2554) บจก.คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) และบจก.กัสได้ วิลเลจ



## โครงสร้างส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย : ล้านบาท)

| โครงการ                                                                                                                        | ดำเนินการโดย                                                                                          | % การถือ<br>หุ้นของบริษัท<br>ณ 31 ธ.ค.2563 | ปี 2561<br>(ปรับปรุงใหม่) |     | ปี 2562 |     | ปี 2563 |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-----|---------|-----|---------|-----|
|                                                                                                                                |                                                                                                       |                                            | รายได้                    | %   | รายได้  | %   | รายได้  | %   |
| 1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า<br>- อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี<br>อาคารคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และ<br>อาคารเวฟ เฟลส                        | กองทุนรวมสิทธิ<br>ก า ร เ ช้ า<br>อสังหาริมทรัพย์<br>ควอลิตี้ เฮาส์                                   | 25.66                                      | 174                       | 10  | 192     | 10  | 167     | 11  |
| รวม                                                                                                                            |                                                                                                       |                                            | 174                       | 10  | 195     | 10  | 167     | 11  |
| 2. ธุรกิจโรงแรม<br>- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์<br>ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์<br>พอยต์ สุขุมวิท 10 และ<br>โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์<br>ชิดลม | ก อ ง ทุน ร ว ม<br>อสังหาริมทรัพย์<br>และสิทธิการเช่า<br>ควอลิตี้ เฮาส์ โฮ<br>เทล แอนด์ เรซิ<br>เดนซ์ | 31.33                                      | 60                        | 3   | 61      | 3   | 32      | 2   |
| รวม                                                                                                                            |                                                                                                       |                                            | 60                        | 3   | 61      | 3   | 32      | 2   |
| 3. ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง                                                                                                      | บมจ.โฮม โปร<br>ดักส์ เซ็นเตอร์                                                                        | 19.87                                      | 1,115                     | 63  | 1,232   | 64  | 1,020   | 67  |
| รวม                                                                                                                            |                                                                                                       |                                            | 1,115                     | 63  | 1,232   | 64  | 1,020   | 67  |
| 4. ธุรกิจการลงทุน                                                                                                              | บมจ. แอล เอช<br>ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป                                                                    | 13.74                                      | 427                       | 24  | 442     | 23  | 311     | 20  |
| รวม                                                                                                                            |                                                                                                       |                                            | 427                       | 24  | 442     | 23  | 311     | 20  |
| รวมทั้งสิ้น                                                                                                                    |                                                                                                       |                                            | 1,776                     | 100 | 1,927   | 100 | 1,530   | 100 |

## 2.2. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

2.2.1 การจัดแบ่งผลิตภัณฑ์หรือบริการ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการจัดแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็นกลุ่มตามประเภทของธุรกิจแต่ละประเภท โดยจะใช้กลยุทธ์การแข่งขันที่แตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทธุรกิจซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

## ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่

## - ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน โดยจะพิจารณาที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีการจัดสรรที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ และสร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าว พร้อมทั้งมีการดำเนินการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ด้วย ปัจจุบันธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย มีทำเลที่ตั้งโครงการที่สามารถเดินทางเข้าใจกลางเมืองได้สะดวก ทั้งย่านกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดระยอง และ จังหวัดเชียงใหม่

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้กว้างขึ้น โดยปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาสินค้าตั้งแต่ระดับล่าง ระดับกลาง และระดับบน ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มสินค้าได้ ดังนี้

● **สินค้าระดับบน**

(ราคาต่อหลัง)

| บริษัท              | โครงการบ้านเดี่ยว |              |                                   |                             |
|---------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|
|                     | Q House Avenue    | พฤกษ์ภิรมย์  | ลัดดารมย์ /<br>ลัดดารมย์ Elegance | วรารมย์/<br>วรารมย์ Premium |
|                     | > 20 ล้านบาท      | > 20 ล้านบาท | 12 - 20 ล้านบาท                   | 8 - 12 ล้านบาท              |
| 1. บมจ.ควอลิตีเฮาส์ | ✓                 | ✓            | ✓                                 | ✓                           |
| 2. บจก.คาซ่า วิลล์  |                   |              |                                   | ✓                           |

● **สินค้าระดับกลาง**

(ราคาต่อหลัง)

| บริษัท                           | โครงการบ้านเดี่ยว     |               |                        |               | โครงการ<br>ทาวน์เฮ้าส์ |
|----------------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
|                                  | CasaGrand /<br>Legend | Casa Premium  | Casa Ville /<br>Presto | Casa Seaside  | Casa City              |
|                                  | 7 - 12 ล้านบาท        | 5 - 7 ล้านบาท | 4 - 6 ล้านบาท          | 3 - 6 ล้านบาท | 3 - 5 ล้านบาท          |
| 1.บมจ.ควอลิตีเฮาส์               |                       |               | ✓                      |               | ✓                      |
| 2.บจก. คาซ่า วิลล์               | ✓                     | ✓             | ✓                      |               | ✓                      |
| 3.บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)  |                       |               | ✓                      | ✓             |                        |
| 4.บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) | ✓                     |               | ✓                      |               |                        |
| 5.บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์          |                       |               | ✓                      |               | ✓                      |
| 6.บจก. กัสโต้ วิลเลจ             |                       |               |                        |               | ✓                      |

● **สินค้าระดับล่าง**

(ราคาต่อหลัง)

| บริษัท                   | โครงการบ้านเดี่ยว | โครงการทาวน์เฮ้าส์ |                     |
|--------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
|                          | The Trust Ville   | Gusto              | The Trust Town Home |
|                          | 3 - 5 ล้านบาท     | < 3 ล้านบาท        | < 3 ล้านบาท         |
| 1. บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์ | ✓                 |                    | ✓                   |
| 2. บจก. กัสโต้ วิลเลจ    |                   | ✓                  |                     |
| 3. บมจ. ควอลิตีเฮาส์     |                   | ✓                  |                     |

- **ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย**

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

ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและการดำเนินชีวิต โดยเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มเจ้าของกิจการ ผู้บริหารระดับกลางขึ้นไป รวมทั้งพนักงานบริษัทหรือคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และมีรูปแบบการใช้ชีวิตในเมืองเป็นส่วนใหญ่ โดยใช้ชื่อโครงการตามประเภทสินค้า ดังนี้

(ราคาต่อหน่วย)

| บริษัท                                    | สินค้าระดับบน |                 | สินค้าระดับกลาง             | สินค้าระดับล่าง    |                    |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|                                           | Q Condo       | Q Seaside Condo | Casa Condo<br>Q House Condo | The Trust<br>Condo | The Point<br>Condo |
|                                           | > 20 ล้านบาท  | 3-10 ล้านบาท    | 2-5 ล้านบาท                 | 1.5-4 ล้านบาท      | < 1 ล้านบาท        |
| 1.บมจ. ควอลิตี้เฮาส์                      | ✓             |                 | ✓                           |                    |                    |
| 2.บจก. คาซ่า วิลล์                        |               |                 | ✓                           |                    |                    |
| 3.บจก.เดอะ คอนฟีเด็นซ์                    |               |                 |                             | ✓                  | ✓                  |
| 4.บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)        |               | ✓               |                             |                    |                    |
| 5.บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)          |               |                 | ✓                           | ✓                  | ✓                  |
| 6.บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) |               |                 |                             | ✓                  |                    |
| 7. บจก. กัสดี วิลเลจ                      |               |                 | ✓                           |                    |                    |
| 8. บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)          |               |                 | ✓                           |                    |                    |

## ข) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่

### - ธุรกิจโรงแรม

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

สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นทั้งสินทรัพย์ระยะยาวและสินทรัพย์ที่บริษัทเช่ามาเพื่อดำเนินการ อายุสัญญา 1-3 ปี

### - ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

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

### ค) ธุรกิจรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยได้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่ โรงแรม อะพาร์ตเมนต์ อาคารสำนักงานให้เช่า และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า ดังนี้

- รับจ้างบริหารอาคาร เวฟเพลส อาคารสำนักงานคิวเฮาส์ ลุมพินี และอาคารสำนักงานคิวเฮาส์ เฟลินจิต ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ เวชิตเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ รับจ้างบริหารบ้านพักอาศัยให้เช่าโครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์
- รับจ้างบริหารโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เวชิตเดนซ์
- รับจ้างบริหารโรงแรมแมนดารินให้แก่ บมจ.แมนดารินโฮเต็ล
- รับจ้างเป็นที่ปรึกษาในการบริหารโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราซ ให้แก่บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

### ง) ธุรกิจการลงทุน

บริษัทได้ลงทุนโดยตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยในบริษัทและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดต่างๆ 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 ประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟงประเทศเวียดนาม
- บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.87 (รายละเอียดที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ข้อ 1.4.2.2 บริษัทร่วม ข้อย่อย (ก))
- บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ได้ลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.74 (รายละเอียดที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ข้อ 1.4.2.2 บริษัทร่วม ข้อย่อย (ข))
- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (“QHFP”) บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลินจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทเข้าลงทุนใน QHFP จำนวน 204.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของ QHFP และคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,045.1 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 2563 บริษัทและบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ ดำเนินการต่อสัญญาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

**สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์เข้าลงทุน มีดังต่อไปนี้**

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

หมายเหตุ <sup>1/</sup> บุคคลธรรมดาไม่เป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

#### - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2555 ได้มีมติให้มีการดำเนินการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”) โดยให้บริษัทจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเซนต์ ฟอยด์ ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม และดำเนินการเพื่อให้ QHHR ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมเซนต์ ฟอยด์ ชิดลม จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนใน QHHR โดยการซื้อหน่วยลงทุนของ QHHR จำนวนไม่เกิน 112 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งหมดไม่เกิน 1,120 ล้านบาทโดยประมาณ หรือคิดเป็นสัดส่วนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของ QHHR ซึ่งบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมเป็นจำนวน 105.3 ล้านหน่วย มูลค่ารวม 1,053 ล้านบาท

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีมติอนุมัติให้บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 และเข้าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ที่ QHHR เข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะเช่าและเข้าช่วงทรัพย์สินข้างต้นจาก QHHR เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าเช่าช่วงตามที่กำหนด และบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะให้ค้ำประกันแก่ QHHR ว่า จะเช่าและเข้าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจาก QHHR ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) เป็นระยะเวลา 3 ปี หาก QHHR มีความประสงค์ โดยจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ รวมทั้งมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารพักอาศัยโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลมของกองทุนรวมที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สำนักงานทรัพย์สินฯ”) ในฐานะลูกหนี้ร่วม ซึ่งการเข้าค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมต่อสำนักงานทรัพย์สินฯ นี้ คิดเป็นมูลค่ารวมในเบื้องต้นประมาณ 86.2 ล้านบาท

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

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

| รายละเอียด                                                | โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ                                                             | โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท10                                                           | โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| สถานที่ตั้ง                                               | เลขที่ 6 ถนนเพชรบุรี แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร                                   | เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร            | เลขที่ 60 ซอยหลังสวน 1 ถนนหลังสวน แขวง ลุม พินี เขต ปทุม วัน กรุงเทพมหานคร                                   |
| ลักษณะการลงทุน                                            | ซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตัง และอุปกรณ์ต่างๆ | ซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตัง และอุปกรณ์ต่างๆ | ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค ทรัพย์สินติดตัง และซื้อเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่างๆ |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์                                         |                                                                                           |                                                                                           |                                                                                                              |
| - ที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค                         | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์              | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์              | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์                                                                          |
| - เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง                     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์              | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์              | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์                                 |
| ผู้ดำเนินการเช่าโครงการจาก QHHR ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน | บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด                                                  | บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด                                                  | บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด                                                                     |

| รายละเอียด                                                           | โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท10          | โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม               |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| ผู้บริหารจัดการโครงการ                                               | บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด |
| เงื่อนไขเพิ่มเติม<br>- การค้าประกันค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม | <p>บมจ.ควอลิตีเฮาส์ ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากทั้งสามโครงการเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่ (และรวมถึง) วันที่ 20 กรกฎาคม 2555 (“วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน”) ถึง (และรวมถึง) วันที่ 19 กรกฎาคม 2558 (“ระยะเวลาประกัน”) เป็นจำนวนดังต่อไปนี้ (“กำไรสุทธิที่ได้รับประกัน”) ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 (“ระยะเวลาประกันปี 2555”) เป็นจำนวน 138,400,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน)</li> <li>สำหรับ พ.ศ. 2556 (“ระยะเวลาประกันปี 2556”) เป็นจำนวน 266,100,000 บาท (สองร้อยหกสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)</li> <li>สำหรับ พ.ศ. 2557 (“ระยะเวลาประกันปี 2557”) เป็นจำนวน 278,300,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)</li> <li>สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 จนถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2558 (วันที่ครบกำหนด 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน) (“ระยะเวลาประกันปี 2558”) เป็นจำนวน 152,800,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)</li> </ol> |                                          |                                          |

- หมายเหตุ
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า เดิมชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี”
  - โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 เดิมชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท”
  - โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม เดิมชื่อ “โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน”

## 2.2.2 ชื่อ ที่ตั้ง และรายละเอียดโครงการแยกตามประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ก) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทและบริษัทย่อยจะจัดแบ่งประเภทโครงการออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- โครงการในอดีต (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                     | จำนวนหน่วย<br>(หลัง) | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ (ไร่) | พื้นที่ขาย<br>(ตร.วา) | มูลค่าเงินลงทุน<br>(ล้านบาท) | มูลค่าขายทั้ง<br>โครงการ<br>(ล้านบาท) | คงเหลือ         |                  | บริษัทผู้ดำเนินการ          |
|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
|                                           |                      |                             |                       |                              |                                       | จำนวน<br>(หลัง) | มูลค่า<br>(ล.บ.) |                             |
| 1. บ้านพฤษ์ภิรมย์ ปิ่นเกล้า เฟส 1-2       | 117                  | 74-3-1                      | 17,170                | 751                          | 960                                   | 5               | 84               | บมจ.ควอลิตี เฮาส์           |
| 2. บ้านพฤษ์ภิรมย์ Regent ปิ่นเกล้า เฟส 3  | 96                   | 63-3-45                     | 17,510                | 902                          | 1,103                                 | 1               | 16               | บมจ.ควอลิตี เฮาส์           |
| 3. บ้าน วรรมย์ Premium วัชรพล-จตุโชติ     | 231                  | 89 - 2 - 24                 | 21,276                | 1,378                        | 1,960                                 | 1               | 8                | บจ.คาซ่า วิลล์              |
| 4. บ้าน คาซ่า Legend ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า | 123                  | 40 - 2 - 97                 | 8,968                 | 1,202                        | 1,654                                 | 2               | 25               | บจ.คาซ่า วิลล์              |
| 5. บ้าน คาซ่าวิลล์ บางนา-เทพารักษ์        | 329                  | 67 - 3 - 31                 | 16,979                | 951                          | 1,482                                 | 2               | 6                | บมจ.ควอลิตี เฮาส์           |
| 6. บ้าน คาซ่าวิลล์ วัชรพล-เพิ่มสิน        | 222                  | 46 - 1 - 91                 | 10,947                | 827                          | 1,234                                 | 1               | 9                | บจ.คาซ่า วิลล์              |
| 7. บ้าน คาซ่า Legend เกษตร-นวมินทร์       | 126                  | 39 - 2 - 99                 | 8,706                 | 1,217                        | 1,777                                 | 4               | 64               | บจ.คาซ่า วิลล์              |
| 8. บ้าน เดอะทรีส์ด์ ศรีนครินทร์-แพรวกษา   | 364                  | 70 - 1 - 86                 | 17,132                | 932                          | 1,350                                 | 1               | 4                | บจ.เดอะ คอนฟีเด็นซ์         |
| 9. บ้าน กัสโต้ วงแหวน-พระรามห้า           | 274                  | 28 - 3 - 54                 | 6,160                 | 475                          | 737                                   | 3               | 8                | บจ.กัสโต้ วิลเลจ            |
| 10. บ้าน คาซ่า ซีไซด์ ระยอง               | 184                  | 63 - 0 - 91                 | 14,811                | 580                          | 806                                   | 3               | 15               | บจ.คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) |
| 11. บ้าน Q.House Avenue พระรามห้า (North) | 46                   | 91 - 1 - 58                 | 22,275                | 2,015                        | 2,759                                 | 3               | 238              | บมจ.ควอลิตี เฮาส์           |
| 12. บ้าน พฤษ์ภิรมย์ ราชพฤกษ์-รัตนภิเบศร์  | 83                   | 84 - 3 - 53                 | 21,167                | 2,282                        | 3,330                                 | 4               | 111              | บมจ.ควอลิตี เฮาส์           |
| 13. บ้าน คาซ่า Presto วงแหวน-ปิ่นเกล้า    | 214                  | 37 - 0 - 8                  | 8,850                 | 518                          | 778                                   | 2               | 7                | บจ.คาซ่า วิลล์              |
| 14. บ้าน คาซ่าวิลล์ รังสิต คลองสอง        | 267                  | 83 - 0 - 1                  | 18,752                | 1,106                        | 1,654                                 | 5               | 50               | บจ.คาซ่า วิลล์              |
| 15. บ้าน กัสโต้ บางนา สุวรรณภูมิ          | 407                  | 38 - 1 - 62                 | 8,931                 | 679                          | 964                                   | 12              | 32               | บจ.กัสโต้ วิลเลจ            |



• โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                     | จำนวน<br>หน่วย<br>(หลัง) | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.<br>วา) | พื้นที่<br>ขาย<br>(ตร.วา) | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>ทั้งโครงการ<br>(ล้านบาท) | ความคืบหน้าการก่อสร้าง                  |                          | มูลค่าขาย<br>โดย<br>ประมาณ<br>ทั้งโครงการ<br>(ล้านบาท) | มูลค่าที่<br>ขายได้<br>แล้ว<br>(ล้านบาท) | ยอดรับรู้<br>รายได้<br>สะสมทาง<br>บัญชี<br>(ล้านบาท) | บริษัทผู้ดำเนินการ |
|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
|                                           |                          |                                              |                           |                                                              | เงินที่<br>ลงทุน<br>ไปแล้ว<br>(ล้านบาท) | ร้อยละของ<br>งานที่เสร็จ |                                                        |                                          |                                                      |                    |
| 1. บ้าน Q.House Avenue พระรามห้า ( South) | 168                      | 138 - 0 - 42                                 | 33,660                    | 3,239                                                        | 3,094                                   | 96%                      | 4,705                                                  | 4,152                                    | 4,113                                                | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 2. บ้าน ลัดดาภิรมย์ Elegance วงแหวน-สาทร  | 217                      | 92 - 1 - 45                                  | 23,689                    | 2,302                                                        | 2,248                                   | 98%                      | 3,216                                                  | 2,855                                    | 2,827                                                | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 3. บ้าน ลัดดาภิรมย์ ดิوانนท์              | 105                      | 34 - 1 - 50                                  | 7,069                     | 692                                                          | 556                                     | 80%                      | 1,012                                                  | 403                                      | 392                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 4. บ้าน ลัดดาภิรมย์ วงแหวน-รามอินทรา      | 135                      | 42 - 3 - 80                                  | 11,606                    | 875                                                          | 504                                     | 58%                      | 1,283                                                  | 335                                      | 335                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 5. บ้าน ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 1 - บางแค | 96                       | 44 - 2 - 73                                  | 11,906                    | 1,041                                                        | 715                                     | 69%                      | 1,593                                                  | 326                                      | 326                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 6. บ้าน คาซ่า Grand อ่อนนุช-วงแหวน        | 205                      | 63 - 2 - 25                                  | 14,884                    | 1,434                                                        | 1,394                                   | 97%                      | 2,165                                                  | 1,879                                    | 1,879                                                | บจ.คาซ่า วิลล์     |
| 7. บ้าน คาซ่า Grand สุขุมวิท 5            | 100                      | 31 - 3 - 99                                  | 6,838                     | 663                                                          | 652                                     | 98%                      | 867                                                    | 652                                      | 652                                                  | บจ.คาซ่า วิลล์     |
| 8. บ้าน คาซ่า Grand ราชพฤกษ์-พระรามห้า    | 106                      | 24 - 2 - 23                                  | 5,980                     | 653                                                          | 648                                     | 99%                      | 791                                                    | 659                                      | 659                                                  | บจ.คาซ่า วิลล์     |
| 9. บ้าน คาซ่า Legend พระรามห้า - ราชพฤกษ์ | 247                      | 63 - 3 - 70                                  | 15,617                    | 1,376                                                        | 1,208                                   | 88%                      | 2,111                                                  | 1,326                                    | 1,326                                                | บจ.คาซ่า วิลล์     |
| 10. บ้าน คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ | 359                      | 93 - 1 - 22                                  | 23,908                    | 1,686                                                        | 1,484                                   | 88%                      | 2,404                                                  | 1,552                                    | 1,532                                                | บจ.คาซ่า วิลล์     |
| 11. บ้าน คาซ่า Premium ราชพฤกษ์ พระรามห้า | 311                      | 70 - 1 - 47                                  | 18,062                    | 1,450                                                        | 1,442                                   | 99%                      | 2,220                                                  | 2,042                                    | 2,042                                                | บจ.คาซ่า วิลล์     |
| 12.บ้านคาซ่าPremiumอ่อนนุช-วงแหวน         | 134                      | 39-3-28                                      | 9,118                     | 802                                                          | 788                                     | 98%                      | 1,141                                                  | 926                                      | 926                                                  | บจ.คาซ่าวิลล์      |
| 13.บ้านคาซ่าPremiumพระรามสอง              | 112                      | 30-0-84                                      | 6,695                     | 582                                                          | 573                                     | 98%                      | 810                                                    | 631                                      | 631                                                  | บจ.คาซ่าวิลล์      |
| 14.บ้านคาซ่าPrestoดอนเมือง-สรองประกา      | 369                      | 60-3-78                                      | 13,590                    | 1,263                                                        | 895                                     | 71%                      | 1,991                                                  | 746                                      | 741                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 15.บ้านคาซ่าPrestoปราชูทิศ90              | 167                      | 29-2-95                                      | 6,571                     | 539                                                          | 353                                     | 65%                      | 738                                                    | 141                                      | 141                                                  | บจ.เดอะคอนฟีเด็นซ์ |
| 16.บ้านคาซ่าวิลล์รามคำแหงวงแหวน2          | 342                      | 84-0-48                                      | 20,936                    | 1,409                                                        | 1,098                                   | 78%                      | 2,366                                                  | 1,228                                    | 1,220                                                | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 17.บ้านคาซ่าวิลล์บางใหญ่                  | 159                      | 32-0-25                                      | 7,683                     | 553                                                          | 545                                     | 99%                      | 785                                                    | 722                                      | 722                                                  | บจ.เดอะคอนฟีเด็นซ์ |

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                      | จำนวน<br>หน่วย<br>(หลัง) | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.<br>วา) | พื้นที่<br>ขาย<br>(ตร.วา) | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>ทั้งโครงการ<br>(ล้านบาท) | ความคืบหน้าการก่อสร้าง                  |                          | มูลค่าขาย<br>โดย<br>ประมาณ<br>ทั้งโครงการ<br>(ล้านบาท) | มูลค่าที่<br>ขายได้<br>แล้ว<br>(ล้านบาท) | ยอดรับรู้<br>รายได้<br>สะสมทาง<br>บัญชี<br>(ล้านบาท) | บริษัทผู้ดำเนินการ |
|--------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
|                                            |                          |                                              |                           |                                                              | เงินที่<br>ลงทุน<br>ไปแล้ว<br>(ล้านบาท) | ร้อยละของ<br>งานที่เสร็จ |                                                        |                                          |                                                      |                    |
| 18.บ้านคาชาวิลด์คอนเมือง-สงระภา            | 133                      | 32-0-95                                      | 6,852                     | 632                                                          | 540                                     | 85%                      | 989                                                    | 591                                      | 591                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 19.บ้านคาชาวิลด์วงแหวน-จตุโชติ             | 266                      | 65-1-72                                      | 14,800                    | 930                                                          | 631                                     | 68%                      | 1,418                                                  | 449                                      | 449                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 20.บ้านคาชาวิลด์ปิ่นเกล้า-ศรีรัช           | 212                      | 44-3-95                                      | 10,026                    | 676                                                          | 473                                     | 70%                      | 1,037                                                  | 428                                      | 424                                                  | บจ.คาชาวิลด์       |
| 21.บ้านคาชาวิลด์ประชาอุทิศ90               | 31                       | 8-1-19                                       | 1,601                     | 137                                                          | 131                                     | 96%                      | 184                                                    | 69                                       | 64                                                   | บจ.เดอะคอนฟีเด็นซ์ |
| 22.บ้านคาชาวิลด์วงแหวน-รามอินทรา           | 393                      | 89-3-35                                      | 24,076                    | 1,569                                                        | 791                                     | 50%                      | 2,192                                                  | 236                                      | 236                                                  | บจ.คาชาวิลด์       |
| 23.บ้านQDistrictเวสต์เกต                   | 491                      | 61-3-91                                      | 12,210                    | 1,151                                                        | 953                                     | 83%                      | 1,825                                                  | 752                                      | 752                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 24.บ้านQDistrictสุขสวัสดิ์-วงแหวนพระรามสาม | 495                      | 66-1-48                                      | 13,254                    | 1,026                                                        | 965                                     | 94%                      | 1,648                                                  | 1,374                                    | 1,368                                                | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 25.บ้านคาชาWatersideพระรามห้า              | 279                      | 27-1-13                                      | 5,555                     | 604                                                          | 586                                     | 97%                      | 950                                                    | 640                                      | 640                                                  | บจ.คาชาวิลด์       |
| 26.บ้านคาชาซิตีคอนเมือง-ศรีสมาน            | 401                      | 49-1-7                                       | 10,088                    | 1,001                                                        | 961                                     | 96%                      | 1,493                                                  | 1,149                                    | 1,149                                                | บจ.กัสได้วิลเลจ    |
| 27.บ้านคาชาซิตีราชพฤกษ์-พระรามห้า          | 411                      | 46-2-68                                      | 8,597                     | 1,011                                                        | 870                                     | 86%                      | 1,322                                                  | 631                                      | 631                                                  | บจ.คาชาวิลด์       |
| 28.บ้านคาชาซิตีสุขุมวิท-สมุทรปราการ        | 229                      | 21-0-76                                      | 5,365                     | 731                                                          | 606                                     | 83%                      | 859                                                    | 345                                      | 345                                                  | บจ.เดอะคอนฟีเด็นซ์ |
| 29.บ้านคาชาซิตีประชาอุทิศ90                | 230                      | 20-3-31                                      | 4,844                     | 510                                                          | 502                                     | 98%                      | 619                                                    | 542                                      | 542                                                  | บจ.เดอะคอนฟีเด็นซ์ |
| 30.บ้านคาชาซิตีกิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ         | 135                      | 18-0-71                                      | 3,816                     | 379                                                          | 368                                     | 97%                      | 530                                                    | 294                                      | 291                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 31.บ้านคาชาซิตีคอนเมือง-สงระภา             | 168                      | 22-1-7                                       | 4,874                     | 455                                                          | 369                                     | 81%                      | 698                                                    | 373                                      | 369                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 32.บ้านคาชาซิตีพระรามห้า-ปิ่นเกล้า         | 299                      | 29-2-7                                       | 6,103                     | 672                                                          | 542                                     | 81%                      | 1,035                                                  | 370                                      | 370                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 33.บ้านคาชาซิตีรามคำแหง-มิสทิน             | 144                      | 15-2-21                                      | 3,514                     | 383                                                          | 345                                     | 90%                      | 600                                                    | 162                                      | 154                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 34.บ้านคาชาซิตีวัชรพล-เพิ่มสิน2            | 480                      | 47-0-94                                      | 12,749                    | 1,002                                                        | 633                                     | 63%                      | 1,600                                                  | 366                                      | 357                                                  | บมจ.ควอลิตี้เฮาส์  |
| 35.บ้านเดอะทรัสต์สุวรรณภูมิ-เทพารักษ์      | 212                      | 37-2-58                                      | 8,375                     | 616                                                          | 606                                     | 98%                      | 843                                                    | 720                                      | 708                                                  | บจ.เดอะคอนฟีเด็นซ์ |
| 36.บ้านกัสได้กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ           | 445                      | 40-1-100                                     | 8,701                     | 881                                                          | 813                                     | 92%                      | 1,312                                                  | 912                                      | 910                                                  | บจ.กัสได้วิลเลจ    |

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                | จำนวน<br>หน่วย<br>(หลัง) | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.<br>วา) | พื้นที่<br>ขาย<br>(ตร.วา) | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>ทั้งโครงการ<br>(ล้านบาท) | ความคืบหน้าการก่อสร้าง                  |                          | มูลค่าขาย<br>โดย<br>ประมาณ<br>ทั้งโครงการ<br>(ล้านบาท) | มูลค่าที่<br>ขายได้<br>แล้ว<br>(ล้านบาท) | ยอดรับรู้<br>รายได้<br>สะสมทาง<br>บัญชี<br>(ล้านบาท) | บริษัทผู้ดำเนินการ             |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                      |                          |                                              |                           |                                                              | เงินที่<br>ลงทุน<br>ไปแล้ว<br>(ล้านบาท) | ร้อยละของ<br>งานที่เสร็จ |                                                        |                                          |                                                      |                                |
| 37.บ้านกัสใต้เพชรเกษม-ทวีวัฒนา       | 448                      | 51-0-71                                      | 10,653                    | 916                                                          | 829                                     | 91%                      | 1,313                                                  | 1,010                                    | 1,010                                                | บจ.กัสใต้วิลเลจ                |
| 38.บ้านกัสใต้ดอนเมือง-สรองประชา      | 385                      | 37-0-6                                       | 8,211                     | 742                                                          | 695                                     | 94%                      | 1,241                                                  | 921                                      | 910                                                  | บจ.กัสใต้วิลเลจ                |
| 39.บ้านกัสใต้ราชพฤกษ์-พระรามห้า      | 350                      | 33-2-83                                      | 7,263                     | 725                                                          | 722                                     | 100%                     | 1,147                                                  | 1,086                                    | 1,086                                                | บจ.กัสใต้วิลเลจ                |
| 40.บ้านกัสใต้เพชรเกษม69-กาญจนนาภิเษก | 330                      | 32-1-69                                      | 6,580                     | 642                                                          | 498                                     | 78%                      | 956                                                    | 421                                      | 421                                                  | บมจ.ควอลิตีเฮาส์               |
| 41.บ้านคิวเฮาส์วิลล่านครพิงค์        | 37                       | 10-1-69                                      | 2,501                     | 305                                                          | 288                                     | 94%                      | 365                                                    | 205                                      | 205                                                  | บมจ.ควอลิตีเฮาส์               |
| 42.บ้านลัดดาภิเษกEleganceศาลากลาง    | 119                      | 48-3-39                                      | 10,269                    | 615                                                          | 405                                     | 66%                      | 1,156                                                  | 359                                      | 359                                                  | บมจ.ควอลิตีเฮาส์               |
| 43.บ้านวรารมย์พรีเมียมแคว้นรัฐ       | 290                      | 83-0-87                                      | 20,024                    | 897                                                          | 503                                     | 56%                      | 1,493                                                  | 492                                      | 492                                                  | บมจ.ควอลิตีเฮาส์               |
| 44.บ้านวรารมย์Premiumกาวิละ          | 34                       | 8-2-43                                       | 2,138                     | 202                                                          | 191                                     | 95%                      | 251                                                    | 97                                       | 97                                                   | บมจ.ควอลิตีเฮาส์               |
| 45.บ้านคาซ่าGrandศรีราชา             | 196                      | 35-2-62                                      | 8,213                     | 642                                                          | 571                                     | 89%                      | 697                                                    | 225                                      | 225                                                  | บจ.คาซ่าวิลลส์(ชลบุรี<br>2554) |
| 46.บ้านคาซ่าLegendบ้านบึง            | 87                       | 21-0-16                                      | 4,773                     | 382                                                          | 369                                     | 97%                      | 429                                                    | 234                                      | 234                                                  | บจ.คาซ่าวิลลส์(ชลบุรี<br>2554) |
| 47.บ้านคาซ่าวิลลส์บ้านบึง            | 211                      | 39-2-48                                      | 9,209                     | 551                                                          | 397                                     | 72%                      | 708                                                    | 262                                      | 259                                                  | บจ.คาซ่าวิลลส์(ชลบุรี<br>2554) |
| 48.บ้านคาซ่าวิลลส์ระยอง              | 137                      | 31-2-59                                      | 7,486                     | 324                                                          | 319                                     | 98%                      | 443                                                    | 382                                      | 382                                                  | บจ.คาซ่าวิลลส์(ระยอง<br>2553)  |
| 49.บ้านเดอะทรัสต์บ้านโพธิ์           | 266                      | 43-3-80                                      | 10,699                    | 604                                                          | 595                                     | 99%                      | 864                                                    | 784                                      | 784                                                  | บมจ.ควอลิตีเฮาส์               |
| 50.บ้านQPrimeสุขุมวิท77              | 272                      | 25-0-76                                      | 5,876                     | 1,232                                                        | 818                                     | 66%                      | 1,985                                                  | 126                                      | 99                                                   | บมจ.ควอลิตีเฮาส์               |
| 51.บ้านวรารมย์วัชรพล-เพิ่มสิน        | 339                      | 72-0-7                                       | 19,467                    | 1,446                                                        | 817                                     | 57%                      | 2,241                                                  | 165                                      | 165                                                  | บมจ.ควอลิตีเฮาส์               |
| 52.บ้านกัสใต้สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ   | 290                      | 30-1-27                                      | 6,739                     | 463                                                          | 221                                     | 48%                      | 705                                                    | 85                                       | 78                                                   | บมจ.ควอลิตีเฮาส์               |

ข) ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยจะจัดแบ่งประเภทโครงการออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

• โครงการในอดีต (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ   | จำนวนหน่วย<br>(ยูนิต) | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ | พื้นที่ขาย<br>(ตรม.) | มูลค่าเงินลงทุน<br>(ล้านบาท) | มูลค่าขาย<br>(ล้านบาท) | คงเหลือ          |               | บริษัทผู้ดำเนินการ |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|------------------------|------------------|---------------|--------------------|
|                         |                       |                       |                      |                              |                        | จำนวน<br>(ยูนิต) | มูลค่า (ล.บ.) |                    |
| 1. สาทร เอ็นส์          | 394                   | 2-1-12                | 21,776               | 937                          | 1,359                  | 1                | 10            | บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ |
| 2. คาซ่าคอนโด ซ้างเผือก | 280                   | 3-0-3                 | 10,813               | 301                          | 428                    | 1                | 8             | บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ |

• โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                           | จำนวน<br>หน่วย<br>(หลัง) | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-<br>ตร.วา) | พื้นที่ขาย<br>(ตรม.) | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>ทั้งโครงการ<br>(ล้านบาท) | ความคืบหน้าการก่อสร้าง              |                          | มูลค่าขาย<br>โดย<br>ประมาณ<br>ทั้งโครงการ<br>(ล้านบาท) | มูลค่าที่<br>ขายได้แล้ว<br>(ล้านบาท) | ยอดรับรู้<br>รายได้<br>สะสมทาง<br>บัญชี<br>(ล้านบาท) | บริษัทผู้ดำเนินการ                       |
|-------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                 |                          |                                              |                      |                                                              | เงินที่ลงทุน<br>ไปแล้ว<br>(ล้านบาท) | ร้อยละของ<br>งานที่เสร็จ |                                                        |                                      |                                                      |                                          |
| 1. คิวคอนโด สุขุมวิท                            | 273                      | 3-1-70                                       | 34,170.24            | 6,355                                                        | 6,355                               | 100%                     | 9,948                                                  | 2,218                                | 2,187                                                | บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์                       |
| 2. คาซ่า คอนโด แอท เอ็มอาร์ที สามแยก<br>บางใหญ่ | 847                      | 3-1-12                                       | 22,720.76            | 1,127                                                        | 1,127                               | 100%                     | 1,617                                                  | 856                                  | 856                                                  | บจ.คาซ่า วิลล์                           |
| 3. เดอะทรีสต์ คอนโด แอท บีทีเอส เหวอวัน         | 1,570                    | 7-2-84                                       | 44,690.13            | 2,410                                                        | 2,410                               | 100%                     | 3,328                                                  | 1,474                                | 1,473                                                | บจ.เดอะ คอนฟีเด็นซ์                      |
| 4. เดอะทรีสต์ คอนโด งามวงศ์วาน                  | 1,280                    | 4-3-59                                       | 37,711.28            | 1,680                                                        | 1,680                               | 100%                     | 2,154                                                  | 1,852                                | 1,851                                                | บจ.เดอะ คอนฟีเด็นซ์                      |
| 5. เดอะพอยต์ คอนโด รังสิต-คลอง 6                | 821                      | 7-0-32                                       | 21,623.58            | 521                                                          | 521                                 | 100%                     | 688                                                    | 465                                  | 464                                                  | บจ.เดอะ คอนฟีเด็นซ์                      |
| 6. คิว ซีไซด์ หัวหิน                            | 207                      | 7-1-20                                       | 11,308.18            | 1,315                                                        | 1,315                               | 100%                     | 1,524                                                  | 490                                  | 490                                                  | บจ.คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์<br>2554) |
| 7. คิวเอ็นคอนโด พหลโยธิน เชียงราย               | 348                      | 3-0-99                                       | 11,316.75            | 384                                                          | 384                                 | 100%                     | 567                                                    | 544                                  | 543                                                  | บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์                       |

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ            | จำนวน<br>หน่วย<br>(หลัง) | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-<br>ตร.ว) | พื้นที่ขาย<br>(ตรม.) | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน<br>โดยประมาณ<br>ทั้งโครงการ<br>(ล้านบาท) | ความคืบหน้าการก่อสร้าง              |                          | มูลค่าขาย<br>โดย<br>ประมาณ<br>ทั้งโครงการ<br>(ล้านบาท) | มูลค่าที่<br>ขายได้แล้ว<br>(ล้านบาท) | ยอดรับรู้<br>รายได้<br>สะสมทาง<br>บัญชี<br>(ล้านบาท) | บริษัทผู้ดำเนินการ                    |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                  |                          |                                             |                      |                                                              | เงินที่ลงทุน<br>ไปแล้ว<br>(ล้านบาท) | ร้อยละของ<br>งานที่เสร็จ |                                                        |                                      |                                                      |                                       |
| 8. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร บี   | 49                       | 1-1-48                                      | 2,450.00             | 107                                                          | 107                                 | 100%                     | 170                                                    | -                                    | -                                                    | บจ.คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)        |
| 9. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร ซี   | 42                       | 1-0-49                                      | 2,332.68             | 106                                                          | 106                                 | 100%                     | 158                                                    | 75                                   | 75                                                   | บจ.คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)          |
| 10. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร เอ  | 49                       | 1-1-80                                      | 2,450.49             | 106                                                          | 106                                 | 100%                     | 152                                                    | 43                                   | 43                                                   | บจ.คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)           |
| 11. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 2     | 67                       | 1-2-7                                       | 2,023.07             | 110                                                          | 110                                 | 100%                     | 151                                                    | 111                                  | 111                                                  | บจ.กัลได้ วิลเลจ                      |
| 12. เดอะทรีสต์ คอนโด หัวหิน      | 671                      | 8-3-48                                      | 24,684.81            | 999                                                          | 999                                 | 100%                     | 1,355                                                  | 1,264                                | 1,264                                                | บจ.คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) |
| 13. เดอะทรีสต์ คอนโด พัทยาใต้    | 609                      | 4-0-56                                      | 17,705.77            | 718                                                          | 718                                 | 100%                     | 983                                                    | 933                                  | 933                                                  | บจ.คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)          |
| 14. เดอะทรีสต์ คอนโด อมตะ-ชลบุรี | 518                      | 5-0-4                                       | 14,713.45            | 606                                                          | 606                                 | 100%                     | 735                                                    | 407                                  | 407                                                  | บจ.คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)          |
| 15. เดอะทรีสต์ คอนโด นครปฐม      | 405                      | 5-2-43                                      | 11,628.43            | 413                                                          | 413                                 | 100%                     | 558                                                    | 399                                  | 399                                                  | บจ.เดอะ คอนฟีเด็นซ์                   |
| 16. เดอะพอยต์ คอนโด แหลมฉบัง     | 683                      | 5-1-77                                      | 18,099.75            | 401                                                          | 401                                 | 100%                     | 542                                                    | 121                                  | 121                                                  | บจ.คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)          |

**ค) ธุรกิจโรงแรม**

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                                     | จำนวน<br>หน่วย<br>(ห้อง) | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.วา) | พื้นที่ขาย                                                  | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน<br>(ล้านบาท) | รายได้ค่าเช่าและบริการ<br>เฉลี่ยต่อเดือน(การปล่อย<br>เช่าพื้นที่เต็มร้อยละ 100)<br>(ล้านบาท) | รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยต่อเดือน<br>สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                                                                                                | บริษัทผู้ดำเนินการ                |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                           |                          |                                          |                                                             |                                  |                                                                                              | รายได้ค่าเช่า<br>และค่าบริการ<br>(ล้านบาท)                                  | คิดเป็นร้อยละของรายได้<br>ค่าเช่าและค่าบริการที่<br>อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่<br>เต็มร้อยละ 100 |                                   |
| 1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีลม<br>ถนนเจริญกรุง บางรัก กทม . | 214                      | 4-3-20                                   | พื้นที่ก่อสร้าง 26,000 ตร.ม.<br>พื้นที่ให้เช่า 13,933 ตร.ม. | 1,145                            | 17.36                                                                                        | 5.67                                                                        | 33                                                                                             | บมจ.ควอลิตีเฮาส์                  |
| 2. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พัทยา<br>นาเกลือ บางละมุง ชลบุรี  | 505                      | 4-2-36                                   | พื้นที่ก่อสร้าง 29,947 ตร.ม.<br>พื้นที่ให้เช่า 15,611 ตร.ม. | 1,205                            | 18.74                                                                                        | 5.69                                                                        | 30                                                                                             | บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี<br>2554) |

**ง) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                                        | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.วา) | พื้นที่<br>ให้เช่าทั้งหมด                                   | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน<br>(ล้านบาท) | รายได้ค่าเช่า<br>และค่าบริการเฉลี่ยต่อ<br>เดือน<br>(การปล่อยเช่าพื้นที่<br>เต็มร้อยละ 100)<br>(ล้านบาท) | รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยต่อเดือน<br>สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                                                                                                | บริษัท<br>ผู้ดำเนินการ                                                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              |                                          |                                                             |                                  |                                                                                                         | รายได้ค่าเช่า<br>และค่าบริการ<br>(ล้านบาท)                                  | คิดเป็นร้อยละของรายได้<br>ค่าเช่าและค่าบริการที่<br>อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่<br>เต็มร้อยละ 100 |                                                                                 |
| 1.คิวเฮาส์ อโศก เลขที่ 66 ซ.สุขุมวิท 21 ถนน<br>สุขุมวิท กทม. | 2-2-54                                   | พื้นที่ก่อสร้าง 48,300 ตร.ม.<br>พื้นที่ให้เช่า 19,677 ตร.ม. | 677                              | 12.72                                                                                                   | 10.89                                                                       | 86                                                                                             | บมจ.ควอลิตีเฮาส์                                                                |
| 2.คิวเฮาส์ สาทร ถนนสาทรใต้ กทม.                              | 2-3-56                                   | พื้นที่ก่อสร้าง 27,000 ตร.ม.<br>พื้นที่ให้เช่า 13,454 ตร.ม. | 517                              | 8.99                                                                                                    | 7.77                                                                        | 86                                                                                             | บมจ.ควอลิตีเฮาส์                                                                |
| 3.คิวเฮาส์ เพลินจิต * ถนนเพลินจิต กทม.                       | 1-1-63                                   | พื้นที่ก่อสร้าง 22,520 ตรม.<br>พื้นที่ให้เช่า 10,880 ตรม.   | 897                              | 7.78                                                                                                    | 7.72                                                                        | 99                                                                                             | กองทุนรวมสิทธิการเช่า<br>อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี เฮาส์<br>ได้รับสิทธิการเช่าจาก |

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.วา) | พื้นที่<br>ให้เช่าทั้งหมด | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน<br>(ล้านบาท) | รายได้ค่าเช่า<br>และบริการเฉลี่ยต่อ<br>เดือน<br>(การปล่อยเช่าพื้นที่<br>เต็มร้อยละ 100)<br>(ล้านบาท) | รายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยต่อเดือน<br>สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                                                                                             | บริษัท<br>ผู้ดำเนินการ                                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |                                          |                           |                                  |                                                                                                      | รายได้ค่าเช่า<br>และบริการ<br>(ล้านบาท)                                  | คิดเป็นร้อยละของรายได้<br>ค่าเช่าและบริการที่<br>อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่<br>เต็มร้อยละ 100 |                                                                                                               |
|                       |                                          |                           |                                  |                                                                                                      |                                                                          |                                                                                             | บมจ.ควอลิตีเฮาส์ ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งปัจจุบันคงเหลือ 16 ปีและได้<br>ว่าจ้าง บมจ.ควอลิตีเฮาส์ บริหาร<br>โครงการ |

หมายเหตุ : \* เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี เฮาส์ เป็นระยะเวลา 30 ปี  
ดังนั้นจึงต้องโอนสิทธิเรียกร้องและผลประโยชน์ต่างๆ ตามสัญญาเช่าและบริการกับลูกค้า ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี เฮาส์ ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2549 เป็นต้นไป

### 2.2.3 รายละเอียดลูกหนี้การค้า

| ชื่อโครงการ                         | ลูกหนี้การค้ารวม |                        | อายุลูกหนี้การค้า |                        |                |                        |                |                        |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
|                                     |                  |                        | 1-3 เดือน         |                        | 3-6 เดือน      |                        | 6 เดือนขึ้นไป  |                        |
|                                     | จำนวน<br>(ราย)   | จำนวนเงิน<br>(ล้านบาท) | จำนวน<br>(ราย)    | จำนวนเงิน<br>(ล้านบาท) | จำนวน<br>(ราย) | จำนวนเงิน<br>(ล้านบาท) | จำนวน<br>(ราย) | จำนวนเงิน<br>(ล้านบาท) |
| <b>ธุรกิจโรงแรม</b>                 |                  |                        |                   |                        |                |                        |                |                        |
| 1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า   | 78*              | 2.33                   | 73                | 0.27                   | -              | -                      | 5              | 2.06                   |
| 2. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 | 55               | 0.85                   | 54                | 0.83                   | -              | -                      | 1              | 0.02                   |
| 3. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีลม        | 65*              | 0.48                   | 63                | 0.23                   | -              | -                      | 2              | 0.25                   |
| 4. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม       | 38*              | 1.13                   | 35                | 0.72                   | 1              | 0.06                   | 2              | 0.35                   |
| 5. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พัทยา       | 23*              | 1.27                   | 22                | 0.83                   | -              | -                      | 1              | 0.44                   |
| <b>ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า</b>   |                  |                        |                   |                        |                |                        |                |                        |
| 1. คิวเฮ้าส์ คอนแวนต์               | -                | -                      | -                 | -                      | -              | -                      | -              | -                      |
| 2. คิวเฮ้าส์ อโศก                   | 24               | 1.38                   | 24                | 1.38                   | -              | -                      | -              | -                      |
| 3. คิวเฮ้าส์ สาทร                   | 21               | 2.02                   | 21                | 2.02                   | -              | -                      | -              | -                      |
|                                     |                  |                        |                   |                        |                |                        |                |                        |

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

นโยบายการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้การค้าเช่าและค่าบริการค้างรับของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่านั้น จะพิจารณาเป็นรายๆ ไปจากสถานะปัจจุบันของลูกหนี้ค้างค้าง และจะตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเมื่อพิจารณาแล้วว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้



## 2.3 การตลาดและการแข่งขัน

### 2.3.1 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ

#### ก) กลยุทธ์การแข่งขัน

บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้กลยุทธ์การแข่งขัน ซึ่งสามารถแยกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้ คือ

##### 1) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

###### • ทำเลที่ตั้ง

โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อยตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ตั้งอยู่ในรัศมีที่ไม่ห่างจากย่านธุรกิจหรือแหล่งชุมชนที่กระจายอยู่รอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและใกล้กับระบบสาธารณูปโภค สามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้สะดวก

###### • กลยุทธ์บ้านสร้างเสร็จก่อนขายและพร้อมอยู่อาศัย

บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้กลยุทธ์การสร้างบ้านเสร็จพร้อมให้ลูกค้าเข้าอยู่อาศัย เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยลูกค้าจะได้เห็นสินค้าในสภาพที่สร้างแล้วเสร็จตามมาตรฐานและคุณภาพที่ต้องผ่านการตรวจสอบจากหน่วยงานควบคุมคุณภาพทุกหลังก่อนที่จะเสนอขายให้แก่ลูกค้า ซึ่งกลยุทธ์นี้ใช้สำหรับบ้านระดับราคาสูงที่อยู่ภายใต้ชื่อโครงการ “พฤษภิรมย์” “ลัดดารมย์” และ “วรารมย์”

###### • คุณภาพ

บริษัทมีนโยบายในการมุ่งเน้น 5 คุณภาพ สำหรับบ้านภายใต้ชื่อโครงการ “พฤษภิรมย์” “ลัดดารมย์” และ “วรารมย์” ส่วนโครงการที่มีชื่ออื่นนอกเหนือจากนี้อาจจะเน้นไม่ครบทุกคุณภาพ ทั้งนี้เนื่องจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่ถูกจำกัดด้วยราคาขาย สำหรับรายละเอียดเกี่ยวกับ 5 คุณภาพ มีดังนี้ คือ

###### - คุณภาพด้านออกแบบสวย ล้ำสมัย

การพัฒนาแบบบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านอย่างต่อเนื่อง ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีความสะดวกสบาย ในการใช้สอยของลูกค้า เพื่อสร้างความแตกต่างของสินค้าจากคู่แข่ง

###### - คุณภาพด้านวัสดุเยี่ยม

การคัดสรรและเลือกวัสดุตกแต่งที่ได้มาตรฐานสูงในการก่อสร้างทั้งภายในและภายนอกบ้านอย่างพิถีพิถัน รวมทั้งมีความเหมาะสมลงตัวกับบ้านในแต่ละแบบ ประกอบกับความมีชื่อเสียงของบริษัทในด้าน การก่อสร้างบ้านที่มีคุณภาพ และระบบการควบคุมตรวจสอบมาตรฐานสินค้าในแต่ละขั้นตอนที่เข้มงวดก่อนที่จะส่งมอบให้ลูกค้า ทำให้สินค้าของบริษัทมีคุณภาพสูงเป็นมาตรฐานเดียวกัน

###### - คุณภาพด้านสังคมดี

การสร้างความร่วมมือกันโดยการปลูกต้นไม้ภายในโครงการ ในสภาพแวดล้อมที่มีความเป็นส่วนตัวสูง เงียบสงบ ตลอดจนแวดล้อมด้วยเพื่อนบ้านในสังคมเดียวกัน

### - คุณภาพด้านความปลอดภัยสูง

การติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด(CCTV) และระบบความปลอดภัยที่ตรวจตราอย่างเข้มงวดตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ สำหรับบ้านระดับราคาสูงของบริษัทได้มีการติดตั้งระบบสัญญาณกันขโมยภายในตัวบ้าน และได้คัดเลือกบริษัทรักษาความปลอดภัยที่น่าเชื่อถือ เพื่อดูแลความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน

### - คุณภาพด้านการให้บริการอย่างจริงใจและซื่อสัตย์

บริษัทจัดให้มีหน่วยงานบริการหลังการขาย และดูแลสภาพโครงการ พร้อมให้บริการตลอดระยะเวลารับประกันบ้าน รวมทั้งหน่วยงานให้บริการซ่อมแซมรีบดวนและฉุกเฉิน กรณีที่ลูกค้ามีปัญหาเกี่ยวกับบ้านเร่งด่วน เช่น ปัญหาระบบไฟฟ้า ปัญหาระบบประปา ปัญหาระบบแอร์ และอื่นๆ โดยเปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 8.00 น.ถึงเวลา 24.00 น.

#### ● ราคา

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการกำหนดราคาสินค้าตามประเภทของระดับสินค้าและต้นทุนในการผลิตสินค้า โดยกำหนดราคาให้เหมาะสมและสามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้

### 2) ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย(คอนโดมิเนียมเพื่อขาย)

#### ●ทำเลที่ตั้ง บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ ดังนี้

- สินค้าระดับราคาขายตั้งแต่ 1 ล้านบาทต่อตารางเมตรขึ้นไป จะมุ่งเน้นทำเลที่ตั้งโครงการใจกลางเมืองหรือใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT เป็นหลัก
- สินค้าระดับราคาขายต่ำกว่า 1 ล้านบาทต่อตารางเมตร จะมุ่งเน้นทำเลที่ตั้งโครงการที่สามารถเดินทางไปทำงานได้สะดวก โดยมีระบบขนส่งมวลชนสาธารณะผ่านโครงการหรือสามารถเดินทางไปใช้บริการดังกล่าวได้อย่างสะดวก

● กลยุทธ์ในการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยภายหลังจากการผ่านการอนุมัติรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment (EIA)) หรือขายก่อนการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเสร็จ

● คุณภาพ บริษัทและบริษัทย่อยที่ขายสินค้าระดับราคาสูงมีนโยบายในการมุ่งเน้น 5 คุณภาพ โดยขึ้นอยู่กับต้นทุนค่าก่อสร้างของสินค้าในแต่ละระดับราคา เช่นเดียวกับที่กล่าวมาแล้วในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

● ราคา บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการกำหนดราคาสินค้าตามสถานที่ตั้งโครงการตำแหน่งผลิตภัณฑ์(Product Positioning) และต้นทุนในการผลิตสินค้า โดยกำหนดราคาให้เหมาะสมและสามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้

### 3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

● ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ สะดวกในการเดินทางติดต่อธุรกิจ และใกล้รถไฟฟ้า

- บริษัทมีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน รวมทั้งมีการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดตามจุดที่มีความเสี่ยงและสำคัญ เพื่อให้สามารถตรวจสอบและคอยระวังเหตุการณ์ร้ายต่างๆ ได้
- บริษัทได้ฝึกอบรมและพัฒนาทีมงานที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการควบคุมการตรวจสอบ และการดูแลอาคารและงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร และสามารถเรียกหรือระดมช่างในอาคารต่างๆ ที่บริหารอยู่มาช่วยแก้ไขปัญหาในแต่ละอาคาร กรณีที่มีเหตุการณ์ฉุกเฉินเกิดขึ้น
- บริษัทมีประสบการณ์มากกว่า 20 ปีในการบริหารและให้บริการด้านอาคารสำนักงานให้เช่าอย่างมืออาชีพ

#### 4) ธุรกิจโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยได้ขยายกลุ่มลูกค้า โดยผ่านช่องทาง E-Commerce การเดินทางไปต่างประเทศเพื่อเปิดตลาดใหม่ รวมทั้งบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์ต่างๆ เพื่อให้สามารถครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทั่วโลก

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการตลาด โดยการสร้างปฏิสัมพันธ์กับบริษัทข้ามชาติ ทั้งในประเทศและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการรักษาฐานลูกค้าเดิม โดยครอบคลุมทั้งลูกค้าระยะสั้นและระยะยาว โดยการเข้าพบลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งร่วมทำกิจกรรมกับกลุ่มเป้าหมายเป็นระยะๆ

บริษัทและบริษัทย่อยได้ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มนักท่องเที่ยว กลุ่มลูกค้าที่มีวัตถุประสงค์เฉพาะที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย ได้แก่ กลุ่มลูกค้าที่เดินทางมาเพื่อตรวจสอบสุขภาพประจำปี กลุ่มลูกค้าเสริมความงาม โดยลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการห้องพักที่มีความสะดวกสบายและมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่ครบครัน รวมทั้งสถานที่พักตั้งอยู่บนทำเลที่เดินทางได้สะดวกและใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า BTS หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมุ่งเน้นให้พนักงานขายเข้าเยี่ยมและร่วมทำกิจกรรมอย่างต่อเนื่องกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นเจ้าหน้าที่สถานทูต หน่วยราชการ และองค์กรต่างๆ ที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างต่อเนื่อง

#### ข) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของบริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะเป็นลูกค้ารายย่อยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

##### 1) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่รัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน ฯลฯ

##### 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่

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

**ค) ช่องทางการจำหน่าย**

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถแบ่งช่องทางการจำหน่ายตามประเภทธุรกิจ ได้ดังนี้

**1) ธุรกิจการขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย**

บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจำหน่ายโดยผ่านสำนักงานขายของบริษัท และบริษัทย่อยที่ตั้งอยู่ ณ โครงการนั้นๆ รวมทั้ง การออกบูธในงานแสดงสินค้าตามความเหมาะสมและโอกาส

**2) ธุรกิจโรงแรม**

บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายหลายรูปแบบ ดังต่อไปนี้

- **การขายโดยพนักงานบริษัท :** ลูกค้าสามารถติดต่อกับพนักงานที่สำนักงานขาย ส่วนกลาง หรือพนักงานบริษัทเข้าพบลูกค้าที่สำนักงานของลูกค้า ซึ่งพนักงานบริษัทสามารถชี้แจงรายละเอียดได้ครบทุกโครงการ เพื่อมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

- **การขายโดยผ่านตัวแทน :** บริษัทเปิดโอกาสให้ตัวแทนทุกบริษัทสามารถหาลูกค้า มาเช่าห้องพักทั้งระยะสั้นและระยะยาว เนื่องจากเป็นช่องทางที่สามารถเพิ่มลูกค้าได้มากขึ้น

- **การขายผ่านเว็บไซต์บริษัท :** บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้ลูกค้าชาวต่างชาติที่มีความต้องการเข้าพักในโรงแรมสามารถจองผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งเป็นช่องทางการขายที่มีศักยภาพสูง

- **การขายผ่านเว็บไซต์ตัวแทน :** เนื่องจากลูกค้าชาวต่างชาติมีแนวโน้มใช้เครือข่าย อินเทอร์เน็ตจองห้องพักเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงเปิดช่องทางการขายผ่านเว็บไซต์ตัวแทนอีกทางหนึ่ง

**3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

บริษัทและบริษัทย่อยมีช่องทางการจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ขายผ่านตัวแทน เนื่องจากตัวแทนมีเครือข่ายลูกค้าและพื้นที่ให้เช่าที่กว้างขวาง ลูกค้าสามารถเลือกพื้นที่เช่าได้หลายแห่งก่อนตัดสินใจ นอกจากนี้ ลูกค้าของบริษัทสามารถติดต่อเช่าพื้นที่ได้โดยตรงกับพนักงานขายพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

**2.3.2 สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม และการแข่งขันของบริษัท**

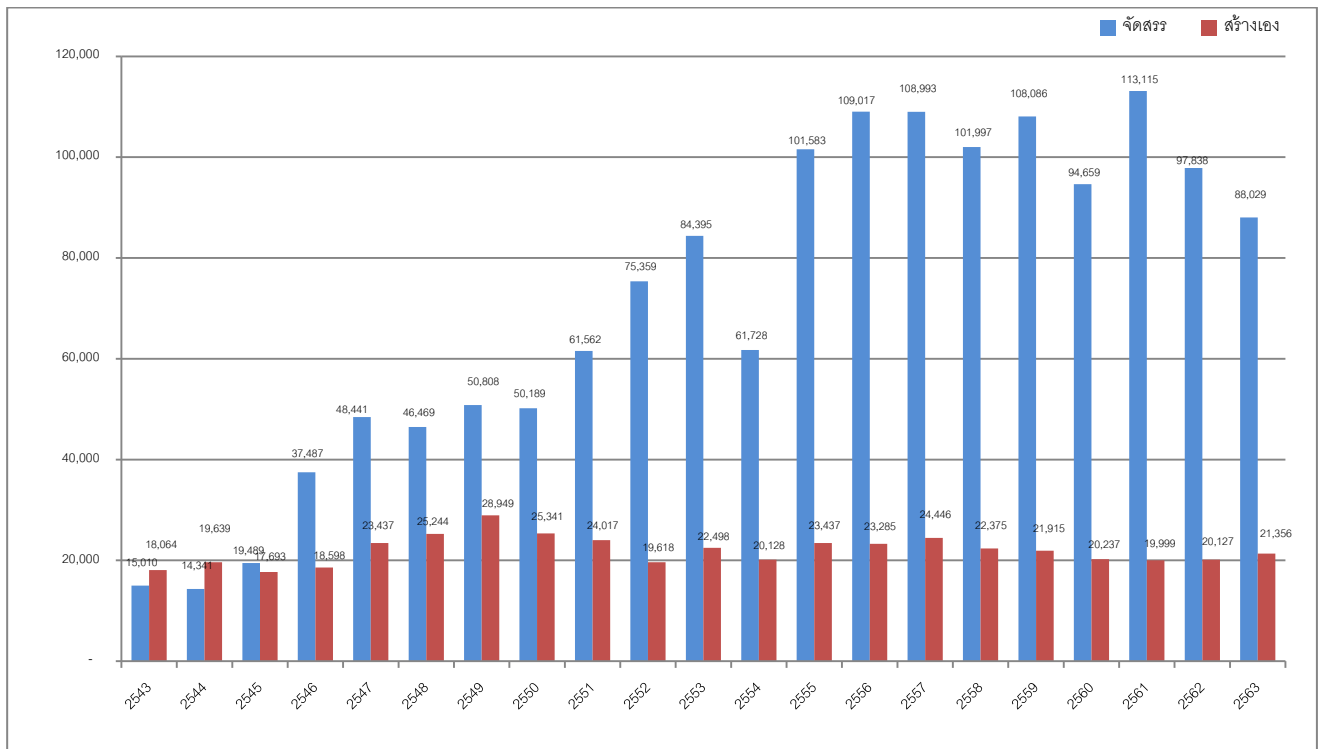
บริษัทและบริษัทย่อยจะแบ่งแยกการแข่งขันในอุตสาหกรรมและการแข่งขันของบริษัทและบริษัทย่อยตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

**ก) การแข่งขันในอุตสาหกรรม****1) ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์**

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2562 มีจำนวน 117,965 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 จำนวน 133,114 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 11 โดยสามารถแยกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีจำนวน 97,838 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 20,127 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2563 พบว่ามีจำนวน 109,385 หน่วย เปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวน 117,965 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 7 โดยสามารถแยกออกเป็นที่อยู่อาศัย

ประเภทจัดสรร จำนวน 88,029 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 21,356 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ที่ผ่านมา



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร โดยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2556 – 2563

| ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร แบ่งแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย | 2556    | 2557    | 2558    | 2559    | 2560   | 2561    | 2562   | 2563   | %การเปลี่ยนแปลงของปี 2562/ปี 2561 | %การเปลี่ยนแปลงของปี 2563/ปี 2562 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|--------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| บ้านเดี่ยว                                                              | 13,869  | 13,056  | 11,837  | 12,736  | 12,129 | 15,563  | 13,552 | 11,010 | -13%                              | -19%                              |
| บ้านแฝด                                                                 | 2,470   | 2,820   | 2,366   | 1,895   | 2,535  | 2,101   | 3,024  | 2,472  | +44%                              | -18%                              |
| ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์                                             | 21,238  | 18,059  | 19,624  | 17,111  | 16,634 | 20,051  | 21,274 | 15,535 | +6%                               | -27%                              |
| อาคารชุด                                                                | 71,440  | 75,058  | 68,170  | 76,344  | 63,361 | 75,400  | 59,988 | 59,012 | -20%                              | -2%                               |
| รวม ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร                              | 109,017 | 108,993 | 101,997 | 108,086 | 94,659 | 113,115 | 97,838 | 88,029 | -14%                              | -10%                              |

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 จากตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีการจดทะเบียนลดลง ส่วนใหญ่เป็นการลดลงของอาคารชุด และบ้านเดี่ยว ในขณะที่บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร ปี 2563 เปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร มีการจดทะเบียนลดลงในทุกประเภท สาเหตุหลักมาจากเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศมีการชะลอตัว เนื่องจากได้รับผลกระทบมาจากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด 19 ที่แพร่กระจายในหลายประเทศ ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในหลายบริษัทจึงต้องปรับเปลี่ยนแผน เลื่อนเปิดโครงการใหม่ออกไป มุ่งการแข่งขันด้านราคาขายและโปรโมชั่น เน้นการขาย เพื่อระบายสต็อกสินค้าเดิม และเมื่อเกิดการล็อกดาวน์ทางเศรษฐกิจในช่วงต้นปี 2563 ที่ผ่านมา ยอดขายที่อยู่อาศัยก็ยิ่งหดตัวเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะตลาดอาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากการล็อกดาวน์การเดินทางของชาวต่างชาติ ทำให้ยอดขายห้องชุดให้ชาวต่างชาติลดลงจำนวนมาก

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2564 บริษัทคาดการณ์ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะใกล้เคียงกับปี 2563 โดยมีปัจจัยบวก คือ อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อที่อยู่ในระดับต่ำ และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐบาล และมีปัจจัยลบหลายประการ ทั้งในเรื่องสถานการณ์เศรษฐกิจโดยรวมที่ยังคงชะลอตัว และความผันผวนทางเศรษฐกิจของโลกที่ทำให้ยังชะลอการฟื้นฟูภาคธุรกิจ โดยเฉพาะภาคธุรกิจท่องเที่ยว เนื่องจากการระบาดของโรคโควิด 19 รอบที่ 2 ซึ่งขึ้นอยู่กับความรวดเร็วในการควบคุมการแพร่ระบาดและผลจากการใช้วัคซีนทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยด้านลบที่เกิดจากความขัดแย้งทางการเมืองภายในประเทศตั้งแต่ช่วงปลายปี 2563 เป็นต้นมา ภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนและอัตราว่างงานที่ยังคงอยู่ในระดับสูง และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## 2) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2563 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมทั้งสิ้น 9.220 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.346 ล้านตารางเมตร ซึ่งเข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) 0.107 ล้านตารางเมตร และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) 0.239 ล้านตารางเมตร

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าปี 2563 มีปริมาณอุปทานเข้ามาในตลาดมากกว่าปริมาณอุปสงค์ที่ลดลงอย่างมาก กล่าวคือ อัตราการเช่าใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นเพียง 0.027 ล้านตารางเมตร เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนอยู่ที่ 0.153 ล้านตารางเมตร จึงทำให้มีอัตราการเช่าใช้พื้นที่สำนักงานรวมทั้งสิ้น 8.384 ล้านตารางเมตร เนื่องจากการระบาดของโรคโควิด 19 มีผลกระทบต่อการขายตัวทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและทั่วโลก จึงทำให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมีไม่มากนักนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ของปี หลายบริษัทรวมทั้งบริษัทต่างชาติซึ่งได้รับผลกระทบกับธุรกิจโดยตรง ชะลอการขายธุรกิจรวมทั้งแผนการขายพื้นที่เพิ่ม บางบริษัทตัดสินใจลดขนาดพื้นที่ที่ไม่จำเป็นลงเพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัทหรือต้องย้ายไปอาคารที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าเพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ จึงทำให้อัตราการเช่าใช้พื้นที่โดยรวมลดลง

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 4 ของปี 2563 (สำหรับพื้นที่ 100-300 ตารางเมตร) ปรับเพิ่มขึ้นในทุกทำเล เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สำหรับอาคารที่อัตราการเช่าใช้พื้นที่มากกว่า 90% พื้นที่ขนาดเล็กยังไม่ได้รับผลกระทบมากนักจากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด 19 กล่าวคือ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับเพิ่มขึ้นจาก 1,055 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

ปรับเพิ่มขึ้นจาก 878 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 892 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดบีในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับเพิ่มขึ้นจาก 788 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็น 796 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดบีในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ปรับเพิ่มขึ้นจาก 717 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็น 724 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงจากอัตราที่กล่าวข้างต้น 5 - 15% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2564 คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 0.291 ล้านตารางเมตร โดยเข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ประมาณ 0.144 ล้านตารางเมตร และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ประมาณ 0.147 ล้านตารางเมตร และในปี 2565 - 2567 คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จอีกประมาณ 1 ล้านตารางเมตร ดังนั้นหากภาพรวมเศรษฐกิจยังคงชะลอตัวและยังไม่มีความชัดเจนว่าจะฟื้นตัวเมื่อไหร่ รวมถึงการขยายธุรกิจหรือการลงทุนต่างๆ อาจชะลอตัว แนวโน้มความต้องการพื้นที่สำนักงานใหม่ในปี 2564 อาจจะไม่สูงมากนัก อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาจจะทรงตัวไม่แตกต่างจากปี 2563

CBD : Central Business District - ถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระราม 4 ถนนเพลินจิต ถนนวิภาวดี ถนนสุขุมวิท ช่วงต้น และถนนอโศก เป็นต้น

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

ที่มา: ข้อมูลจากการรวบรวมของบมจ.ควอลิตีเฮาส์

### 3) ธุรกิจโรงแรม/อาคารพักอาศัยให้เช่า

ณ สิ้นปี 2563 มียอดรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาประเทศไทยตลอดทั้งปี จำนวน 6.7 ล้านคน ลดลงจำนวน 33.2 ล้านคน หรือลดลงอัตราร้อยละ 83.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 39.9 ล้านคน ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้จากการท่องเที่ยวของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลงเช่นกัน ทั้งหมดนี้ เป็นผลกระทบหลักมาจากการระบาดของโรคโควิด 19 ที่ส่งผลให้หลายประเทศใช้มาตรการจำกัดการเดินทาง เพื่อควบคุมการระบาดภายในประเทศรวมถึงการห้ามนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่ประเทศสำหรับประเทศไทย ผลจากการประกาศ พก.สถานการณ์ฉุกเฉินในช่วงเดือนมีนาคม 2563 ที่ให้ปิดด่านตรวจคนเข้าเมืองทั่วประเทศ และประกาศของสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ที่ห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน 2563 ส่งผลให้ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ไม่มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเดินทางเข้าสู่ประเทศไทย จนกระทั่งเดือนตุลาคม 2563 จึงได้เริ่มเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ตามมติเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับ แนวทางการเปิดรับนักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ (Special Tourist VISA : STV) โดยให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติสามารถเดินทางเข้ามาพำนักระยะยาวภายในประเทศไทยในรูปแบบพิเศษ ซึ่งสามารถพำนักในประเทศไทยได้สูงสุด 270 วัน และต้องผ่านการกักตัว 14 วัน ในสถานที่รัฐกำหนด

สำหรับการท่องเที่ยวภายในประเทศ การระบาดของโรคโควิด 19 ได้ส่งผลกระทบทางลบเช่นกัน ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวนนักท่องเที่ยวไทยภายในประเทศ 95 ล้านคน-ครั้ง สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวภายในประเทศ 5 แสนล้านบาท ถึงแม้ว่ารัฐบาลได้ออกมาตรการฟื้นฟูการท่องเที่ยวภายในประเทศ ผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน / กำลังใจ ทำให้การท่องเที่ยวภายในประเทศฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นการฟื้นตัวอย่างช้า ๆ และ

จำนวนยังคงต่ำกว่าปี 2562 ทั้งในเชิงจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ รวมถึงไม่สามารถทดแทนรายได้จากการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่หยุดชะงักได้

สำหรับตลาดโรงแรม ในปี 2563 มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 55,663 ห้อง โดยเพิ่มขึ้น จำนวน 3,334 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักในปี 2562 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 52,329 ห้อง โดยโรงแรมระดับกลางมีสัดส่วนห้องพักในตลาดมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่ง และส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจบนถนนเพลินจิต-สุขุมวิท แต่อย่างไรก็ดี การระบาดของโรคโควิด 19 อย่างต่อเนื่อง ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมเป็นอย่างมาก โรงแรมระดับกลางและเล็ก ได้ปิดตัวชั่วคราวจำนวนมาก เนื่องจากมีจำนวนผู้เข้าพักไม่เพียงพอในการดำเนินธุรกิจ

โดยภาพรวมของการลงทุนในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนในปี 2563 มียอดสะสมรวม จำนวน 907 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 213,162 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุน จำนวนรวม 934 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 465,444 ล้านบาท โดยในปี 2563 มีจำนวนโครงการลดลง 27 โครงการ หรือลดลงเป็นร้อยละ 2.8 แต่ในขณะเดียวกันมีมูลค่าการลงทุนลดลง จำนวน 252,282 ล้านบาท หรือ ลดลงเป็นร้อยละ 54.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งเป็นผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด 19 เช่นกัน

ถ้าพิจารณาจำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและประเภทพักอาศัยชั่วคราวในเขตกรุงเทพมหานคร ยอดสะสม ณ สิ้นในปี 2563 มีจำนวน 87,777 คน เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 จำนวน 102,672 คน ลดลงจำนวน 14,895 คน หรือลดลงร้อยละ 14.5 ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของห้องชุดพักอาศัยให้เช่ายังคงเป็นกลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่นและชาวต่างชาติอื่นๆ ในแถบเอเชีย โดยเดือนธันวาคม 2563 ชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตทำงานคงเหลือในประเทศไทยอันดับที่หนึ่ง มีจำนวน 28,532 คน และอันดับที่ 2 และ 3 จะเป็น ชาวจีน และ ชาวฟิลิปปินส์ ที่จำนวน 24,455 และ 18,534 คน ตามลำดับ

สำหรับตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่าในปี 2563 มีจำนวนห้องพักอาศัยให้เช่ารวมทั้งสิ้น 18,899 ห้อง เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2562 ที่มีจำนวน 17,475 ห้อง เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 1,424 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 8.1 ทั้งนี้ ลูกค้าชาวต่างชาติส่วนใหญ่ยังคงชอบที่จะพักอาศัยในเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ แต่เนื่องด้วยการปรับลดของค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัยของลูกค้าชาวต่างชาติ ในหลายบริษัทข้ามชาติ และการเติบโตมากขึ้นของตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่า ซึ่งเข้ามาแข่งขันและแบ่งส่วนการตลาด ของตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า จึงก่อให้เกิดภาวะการแข่งขันอย่างรุนแรงในตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า

ที่มา: ข้อมูลจากกองงานคนต่างด้าว กรมการจัดหางาน

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ข้อมูลจากการรวบรวมของบมจ.ควอลิตีเฮาส์



**ข) การแข่งขันของบริษัทและบริษัทย่อย****1) ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันกันทั้งทางตรงและทางอ้อมกับผู้ประกอบการรายกลาง และรายใหญ่ที่มีโครงการประเภทเดียวกันที่อยู่ในทำเลบริเวณใกล้เคียงกัน ซึ่งส่งผลให้เกิดการแข่งขันกันระหว่างผู้ประกอบการ แต่ก็ไม่ได้รุนแรงมากนัก เนื่องจากชื่อเสียงบริษัท การวางตำแหน่งสินค้า (Product Positioning) และการออกแบบสินค้าจะแตกต่างกัน จึงส่งผลให้แต่ละบริษัทมีกลุ่มลูกค้าเฉพาะของตนเองในระดับหนึ่งอยู่แล้ว

**2) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

บริษัทมีอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดบี 2 อาคารที่ตั้งอยู่ในย่านCBD ซึ่งมีการแข่งขันกันโดยตรงกับผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเดียวกันที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน แต่ไม่รุนแรงมากนัก เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในย่านดังกล่าวไม่มีการก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้น จึงส่งผลทำให้ลูกค้าต้องพิจารณาและตัดสินใจเลือกที่ตั้งสำนักงานตามงบประมาณ ความเหมาะสมในการติดต่อธุรกิจ และจำนวนพื้นที่ที่ลูกค้าต้องใช้ตั้งสำนักงานว่าอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าวมีเพียงพอหรือเหมาะสมหรือไม่

**3) ธุรกิจโรงแรม**

บริษัทและบริษัทย่อยมีอาคารโรงแรม และได้เช่าอาคารโรงแรมที่ตั้งอยู่ในย่านCBD ซึ่งมีการแข่งขันกันทางตรงและทางอ้อมกับผู้ประกอบการอาคารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ และอาคารโรงแรมเกรดเดียวกันที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน โดยมีการแข่งขันที่รุนแรงเพิ่มขึ้น เนื่องจากจะมีศักยภาพของโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับอาคารคอนโดมิเนียมให้เช่าได้มีการเติบโตเพิ่มขึ้นและเข้ามาทดแทนตลาดของอาคารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ และโรงแรมมากขึ้น

**2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ****2.4.1 ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์****ก) การออกแบบสินค้า**

บริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานวิจัยและพัฒนาโครงการ ซึ่งจะทำการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค โดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการเกี่ยวกับแบบบ้าน รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า และมีการสำรวจสินค้าคู่แข่ง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการออกแบบสินค้า ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสร้างบ้านได้ตรงกับความต้องการและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดแนวทางในการออกแบบหลากหลายตามยุคสมัย บริษัทและบริษัทย่อยยังได้มีการว่าจ้างบริษัทและบุคคลภายนอกในการออกแบบบ้านและโครงการ

**ข) ลักษณะการผลิต และการจัดซื้อ****การผลิตและนโยบายการผลิต**

บริษัทและบริษัทย่อยที่ผลิตสินค้าราคาสูงมีนโยบายในการผลิตสินค้า โดยมีการควบคุมสินค้าให้ตรงตามมาตรฐานและคุณภาพที่ลูกค้ากำหนดไว้ตามนโยบายบ้าน 5 คุณภาพ ซึ่งประกอบด้วย

- ออกแบบสวยล้ำสมัย
- วัสดุเยี่ยม
- สักคอดี
- ความปลอดภัยสูง
- ให้บริการอย่างจริงใจและซื่อสัตย์

ทั้งนี้ คุณภาพของสินค้าแต่ละประเภทจะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับตำแหน่งสินค้า (Product Positioning) ที่ขายให้ลูกค้าแต่ละกลุ่ม

### การจัดหาวัตถุดิบ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีจัดหาวัตถุดิบในส่วนประกอบสำคัญของบ้านและบางส่วนจัดหาโดยผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งสามารถแยกได้ ดังนี้

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

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

### การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทและบริษัทย่อยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับเหมาในเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

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

### การใช้วัสดุก่อสร้างทดแทน

ในการก่อสร้างบ้านและห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย วัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่ที่นำมาใช้เป็นวัสดุก่อสร้างที่สามารถหาได้ภายในประเทศ ดังนั้น เมื่อประสบภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง บริษัทและบริษัทย่อยจึงสามารถหาวัสดุก่อสร้างอื่นมาใช้ทดแทนวัสดุก่อสร้างเดิมได้ เช่น ไม้ที่นำมาใช้ทำวงกบประตูหน้าต่าง สามารถใช้วงกบอลูมิเนียมหรือUPVC ซึ่งคุณภาพได้ตามมาตรฐานที่กำหนด เป็นต้น

### ผลการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีต่อการใช้วัสดุก่อสร้าง

เนื่องจากการก่อสร้างบ้านพักอาศัยและห้องชุดพักอาศัยเพื่อขายไม่ได้ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการควบคุมหรือการก่อสร้าง ดังนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีจึงไม่มีผลต่อการใช้วัสดุก่อสร้างในการก่อสร้างอย่างเป็นสาระสำคัญ

### ต้นทุนเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้าง

การปรับตัวสูงขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างเป็นปัญหาที่จะกระทบต่อต้นทุนบ้านหรือห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งตัวแปรที่สำคัญ ได้แก่ ราคาของที่ดินเปล่า ราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงต่างๆ ที่ใช้ในกระบวนการผลิตวัสดุก่อสร้าง และค่าขนส่งวัสดุก่อสร้างไปยังโครงการ และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยพยายามที่จะลดต้นทุนดังกล่าว โดยเจรจาให้ผู้ขายวัสดุก่อสร้างคงราคาวัสดุก่อสร้างหรือทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนถึง 1 ปี เป็นต้น

### สัดส่วนในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างในประเทศและนอกประเทศ

วัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยจัดซื้อภายในประเทศ

### นโยบายในการจัดหาที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายจัดซื้อจัดหาที่ดินเพิ่มเติม เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะ 2-3 ปี ข้างหน้า โดยจะผ่านคณะกรรมการบริษัท เพื่อรองรับการขยายตัวและดำเนินธุรกิจในอนาคต

## 2.4.2 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

### 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

การดำเนินโครงการต่างๆของบริษัทและบริษัทย่อย หากโครงการใดเข้าเงื่อนไขที่จะต้องยื่นอนุมัติต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยจะดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมครบถ้วน ส่วนกรณีที่ไม่โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่ไม่ต้องผ่านการขอใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการดำเนินการควบคุมปัจจัยต่างๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น บริษัทและบริษัทย่อยจะมีการควบคุมกระบวนการก่อสร้าง โดยป้องกันดูแลด้านเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งมีการควบคุมดูแลการจัดเก็บเครื่องมืออุปกรณ์ และควบคุมการก่อสร้างให้มีความปลอดภัย มีการป้องกันฝุ่นละออง การรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ก่อสร้าง โดยมีการแบ่งโซนการก่อสร้าง เพื่อให้มีผลกระทบต่อบ้านที่สร้างเสร็จและผู้อยู่อาศัยให้น้อยที่สุด

## 2) ธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีมาตรการป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านปัญหาสาธารณสุขโรค เช่น มีมาตรการในการตรวจสอบหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆที่สามารถช่วยลดหรือประหยัดพลังงานไฟฟ้า การจัดการขยะ และตรวจสอบสภาพน้ำทิ้ง เป็นต้น

ดังนั้น ในการประกอบธุรกิจต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมแต่อย่างใด

### 2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการคอนโดมิเนียมที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้เป็นจำนวนเงินทั้งหมดประมาณ 500 ล้านบาท โดยไม่มีโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการขายห้องชุดพักอาศัยโครงการใดมียอดรายได้ที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้มากกว่าร้อยละ 10 ของยอดรายได้รวมตามงบการเงินรวม

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 3.1. ความเสี่ยงด้านการเงิน

##### ความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินลงทุนใน HVC มีมูลค่าเงินลงทุนสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เท่ากับศูนย์ เมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุนตามราคาทุนจำนวน 33 ล้านบาท โดยบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวไว้เต็มจำนวน ทั้งนี้ เนื่องจาก HVC ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อย QHI(BVI) มีเงินให้กู้ยืมแก่ HVC คิดเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวนประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ (2562 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 2561 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ) บริษัทย่อยดังกล่าวจึงอาจมีความเสี่ยงที่อาจสูญเสียเงินให้กู้ยืมทั้งจำนวน เนื่องจาก HVC มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตาม QHI(BVI) ได้ตั้งสำรองเผื่อหนี้สินดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC มาตั้งแต่ปี 2540 เนื่องจากผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีภาระที่จะต้องจัดหาเงินให้กับ HVC ตามสัดส่วนการถือหุ้นของแต่ละราย ดังนั้น ในส่วนของ QHI(BVI) และผู้ถือหุ้นอีกรายหนึ่งจึงได้ทำการค้ำประกันเงินกู้ยืม (เงินต้นและดอกเบี้ย) เป็นจำนวน 1.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ 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 และบันทึกกลับรายการสำรองเผื่อหนี้สินดังกล่าว

##### ความเสี่ยงจากภาระผูกพันในการออกตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ จำนวนรวม 12,095 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 4,600 ล้านบาท และหุ้นกู้-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 7,495 ล้านบาท และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 998 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3,944 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.64 เท่า ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้อาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้สินของหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีรายได้จากการขายบ้านและคอนโด โดยจะเห็นได้จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการขายบ้านและที่ดินที่ดำเนินการอยู่จำนวน 65 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 30,346 ล้านบาท และโครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 14 โครงการ มีมูลค่าขายคงเหลือประมาณ 13,265 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นแหล่งรายได้ของบริษัทในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้สม่ำเสมอจากธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า รวมทั้งเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างกระแสเงินสดของบริษัท

อนึ่งการออกหุ้นกู้ของบริษัทนั้นเป็นไปตามนโยบายในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเป็นการลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ และคืนเงินต้นของหุ้นกู้ได้ตามที่ครบกำหนด

### **ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน**

จากการที่บริษัทและบริษัทย่อยต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทที่ใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการ

จากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย บริษัทและบริษัทย่อยจึงได้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน โดยทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในขณะนั้น ซึ่งมาตรการที่บริษัทนำมาใช้ เช่น การออกหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ แทนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ส่วนใหญ่จะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า หรือ การออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำขายให้แก่นักลงทุนประเภทสถาบัน ซึ่งเป็นการลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเหมาะสมสอดคล้องกับธุรกิจประเภทโครงการบ้านที่ต้องการเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ การวางแผนงานก่อสร้างโครงการให้มีระยะเวลาที่สั้นลง เพื่อลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืม รวมทั้งมีการติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย และพิจารณาใช้ เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

## **3.2 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ**

### **ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย (Prebuilt)**

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า โดยมีรายได้หลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 92 ร้อยละ 87 และร้อยละ 93 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย (Prebuilt) ทำให้ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างบ้านสูงและมีความเสี่ยงหากบ้านที่สร้างเสร็จขายไม่หมด

อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีวิธีดำเนินการเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยแบ่งการก่อสร้างเป็นเฟสๆ และควบคุมปริมาณสินค้าคงเหลือด้วยการก่อสร้างบ้านให้เหมาะสมกับการขายในแต่ละช่วง รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้สามารถสร้างบ้านก่อนขายได้ตรงกับความต้องการและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า นอกจากนี้ จากการเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์มานานทำให้เป็นที่รู้จักและยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งในเรื่องคุณภาพ ราคา และการให้บริการจะช่วยลดความเสี่ยงในด้านสินค้าคงเหลือได้

### ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูง

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

### 3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

#### ความเสี่ยงการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานฝีมือก่อสร้าง

ด้วยการก่อสร้างบ้านและพัฒนาโครงการบ้านนั้น ต้องอาศัยผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ โดยเฉพาะสินค้าบ้านที่บริษัทและบริษัทย่อยขายนั้น เป็นสินค้าที่อยู่ในระดับกลางและระดับบนที่มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าเป็นสำคัญ ซึ่งผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือที่มีความชำนาญในการก่อสร้างบ้านหรืองานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการบ้านที่มีอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีจำนวนจำกัดและอาจจะมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตและขยายตัว

การขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมืออาจจะเป็นอุปสรรคในการผลิตสินค้า การเติบโตของยอดขายสินค้า และการควบคุมคุณภาพของสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ รวมทั้ง มีการพัฒนาความรู้ความสามารถและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบพรีคาสท์ พรีแฟลบบริเคชั่น และแบบทันเนลมาใช้ เพื่อลดการใช้แรงงานคนและลดระยะเวลาการก่อสร้างบ้าน

#### ความเสี่ยงจากราคาดันทุนวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักอย่างหนึ่งซึ่งบริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่มีความผันผวนและอาจปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการลดความเสี่ยง โดยการทำสัญญาจ้างเหมาค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างบางประเภทกับผู้รับเหมา ส่วนวัสดุก่อสร้างหลักบริษัทจะติดต่อกับผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่โดยตรง ทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองและสามารถจัดทำข้อตกลงด้านราคาและปริมาณได้ในเงื่อนไขที่ดีกว่า นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีนโยบายที่จะพัฒนาและขยายโครงการให้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้

### 3.4 ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความกังวลของภาระหนี้สินครัวเรือนทำให้ธนาคารพาณิชย์มีการเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอาจมีความเสี่ยงสูงที่ธนาคารพาณิชย์จะไม่อนุมัติ ทำให้ลูกค้าที่จองซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีมาตรการในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าแล้วส่งให้ธนาคารพิจารณาการให้สินเชื่อก่อนการจองซื้อ นอกจากนี้ บริษัทได้ปรับเปลี่ยนจำนวนเงินดาวน์ห้องชุดพักอาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทจากเดิม 10% เป็น 15% ของราคาซื้อขาย ทำให้ส่วนที่จะขอสินเชื่อจากธนาคาร ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนที่ลดลง ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร



#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดสินทรัพย์ของบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

##### 4.1. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า

###### 4.1.1. ธุรกิจโรงแรม

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                                                 | ลักษณะโครงการ                                                                                          | เนื้อที่โครงการ/<br>พื้นที่ทั้งหมด<br>(ไร่-งาน-ตร.วา) | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ<br>(ล้านบาท)            | ถือกรรมสิทธิ์<br>โดย                                      | ภาระผูกพัน |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|
| 1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์<br>สีลม ถนนเจริญกรุง บางรัก กทม.              | อาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า<br>สูง 27 ชั้น<br>พื้นที่ก่อสร้าง 26,000 ตร.ม.<br>พื้นที่ให้เช่า 13,633 ตร.ม. | 4-3-20                                                | 118<br>(รวมสิทธิการเช่า<br>คงเหลือ 118 ลบ.) | เช่าช่วง 30 ปี<br>ระยะเวลาเช่า<br>คงเหลือประมาณ<br>2.5 ปี | -          |
| 2. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์<br>พทยา นาเกลือ บางละมุง ชลบุรี <sup>1/</sup> | อาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า<br>สูง 29 ชั้น<br>พื้นที่ก่อสร้าง 29,947 ตร.ม.<br>พื้นที่ให้เช่า 15,611 ตร.ม. | 6-1-91                                                | 1,186                                       | บริษัทย่อย                                                | -          |

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

###### 4.1.2. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                                                | ลักษณะโครงการ                                                                                      | เนื้อที่โครงการ/<br>พื้นที่ทั้งหมด<br>(ไร่-งาน-ตร.วา) | มูลค่าตาม<br>บัญชีสุทธิ<br>(ล้านบาท)                     | ถือกรรมสิทธิ์<br>โดย                              | ภาระผูกพัน |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------|
| 1. คิวเฮาส์ อโศก<br>66 สุขุมวิท 21 กทม.                              | อาคารสำนักงานให้เช่า<br>สูง 22 ชั้น<br>พื้นที่ก่อสร้าง 44,258 ตร.ม.<br>พื้นที่ให้เช่า 19,677 ตร.ม. | 2-2-54                                                | 47<br>(รวมสิทธิการเช่า<br>คงเหลือ 47 ลบ.)                | เช่า 30 ปี ระยะเวลา<br>เช่าคงเหลือ ประมาณ<br>2 ปี | -          |
| 2. คิวเฮาส์ สาทร<br>ถนนสาทรใต้ กทม.                                  | อาคารสำนักงานให้เช่า สูง 20<br>ชั้น<br>พื้นที่ก่อสร้าง 28,958 ตร.ม.<br>พื้นที่ให้เช่า 13,970 ตร.ม. | 2-3-56                                                | 55<br>(รวมสิทธิการเช่า<br>คงเหลือ 55 ลบ.)                | เช่า 30 ปี ระยะเวลา<br>เช่าคงเหลือประมาณ<br>3 ปี  | -          |
| 3. คิวเฮาส์ เพลินจิต <sup>1/</sup><br>ถนนเพลินจิต<br>เขตปทุมวัน กทม. | อาคารสำนักงานให้เช่า<br>สูง 18 ชั้น<br>พื้นที่ก่อสร้าง 21,382 ตร.ม.<br>พื้นที่ให้เช่า 10,855 ตร.ม. | 1-1-63                                                | 586<br>(เป็นอสังหาริม<br>ทรัพย์เพื่อการลงทุน<br>586 ลบ.) | บริษัท                                            | -          |

หมายเหตุ <sup>1/</sup> เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮาส์ เพลินจิต  
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี เฮาส์ เป็นระยะเวลา 30 ปี

###### 4.1.3. ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และส่วนกลางอื่นๆ

อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่ใช้ในการดำเนินงานของโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและ  
ส่วนกลางอื่นๆ ในบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 239 ล้านบาท

## 4.2. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

### 4.2.1. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

- โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                     | พื้นที่ขาย<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.วา) | มูลค่าตามบัญชี<br>สุทธิ<br>(ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์โดย | ภาระผูกพัน<br>(จดจำนองไว้) |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------|
| 1. Q.House Avenue พระรามห้า ( South)      | 10 - 0 - 67                              | 285                                  | บริษัท           | -                          |
| 2. Q.House Avenue พระรามห้า (North)       | 3 - 3 - 66                               | 132                                  | บริษัท           | -                          |
| 3. พฤษภิรมย์ ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์        | 2 - 1 - 15                               | 99                                   | บริษัท           | -                          |
| 4. พฤษภิรมย์ ปิ่นเกล้า (1)                | 4 - 0 - 81                               | 61                                   | บริษัท           | -                          |
| 5. พฤษภิรมย์ ปิ่นเกล้า (เลคโซน)           | 0 - 1 - 94                               | 3                                    | บริษัท           | -                          |
| 6. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 1 - บางแค      | 23 - 3 - 38                              | 510                                  | บริษัท           | -                          |
| 7. ลัดดาภิรมย์ วงแหวน-รามอินทรา           | 22 - 2 - 59                              | 299                                  | บริษัท           | -                          |
| 8. ลัดดาภิรมย์ ดิวนันท                    | 11 - 0 - 3                               | 296                                  | บริษัท           | -                          |
| 9. ลัดดาภิรมย์ Elegance วงแหวน-สาทร       | 6 - 3 - 43                               | 276                                  | บริษัท           | -                          |
| 10. วรารมย์ วัชรพล-เพิ่มสิน               | 45 - 0 - 64                              | 678                                  | บริษัท           | -                          |
| 11. วรารมย์ Premium วัชรพล-จตุโชติ        | 0 - 0 - 78                               | 9                                    | บริษัทย่อย       | -                          |
| 12. คาซ่า Grand สุขุมวิท 5                | 3 - 3 - 99                               | 161                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 13. คาซ่า Grand อ่อนนุช-วงแหวน            | 4 - 2 - 98                               | 157                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 14. คาซ่า Grand ราชพฤกษ์-พระรามห้า        | 2 - 1 - 81                               | 113                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 15. คาซ่า Legend พระรามห้า - ราชพฤกษ์     | 13 - 2 - 83                              | 342                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 16. คาซ่า Legend เกษตร-นวมินทร์           | 0 - 2 - 88                               | 44                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 17. คาซ่า Legend ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า     | 0 - 1 - 43                               | 32                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 18. คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ      | 20 - 1 - 10                              | 441                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 19. คาซ่า Premium อ่อนนุช-วงแหวน          | 3 - 3 - 90                               | 134                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 20. คาซ่า Premium พระรามสอง               | 3 - 2 - 81                               | 132                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 21. คาซ่า Premium ราชพฤกษ์ พระรามห้า      | 3 - 1 - 94                               | 121                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 22. คาซ่า Presto ดอนเมือง-สงขลา           | 21 - 0 - 97                              | 443                                  | บริษัท           | -                          |
| 23. คาซ่า Presto ประชาอุทิศ 90            | 13 - 0 - 65                              | 249                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 24. คาซ่า Presto วงแหวน-ปิ่นเกล้า         | 0 - 0 - 99                               | 10                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 25. คาซ่าวิลล์ วงแหวน-รามอินทรา           | 54 - 1 - 68                              | 632                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 26. คาซ่าวิลล์ รามคำแหง-วงแหวน 2          | 24 - 0 - 57                              | 372                                  | บริษัท           | -                          |
| 27. คาซ่าวิลล์ วงแหวน-จตุโชติ             | 25 - 0 - 55                              | 345                                  | บริษัท           | -                          |
| 28. คาซ่าวิลล์ ปิ่นเกล้า-ศรีรัช           | 14 - 2 - 28                              | 201                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 29. คาซ่าวิลล์ ดอนเมือง-สงขลา             | 6 - 3 - 89                               | 175                                  | บริษัท           | -                          |
| 30. คาซ่าวิลล์ ประชาอุทิศ 90              | 2 - 2 - 28                               | 84                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 31. คาซ่าวิลล์ บางใหญ่                    | 1 - 0 - 92                               | 45                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 32. คาซ่าวิลล์ รังสิต คลองสอง             | 1 - 0 - 78                               | 33                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 33. คาซ่าวิลล์ บางนา-เทพารักษ์            | 0 - 1 - 33                               | 10                                   | บริษัท           | -                          |
| 34. คาซ่าวิลล์ วัชรพล-เพิ่มสิน            | 0 - 0 - 59                               | 8                                    | บริษัทย่อย       | -                          |
| 35. Q District เวสต์เกต                   | 17 - 3 - 53                              | 481                                  | บริษัท           | -                          |
| 36. Q District สุขสวัสดิ์-วงแหวนพระรามสาม | 6 - 0 - 23                               | 143                                  | บริษัท           | -                          |

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ               | พื้นที่ขาย<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.ว.) | มูลค่าตามบัญชี<br>สุทธิ<br>(ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์โดย | ภาระผูกพัน<br>(จดจำนองไว้) |
|-------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------|
| 37. คาซ่า Waterside พระรามห้า       | 4 - 2 - 56                               | 195                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 38. คาซ่าซีดี ราชพฤกษ์-พระรามห้า    | 11 - 0 - 39                              | 409                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 39. คาซ่าซีดี วังชลพล-เพิ่มสิน 2    | 24 - 2 - 95                              | 409                                  | บริษัท           | -                          |
| 40. คาซ่าซีดี สุขุมวิท-สมุทรปราการ  | 7 - 3 - 94                               | 346                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 41. คาซ่าซีดี พระรามห้า-ปิ่นเกล้า   | 9 - 3 - 45                               | 309                                  | บริษัท           | -                          |
| 42. คาซ่าซีดี งามคำแหง-มัสทีน       | 6 - 2 - 64                               | 250                                  | บริษัท           | -                          |
| 43. คาซ่าซีดี ดอนเมือง-ศรีสมาน      | 5 - 2 - 79                               | 202                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 44. คาซ่าซีดี กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ   | 4 - 0 - 64                               | 163                                  | บริษัท           | -                          |
| 45. คาซ่าซีดี ดอนเมือง-สรองประชา    | 5 - 3 - 13                               | 134                                  | บริษัท           | -                          |
| 46. คาซ่าซีดี ประชาอุทิศ 90         | 1 - 2 - 19                               | 60                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 47. Q Prime สุขุมวิท 77             | 13 - 3 - 8                               | 742                                  | บริษัท           | -                          |
| 48. เดอะทรีสต์ สุวรรณภูมิ-เทพารักษ์ | 3 - 1 - 9                                | 99                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 49. เดอะทรีสต์ ศรีนครินทร์-แพรงษา   | 0 - 0 - 62                               | 2                                    | บริษัทย่อย       | -                          |
| 50. กัสได้ เพชรเกษม 69-กาญจนาภิเษก  | 9 - 0 - 46                               | 222                                  | บริษัท           | -                          |
| 51. กัสได้ กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ      | 6 - 1 - 75                               | 206                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 52. กัสได้ สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ    | 15 - 0 - 44                              | 172                                  | บริษัท           | -                          |
| 53. กัสได้ ดอนเมือง-สรองประชา       | 5 - 2 - 66                               | 165                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 54. กัสได้ เพชรเกษม-ทวีวัฒนา        | 5 - 3 - 76                               | 141                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 55. กัสได้ ราชพฤกษ์-พระรามห้า       | 0 - 3 - 64                               | 38                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 56. กัสได้ บางนา สุวรรณภูมิ         | 0 - 2 - 62                               | 23                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 57. กัสได้ วงแหวน-พระรามห้า         | 0 - 0 - 64                               | 10                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 58. คิวเฮ้าส์วิลล่า นครพิงค์        | 2 - 3 - 10                               | 114                                  | บริษัท           | -                          |
| 59. ลัดดาภิเษก Elegance ศาลากลาง    | 18 - 0 - 74                              | 226                                  | บริษัท           | -                          |
| 60. วรารมย์ พรีเมียม แก้วนวรัฐ      | 32 - 0 - 85                              | 202                                  | บริษัท           | -                          |
| 61. วรารมย์ Premium กาวิละ          | 3 - 0 - 85                               | 115                                  | บริษัท           | -                          |
| 62. คาซ่า Grand ศรีราชา             | 14 - 2 - 48                              | 303                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 63. คาซ่าวิลล์ บ้านบึง              | 14 - 1 - 10                              | 158                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 64. คาซ่า Legend บ้านบึง            | 5 - 2 - 59                               | 162                                  | บริษัทย่อย       | -                          |
| 65. คาซ่าวิลล์ ระยอง                | 2 - 2 - 47                               | 42                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 66. คาซ่า ซีไซด์ ระยอง              | 0 - 2 - 55                               | 13                                   | บริษัทย่อย       | -                          |
| 67. เดอะทรีสต์ บ้านโพธิ์            | 2 - 1 - 37                               | 54                                   | บริษัท           | -                          |
| 68. บ้านช็อกกลับคืน (จำนวน 5 หลัง)  | 0 - 3 - 7                                | 29                                   | บริษัทย่อย       | -                          |

## - โครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ | ลักษณะโครงการ                                                               | พื้นที่ขาย<br>โครงการ<br>(ตร.ม.) | มูลค่าตาม<br>บัญชีสุทธิ<br>(ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์<br>โดย | ภาระผูกพัน |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------|
| 1. สาทร เฮ้าส์        | อาคารสูง 50 ชั้น พื้นที่<br>รวม 40,591 ตร.ม. พื้นที่<br>ขายรวม 21,776 ตร.ม. | 195                              | 10                                   | บริษัท               | -          |

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                           | ลักษณะโครงการ                                                                                             | พื้นที่ขาย<br>โครงการ<br>(ตร.ม.) | มูลค่าตาม<br>บัญชีสุทธิ<br>(ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์<br>โดย | ภาระผูกพัน                     |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| 2. คิวคอนโด สุขุมวิท                            | อาคารสูง 40 ชั้น พื้นที่<br>3-1-70 ไร่ จำนวน 273<br>ห้อง                                                  | 34,170                           | 4,968                                | บริษัท               | -                              |
| 3. คาซ่า คอนโด แอท เอ็มอาร์ที สามแยกบาง<br>ใหญ่ | อาคารสูง 39 ชั้น พื้นที่<br>3-1-12 ไร่ จำนวน 847<br>ห้อง                                                  | 22,721                           | 539                                  | บริษัทย่อย           | -                              |
| 4. เดอะทรัสต์ คอนโด แอท บีทีเอส เฮอร์วีน        | อาคารสูง 30 ชั้น พื้นที่<br>7-2-84 ไร่ จำนวน<br>1,570 ห้อง                                                | 44,690                           | 1,379                                | บริษัทย่อย           | ธนาคารไทย<br>พาณิชย์ (บางส่วน) |
| 5. เดอะทรัสต์ คอนโด งามวงศ์วาน                  | อาคารสูง 32 ชั้น พื้นที่<br>4-3-59 ไร่ จำนวน<br>1,280 ห้อง                                                | 37,711                           | 274                                  | บริษัทย่อย           | -                              |
| 6. เดอะพอยต์ คอนโด รังสิต-คลอง 6                | อาคารสูง 8 ชั้น 2<br>อาคาร พื้นที่ 7-0-32 ไร่<br>จำนวน 821 ห้อง                                           | 21,624                           | 165                                  | บริษัทย่อย           | ธนาคารไทย<br>พาณิชย์           |
| 7. คิว ซีไซด์ หัวหิน                            | อาคารสูง 7 ชั้น 1<br>อาคาร สูง 4 ชั้น 6<br>อาคาร และวิลล่า 2 หลัง<br>พื้นที่ 7-1-20 ไร่ จำนวน<br>207 ห้อง | 11,308                           | 896                                  | บริษัทย่อย           | -                              |
| 8. คิวเฮอร์สคอนโด พหลโยธิน เชียงราย             | อาคารสูง 8 ชั้น 2<br>อาคาร พื้นที่ 3-0-99 ไร่<br>จำนวน 348 ห้อง                                           | 11,317                           | 16                                   | บริษัท               | -                              |
| 9. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร บี                  | อาคารสูง 8 ชั้น 1<br>อาคาร พื้นที่ 1-1-88 ไร่<br>จำนวน 49 ห้อง                                            | 2,450                            | 96                                   | บริษัทย่อย           | -                              |
| 10. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร เอ                 | อาคารสูง 8 ชั้น 1<br>อาคาร พื้นที่ 1-0-49 ไร่<br>จำนวน 49 ห้อง                                            | 2,450                            | 70                                   | บริษัทย่อย           | -                              |
| 11. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร ซี                 | อาคารสูง 8 ชั้น 1<br>อาคาร พื้นที่ 1-1-80 ไร่<br>จำนวน 42 ห้อง                                            | 2,333                            | 45                                   | บริษัทย่อย           | -                              |
| 12. คาซ่าคอนโด ช้างเผือก                        | อาคารสูง 8 ชั้น 2<br>อาคาร พื้นที่ 3-0-3 ไร่<br>จำนวน 280 ห้อง                                            | 10,813                           | 7                                    | บริษัท               | -                              |
| 13. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 2                    | อาคารสูง 4 ชั้น 3<br>อาคาร พื้นที่ 1-2-7 ไร่<br>จำนวน 67 ห้อง                                             | 2,023                            | 29                                   | บริษัทย่อย           | -                              |
| 14. เดอะทรัสต์ คอนโด อมตะ-ชลบุรี                | อาคารสูง 8 ชั้น 3<br>อาคาร พื้นที่ 5-0-4 ไร่<br>จำนวน 518 ห้อง                                            | 14,713                           | 252                                  | บริษัทย่อย           | -                              |

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ         | ลักษณะโครงการ                                                   | พื้นที่ขาย<br>โครงการ<br>(ตร.ม.) | มูลค่าตาม<br>บัญชีสุทธิ<br>(ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์<br>โดย | ภาระผูกพัน |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------|
| 15. เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ | อาคารสูง 24 ชั้น พื้นที่<br>4-0-56 ไร่ จำนวน 609<br>ห้อง        | 17,706                           | 30                                   | บริษัทย่อย           | -          |
| 16. เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม   | อาคารสูง 8 ชั้น 2<br>อาคาร พื้นที่ 5-2-43 ไร่<br>จำนวน 405 ห้อง | 11,628                           | 117                                  | บริษัทย่อย           | -          |
| 17. เดอะทรัสต์ คอนโด หัวหิน   | อาคารสูง 7 ชั้น 4<br>อาคาร พื้นที่ 8-3-48 ไร่<br>จำนวน 671 ห้อง | 24,685                           | 74                                   | บริษัทย่อย           | -          |
| 18. เดอะพอยต์ คอนโด แหลมฉบัง  | อาคารสูง 8 ชั้น 4<br>อาคาร พื้นที่ 5-1-77 ไร่<br>จำนวน 683 ห้อง | 18,100                           | 307                                  | บริษัทย่อย           | -          |

#### 4.2.2 ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

##### - โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                         | พื้นที่โครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.ว.) | มูลค่าตาม<br>บัญชีสุทธิ<br>(ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์<br>โดย | ภาระผูกพัน |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------|
| 1. พุทธจริมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่                 | 78-2-19                           | 607                                  | บริษัท               | -          |
| 2. วรารมย์ เลควิว                             | 198-2-72                          | 270                                  | บริษัท               | -          |
| 3. คาซ่า Grand ปิ่นเกล้า-ศรีรัช               | 38-2-68                           | 196                                  | บริษัท               | -          |
| 4. คาซ่าวิลล์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่                 | 74-1-2                            | 509                                  | บริษัทย่อย           | -          |
| 5. ลัดดารมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่                  | 60-2-0                            | 413                                  | บริษัทย่อย           | -          |
| 6. ลัดดารมย์ Elegance ราชพฤกษ์ตัดใหม่         | 57-0-13                           | 390                                  | บริษัทย่อย           | -          |
| 7. Q District นิมิตรใหม่ – เดอะทรัสต์         | 21-2-6                            | 209                                  | บริษัทย่อย           | -          |
| 8. Q District นิมิตรใหม่ – กัสใต้             | 36-3-90                           | 329                                  | บริษัทย่อย           | -          |
| 9. Q District บางนา-กิ่งแก้ว                  | 31-1-39                           | 437                                  | บริษัท               | -          |
| 10. คาซ่าซิตี้ ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์          | 35-2-3                            | 320                                  | บริษัท               | -          |
| 11. คาซ่าซิตี้ ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์ 2        | 26-1-22                           | 216                                  | บริษัท               | -          |
| 12. คาซ่าซิตี้ วงแหวน-รามอินทรา               | 10-0-63                           | 126                                  | บริษัท               | -          |
| 13. คาซ่าซิตี้ วัชรพล เพิ่มสิน (อาคารพาณิชย์) | 4-0-22.3                          | 111                                  | บริษัท               | -          |
| 14. Q District สุขสวัสดิ์ 76                  | 50-0-1                            | 367                                  | บริษัท               | -          |
| 15. เดอะทรัสต์ วิลล์ รังสิต คลอง 6            | 91-2-74                           | 275                                  | บริษัทย่อย           | -          |
| 16. กัสใต้ ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์              | 19-0-35                           | 149                                  | บริษัท               | -          |
| 17. กัสใต้ สุขสวัสดิ์ 78                      | 8-0-33                            | 37                                   | บริษัท               | -          |
| 18. คิว อัลตรา ชะอำ                           | 4-0-84                            | 20                                   | บริษัทย่อย           | -          |
| 19. คาซ่า ซีไซด์ ปราณบุรี                     | 74-0-20                           | 282                                  | บริษัทย่อย           | -          |
| 20. คาซ่าซิตี้ พระปฐมเจดีย์                   | 13-2-57                           | 114                                  | บริษัทย่อย           | -          |
| 21. ที่ดินเปล่า อ.แมริม                       | 5-0-97                            | 13                                   | บริษัท               | -          |

## - โครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

| ชื่อและที่ตั้งโครงการ                      | ลักษณะโครงการ | พื้นที่ขายโครงการ (ตร.ม.) | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ถือกรรมสิทธิ์โดย | ภาระผูกพัน       |
|--------------------------------------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| 1. Q Serene ลาดพร้าว                       | NA            | NA                        | 87                            | บริษัท           | -                |
| 2. คาซ่าคอนโด กาญจนภิเษก - จันทน์ทองเยี่ยม | NA            | NA                        | 383                           | บริษัทย่อย       | ธนาคารไทยพาณิชย์ |
| 3. คาซ่าคอนโด บางใหญ่ B                    | NA            | NA                        | 230                           | บริษัทย่อย       | ธนาคารไทยพาณิชย์ |
| 4. เดอะทรีสต์ คอนโด รัตนนิมิตร์            | NA            | NA                        | 303                           | บริษัทย่อย       | ธนาคารไทยพาณิชย์ |
| 5. เดอะทรีสต์ คอนโด สมุทรปราการ เฟส 2      | NA            | NA                        | 303                           | บริษัทย่อย       | ธนาคารไทยพาณิชย์ |
| 6. เดอะทรีสต์ คอนโด สมุทรปราการ 2          | NA            | NA                        | 204                           | บริษัทย่อย       | -                |
| 7. คิวเฮาส์คอนโด กลางเวียง เชียงราย        | NA            | NA                        | 36                            | บริษัท           | -                |
| 8. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 3                | NA            | NA                        | 31                            | บริษัท           | -                |
| 9. เดอะทรีสต์ คอนโด นครปฐม เฟส 2           | NA            | NA                        | 73                            | บริษัทย่อย       | -                |
| 10. เดอะทรีสต์ คอนโด ดอลฟีลเบย์            | NA            | NA                        | 33                            | บริษัทย่อย       | -                |
| 11. เดอะพอยต์ คอนโด แหลมฉบัง 2             | NA            | NA                        | 54                            | บริษัทย่อย       | -                |
| 12. สโมสรสวนกลาง กลุ่มคาซ่าคอนโด ศรีราชา   | NA            | NA                        | 33                            | บริษัทย่อย       | -                |

## 4.3 สิทธิการเช่า

## 4.3.1 สัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวอาคารโรงแรม

## โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สิลม

|                                             |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วันที่ทำสัญญา                               | วันที่ 21 ตุลาคม 2537                                                                                                                                                                                                        |
| คู่สัญญา                                    | ระหว่าง บริษัท สยามสินธร จำกัด (ผู้ให้เช่า)<br>กับ บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าช่วง)<br>(ณ 1 กรกฎาคม 2550 บริษัท สยามพาณิชย์ เรียลเอสเตท จำกัด (ผู้ให้เช่า) ได้อน<br>สิทธิการเช่าให้แก่บริษัท สยามสินธร จำกัด) |
| ลักษณะสัญญาเช่า                             | สัญญาแบ่งเช่าช่วงอาคารรัชต์ภาคย์เซ็นเตอร์<br>โดยแบ่งเช่าช่วงพื้นที่ชั้นที่ 1 และ ชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 27                                                                                                                     |
| อายุของสัญญา                                | 29 ปี 6 เดือน 19 วัน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2537                                                                                                                                                                          |
| ระยะเวลาเช่าที่เหลือ<br>(ณ 31 ธันวาคม 2563) | 2 ปี 6 เดือน 19 วัน                                                                                                                                                                                                          |
| หน้าที่หรือภาระผูกพันของ<br>บริษัทตามสัญญา  | - ผู้ให้เช่าให้บริษัทแบ่งเช่าช่วงอาคารรัชต์ภาคย์เซ็นเตอร์ เพื่อประกอบกิจการให้<br>เช่าห้องพัก โดยจ่ายค่าเช่าตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญา<br>- บริษัทซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงต้องผูกพันปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิมด้วย       |

- บริษัทสามารถนำสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาไปเป็นหลักประกันในการกู้เงินจากธนาคาร หรือสถาบันการเงินได้
- บริษัทต้องทำประกันอัคคีภัยทรัพย์สินที่เช่าช่วงไว้กับบริษัทประกันภัยที่บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เห็นชอบ ตามวงเงินและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
- บริษัทจะต้องดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง และเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงซ่อมแซมดังกล่าว
- เมื่อครบอายุการเช่าช่วงตามสัญญา หรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพซ่อมแซมดีแล้วปลอดจากพันธะหรือภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น
- ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิม และผู้ให้เช่าตกลงกันต่ออายุสัญญาเช่าเดิมออกไป หากบริษัทประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและทำการตกลงกับผู้ให้เช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาอย่างน้อย 6 เดือน

#### 4.3.2 สัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวอาคารสำนักงานให้เช่า

##### 1. โครงการคิวเฮาส์ อโศก

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วันที่ทำสัญญา                               | วันที่ 9 พฤศจิกายน 2532                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| คู่สัญญา                                    | ระหว่าง ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา 2 ราย<br>กับ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ลักษณะสัญญาเช่า                             | สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินมัดจำไปส่วนหนึ่ง<br>พื้นที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 54 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 21<br>(ซอยอโศก) กรุงเทพฯ เพื่อปลูกสร้างอาคาร และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างบางส่วน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| อายุของสัญญา                                | 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2535                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ระยะเวลาเช่าที่เหลือ<br>(ณ 31 ธันวาคม 2563) | 1 ปี 11 เดือน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| หน้าที่หรือภาระผูกพันของ<br>บริษัทตามสัญญา  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทเช่าที่ดินเพื่อทำการปลูกสร้างอาคารและประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยทำการปลูกสร้างอาคารด้วยทุนที่บริษัทจัดหาเอง</li> <li>- บริษัทจ่ายค่าเช่า และเงินประกันการเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</li> <li>- เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในที่ดินเช่าและอุปกรณ์ต่างๆ ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีก็ได้ หรือผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิให้ผู้เช่าทุบทำลายอาคารและสิ่งปลูกสร้างก็ได้ หรือผู้ให้เช่าจะให้สิทธิผู้เช่าทำการเช่าที่ดินต่อไป หรือโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นด้วยความเห็นชอบของผู้ให้เช่า</li> <li>- บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการรื้อถอน ปรับปรุง ก่อสร้าง ดูแล ซ่อมแซมที่ดินที่เช่า</li> </ul> |

ตลอดจนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- บริษัทมีสิทธิให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าภายใต้ข้อกำหนดในสัญญา
- บริษัทตกลงทำประกันวินาศภัยอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา
- บริษัทมีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ไปเป็นประกันไว้กับสถาบันการเงินในการขอสินเชื่อ

## 2. โครงการคิวิแฮสส์ สาทร

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วันที่ทำสัญญา                               | วันที่ 25 สิงหาคม 2535                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| คู่สัญญา                                    | ระหว่าง บริษัท ธรรมบัตติต จำกัด (ผู้ให้เช่า)<br>กับ บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ลักษณะสัญญาเช่า                             | สัญญาเช่าที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 56 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ<br>สัญญาเช่าอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| อายุของสัญญา                                | 28 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2537 และต่ออายุสัญญาอีกได้ 2 ปี ในกรณีที่<br>บริษัทมีความประสงค์จะเช่าต่อ รวมอายุสัญญา 30 ปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ระยะเวลาเช่าที่เหลือ<br>(ณ 31 ธันวาคม 2563) | 3 ปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| หน้าที่หรือภาระผูกพันของ<br>บริษัทตามสัญญา  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทเช่าที่ดินดังกล่าวโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปลูกสร้างอาคารสูงสำหรับให้เช่าและให้บริการ โดยบริษัทจะทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่า โดยกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นของผู้ให้เช่า กรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ เป็นของบริษัท และจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</li> <li>- ผู้ให้เช่าตกลงให้บริษัททำการเช่าอาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้บริษัทนำสถานที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้</li> <li>- บริษัทจ่ายค่าเช่าที่ดิน และอาคาร และวางเงินประกันความเสียหาย ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</li> <li>- บริษัทสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ภายใต้ภาระและความผูกพันตามสัญญานี้</li> <li>- บริษัทสามารถนำสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เป็นหลักประกันการกู้เงินจากสถาบันการเงินสำหรับการใช้จ่ายในการปลูกสร้างอาคารในโครงการนี้</li> <li>- บริษัทจะต้องบำรุงรักษาอาคารที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท</li> <li>- ตลอดอายุของสัญญาบริษัทต้องจัดให้มีการประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</li> </ul> |



#### 4.3.3 สัญญาเช่าระยะสั้นอาคารโรงแรม

1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ (เดิมชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี”) โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 (เดิมชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท”) และ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม (เดิมชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน”)

วันที่ทำสัญญา

วันที่ 19 กรกฎาคม 2555

คู่สัญญา

ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลตี้ จำกัด (ผู้เช่า) (บริษัท ย่อย)

ลักษณะสัญญาเช่า

สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงโรงแรมจำนวน 3 โครงการ ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ เป็นอาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น รวมทั้งสวนควบ เฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 เป็นอาคารโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยให้เช่า 2 อาคาร สูง 28 ชั้น และสูง 5 ชั้นตามลำดับ รวมทั้งสวนควบ เฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม เป็นอาคารโรงแรมสูง 24 ชั้น รวมทั้งสวนควบ เฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 1 ไร่ 34 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 60 ซอยต้นสน(ถนนหลังสวน ซอย 1) แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

อายุของสัญญา

3 ปี ตามที่ต่ออายุสัญญา นับตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2564

ระยะเวลาเช่าที่เหลือ

6 เดือน 19 วัน

(ณ 31 ธันวาคม 2563)

หน้าที่หรือภาระผูกพันของบริษัทตามสัญญา

- ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการดูแล ซ่อมแซม หรือการกระทำใดๆ ที่บงบบนทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าช่วง ในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่ QHHR อนุมัติหรือ

ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงนี้

- ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงดำเนินการจัดทำ และจัดส่งเอกสารให้แก่ QHHR ภายในเวลาที่กำหนด ได้แก่ บำรุงรักษาทุนประจำเดือน/รายไตรมาส / รายปี ในกรณีที่ QHHR ถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือขอใช้เงินจำนวนใดๆ เนื่องจากความคลาดเคลื่อนของข้อมูลผู้เช่าที่จัดทำและส่งให้แก่QHHR ผู้เช่าจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
- ผู้เช่าตกลงที่จะจัดส่งงบประมาณการดำเนินการ และงบประมาณการค่าใช้จ่ายที่เป็นทุนประจำปีของโครงการให้ QHHR ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง
- ผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือวัตถุประสงค์ของการเช่าหรือการเช่าช่วง รวมทั้งผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน(Debt to Equity Ratio)ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น
- ผู้เช่าจะดำรงทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีที่ได้รับจากการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีไว้ไม่ให้ต่ำกว่า 5 ล้านบาทตลอดเวลา
- ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆเหนือทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้

#### 4.4 ภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและยังไม่ได้พัฒนาของบริษัทบางส่วนถูกใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (สำหรับรายละเอียดให้ดูหัวข้อ 4.1 และ 4.2)

#### 4.5 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในธุรกิจที่ส่งเสริมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม แล้วแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ สำหรับนโยบายการบริหารงานจะให้ความอิสระในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก นอกจากนั้น บริษัทจะพิจารณาส่งตัวแทนบริษัทซึ่งรวมถึงจำนวนตัวแทน เพื่อเข้าร่วมบริหารบริษัทย่อยและเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทร่วมนั้นๆ โดยบริษัทจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป

ทั้งนี้ บริษัทสามารถสรุปเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้ดังนี้

## - เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัทลงทุนโดยตรง)

| ชื่อบริษัท                                                                                       | ประเภทกิจการ                                                                                                                                                                                                      | สัดส่วนการถือ<br>หุ้น (ร้อยละ) | ราคาทุน<br>(ล้านบาท) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด                                                           | ลงทุนในบริษัทต่างๆ และรับจ้างบริหาร<br>อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารที่พัก<br>อาศัย และโรงแรม                                                                                                                        | 100                            | 25                   |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด                                                                         | พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และ<br>อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย                                                                                                                                                       | 100                            | 3,000                |
| บริษัท คิว.เอส.แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท<br>เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 19) | รับบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง<br>โครงการบ้านของบริษัทและบริษัทย่อย<br>(ปัจจุบันไม่ได้ดำเนินธุรกิจ เนื่องจากได้<br>โอนย้ายงานบริหารงานสาธารณูปโภค<br>และบริการหลังการขายโครงการบ้านไป<br>ยังบริษัทและบริษัทย่อย) | 81                             | 89                   |
| บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด                                                                   | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและ<br>ให้เช่า                                                                                                                                                                  | 100                            | 5                    |
| บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด                                                         | ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าและโรงแรม                                                                                                                                                                            | 100                            | 5                    |

## - เงินลงทุนที่ลงทุนโดยบริษัทย่อย (บริษัทลงทุนผ่านบริษัทย่อย)

| ชื่อบริษัท                                                                                                                 | ประเภทกิจการ                                                       | สัดส่วนการถือ<br>หุ้น (ร้อยละ) | ราคาทุน<br>(ล้านบาท) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท<br>คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)                                    | พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และ<br>อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย        | 100                            | 1,000                |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด (ถือหุ้น<br>โดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)                           | พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และ<br>อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย        | 100                            | 5                    |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด (ถือหุ้น<br>โดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)                        | พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน และ<br>อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย        | 100                            | 5                    |
| บริษัท คิวเฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท<br>คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)                              | ผลิตและจำหน่ายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป                                 | 100                            | 5                    |
| บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล<br>จำกัด ในอัตราร้อยละ 100) | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ                                                | 100                            | 31                   |
| บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท<br>คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)                                       | พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน                                        | 100                            | 500                  |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด (ถือหุ้นโดย<br>บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)                          | พัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน อาคาร<br>ชุดพักอาศัยเพื่อขาย และโรงแรม | 100                            | 5                    |
| บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด<br>(ถือหุ้นโดยบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ<br>100)               | พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย                                      | 100                            | 5                    |

## - เงินลงทุนในบริษัทร่วม

| ชื่อบริษัท                                                                  | ประเภทกิจการ                                                 | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) | ราคาทุน (ล้านบาท) | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย (ล้านบาท) |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
| บริษัท โยม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)                                 | ธุรกิจซื้อขายไป                                              | 19.87                      | 760               | 4,501                                      |
| บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด(มหาชน)                              | ลงทุนในธนาคาร                                                | 13.74                      | 2,850             | 5,374                                      |
| กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์                         | ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า            | 25.66                      | 2,017             | 1,202                                      |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ | ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ | 31.33                      | 1,053             | 348                                        |

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทอื่นที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน ได้แก่ Harbour View Corporation บริษัทมีนโยบายที่จะให้ความช่วยเหลือทางการเงินในรูปแบบเงินกู้ยืม และ/หรือการค้าประกัน ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท รวมทั้งติดตามการดูแลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1. ข้อมูลของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

|                       |                                                                                                                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท            | : บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)<br>Quality Houses Public Company Limited                                                                      |
| เลขทะเบียนบริษัท      | : 0107536000579                                                                                                                                    |
| ประเภทธุรกิจ          | : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า                                                                                                           |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่   | : ชั้นที่ 6-7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1<br>ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120<br>โทรศัพท์ : 0-2677-7000<br>โทรสาร : 0-2677-7009 |
| เว็บไซต์              | : <a href="http://www.qh.co.th">www.qh.co.th</a>                                                                                                   |
| ทุนจดทะเบียน          | : 10,714,426,091 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)                                                                                                    |
| ทุนเรียกชำระแล้ว      | : 10,714,381,645 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)                                                                                                    |
| มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ | : 1 บาท                                                                                                                                            |

### 6.2. ข้อมูลของบุคคลที่อ้างอิง

- 1) นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ : 0-2009-2900  
โทรสาร : 0-2009-9991
- 2) ผู้สอบบัญชี : นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4521  
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด 193/136-137 อาคารเลครัชดา  
ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 0-2264-0777  
โทรสาร : 0-2264-0789-90
- 3) ที่ปรึกษากฎหมาย : สำนักงานกฎหมาย สิ้นธุรังสี  
2/264 หมู่ที่ 1 ซอยसानธุ 5 ตำบลบางเมืองใหม่  
อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10270  
โทรศัพท์ : 081-804-3874

สำนักงาน ระวี แสงงาม ทรายความ  
159/50 อาคารคอมมอนเวลท์ ปิ่นเกล้า ถนนจรัลสนิทวงศ์  
แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด  
กรุงเทพมหานคร 10700  
โทรศัพท์ : 0-2886-6214-5  
โทรสาร : 0-2886-6216

4) สถาบันการเงินที่ติดต่อ  
ประจำ

: ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ : 0-2677-7111  
โทรสาร : 0-2677-7220

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร  
กรุงเทพฯ 10900  
โทรศัพท์ : 0-2544-1000  
โทรสาร : 0-2937-7783

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่ เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ  
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 0-2255-2222  
โทรสาร : 0-2255-9391-3

ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่ เลขที่ 191 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2343-3000  
โทรสาร : 02-287-2973-4

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่ เลขที่ 1222 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง  
เขตยานนาวา  
กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2296-2000

ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่ เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 0-2626-7503-4  
โทรสาร : 0-2626-7104

ธนาคาร ซีบีไอเอ็ม มิตรชัย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น สาขากรุงเทพฯ  
เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2353-8000  
โทรสาร : 0-2353-8282

5) บริษัทหลักทรัพย์จัดการ  
กองทุน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด  
11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 14  
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2286-3484 และ 0-2679-2155  
โทรสาร : 0-2286-3585

6) ผู้ประเมินทรัพย์สิน  
โครงการ : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด  
1350/279-283 อาคารไทยนครทาวเวอร์ ชั้น 16  
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง  
กรุงเทพมหานคร 10250  
โทรศัพท์ : 0-2719-4500  
โทรสาร : 0-2719-5070-71

บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด  
573/144-145 ศรีวิภาทาวเวอร์  
ถนนประชาธิปไตย แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง  
กรุงเทพมหานคร 10310  
โทรศัพท์ : 0-2559-0678  
โทรสาร : 0-2559-0679