



บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2565  
(แบบ 56-1 One Report)



## สารบัญ

2

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

3

ข้อมูลทางการเงิน  
โดยสรุปในรอบปี  
2563 - 2565

4

สารจากคณะกรรมการ  
บริษัท

5

รายงานความรับผิดชอบต่อ  
ของคณะกรรมการบริษัท  
ต่อรายงานทางการเงิน

6

รายงานจาก  
คณะกรรมการชุดย่อย

14

คณะกรรมการและ  
ผู้บริหาร

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

16

1. โครงสร้างและ  
การดำเนินงานของ  
กลุ่มบริษัท

47

2. การบริหารจัดการ  
ความเสี่ยง

50

3. การขับเคลื่อนธุรกิจ  
เพื่อความยั่งยืน

64

4. การวิเคราะห์และ  
คำอธิบายของ  
ฝ่ายจัดการ

78

5. ข้อมูลทั่วไปและ  
ข้อมูลสำคัญอื่น

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

82

6. นโยบายการกำกับ  
ดูแลกิจการ

95

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญ  
เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย  
ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

109

8. รายงานผลการ  
ดำเนินงานสำคัญ  
ด้านการกำกับดูแล  
กิจการ

125

9. การควบคุมภายใน  
และรายการ  
ระหว่างกัน

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

138

งบการเงิน

## เอกสารแนบ

211

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจ  
ควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดใน  
สายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้  
รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี  
และเลขานุการบริษัท

224

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับ  
กรรมการของ  
บริษัทย่อย

225

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับ  
หัวหน้างานตรวจสอบ  
ภายใน

226

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการ  
ประกอบธุรกิจและ  
รายละเอียดเกี่ยวกับ  
รายการประเมินราคา  
ทรัพย์สิน

236

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและ  
จรรยาบรรณธุรกิจ

237

เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการ  
ตรวจสอบ

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท

ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์บริษัท [www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)

## วิสัยทัศน์และพันธกิจ

### วิสัยทัศน์

“ เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ที่เป็นผู้นำด้านคุณภาพและนวัตกรรม  
ของผลิตภัณฑ์และการให้บริการ  
สำหรับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย ”

### พันธกิจ

#### ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ

- สร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวโดยการเน้นด้านคุณภาพและการให้บริการที่ดีเลิศกับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย
- พัฒนานวัตกรรมของสินค้าและการให้บริการเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้องรวดเร็ว

#### ด้านคุณภาพสังคม

- คุณภาพสังคมในโครงการ เน้นความร่มรื่น น่าอยู่ เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และความสะอาดปลอดภัย ของลูกค้า
- คุณภาพสังคมโดยรอบ ส่งเสริมและรับผิดชอบต่อชุมชนในบริเวณรอบๆ พื้นที่ที่บริษัท และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจอยู่ รวมทั้งสังคมวงกว้าง

#### ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน

- สร้างสรรค์บรรยากาศและวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพการทำงานสูงสุด

#### ด้านคุณภาพการลงทุน

- มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน และรูปแบบของการลงทุน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไรที่เหมาะสมและยั่งยืน

#### ด้านบุคลากร

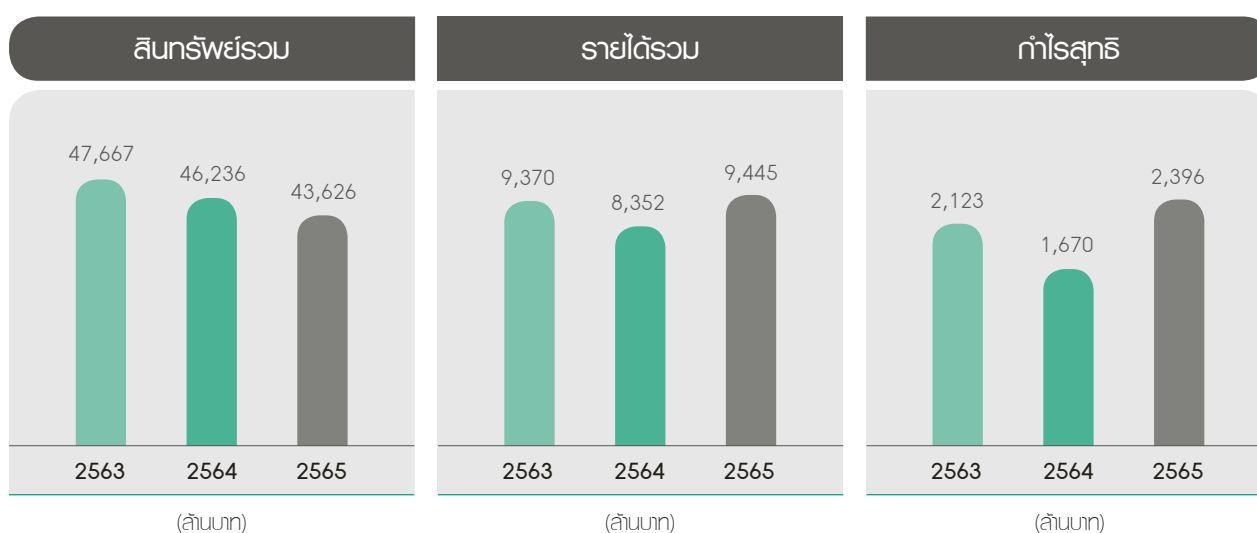
- ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
- สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ

## ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2563 - 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปข้อมูลงบการเงิน	2563	2564	2565
สินทรัพย์รวม	47,667	46,236	43,626
หนี้สินรวม	21,099	19,251	15,793
ส่วนของผู้ถือหุ้น	26,568	26,985	27,833
รายได้จากการขายสุทธิ	9,138	8,119	9,226
รายได้รวม	9,370	8,352	9,445
กำไรขั้นต้น	2,820	2,418	3,129
กำไรสุทธิ	2,123	1,670	2,396

อัตราส่วนทางการเงิน	2563	2564	2565
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	22.7	20.0	25.4
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%)	7.9	6.2	8.7
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%)	4.3	3.6	5.3
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.20	0.16	0.22
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.12	0.10	n.a.
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.8	0.7	0.6
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	2.48	2.52	2.60



## สารจากคณะกรรมการบริษัท

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 สถานการณ์เศรษฐกิจโลก รวมถึงเศรษฐกิจไทยเริ่มมีการปรับตัวดีขึ้น จากมาตรการผ่อนคลายของแต่ละประเทศหลังการแพร่ระบาดของโควิด 19 ทำให้อุตสาหกรรมภาคการท่องเที่ยวและบริการฟื้นตัวในระดับหนึ่ง เป็นปัจจัยหลักที่ทำให้การใช้จ่ายและการบริโภคปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับการผ่อนคลายมาตรการ LTV ที่ช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายในภาคอสังหาริมทรัพย์ได้ดีขึ้น

บริษัท มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในกลุ่มแนวราบ เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยจริง โดยในปี 2565 บริษัทเปิดโครงการแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 7,598 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปี 2564 อีกทั้งธุรกิจโรงแรมที่บริษัทเข้าลงทุน มีผลประกอบการที่ดีขึ้น จากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวภายในประเทศหลังจากมาตรการผ่อนคลายโควิด 19 อย่างไรก็ตาม ธุรกิจสำนักงานให้มีความต้องการการใช้พื้นที่เช่าลดลงจากพฤติกรรมของผู้เช่าที่ work from home มากขึ้น

ด้วยเหตุผลข้างต้น ทำให้บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากค่าเช่าและบริการ รวมทั้งสิ้น 9,226 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 2,396 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43 และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.41 เท่า (ปี 2564 เท่ากับ 0.56 เท่า)

บริษัทยังคงมีนโยบายการดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทได้รับผลการประเมินการสำรวจการกำกับดูแลกิจการตามโครงการ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ในระดับดีเลิศ (Excellent) ติดต่อกันเป็นปีที่ 7 และได้รับการต่ออายุ “การรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย” ครั้งที่ 2

ด้านงานพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทได้ยึดมั่นในการบริหารงานตามแนวทาง ESG ที่ครอบคลุมมิติสิ่งแวดล้อม มิติสังคม และมิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อทำหน้าที่ในการขับเคลื่อนให้บริษัทดำเนินงานตามนโยบาย และแนวปฏิบัติ เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

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



(นายบุญสม เลิศศรีธวัชวงศ์)  
ประธานกรรมการ

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำขึ้นภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และบันทึกบัญชีด้วยความระมัดระวัง ประกอบกับการใช้ดุลยพินิจในการประมาณการในการจัดทำงบการเงิน เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญในด้านคุณภาพของงบการเงิน ด้วยการให้มีการสอบทานข้อมูลทางการเงิน และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปในการใช้งบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินโดยตรง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปีแล้ว

จากโครงสร้างการบริหารและระบบการควบคุมภายในดังกล่าวและผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่มีเงื่อนไข ทำให้คณะกรรมการบริษัทเชื่อได้ว่างบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นายบุญสม เลิศธีรวงค์)  
ประธานกรรมการ

# รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ในรอบปี 2565 ได้จัดให้มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญด้วยความเป็นอิสระ โดยมีรายงานคณะกรรมการตรวจสอบและรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ		ตำแหน่งใน คณะกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
นายราชัย	วัฒนเกษม	ประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6
นายสุริย์	บัวคอม	กรรมการตรวจสอบ	6/6
นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการตรวจสอบ	6/6

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีผลการปฏิบัติงานในรอบปี สรุปได้ ดังนี้

1. **สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี ของบริษัท** ร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและฝ่ายจัดการ เห็นว่า งบการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและข้อกำหนดของทางการ มีการเปิดเผยข้อมูลใน งบการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นว่างบการเงินของบริษัทมีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญ

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย 4 ครั้ง เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็น รับทราบข้อสังเกต ข้อเสนอแนะที่สำคัญจากผู้สอบบัญชี และเป็นการเตรียมความพร้อม เพื่อรองรับมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ เพื่อให้งบการเงินมีความถูกต้อง เป็นที่น่าเชื่อถือกับผู้ใช้งบการเงิน

2. **ดูแลงานตรวจสอบภายใน พิจารณาแผนงานการตรวจสอบประจำปี** ซึ่งจัดทำขึ้นจากการพิจารณา ความเสี่ยงของแต่ละระบบงานที่สำคัญของบริษัท และให้ความเห็นชอบแผนงานการตรวจสอบประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ เน้นแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งให้ความสำคัญกับการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขตามรายงานการตรวจสอบ เพื่อให้งานตรวจสอบภายในมีประสิทธิภาพ ในปี 2565 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายในอย่างมีสาระสำคัญ

3. **สอบทานความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยง** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาความเพียงพอของระบบบริหาร ความเสี่ยง โดยบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดประเภทความเสี่ยง หลักเกณฑ์การประเมิน ความเสี่ยง ประเมินผลกระทบและติดตามความเสี่ยงของแต่ละฝ่าย คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าบริษัทมีระบบการบริหาร ความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอกับสภาพการดำเนินงาน

4. **ดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์** โดยมอบหมายให้เลขานุการคณะกรรมการ ตรวจสอบ รายงานให้ทราบถึง กฎ ระเบียบ และกฎหมายของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ที่มีการเปลี่ยนแปลงให้คณะกรรมการ ตรวจสอบได้ทราบเป็นประจำ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ในรอบปี 2565 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ ที่แสดงว่า มีการปฏิบัติที่ขัดต่อ กฎ ระเบียบ และกฎหมายของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ

5. **คัดเลือกผู้สอบบัญชีและพิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชี** โดยพิจารณาถึงความรู้ ประสบการณ์ ความเป็นอิสระ ผลการปฏิบัติงานและการบริการ รวมถึงคำตอบแทนที่เหมาะสมของผู้สอบบัญชี ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท และได้รับอนุมัติ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565
6. **สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน** โดยดูแลให้บริษัทมีขั้นตอนปฏิบัติการทำรายการเกี่ยวโยงทุกรายการให้ถูกต้องตามข้อกำหนด ของทางการ และกำหนดแนวทางในการดูแลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดรายการ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) รวมถึงดูแลให้มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
7. **ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ** เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัทได้จัดให้มีระบบการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้มี ส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และให้พนักงานมีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และจรรยาบรรณของบริษัท รวมทั้ง มีการดูแลรักษาลิขสิทธิ์แวดล้อม ส่งผลให้การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทเป็นที่ยอมรับ และเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนและ ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
8. **พิจารณาแนวทางมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน** รับทราบกิจกรรมต่างๆ ในการดำเนินการตามมาตรการ ต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งบริษัทได้รับการต่ออายุ “การรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชัน ของภาคเอกชนไทย” ครั้งที่ 2 เรียบร้อยแล้ว เมื่อเดือนธันวาคม 2565 รวมถึงให้คำแนะนำแนวทางในการปฏิบัติต่างๆ ให้สอดคล้องกับนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ของบริษัท
9. **ปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ** ตามขอบเขตที่ได้กำหนดไว้ใน “กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ” ของบริษัท ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังอย่างเป็นอิสระ และได้มีการพิจารณาทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ
10. **จัดให้มีการประเมินตนเอง (Self-Assessment)** ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ ในหัวข้อที่เกี่ยวข้อง
  - องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
  - การฝึกอบรมและทรัพยากร
  - การประชุม
  - กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ
  - ความสัมพันธ์กับผู้อำนวยความสะดวกตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร

ซึ่งจากผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการตรวจสอบมีการปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการ ตรวจสอบ และมีผลการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดี อันมีส่วนช่วยเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้อย่างมี ประสิทธิภาพ โดยมีการรายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส

คณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาโดยสรุปว่า บริษัทยึดถือการบริหารจัดการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการบริหารจัดการและระบบการควบคุมภายในของบริษัท ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และเป็นการปฏิบัติ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก ภายใต้นโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท



(นายราชัย วัฒนเกษม)  
ประธานกรรมการตรวจสอบ



# รายงานจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี หรือตราบเท่าที่วาระการเป็นกรรมการยังคงอยู่ มีสมาชิก 3 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่มีได้เป็นผู้บริหาร (Non-executive Director) 1 ท่าน ได้แก่

- |                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1. นายอดุลย์ วินัยแพทย์   | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายราชัย วัฒนเกษม      | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน       |
| 3. นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน       |

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เกี่ยวกับ นโยบายทรัพยากรบุคคล การสรรหากรรมการ นโยบายการกำหนดอัตราค่าตอบแทนสำหรับพนักงาน โดยใช้ผลประกอบการของบริษัท เป็นเกณฑ์การพิจารณา รวมทั้ง การพิจารณาค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

ในปี 2565 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้มีการประชุม 3 ครั้ง เพื่อร่วมกันพิจารณาวาระต่างๆ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ดังนี้

1. พิจารณาสรรหากรรมการแทนกรรมการที่ครบวาระ
2. พิจารณาค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการชุดต่างๆ ประจำปี 2565
3. พิจารณาโบนัสให้แก่กรรมการสำหรับปี 2564
4. พิจารณา KPI ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. พิจารณาโบนัสพนักงานประจำปี 2565 และขึ้นเงินเดือนพนักงานประจำปี 2566
6. พิจารณาโบนัสประจำปี 2565 และขึ้นเงินเดือนประจำปี 2566 ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7. พิจารณาและติดตามความคืบหน้าแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง
8. พิจารณาเรื่องการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2565

ทั้งนี้ ทุกครั้งที่มีการประชุม คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้เข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน



(นายอดุลย์ วินัยแพทย์)

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

# รายงานจากคณะกรรมการบรรษัทภิบาล

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ทำหน้าที่สนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแล ให้บริษัทมีนโยบาย ข้อกำหนด และวิธีปฏิบัติเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

โดยมีรายนามคณะกรรมการบรรษัทภิบาล และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ในปี 2565 ดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่งในคณะกรรมการ บรรษัทภิบาล	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายสุริย์	บัวคอม	ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล	4/4
2. นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการบรรษัทภิบาล	1/1*
3. นางสาวธรรมา	พุทธประสาท	กรรมการบรรษัทภิบาล	4/4
4. นางสาวอภิญา	จารุตระกูลชัย	กรรมการบรรษัทภิบาล	4/4

หมายเหตุ: \* นายราชัย วัฒนเกษม ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากกรรมการบรรษัทภิบาล มีผลตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2565 เป็นต้นไป

ในปี 2565 คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย และตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญการดำเนินงานได้ ดังนี้

### (1) พิจารณารับทราบและทบทวนข้อเสนอแนะของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ได้รับทราบและทบทวนข้อเสนอแนะของ IOD เพื่อการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) รวมถึงได้พิจารณาให้แนวทางในการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ตามหลักเกณฑ์การประเมินตามหลักการกำกับดูแลกิจการปี 2566 (CGR 2023)

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

ในปี 2565 บริษัทได้มีการทบทวนประจำปี เกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code 2017) มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท และได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ทั้งนี้โดยภาพรวมส่วนใหญ่บริษัทสามารถปฏิบัติตามหลักการฯ ดังกล่าวได้

### (3) การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

เพื่อสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการบริษัททั้งแบบรายคณะและแบบรายบุคคล รวมถึงคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะทุกคณะ เพื่อนำผลการประเมินดังกล่าวไปปรับปรุงพัฒนาให้ดียิ่งขึ้น และได้สนับสนุนให้กรรมการเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของ IOD และหลักสูตรจากสถาบันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ด้วยเจตนารมณ์ ที่มุ่งมั่นในการผลักดันการปฏิบัติงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นผลให้ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการในปี 2565 ดังนี้

- **ผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2565**

บริษัทได้รับผลการประเมินในระดับ **ดีเลิศ** จากการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ในปี 2564 บริษัทได้รับผลการประเมินอยู่ในระดับดีเลิศ เช่นเดียวกัน)

- **ผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565**

บริษัทได้รับผลการประเมินด้วยคะแนนเต็ม **100 คะแนน** จากการจัดทำโครงการของสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

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

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ได้ให้ความสำคัญ และมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน รวมทั้งพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุเป้าหมายในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม



(นายสุริย์ บัวคอม)

ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล

# รายงานจากคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 1 ท่าน กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน และผู้บริหาร 3 ท่าน

โดยมีรายนาม และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ในปี 2565 ดังนี้

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

ในปี 2565 คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้ปฏิบัติหน้าที่ ตามบทบาทหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท สรุปได้ ดังนี้

**(1) กำหนดเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในระดับองค์กร**

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

**(2) กำหนดประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality Topics) และจัดระดับความสำคัญที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กร**

คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้พิจารณากำหนดประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality Topics) และจัดระดับความสำคัญที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กร โดยพิจารณาสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรและกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

### (3) จัดตั้งคณะกรรมการด้านความยั่งยืน

คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้พิจารณาจัดตั้งคณะกรรมการด้านความยั่งยืน ซึ่งประกอบไปด้วยผู้บริหารจากฝ่ายต่างๆ ที่มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนการดำเนินการภายใต้แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ซึ่งคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้มอบหมายให้คณะทำงานฯ จัดทำเป้าหมาย แผนงาน และกำหนดตัวชี้วัดในแต่ละประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน เพื่อให้สามารถติดตาม ประเมิน และวัดผลการดำเนินการด้านความยั่งยืนได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งให้คำแนะนำในการจัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร (CFO) ซึ่งบริษัทได้จัดทำเป็นปีแรก

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้ให้ความสำคัญ และมีความมุ่งมั่นอย่างสูงที่จะดำเนินธุรกิจ ตามแนวทางการพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน อันจะเป็นผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงสังคมโดยรวม



(นายอดุลย์ วินัยแพทย)

ประธานกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน

# รายงานจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ทำหน้าที่กำกับดูแลด้านการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทมีการพัฒนาได้อย่างยั่งยืน

โดยมีรายงาน และรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในปี 2565 ดังนี้

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้พิจารณาประเมินค่าระดับความเสี่ยง ของแต่ละหัวข้อความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้กำกับดูแลให้มีการจัดทำระบบการประเมินความเสี่ยง เป็นรายเดือน / รายไตรมาส โดยประเมินความเสี่ยงทั้งในระดับโครงการ และระดับบริษัท พร้อมทั้งดูแลให้เจ้าของความเสี่ยงจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยง ที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีความมุ่งมั่นที่จะป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด ทั้งนี้เพื่อเป็นส่วนสำคัญที่จะสนับสนุนให้บริษัท มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน สร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม



(นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง)  
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

## คณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการ		
นายบุญสม	เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืน และกรรมการตรวจสอบ
นายสุริย์	บัวคอม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล และกรรมการตรวจสอบ
นายนพร	สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ
นายอดิสร	ธนนันท์นราพูล	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
นางสุวรรณา	พุทธประสาท	กรรมการ รองประธานกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืน กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการบรรษัทภิบาล
นายอาชวิน	อัครโกดิน	กรรมการ
นายเฉลิม	เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการบริหาร
นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืน
นางสาวอภิญญา	จารุตระกูลชัย	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบรรษัทภิบาล กรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืน และเลขานุการบริษัท

คณะผู้บริหาร		
นายเฉลิม	เกียรติธนะบำรุง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการผู้จัดการ
นางสาวอภิญญา	จารุตระกูลชัย	รองกรรมการผู้จัดการ
นายอดิศักดิ์	ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืน
นายสมมาตร	พรหมคุณากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืน
นางสาวชุลีพร	มูลสวัสดิ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

# ส่วนที่

# 1

## การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

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



# 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

## 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

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

### 1.1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

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

#### วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผู้นำด้านคุณภาพและนวัตกรรมของผลิตภัณฑ์และการให้บริการ สำหรับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย

#### พันธกิจ (Mission)

##### ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ

- สร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวโดยการเน้นด้านคุณภาพและการให้บริการที่ดีเลิศกับลูกค้าในทุกกลุ่มเป้าหมาย
- พัฒนานวัตกรรมของสินค้าและการให้บริการเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว

##### ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน

- สร้างสรรค์บรรยากาศ และวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพการทำงานสูงสุด

##### ด้านบุคลากร

- ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
- สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ

##### ด้านคุณภาพสังคม

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

##### ด้านคุณภาพการลงทุน

- มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน และรูปแบบของการลงทุน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไรที่เหมาะสมและยั่งยืน

### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- ปี 2526** บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2526 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจรับจ้างก่อสร้างบ้านอย่างครบวงจรบนที่ดินของลูกค้า
- ปี 2533** บริษัทได้เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ อาคารที่พักอาศัยให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่า
- ปี 2534** บริษัทได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนและนำหุ้นสามัญเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2534
- ปี 2535** บริษัทได้เริ่มประกอบธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน
- ปี 2536** บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2536
- ปี 2540** บริษัทประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจในช่วงวิกฤตการณ์การเงิน
- ปี 2542** บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารและสถาบันการเงินและสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้ด้วยดี และในปี 2548 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ธนาคารและสถาบันการเงินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ครบทั้งจำนวน
- ปี 2544** บริษัทได้เพิ่มทุนและเสนอขายหุ้นให้แก่ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC) สัดส่วนร้อยละ 20 คิดเป็นมูลค่าหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด 812.0 ล้านบาท
- ปี 2549** บริษัทและบริษัทย่อยได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2549 และบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 204.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมและคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,045.1 ล้านบาท
- นอกจากนี้ บริษัทจัดการ ได้แต่งตั้งให้บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี และคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้อีกเป็นคราวๆ คราวละไม่เกิน 5 ปี
- ปี 2555** บริษัทได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม จำนวน 3 โรงแรม คือ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHR) (“กองทุนรวม”) ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2555 และบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 105.28 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมและคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,050.28 ล้านบาท

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

ทั้งนี้ บริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม และ เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์เป็นระยะเวลา 3 ปี และคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้อีกเป็นคราวๆ คราวละไม่เกิน 3 ปี

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

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

### เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

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

### 1.1.3 การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้

เป็นไปตามวัตถุประสงค์ คือ ชำระคืนเงินกู้และ/หรือ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

### 1.1.4 สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่

ชื่อบริษัท	: บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000579
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: ชั้นที่ 6-7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
หมายเลขโทรศัพท์	: 0-2677-7000
เว็บไซต์	: <a href="http://www.qh.co.th">www.qh.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	: 10,714,426,091 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 10,714,381,645 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	: 1 บาท

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทรายได้ <sup>1/</sup>	ดำเนินการโดย	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
<b>1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>							
1.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย <sup>2/</sup>	7,674	70	6,984	72	7,457	68
1.2 ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย <sup>3/</sup>	829	8	518	5	770	7
1.3 ธุรกิจโรงแรม	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ บจก.เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้ และ บจก.คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)	330	3	314	3	717	6
1.4 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์	305	3	303	3	282	3
<b>รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>9,138</b>	<b>84</b>	<b>8,119</b>	<b>83</b>	<b>9,226</b>	<b>84</b>
<b>2) รายได้อื่นๆ</b>							
2.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์	1,530	14	1,382	14	1,586	14
2.2 อื่นๆ	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ และบริษัทย่อย	232	2	233	2	219	2
<b>รวมรายได้อื่นๆ</b>		<b>1,762</b>	<b>16</b>	<b>1,615</b>	<b>17</b>	<b>1,805</b>	<b>16</b>
<b>รวม</b>		<b>10,900</b>	<b>100</b>	<b>9,734</b>	<b>100</b>	<b>11,031</b>	<b>100</b>

หมายเหตุ : 1/ รายได้ของบริษัทมาจากการจำหน่ายในประเทศทั้งสิ้น

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

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

## โครงสร้างส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
<b>1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า</b>								
- อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี อาคารคิวเฮาส์ เฟลิจิตี และอาคารเวฟ เฟลิส	กองทุนรวมสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	25.66	167	11	148	11	120	7
<b>รวม</b>			<b>167</b>	<b>11</b>	<b>148</b>	<b>11</b>	<b>120</b>	<b>7</b>
<b>2. ธุรกิจโรงแรม</b>								
- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	31.33	32	2	(17)	(1)	14	1
<b>รวม</b>			<b>32</b>	<b>2</b>	<b>(17)</b>	<b>(1)</b>	<b>14</b>	<b>1</b>
<b>3. ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง</b>	บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	19.87	1,020	67	1,081	78	1,235	78
<b>รวม</b>			<b>1,020</b>	<b>67</b>	<b>1,081</b>	<b>78</b>	<b>1,235</b>	<b>78</b>
<b>4. ธุรกิจการลงทุน</b>	บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	13.74	311	20	170	12	217	14
<b>รวม</b>			<b>311</b>	<b>20</b>	<b>170</b>	<b>12</b>	<b>217</b>	<b>14</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>			<b>1,530</b>	<b>100</b>	<b>1,382</b>	<b>100</b>	<b>1,586</b>	<b>100</b>

### 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

#### (1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1.1) การจัดแบ่งผลิตภัณฑ์หรือบริการ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการจัดแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็นกลุ่มตามประเภทของธุรกิจแต่ละประเภท โดยจะใช้กลยุทธ์การแข่งขันที่แตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทธุรกิจ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

#### ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่

##### - ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

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

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายขายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้กว้างขึ้น โดยปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาสินค้าตั้งแต่ระดับล่าง ระดับกลาง และระดับบน ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มสินค้าได้ ดังนี้

- **สินค้าระดับบน**

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว		
	PRUKPIROM	LADDAROM	VARAROM
	30-100 ล้านบาท	15-30 ล้านบาท	6-15 ล้านบาท
1. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	✓	✓	✓
2. บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)		✓	
3. บจก. กัสโต้ วิลเลจ		✓	

- **สินค้าระดับกลาง**

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว			โครงการทาวน์เฮ้าส์
	CASA GRAND CASA LEGEND	CASA PREMIUM	CASA VILLE CASA PRESTO	CASA CITY
	8 - 12 ล้านบาท	6 - 8 ล้านบาท	4 - 6 ล้านบาท	3.5 - 5 ล้านบาท
1. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์			✓	✓
2. บจก. คาซ่า วิลล์	✓	✓	✓	✓
3. บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)			✓	
4. บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)	✓		✓	
5. บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์			✓	✓
6. บจก. กัสโต้ วิลเลจ				✓

- **สินค้าระดับล่าง**

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว	โครงการทาวน์เฮ้าส์
	THE TRUST	Gusto
	3.5 - 5 ล้านบาท	2.5 - 3.5 ล้านบาท
1. บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์	✓	
2. บจก. กัสโต้ วิลเลจ		✓
3. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์		✓

- **ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย**

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

ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และการดำเนินชีวิต โดยเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มเจ้าของกิจการ ผู้บริหารระดับกลางขึ้นไป รวมทั้งพนักงานบริษัทหรือคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และมีรูปแบบการใช้ชีวิตในเมืองเป็นส่วนใหญ่ โดยใช้ชื่อโครงการตามประเภทสินค้า ดังนี้

(ราคาต่อหน่วย)

บริษัท	สินค้าระดับบน	สินค้าระดับกลาง	สินค้าระดับล่าง	
				
	> 20 ล้านบาท	2-5 ล้านบาท	1 -2 ล้านบาท	< 1 ล้านบาท
1. บมจ. ควอลิตี้เฮาส์	✓	✓		
2. บจก. คาซ่า วิลล์		✓		
3. บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์			✓	✓
4. บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)	✓	✓		
5. บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)		✓	✓	✓
6. บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)			✓	
7. บจก. กัสโต้ วิลเลจ		✓		
8. บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)		✓		

ข) **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่**

- **ธุรกิจโรงแรม**

บริษัทได้ก่อสร้างอาคารโรงแรมและเช่าอาคารโรงแรมภายใต้ชื่อ “เซนต์เตอร์ พอยต์” 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 เฟลิมิจิต ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ รับจ้างบริหารบ้านพักอาศัยให้เช่าโครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์
- รับจ้างบริหารโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
- รับจ้างบริหารโรงแรมแมนดารินให้แก่ บมจ.แมนดารินโฮเต็ล
- รับจ้างเป็นที่ปรึกษาในการบริหารโรงแรมเซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21 โครซ ให้แก่บริษัทสยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- รับจ้างบริหารอาคาร อาคารนวม ให้แก่ บจ.นวม

ง) **ธุรกิจการลงทุน**

บริษัทได้ลงทุนโดยตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยในบริษัทและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียดต่างๆ ดังต่อไปนี้

- **Harbour View Corporation (“HVC”)** บริษัทได้ลงทุนทางอ้อมใน HVC โดยบริษัทได้ถือหุ้นในบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“QHI”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 และ QHI ได้ถือหุ้นในบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด (“QHI(BVI)”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดย QHI(BVI) ได้เข้าไปลงทุนใน HVC ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 HVC ประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟงประเทศเวียดนาม
- **บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)** บริษัทได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.87 (รายละเอียดที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ข้อ 1.3.1 ข้อย่อย (ข) บริษัทร่วม)
- **บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เฮียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ได้ลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.74 (รายละเอียดที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ข้อ 1.3.1 ข้อย่อย (ข) บริษัทร่วม)



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

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

ในปี 2563 บริษัทและบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ดำเนินการต่อสัญญาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (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	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์
- ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์	บจก. เดอะ คอนฟีเด้นซ์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์
ผู้ดำเนินการและบริหารจัดการภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์	บจก.คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์

หมายเหตุ : 1/ 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”) โดยให้บริษัทจำหน่วยทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเซนต์ ฟอยด์ ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม และดำเนินการเพื่อให้ QHHR ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมเซนต์ ฟอยด์ ชิดลม จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และอนุมัติให้บริษัทเช่าลงทุนใน 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 เซนต์ ฟอยด์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 เข้าเป็นผู้เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของโครงการเซนต์ ฟอยด์ที่ QHHR เข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ โดยบริษัท เซนต์ ฟอยด์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด จะเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินข้างต้นจาก QHHR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าเช่าช่วงตามที่กำหนด และบริษัท เซนต์ ฟอยด์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด จะให้ค้ำประกันแก่ QHHR ว่าจะเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจาก QHHR ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) เป็นระยะเวลา 3 ปี หาก QHHR มีความประสงค์โดยจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ รวมทั้งมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารพักอาศัยโรงแรมเซนต์ ฟอยด์ ชิดลม ของกองทุนรวมที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สำนักงานทรัพย์สินฯ”) ในฐานะลูกหนี้ร่วม ซึ่งการเข้าค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมต่อสำนักงานทรัพย์สินฯ นี้ คิดเป็นมูลค่ารวมในเบื้องต้นประมาณ 86.2 ล้านบาท

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

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

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

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

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

(1.2) ชื่อที่ตั้ง และรายละเอียดโครงการแยกตามประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ก) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทและบริษัทย่อยจะจัดแบ่งประเภทโครงการออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- โครงการในอดีต (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง)	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	พื้นที่ขาย (ตร.วา)	มูลค่า เงินลงทุน (ลบ.)	มูลค่าขาย ทั้งโครงการ (ลบ.)	คงเหลือ		บริษัทผู้ดำเนินการ
						จำนวน (หลัง)	มูลค่า (ลบ.)	
1. บ้าน พดเกษิริมย์ ปิ่นเกล้า เฟส 1-2	117	74-3-1	17,170	751	960	5	84	บมจ.ควอลิตี้ เอ้าส์
2. บ้าน พดเกษิริมย์ Regent ปิ่นเกล้า เฟส 3	96	63-3-45	17,510	902	1,103	1	16	บมจ.ควอลิตี้ เอ้าส์
3. บ้าน ลัดดาภิรมย์ Elegance วงแหวน-สาทร	217	92-1-45	23,689	2,281	3,178	3	105	บมจ.ควอลิตี้ เอ้าส์
4. บ้าน คาซ่า Grand อ่อนนุช-วงแหวน	205	63-2-25	14,884	1,428	2,186	9	97	บจ.คาซ่า วิลลส์
5. บ้าน คาซ่า Premium อ่อนนุช-วงแหวน	134	39-3-28	9,118	799	1,148	2	20	บจ.คาซ่า วิลลส์
6. บ้าน คาซ่าวิลลส์ ดอนเมือง-สรองประกา	133	32-0-95	6,852	628	1,032	7	55	บมจ.ควอลิตี้ เอ้าส์
7. บ้าน คาซ่าวิลลส์ ระยะอง	137	31-2-59	7,486	323	437	1	3	บจ.คาซ่า วิลลส์ (ระยอง 2553)
8. บ้าน คาซ่าซีดี ประชาอุทิศ 90	230	20-3-31	4,844	506	619	8	21	บจ.เดอะ คอนฟีเด้นซ์
9. บ้าน Q District สุขสวัสดิ์-วงแหวนพระรามสาม	495	66-1-48	13,254	1,010	1,665	11	67	บมจ.ควอลิตี้ เอ้าส์
10. บ้าน กัสโลว์ วงแหวน-พระรามห้า	274	28-3-51	6,160	474	738	3	10	บจ.กัสโลว์ วิลเลจ
11. บ้าน กัสโลว์ ดอนเมือง-สรองประกา	385	37-0-6	8,211	733	1,256	5	15	บจ.กัสโลว์ วิลเลจ
12. บ้าน กัสโลว์ เพชรเกษม-ทวีวัฒนา	459	51-0-71	10,653	901	1,347	18	52	บจ.กัสโลว์ วิลเลจ

- โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ชื่อโครงการ	จำนวน หน่วย (หลัง)	ขนาด ที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน- ตร.วา)	พื้นที่ขาย (ตร.วา)	มูลค่า เงินลงทุน ทั้งโครงการ (ลบ.)	ความคืบหน้า		มูลค่า ขายโดย ประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	มูลค่า ที่ขาย ได้แล้ว (ลบ.)	ยอดรับรู้ รายได้ สะสม ทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ลบ.)	ร้อยละ ของงาน ที่เสร็จ				
1. บ้าน คิวเข้าวิลล่า นครพิงค์	36	10-1-69	2,501	304	295	97%	361	276	276	บมจ.ควอลิตี้ เอ้าส์
2. บ้าน พดเกษิริมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่	102	78-2-18	20,291	1,831	1,043	57%	2,678	530	530	บมจ.ควอลิตี้ เอ้าส์
3. บ้าน ลัดดาภิรมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	178	57-1-11	15,352	1,236	638	52%	1,694	168	119	บจ.กัสโลว์ วิลเลจ
4. บ้าน ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 1-บางแค	96	44-2-73	11,906	1,055	838	79%	1,651	810	810	บมจ.ควอลิตี้ เอ้าส์
5. บ้าน ลัดดาภิรมย์ วงแหวน-รามอินทรา	135	42-3-82	11,606	898	697	78%	1,437	892	870	บมจ.ควอลิตี้ เอ้าส์

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง)	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	พื้นที่ขาย (ตร.วา)	มูลค่าเงินลงทุนโดยประมาณ (ลบ.)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง		มูลค่าขายโดยประมาณ (ลบ.)	มูลค่าที่ขายได้แล้ว (ลบ.)	ยอดรับรู้รายได้สะสมทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุนไปแล้ว (ลบ.)	ร้อยละของงานที่เสร็จ				
6. บ้าน ลัดดาภิรมย์ จตุโชติ 15	220	59-2-35	16,220	1,381	659	48%	1,909	194	194	บจ.คาซ่า วิลล (ชลบุรี 2554)
7. บ้าน ลัดดาภิรมย์ ดิวนันท	108	34-1-50	7,069	711	610	86%	957	632	624	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์
8. บ้าน ลัดดาภิรมย์ Elegance ศาลากลาง	113	48-3-39	10,271	677	443	65%	1,278	492	479	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์
9. บ้าน วารมย์ วัชรพล-เพิ่มเติม	306	72-0-7	19,467	1,534	1,043	68%	2,340	723	714	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์
10. บ้าน วารมย์ พรีเมียม แก้วนวรัฐ	290	83-0-80	20,018	862	557	65%	1,391	603	595	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์
11. บ้าน วารมย์ Premium กวิลละ	34	8-2-43	2,138	205	194	95%	241	109	103	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์
12. บ้าน คาซ่า Grand สุขุมวิท 5	100	31-3-99	6,838	663	657	99%	862	802	802	บจ.คาซ่า วิลล
13. บ้าน คาซ่า Grand ศรีราชา	196	35-2-62	8,213	676	581	86%	689	245	245	บจ.คาซ่า วิลล (ชลบุรี 2554)
14. บ้าน คาซ่า Legend พระรามห้า-ราชพฤกษ์	249	63-3-70	15,617	1,393	1,344	96%	2,129	1,751	1,741	บจ.คาซ่า วิลล
15. บ้าน คาซ่า Legend บ้านมิ่ง	87	21-0-16	4,773	385	379	98%	430	354	354	บจ.คาซ่า วิลล (ชลบุรี 2554)
16. บ้าน คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	362	93-1-22	23,908	1,702	1,566	92%	2,442	1,893	1,870	บจ.คาซ่า วิลล (ชลบุรี 2554)
17. บ้าน คาซ่า Premium ราชพฤกษ์ พระรามห้า	311	70-1-47	18,062	1,450	1,445	100%	2,218	2,094	2,094	บจ.คาซ่า วิลล
18. บ้าน คาซ่า Premium พระรามสอง	112	30-0-84	6,695	582	580	100%	822	772	772	บจ.คาซ่า วิลล
19. บ้าน คาซ่า Presto ดอนเมือง-สงขลา	333	60-3-78	13,590	1,292	1,036	80%	1,997	1,172	1,156	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์
20. บ้าน คาซ่า Presto ประชาอุทิศ 90	167	29-2-95	6,571	579	397	69%	736	246	246	บจ.เดอะ คอมเพล็กซ์
21. บ้าน คาซ่าวิลล วงแหวน-รามอินทรา	395	89-3-35	24,076	1,653	965	58%	2,519	759	754	บจ.คาซ่า วิลล
22. บ้าน คาซ่าวิลล งามคำแหง วงแหวน 2	352	84-0-48	20,936	1,455	1,256	86%	2,421	1,779	1,742	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์
23. บ้าน คาซ่าวิลล วงแหวน-จตุโชติ	257	65-1-72	14,797	992	798	80%	1,423	976	954	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์
24. บ้าน คาซ่าวิลล ปิ่นเกล้า-ศรีรัช	212	44-3-95	10,026	685	628	92%	1,060	867	867	บจ.คาซ่า วิลล
25. บ้าน คาซ่าวิลล ประชาอุทิศ 90	31	8-1-19	1,601	138	136	99%	171	134	128	บจ.เดอะ คอมเพล็กซ์
26. บ้าน คาซ่าวิลล บ้านมิ่ง	211	39-2-48	9,209	558	402	72%	701	265	265	บจ.คาซ่า วิลล (ชลบุรี 2554)
27. บ้าน คาซ่า Waterside พระรามห้า	279	27-1-13	5,555	606	595	98%	956	797	797	บจ.คาซ่า วิลล
28. บ้าน Q Prime สุขุมวิท 77	272	25-0-76	5,876	1,243	928	75%	1,445	477	465	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์
29. บ้าน Q District เวสต์เกต	483	61-3-91	12,210	1,197	1,014	85%	1,816	1,021	1,021	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์
30. บ้าน Q District สุขสวัสดิ์ 76	462	50-0-0	12,286	949	649	68%	1,461	521	515	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์

ชื่อโครงการ	จำนวน หน่วย (หลัง)	ขนาด ที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน- ตร.ว.)	พื้นที่ขาย (ตร.ว.)	มูลค่า เงินลงทุน โดยประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง		มูลค่า ขายโดย ประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	มูลค่า ที่ขาย ได้แล้ว (ลบ.)	ยอดรับรู้ รายได้ สะสม ทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ลบ.)	ร้อยละ ของงาน ที่เสร็จ				
31. บ้าน Q District บางนา-กิ่งแก้ว	298	31-1-43	8,029	772	559	72%	1,126	221	217	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์
32. บ้าน Q District ชัยพฤกษ์-ราชพฤกษ์	386	46-1-5	11,646	909	526	58%	1,317	154	152	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์
33. บ้าน คาซ่าซีดี วัชรพล-เพิ่มสิน 2	494	50-0-85	12,326	1,035	826	80%	1,562	923	890	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์
34. บ้าน คาซ่าซีดี ดอนเมือง-ศรีสมาน	398	48-0-92	10,088	1,010	984	97%	1,512	1,347	1,347	บจ.กัลได้ วิลเลจ
35. บ้าน คาซ่าซีดี ราชพฤกษ์-พระรามห้า	411	46-2-68	8,597	1,032	884	86%	1,282	790	790	บจ.คาซ่า วิลด์
36. บ้าน คาซ่าซีดี พระรามห้า-ปิ่นเกล้า	291	29-2-7	6,103	690	587	85%	1,053	643	643	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์
37. บ้าน คาซ่าซีดี สุขุมวิท-สมุทรปราการ	229	21-0-76	5,365	714	621	87%	822	395	391	บจ.เดอะ คอนเน็คชั่น
38. บ้าน คาซ่าซีดี ดอนเมือง-สรอง-ประภา	180	22-1-7	4,875	464	421	91%	720	492	483	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์
39. บ้าน คาซ่าซีดี รามคำแหง-มัสทิน	146	15-2-21	3,514	395	363	92%	570	307	307	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์
40. บ้าน คาซ่าซีดี กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	135	18-0-71	3,816	386	378	98%	519	379	379	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์
41. บ้าน เดอะทรัสต์ สุวรรณภูมิ-เทพารักษ์	212	37-2-58	8,375	620	614	99%	839	793	789	บจ.เดอะ คอนเน็คชั่น
42. บ้าน กัลได้ กิ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	445	40-1-100	8,701	890	827	93%	1,287	1,014	1,009	บจ.กัลได้ วิลเลจ
43. บ้าน กัลได้ เพชรเกษม 69-กาญจนาภิเษก	322	32-1-69	6,580	661	587	89%	997	645	638	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์
44. บ้าน กัลได้ สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ	277	28-1-91	6,739	473	368	78%	729	365	365	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์

ข) ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยจะจัดแบ่งประเภทโครงการออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- โครงการในอดีต (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย (ยูนิต)	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	มูลค่า เงินลงทุน (ลบ.)	มูลค่าขาย (ลบ.)	คงเหลือ		บริษัทผู้ดำเนินการ
						จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ลบ.)	
1. คาซ่าคอมโมด์ ช้างเผือก	280	3-0-3	10,813	301	428	1	8	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์
2. เดอะทรีสต์ คอนโด หัวหิน	671	8-3-48	24,685	996	1,339	23	54	บจ.คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)
3. สาทร เอ้าส์	394	2-1-12	21,776	937	1,359	1	10	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์

- โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ชื่อโครงการ	จำนวน หน่วย (ยูนิต)	ขนาด ที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน- ตร.ว)	พื้นที่ขาย (ตร.ว)	มูลค่า เงินลงทุน โดยประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง		มูลค่า ขายโดย ประมาณ ทั้งโครงการ (ลบ.)	มูลค่า ที่ขาย ได้แล้ว (ลบ.)	ยอดรับรู้ รายได้ สะสม ทางบัญชี (ลบ.)	บริษัทผู้ดำเนินการ
					เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ลบ.)	ร้อยละ ของงาน ที่เสร็จ (ลบ.)				
1. ดิวคอนโด สุขุมวิท	273	3-1-70	34,170	6,352	6,352	100%	9,958	2,793	2,748	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์
2. ดิว ซีไซด์ หัวหิน	207	7-1-20	11,308	1,313	1,313	100%	1,460	513	513	บจ.คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
3. คาซ่า คอนโมด์ แอท เอ็มอาร์ที สามแยกบางใหญ่	847	3-1-12	22,721	1,128	1,128	100%	1,535	951	951	บจ.คาซ่า วิลล์
4. คาซ่าคอนโมด์ ศรีราชา อาคาร เอ	49	1-1-80	2,450	106	106	100%	130	53	53	บจ.คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)
5. คาซ่าคอนโมด์ ศรีราชา อาคาร บี	49	1-1-48	2,450	107	107	100%	170	-	-	บจ.คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
6. คาซ่าคอนโมด์ ศรีราชา อาคาร ซี	42	1-0-49	2,333	106	106	100%	139	79	79	บจ.คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)
7. คาซ่าคอนโมด์ แอทซีเอ็มยู 2	67	1-2-7	2,023	110	110	100%	147	134	134	บจ.กัลได้ วิลเลจ
8. เดอะทรีสต์ คอนโมด์ แอท บีทีเอส เอรวิ้น	1,570	7-2-84	44,690	2,408	2,408	100%	3,086	1,587	1,583	บจ.เดอะ คอนเฟอเรนซ์
9. เดอะทรีสต์ คอนโมด์ งามวงศ์วาน	1,280	4-3-59	37,711	1,683	1,683	100%	2,132	1,999	1,993	บจ.เดอะ คอนเฟอเรนซ์
10. เดอะทรีสต์ คอนโมด์ นครปฐม	405	5-2-43	11,628	415	415	100%	568	480	474	บจ.เดอะ คอนเฟอเรนซ์
11. เดอะทรีสต์ คอนโมด์ อมตะ-ชลบุรี	518	5-0-4	14,713	605	605	100%	711	455	455	บจ.คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)
12. เดอะพอยต์ คอนโมด์ รังสิต-คลอง 6	821	7-0-32	21,624	520	520	100%	671	512	511	บจ.เดอะ คอนเฟอเรนซ์
13. เดอะพอยต์ คอนโมด์ แหลมฉบัง	683	5-1-77	18,100	503	503	100%	502	191	191	บจ.คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554)

ค) ศูนย์โรงแรม

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	จำนวนหน่วย (ห้อง)	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	มูลค่าเงินลงทุน (ลบ.)	รายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยต่อเดือน (การปล่อยเช่าพื้นที่ได้ ร้อยละ 100) (ลบ.)	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยต่อเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		บริษัทผู้ดำเนินการ
						รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ลบ.)	คิดเป็นร้อยละของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ได้ร้อยละ 100	
1. โรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ ลีลม ถนนเจริญกรุง บางรัก กทม.	214	4-3-20	พื้นที่ก่อสร้าง 28,463 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,933 ตร.ม.	1,145	18.56	12.33	66	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์
2. โรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ ไพร์ม พัทยา นาเกลือ บางละมุง ชลบุรี	544	6-1-91	พื้นที่ก่อสร้าง 34,562 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 15,611 ตร.ม.	1,465	21.24	7.95	37	บจก.คาซ่า วิลด์ (ชลบุรี 2554)



ง) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	มูลค่า เงินทุน (ลบ.)	รายได้ค่าเช่าและ บริการเฉลี่ยต่อเดือน (การปล่อยเช่าพื้นที่เต็ม ร้อยละ 100) (ลบ.)	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการเฉลี่ยต่อเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		บริษัทผู้ดำเนินการ
					รายได้ ค่าเช่า และ ค่าบริการ (ลบ.)	คิดเป็นร้อยละ ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการที่ อัตราการปล่อยเช่า พื้นที่เต็มร้อยละ 100	
1. คิวเข้าสู่ สพร ถนนสาทรใต้ กทม.	2-3-56	พื้นที่ก่อสร้าง 27,829 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,454 ตร.ม.	517	9.18	7.14	78	บมจ.ควอลิตี้เข้าสู่
2. คิวเข้าสู่ เพลินจิต * ถนนเพลินจิต กทม.	1-1-63	พื้นที่ก่อสร้าง 22,341 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 10,880 ตร.ม.	897	7.41	6.68	90	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เข้าสู่ ได้รับสิทธิการเช่าจาก บมจ.ควอลิตี้เข้าสู่ ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งปัจจุบันคงเหลือ 14 ปี และได้ว่าง บมจ.ควอลิตี้เข้าสู่ บริหารโครงการ

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

(1.3) รายละเอียดลูกหนี้การค้า

ชื่อโครงการ	ลูกหนี้การค้ารวม		อายุลูกหนี้การค้า				
			1-3 เดือน		3-6 เดือน		6 เดือนขึ้นไป
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ลบ.)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ลบ.)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ลบ.)	จำนวน (ราย)
<b>ธุรกิจโรงแรม</b>							
1. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ํา	66*	5.37	65	4.60	2	0.059	2
2. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10	84	3.51	83	3.51	1	0.002	-
3. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สีลม	55*	3.60	53	3.58	2	0.01	1
4. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ รัชดาลัย	72	6.24	69	6.20	1	0.02	2
5. โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ไพรม พัทยา	137*	2.76	120	2.05	15	0.28	6
<b>ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า</b>							
1. คิวเฮ้าส์ คอนเวนดี้	-	-	-	-	-	-	-
2. คิวเฮ้าส์ อีโก	-	-	-	-	-	-	-
3. คิวเฮ้าส์ ลาพร	18	1.89	18	1.89	-	-	-

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

นโยบายการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและค่าบริการค้างรับของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่านั้น จะพิจารณาจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน โดยทุกวงเงินรอบระยะเวลาทางการเงิน บริษัทฯ จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

## (2) การตลาดและการแข่งขัน

### (2.1) นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ

#### (ก) นโยบายราคา

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการกำหนดราคาสินค้าตามประเภทของระดับสินค้าและต้นทุนในการผลิตสินค้า โดยกำหนดราคาให้เหมาะสมและสามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้

#### (ข) ช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถแบ่งช่องทางการจำหน่ายตามประเภทธุรกิจ ได้ดังนี้

##### 1) ธุรกิจการขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจำหน่ายโดยผ่านสำนักงานขายของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตั้งอยู่ ณ โครงการนั้นๆ รวมทั้ง การออกบูธในงานแสดงสินค้าตามความเหมาะสมและโอกาส

##### 2) ธุรกิจโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายหลายรูปแบบ ดังต่อไปนี้

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

##### 3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีช่องทางการจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ขายผ่านตัวแทน เนื่องจากตัวแทนมีเครือข่ายลูกค้าและพื้นที่ให้เช่าที่กว้างขวาง ลูกค้าสามารถเลือกพื้นที่เช่าได้หลายแห่งก่อนตัดสินใจ นอกจากนี้ลูกค้าของบริษัทสามารถติดต่อเช่าพื้นที่ได้โดยตรงกับพนักงานขายพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

### (ค) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของบริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะเป็นลูกค้ารายย่อยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

##### 1) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่รัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน ฯลฯ

##### 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่

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

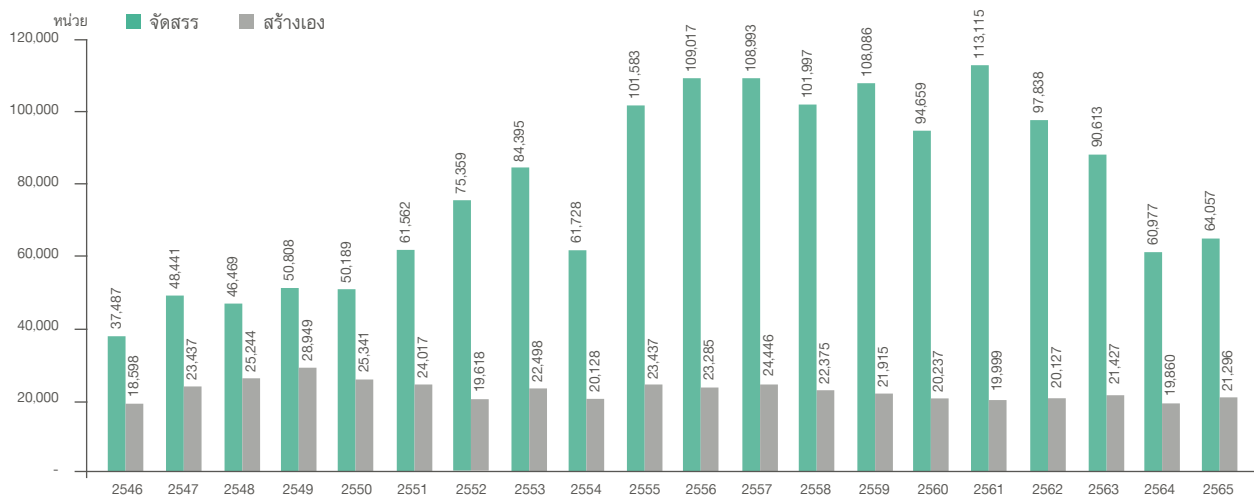
## (2.2) สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม และการแข่งขันของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยจะแบ่งแยกการแข่งขันในอุตสาหกรรมและการแข่งขันของบริษัทและบริษัทย่อยตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

### 1) ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2564 พบว่ามีจำนวน 80,837 หน่วย เปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวน 112,040 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 28 โดยสามารถแยกออกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร จำนวน 60,977 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 33 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 19,860 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่ผ่านมา

เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2565 พบว่ามีจำนวน 85,353 หน่วย เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 80,837 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 โดยสามารถแยกออกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร จำนวน 64,057 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 21,296 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่ผ่านมา



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร โดยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2558-2565

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร แยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	%การเปลี่ยนแปลง 2564 / 2563	%การเปลี่ยนแปลง 2565 / 2564
บ้านเดี่ยว	11,837	12,736	12,129	15,563	13,552	10,736	10,582	11,320	-1%	7%
บ้านแฝด	2,366	1,895	2,535	2,101	3,024	2,536	3,107	3,307	23%	6%
ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารพาณิชย์	19,624	17,111	16,634	20,051	21,274	16,424	13,540	12,026	-18%	-11%
อาคารชุด	68,170	76,344	63,361	75,400	59,988	60,917	33,748	37,404	-45%	11%
รวม ที่อยู่อาศัย จดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร	101,997	108,086	94,659	113,115	97,838	90,613	60,977	64,057	-33%	5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 จากตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีการจดทะเบียนลดลง ส่วนใหญ่เป็นการลดลงของอาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และบ้านเดี่ยว ในขณะที่บ้านแฝด มีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร ปี 2565 เปรียบเทียบกับปี 2564 พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากอาคารชุด บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีการจดทะเบียนลดลง สาเหตุหลักที่มีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี 2565 นี้ เนื่องมาจากการเริ่มฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและภาคการท่องเที่ยวในช่วงท้ายปี การที่ภาครัฐมีมาตรการที่เอื้อต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดค่าโอนกรรมสิทธิ์-ค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมถึงการผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่เริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้บริโภคกู้ซื้อบ้านได้ 100% รวมทั้งการที่ผู้ประกอบการได้ปรับแผนเปิดโครงการใหม่เป็นประเภทแนวราบมากขึ้น เพื่อตอบรับกับความต้องการของผู้บริโภคที่เป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเพิ่มมากขึ้น

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2566 ทางบริษัทคาดการณ์ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2565 โดยมีปัจจัยด้านบวก ได้แก่ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเรานั้น ยังคงมีกลุ่มผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) การเปิดประเทศที่ส่งผลต่อการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวและการดึงดูดกำลังซื้อจากชาวต่างชาติ รวมทั้งอาจจะมีการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ

แต่อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยด้านลบที่อาจส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยได้ คือ ภาวะสงครามรัสเซีย-ยูเครน ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงประเทศไทยด้วย ภาวะเงินเฟ้อและหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน การทยอยปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) และต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงขึ้น เช่น ราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และแรงงาน เป็นต้น

## 2) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2565 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมทั้งสิ้น 9.71 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.26 ล้านตารางเมตร ซึ่งเข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) 0.09 ล้านตารางเมตร และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) 0.17 ล้านตารางเมตร

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในปี 2565 มีอุปทานเข้ามาในตลาดค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับปริมาณอุปสงค์ที่เข้ามา อย่างไรก็ตามตลาดมีการปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย ยังคงได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ถึงแม้สถานการณ์การแพร่ระบาดจะลดลง จากกระแส Work From Home และ Hybrid Working (พนักงานสามารถเลือกทำงานในออฟฟิศหรือทำงานจากที่บ้านได้) ส่งผลโดยตรงต่อความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะเห็นได้จากปริมาณการเช่าใช้พื้นที่โดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่มีผู้เช่าบางส่วนขอปรับลดพื้นที่ลงหรือมีการยกเลิกการเช่าจำนวนมาก จึงทำให้อัตราการเช่าใช้พื้นที่โดยรวมติดลบประมาณ 0.024 ล้านตารางเมตร เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ติดลบมากกว่าประมาณ 0.1 ล้านตารางเมตร

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ ไตรมาสที่สี่ของปี 2565 (สำหรับพื้นที่ 100-300 ตารางเมตร) ปรับลดลงทุกทำเล เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงไตรมาสเดียวกันของปีก่อน กล่าวคือ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับลดลงจาก 1,053 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 1,040 บาทต่อ

ตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ปรับลดลงจาก 875 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 834 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดบีในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับลดลงจาก 796 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 721 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดบีในย่านรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ปรับลดลงจาก 676 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 614 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงจากอัตราที่กล่าวข้างต้น 5 - 15% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่

จากปริมาณอุปทานที่เข้ามาจำนวนมาก ทำให้เจ้าของอาคารโดยเฉพาะอาคารที่มีอายุมากกว่า 15 ปีขึ้นไป ต้องปรับตัวเพื่อให้สามารถแข่งขันกับอาคารใหม่ที่เข้ามาในตลาด ซึ่งเป็นอาคารที่ทันสมัย มีคุณภาพและอยู่ในทำเลที่ดี และเทรนด์ของตลาด ณ ปัจจุบัน ลูกค้าให้ความสำคัญในการเลือกอาคารสำนักงานมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติและบริษัทใหญ่ที่ให้ความสนใจในการเช่าอาคารสำนักงานเขียว (Green Building) คือ อาคารสำนักงานที่มีการออกแบบและก่อสร้างให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและอนุรักษ์พลังงาน ส่งเสริมให้คุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคารเพิ่มขึ้น ดังนั้นเจ้าของอาคารเก่าควรให้ความสำคัญในการพัฒนา ปรับปรุงอาคารให้สามารถแข่งขันกับอาคารใหม่ที่เข้ามา โดยต้องปรับกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ให้ได้เร็วที่สุดและรักษาผู้เช่าเดิมให้ต่อสัญญาเช่าระยะยาว

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2566 คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวนมากประมาณ 0.49 ล้านตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เข้ามาในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ประมาณ 0.42 ล้านตารางเมตร และรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ประมาณ 0.07 ล้านตารางเมตร และคาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2567 - 2568 อีกประมาณ 1.03 ล้านตารางเมตร และในปี 2566 คาดว่าจะมีการแข่งขันสูง จากปริมาณพื้นที่สำนักงานที่เข้ามาจำนวนมาก อัตราการเช่าพื้นที่อาจจะไม่ต่างจากปีที่ผ่านมามากนัก เนื่องจากการเข้าใช้พื้นที่ส่วนใหญ่จะมาจากกิจการย้ายไปยังอาคารใหม่แต่ลดขนาดพื้นที่ลงหรือเพิ่มพื้นที่บางส่วน ในด้านอัตราค่าเช่าพื้นที่มีแนวโน้มทรงตัว สำหรับอาคารใหม่ที่ทันสมัย มีคุณภาพ อยู่ในทำเลที่ดี ให้ความสำคัญกับการเป็น Green Building อาจจะมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่า ดังนั้นเจ้าของอาคารเก่าควรให้ความสำคัญกับการพัฒนา ปรับปรุงอาคารให้สามารถแข่งขันกับอาคารใหม่ที่เข้ามา รวมถึงการปรับกลยุทธ์การปล่อยเช่าและการรักษาผู้เช่าให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป

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

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

ที่มา : ข้อมูลจากการรวบรวมของบมจ.ควอลิตี้เฮาส์

### 3) ธุรกิจโรงแรม/อาคารพักอาศัยให้เช่า

ณ สิ้นปี 2565 มียอดรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาประเทศไทยตลอดทั้งปี จำนวน 11.15 ล้านคน เพิ่มขึ้นจำนวน 10.73 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 2,506 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 0.42 ล้านคน ซึ่งส่งผลต่อรายได้จากการท่องเที่ยวของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน ทั้งหมดนี้เกิดจากมาตรการผ่อนปรนด้านการเดินทางระหว่างประเทศของประเทศต่างๆ รวมถึงประเทศไทยด้วย ซึ่งรัฐบาลไทยได้ทยอยออกมาตรการผ่อนปรนด้านการเดินทางระหว่างประเทศของนักท่องเที่ยวออกมาเป็นระยะๆ โดยเริ่มจากการเปิดให้มีการเดินทางเข้าประเทศด้วยมาตรการ Test and Go อีกครั้งในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 และได้ยกเลิกมาตรการ Test and Go ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2565 แต่ยังคงให้มีการลงทะเบียนระบบ Thailand Pass และการทำประกันการเดินทางในวงเงินที่กำหนดก่อนเข้าประเทศ และในวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ได้ยกเลิกการลงทะเบียน และการทำประกันเดินทางทั้งหมด

สำหรับการท่องเที่ยวภายในประเทศ ณ สิ้นปี 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยวไทยภายในประเทศ 202.97 ล้านคน สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวภายในประเทศ 6.41 แสนล้านบาท ซึ่งเติบโตขึ้นทั้งในส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยว และรายได้ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 182.37 และรายได้จากการท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 196.50 โดยเป็นผลมาจากความคลี่คลายของการระบาดของโรคโควิด19 รวมถึงรัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศผ่านโครงการ เราเที่ยวด้วยกัน เฟส 4 และมีส่วนต่อขยายเพิ่มเติม ทำให้การท่องเที่ยวในประเทศฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สำหรับตลาดโรงแรมในเขตกรุงเทพฯ ในปี 2565 มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 81,525 ห้อง โดยเพิ่มขึ้น จำนวน 4,011 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักในปี 2564 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 77,210 ห้อง โดยโรงแรมระดับกลางมีสัดส่วนห้องพักในตลาดมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่ง และส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจบนถนนเพลินจิต-สุขุมวิท เนื่องจากความคลี่คลายของการระบาดโรคโควิด19 มาตรการผ่อนปรนต่างๆ และการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศของรัฐบาล ทำให้โรงแรมขนาดกลางและเล็ก ที่ปิดตัวชั่วคราวได้กลับมาเปิดดำเนินการอีกครั้ง นอกจากนี้ ยังมีโรงแรมก่อสร้างใหม่ที่ได้เลื่อนการเปิดตัว เนื่องจากการระบาดของโรคโควิด19 ได้ทำการเปิดตัวอย่างเป็นทางการในปี 2565

โดยภาพรวมของการลงทุนในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนในปี 2565 มียอดสะสมถึงสิ้นปี จำนวน 2,119 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 664,630 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุน จำนวนรวม 1,499 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 478,950 ล้านบาท ในปี 2565 มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น 620 โครงการ หรือเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 41 และในขณะเดียวกันมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 185,680 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 39 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564

ถ้าพิจารณาจำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและประเภทพักอาศัยชั่วคราวในเขตกรุงเทพมหานคร ยอดสะสม ณ สิ้นปี 2565 มีจำนวน 91,346 ตำแหน่ง เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 จำนวน 84,365 คน เพิ่มขึ้นจำนวน 6,981 คน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของห้องชุดพักอาศัยให้เช่ายังคงเป็นกลุ่มลูกค้าชาวต่างในแถบเอเชีย โดยสิ้นปี 2565 ชาวจีนเป็นชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานคงเหลือในประเทศไทยเป็นอันดับที่หนึ่ง มีจำนวน 28,468 คน ซึ่งมากกว่าชาวญี่ปุ่นที่เป็นอันดับ 1 ในปีผ่านๆ มา และอันดับที่ 2 และ 3 จะเป็น ชาวญี่ปุ่น และ ชาวฟิลิปปินส์ ที่จำนวน 27,563 และ 18,222 คน ตามลำดับ

สำหรับตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่าในปี 2565 มีจำนวนห้องพักอาศัยให้เช่ารวมทั้งสิ้น 20,234 ห้อง เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2564 ที่มีจำนวน 18,906 ห้อง เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 จำนวน 1,328 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 ทั้งนี้ ลูกค้าชาวต่างชาติส่วนใหญ่ยังคงชอบที่จะพักอาศัยในเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ แต่เนื่องด้วยการปรับลดของค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัยของลูกค้าชาวต่างชาติ ในหลายบริษัทข้ามชาติ แต่การเติบโตมากขึ้นของตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่า ซึ่งเข้ามาแข่งขันและแบ่งส่วนการตลาด ของตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า จึงก่อให้เกิดภาวะการแข่งขันอย่างรุนแรงในตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่า

ที่มา: ข้อมูลจากกองงานคนต่างด้าว กรมการจัดหางาน  
ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน  
ข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา  
ข้อมูลจาก CBRE Thailand Hotel Report  
ข้อมูลจากการรวบรวมของบมจ.ควอลิตี้เฮาส์



### (3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### (3.1) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

##### ก) การออกแบบสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานวิจัยและพัฒนาโครงการ ซึ่งจะทำการศึกษาวงจรการผลิตผู้บริโภค โดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการเกี่ยวกับแบบบ้าน รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า และมีการสำรวจสินค้าคู่แข่ง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการออกแบบสินค้า ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสร้างบ้านได้ตรงกับความต้องการและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดแนวทางในการออกแบบหลากหลายตามยุคสมัย บริษัทและบริษัทย่อยยังได้มีการว่าจ้างบริษัทและบุคคลภายนอกในการออกแบบบ้านและโครงการ

##### ข) ลักษณะการผลิต และการจัดซื้อ

###### การผลิตและนโยบายการผลิต

บริษัทและบริษัทย่อยที่ผลิตสินค้าราคาสูงมีนโยบายในการผลิตสินค้า โดยมีการควบคุมสินค้าให้ตรงตามมาตรฐานและคุณภาพที่กำหนดไว้

###### การจัดหาวัตถุดิบ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีจัดหาวัตถุดิบในส่วนประกอบสำคัญของบ้านและบางส่วนจัดหาโดยผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งสามารถแยกได้ ดังนี้

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

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

###### การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทและบริษัทย่อยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับเหมาในเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

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



### การใช้วัสดุทดแทน

ในการก่อสร้างบ้านและห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย วัสดุส่วนใหญ่ที่นำมาใช้เป็นวัสดุที่สามารถหาได้ภายในประเทศ ดังนั้น เมื่อประสบภาวะขาดแคลนวัสดุ บริษัทและบริษัทย่อยจึงสามารถหาวัสดุอื่นมาใช้ทดแทนวัสดุเดิมได้ เช่น ไม้ที่นำมาใช้ทำวงกบประตูหน้าต่าง สามารถใช้วงกบอลูมิเนียมหรือ UPVC ซึ่งคุณภาพได้ตามมาตรฐานที่กำหนด เป็นต้น

### ผลการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีต่อการใช้วัสดุ

เนื่องจากการก่อสร้างบ้านพักอาศัยและห้องชุดพักอาศัยเพื่อขายไม่ได้ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการควบคุมหรือการก่อสร้าง ดังนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีจึงไม่มีผลต่อการใช้วัสดุในการก่อสร้างอย่างเป็นสาระสำคัญ

### ต้นทุนเกี่ยวกับวัสดุ

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

### สัดส่วนในการจัดซื้อวัสดุในประเทศและนอกประเทศ

วัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยจัดซื้อภายในประเทศ

### นโยบายในการจัดหาที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายจัดซื้อจัดหาที่ดินเพิ่มเติม เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า โดยจะผ่านคณะกรรมการบริษัท เพื่อรองรับการขยายตัวและดำเนินธุรกิจในอนาคต

## **(3.2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

บริษัทและบริษัทย่อยสามารถส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

### **1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

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

### **2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า**

บริษัทและบริษัทย่อยมีมาตรการป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านปัญหาสาธารณูปโภค เช่น มีมาตรการในการตรวจสอบหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆที่สามารถช่วยลดหรือประหยัดพลังงานไฟฟ้า การจัดการขยะ และตรวจสอบสภาพน้ำทิ้ง เป็นต้น

ดังนั้น ในการประกอบธุรกิจต่างๆของบริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมแต่อย่างใด

#### (4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

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

รายละเอียดทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจได้เปิดเผยไว้ในเอกสารแนบ 4

#### (5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการขายห้องชุดพักอาศัยที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้เป็นจำนวนเงินทั้งหมดประมาณ 485 ล้านบาท โดยไม่มีโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการขายห้องชุดพักอาศัยโครงการใดมียอดขายได้ที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้มากกว่าร้อยละ 10 ของยอดขายได้รวมตามงบการเงินรวม

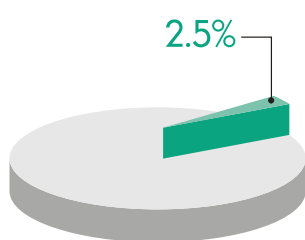
#### (6) ส่วนแบ่งทางการตลาด

บริษัท มีสัดส่วนยอดขายของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ประจำปี 2565 สรุปได้ดังนี้

- โครงการแนวราบ ประกอบด้วย ตลาดบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งทางบริษัทฯ มีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่า ประมาณ 2.5%
- โครงการแนวสูงประกอบด้วย ตลาดคอนโดมิเนียม ซึ่งในปี 2565 นี้ ทางบริษัทฯ มีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่า ประมาณ 0.4%

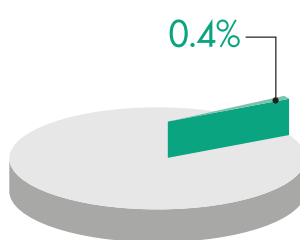
ทั้งนี้ บริษัท มีส่วนแบ่งทางการตลาดโดยมูลค่าทั้งหมด ประมาณ 1.7% ของยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล แสดงภาพได้ดังนี้

สัดส่วนยอดขายบริษัท  
ต่อยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัย  
สำหรับโครงการแนวราบ



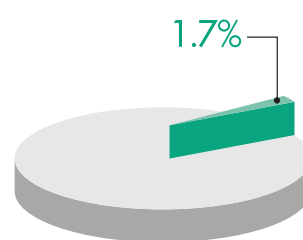
● บมจ. ควอลิตี้เฮาส์  
● ตลาดที่อยู่อาศัยโครงการแนวราบ

สัดส่วนยอดขายบริษัท  
ต่อยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัย  
สำหรับโครงการแนวสูง



● บมจ. ควอลิตี้เฮาส์  
● ตลาดที่อยู่อาศัยโครงการแนวสูง

สัดส่วนยอดขายบริษัท  
ต่อยอดขายรวมของตลาดที่อยู่อาศัย  
โครงการแนวราบและแนวสูง



● บมจ. ควอลิตี้เฮาส์  
● ตลาดที่อยู่อาศัย

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

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

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

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

รายละเอียดตามหัวข้อ 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ ข้อย่อย 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

#### 1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีนโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดังนี้

##### ก) บริษัทย่อย

บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อย 13 บริษัท ได้แก่

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

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

## ข) บริษัทร่วม

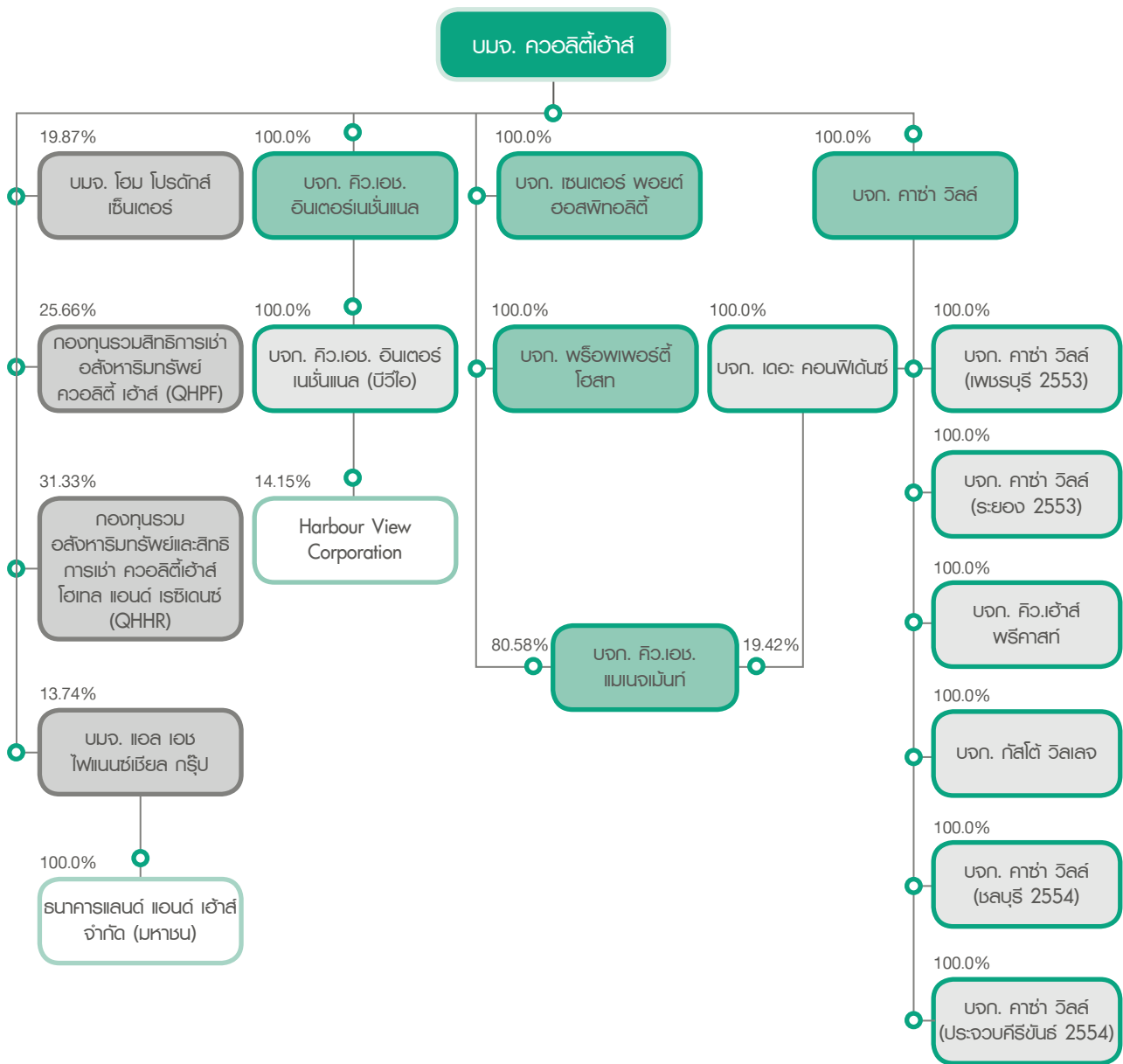
บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 กองทุน ได้แก่

- (1) บริษัท โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทมีนโยบายลงทุนระยะยาวโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.87 บริษัทร่วมดังกล่าวประกอบธุรกิจค้าปลีก โดยจำหน่ายสินค้าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ซ่อมแซม ปรับปรุงอาคาร บ้าน และที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร (One Stop Shopping Home Center) โดยใช้ชื่อ โฮมโปร (HomePro) เป็นเครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ และการให้บริการพื้นที่ร้านค้าให้เช่า
- (2) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 13.74 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) โดยบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ โดยให้บริการเกี่ยวกับเงินฝาก สินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อธุรกิจ และสินเชื่อบุคคล โดยบริษัทร่วมดังกล่าวถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
- (3) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2549 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25.66 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเท่ากับ 7,970 ล้านบาท อาคารสำนักงานให้เช่าที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ลงทุน ได้แก่ โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการเวฟ เฟลส
- (4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ จัดตั้งขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2555 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหุ้นหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 31.33 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ และได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเท่ากับ 3,360 ล้านบาท ทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ ได้แก่ โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม

## ค) บริษัทอื่น ได้แก่

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

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



### 1.3.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2565

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	2,675,945,601	24.98
2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	702,061,142	6.55
3. นายนิเวศน์ เหมวชิรวรากร	250,000,000	2.33
4. นายปริญญา เขียรวร	200,000,000	1.87
5. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	176,471,320	1.65
6. น.ส.จินตนา กาญจนกำเนิด	162,500,000	1.52
7. น.ส.พิสชา เหมวชิรวรากร	150,000,000	1.40
8. นายวิชัย มิตรสันติสุข	148,000,000	1.38
9. บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	143,721,600	1.34
10. BNY MELLON NOMINEES LIMITED	143,011,406	1.33
<b>รวมรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก</b>	<b>4,751,711,069</b>	<b>44.35</b>
<b>รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด</b>	<b>10,714,381,645</b>	<b>100.00</b>

### 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

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

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

จากข้อมูลผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2565 มีจำนวน 702,061,142 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.55 ของหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว และเนื่องด้วยหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ไม่สามารถให้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (ยกเว้นกรณีการใช้สิทธิออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน) เป็นผลทำให้ผู้ถือหุ้นในส่วนที่ไม่ใช่หุ้นที่ถือโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด มีสิทธิในการออกเสียงเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.01 และทำให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเพียงร้อยละ 23.36 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว จะมีสิทธิออกเสียงถึงร้อยละ 25 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบจำนวนหุ้นที่ถือหุ้นผ่านบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ล่าสุดของบริษัทได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คือ <http://www.set.or.th/nvdr/th/info/monthly-outstanding.html>

### 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

#### 1.5.1 หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มูลค่ารวม 7,500 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน และไม่ด้อยสิทธิ								
ครั้งที่	อายุ	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น (หน่วย)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ	ประเภทของการจ่ายดอกเบี้ย	วันที่ครบกำหนด	การชำระคืนเงินต้น	การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ
1/2564	3 ปี	3,000	3,000,000	2.50%	อัตราคงที่	3 มี.ค. 67	เมื่อครบกำหนด	A-
2/2564	3 ปี	1,500	1,500,000	1.76%	อัตราคงที่	8 มิ.ย. 67	เมื่อครบกำหนด	A-
1/2565	3 ปี	1,000	1,000,000	2.78%	ไม่จ่ายดอกเบี้ยเป็นงวด	5 พ.ค. 68	เมื่อครบกำหนด	A-
2/2565 ชุดที่ 1	1 ปี 11 เดือน 29 วัน	730	730,000	3.06%	อัตราคงที่	22 พ.ย. 67	เมื่อครบกำหนด	A-
2/2565 ชุดที่ 2	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	720	720,000	3.38%	อัตราคงที่	21 พ.ย. 68	เมื่อครบกำหนด	A-
3/2565	3 ปี 9 วัน	550	550,000	3.33%	ไม่จ่ายดอกเบี้ยเป็นงวด	11 ธ.ค. 68	เมื่อครบกำหนด	A-

### 1.5.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น/ตัวแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น/ตัวแลกเงินระยะสั้น มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท

### 1.5.3 เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดคงค้างเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มูลค่ารวม 3,044 ล้านบาท

## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### 1.6.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

ประวัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการประจำปี 2563 - 2565 มีดังนี้

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
1. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.20	0.16	0.22
2. เงินปันผลจ่ายอัตราต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.12	0.10	0.14
2.1 เงินปันผลระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	0.04	0.03	0.04
2.2 เงินปันผลส่วนที่เหลือ (บาท/หุ้น)	0.08	0.07	0.10
3. อัตราการจ่ายเงินปันผลเมื่อเทียบกับกำไรสำหรับปีตามงบการเงินรวม (ร้อยละ)	61	64	63

หมายเหตุ: 1) เงินปันผลประจำปี 2563 จำนวน 0.12 บาท/หุ้น จ่ายจากผลประกอบการงวด 6 เดือนแรก จำนวน 0.04 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 และจากผลประกอบการงวด 6 เดือนหลังอีกจำนวน 0.08 บาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

2) เงินปันผลประจำปี 2564 จำนวน 0.10 บาท/หุ้น จ่ายจากผลประกอบการงวด 6 เดือนแรก จำนวน 0.03 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2564 และจากผลประกอบการงวด 6 เดือนหลังอีกจำนวน 0.07 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565

3) เงินปันผลประจำปี 2565 จำนวน 0.14 บาท/หุ้น จ่ายจากผลประกอบการงวด 6 เดือนแรก จำนวน 0.04 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 และจากผลประกอบการงวด 6 เดือนหลังอีกจำนวน 0.10 บาท/หุ้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ในวันที่ 21 เมษายน 2566

### 1.6.2 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยนั้น บริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลจากกำไรสำหรับปีของบริษัทย่อย ซึ่งคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยจะพิจารณาเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมของการบริหารโครงสร้างเงินทุนและการบริหารทางการเงินโดยรวม



## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

### 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นหน่วยงานอิสระที่จะให้การสนับสนุนและปฏิบัติการในนามของคณะกรรมการบริษัท ในการดูแลบริหารความเสี่ยง เพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจทั้งจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าหากมีความเสี่ยงด้านต่างๆ เกิดขึ้นในองค์กรแล้ว บริษัทจะมีการบริหารจัดการความเสี่ยงนั้นๆ อย่างเหมาะสม และทันเวลาอันจะส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จะประเมินความเสี่ยงของบริษัทอยู่ตลอดเวลา ตลอดจนหาแนวทาง/มาตรการที่จะลดความเสี่ยงของบริษัทให้น้อยที่สุด โดยอย่างน้อยต้องพิจารณาความเสี่ยงเกี่ยวกับเรื่องความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

### 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

#### 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้องราย Harbour View Corporation

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินลงทุนใน HVC มีมูลค่าเงินลงทุนสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เท่ากับศูนย์ เมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุนตามราคาทุนจำนวน 33 ล้านบาท โดยบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวไว้เต็มจำนวน ทั้งนี้ เนื่องจาก HVC ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อย QHI(BVI) มีเงินให้กู้ยืมแก่ HVC คิดเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวนประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ (2564 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 2563 : ประมาณ 2.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 0.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ) บริษัทย่อยดังกล่าวจึงอาจมีความเสี่ยงที่อาจสูญเสียเงินให้กู้ยืมทั้งจำนวน เนื่องจาก HVC มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตาม QHI(BVI) ได้ตั้งสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC มาตั้งแต่ปี 2540 เนื่องจากผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีภาระที่จะต้องจัดหาเงินให้กับ HVC ตามสัดส่วนการถือหุ้นของแต่ละราย ดังนั้น ในส่วนของ QHI(BVI) และผู้ถือหุ้นอีกรายหนึ่งจึงได้ทำการค้ำประกันเงินกู้ยืม(เงินต้นและดอกเบี้ย) เป็นจำนวน 1.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ แก่สถาบันการเงิน โดยรับผิดชอบฝ่ายละร้อยละ 50 ของจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว แต่ถ้ายกเปรียบเทียบภาระของบริษัทและบริษัทย่อยกับผู้ถือหุ้นรายอื่นที่มีต่อการให้ความช่วยเหลือทางการเงินทั้งหมดของ 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 และบันทึกถ้อยแถลงการสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าว



### ความเสี่ยงจากภาระผูกพันในการออกตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท บริษัทมีหุ้นกู้ จำนวน 7,381 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระมากกว่าหนึ่งปีทั้งจำนวน และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,042 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.41 เท่า ซึ่งหากบริษัท ไม่สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้อาจส่งผลกระทบต่อภาระคืนหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีรายได้ จากการขายบ้านและคอนโด โดยจะเห็นได้จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการขายบ้านและ ที่ดินที่ดำเนินการอยู่จำนวน 54 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 26,604 ล้านบาท และโครงการขายหน่วยใน อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 12 โครงการ มีมูลค่าขายคงเหลือประมาณ 11,596 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นแหล่งรายได้ของบริษัท ในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้สม่ำเสมอจากธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า รวมทั้งเงินปันผล รับจากบริษัทร่วม ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างกระแสเงินสดของบริษัท

อนึ่งการออกหุ้นกู้ของบริษัทนั้นเป็นไปตามนโยบายในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้ยืมจาก สถาบันการเงินและเป็นการลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระดอกเบี้ย หุ้นกู้ และคืนเงินต้นของหุ้นกู้ได้ตามที่ครบกำหนด

### ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

จากการที่บริษัทและบริษัทย่อยต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืม ธนาครพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อ ต้นทุนทางการเงินของบริษัทที่ใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการ

จากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย บริษัทและบริษัทย่อยจึงได้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน โดยทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในขณะนั้น ซึ่งมาตรการที่บริษัทนำมาใช้ เช่น การออกหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย คงที่ แทนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ส่วนใหญ่จะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า หรือ การออกตั๋วแลก เงินระยะสั้นซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำขายให้แก่นักลงทุนประเภทสถาบัน ซึ่งเป็นการลดภาระต้นทุนดอกเบี้ย และเหมาะสม สอดคล้องกับธุรกิจประเภทโครงการบ้านที่ต้องการเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ การวางแผนงานก่อสร้าง โครงการให้มีระยะเวลาที่สั้นลง เพื่อลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืม รวมทั้งมีการติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย และพิจารณา ใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

### ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

#### ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย (Prebuilt)

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า โดยมีรายได้หลักมาจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ ในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 93 ร้อยละ 92 และร้อยละ 89 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย (Prebuilt) ทำให้ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างบ้านสูงและ มีความเสี่ยงหากบ้านที่สร้างเสร็จขายไม่หมด

อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีวิธีดำเนินการเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยแบ่งการก่อสร้างเป็นเฟสๆ และ ควบคุมปริมาณสินค้าคงเหลือด้วยการก่อสร้างบ้านให้เหมาะสมกับการขายในแต่ละช่วง รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการ ในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้สามารถสร้างบ้านก่อนขายได้ตรงกับความต้องการและเป็นที่ ยอมรับของลูกค้า นอกจากนี้ จากการเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์มา นานทำให้เป็นที่รู้จักและยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งในเรื่องคุณภาพ ราคา และการให้บริการจะช่วยลดความเสี่ยง ในด้านสินค้าคงเหลือได้

### **ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูง**

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

### **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต**

#### **ความเสี่ยงการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานฝีมือก่อสร้าง**

ด้วยการก่อสร้างบ้านและพัฒนาโครงการบ้านนั้น ต้องอาศัยผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ โดยเฉพาะสินค้าบ้านที่บริษัทและบริษัทย่อยขายนั้น เป็นสินค้าที่อยู่ในระดับกลางและระดับบนที่มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าเป็นสำคัญ ซึ่งผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือที่มีความชำนาญในการก่อสร้างบ้านหรืองานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการบ้านที่มีอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีจำนวนจำกัดและอาจจะมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตและขยายตัว

การขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมืออาจจะเป็นอุปสรรคในการผลิตสินค้า การเติบโตของยอดขายสินค้า และการควบคุมคุณภาพของสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ รวมทั้ง มีการพัฒนาความรู้ ความสามารถและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบปริศาสถ์ 3D และแบบทันเนลมาใช้ เพื่อลดการใช้แรงงานคนและลดระยะเวลาการก่อสร้างบ้าน

#### **ความเสี่ยงจากราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง**

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักอย่างหนึ่งซึ่งบริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่มีความผันผวนและอาจปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการลดความเสี่ยง โดยการทำสัญญาจ้างเหมาค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างบางประเภทกับผู้รับเหมา ส่วนวัสดุก่อสร้างหลักบริษัทจะติดต่อกับผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่โดยตรง ทำให้บริษัทมีอำนาจในการต่อรองและสามารถจัดทำข้อตกลงด้านราคาและปริมาณได้ในเงื่อนไขที่ดีกว่า นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีนโยบายที่จะพัฒนาและขยายโครงการให้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้

### **ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์**

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

#### **2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์**

ไม่มี

#### **2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ**

ไม่มี

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

#### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

##### ภาพรวมนโยบายด้านความยั่งยืน

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจในการสร้างชุมชนและสังคมคุณภาพ มุ่งสู่การเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้เพื่อสรรสร้างนวัตกรรมและเทคโนโลยี เพื่อการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ด้วยการปรารถนาที่จะส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า อันนำมาซึ่งการสร้างคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม ภายใต้การกำกับดูแลกิจการ และการมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี ทั้งนี้ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

บริษัทเชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนนั้น จะต้องคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกส่วนภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติหลักเพื่อให้ครอบคลุม ทั้ง 3 มิติ ดังนี้



##### มิติสิ่งแวดล้อม

เป็นส่วนหนึ่งในการดูแลและรักษาสิ่งแวดล้อม

- บริหารจัดการ การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า
- ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากงานก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- การจัดการก๊าซเรือนกระจก



##### มิติสังคม

ดูแลใส่ใจสังคมและชุมชนใกล้เคียง

- ดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักการเคารพสิทธิมนุษยชน รวมถึงการปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม
- ยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคมและชุมชน
- การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างยั่งยืน
- ผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า



##### มิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

ดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจ

- ปฏิบัติตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจ
- พัฒนานวัตกรรมสินค้าและบริการ เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้า ทุกเป้าหมาย เพื่อสร้างการเติบโตทางเศรษฐกิจ
- จัดการบริหารความเสี่ยง

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





##### เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในระดับองค์กรของบริษัท

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

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

## เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน ในระดับองค์กร

### ด้านสิ่งแวดล้อม (E)

เป้าหมายที่นำมาพิจารณา ในการตั้งเป้าหมาย ด้านความยั่งยืน	ประเด็นความยั่งยืน ของบริษัท	กิจกรรมที่สนับสนุน	ประโยชน์ต่อบริษัท / สังคมและสิ่งแวดล้อม
 <p>การตั้งถิ่นฐาน และชุมชนอย่างยั่งยืน</p>  <p>การมีรูปแบบการผลิต และการบริโภคที่ยั่งยืน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการพัฒนาและบริหารโครงการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ใช้ระบบ Precast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดฝุ่น / มลภาวะทางเสียงที่เกิดจากการก่อสร้าง</li> <li>ลดจำนวนข้อร้องเรียนจากชุมชน</li> <li>สร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท</li> </ul>
 <p>การเข้าถึงพลังงานสะอาด</p>  <p>ปกป้อง ป่าไม้ และ สนับสนุนการใช้ ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>นโยบายจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Procurement)</li> <li>ใช้หลอด LED ประหยัดไฟ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดการทำลายทรัพยากรธรรมชาติ</li> <li>ตระหนักถึงการใช่วัสดุทางเลือกที่เป็นมิตรกับธรรมชาติ</li> <li>รักษาสีเขียวและสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ</li> </ul>
 <p>การรับมือกับการเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ และผลกระทบที่เกิดขึ้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการจัดการความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ใช้หลอด LED ประหยัดไฟ</li> <li>การจัดทำรายงานคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สามารถประเมินปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยออกมาจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อวางแผนทางลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรเพื่อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม</li> </ul>

ด้านสังคม (S)

เป้าหมายที่นำมาพิจารณา ในการตั้งเป้าหมาย ด้านความยั่งยืน	ประเด็นความยั่งยืน ของบริษัท	กิจกรรมที่สนับสนุน	ประโยชน์ต่อบริษัท / สังคมและสิ่งแวดล้อม
<div></div> <div>สร้างความเท่าเทียมทางเพศ</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>การเคารพลิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>การจ้างงานอย่างถูกกฎหมายและไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน</li><li>การจ้างงานอย่างเสมอภาคเท่าเทียมและเป็นธรรม</li><li>จ้างงานคนพิการ / ผู้ด้อยโอกาส</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ส่งเสริมการเคารพลิทธิมนุษยชน</li><li>ส่งเสริมความเสมอภาคและความเท่าเทียมทางเพศ</li><li>คนพิการ / ผู้ด้อยโอกาสสามารถช่วยเหลือตนเองและครอบครัว</li><li>ส่งเสริมการจ้างงานอย่างเสมอภาคและไม่เลือกปฏิบัติ</li></ul>
<div></div> <div>มีการศึกษาที่มีคุณภาพอย่างครอบคลุมและเท่าเทียม และสนับสนุนโอกาสในการเรียนรู้</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างยั่งยืน</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ดำเนินการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพให้กับพนักงาน</li><li>มีการประกาศนโยบาย Career Path ที่ชัดเจนและเหมาะสม</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>พนักงานมีความรู้ / มีศักยภาพเพิ่มมากขึ้น</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>อาชีวอนามัยและความปลอดภัย</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>กำหนดนโยบายความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมการทำงาน</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ส่งเสริมให้มีการดูแลสุขภาพและอนามัยภายในองค์กรให้เพียงพอ</li></ul>
<div></div> <div>ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่อง ครอบคลุม และยั่งยืน</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>แบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า</li><li>แบบสำรวจความพึงพอใจการบริการหลังการขาย</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์เพื่อปรับปรุง พัฒนา สินค้า และบริการให้ตอบสนองความต้องการเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าทุกกลุ่ม</li></ul>
<div></div> <div>การตั้งถิ่นฐานและชุมชนอย่างยั่งยืน</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ออกแบบสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้สูงอายุ</li><li>การมีส่วนร่วมบริจาคสิ่งของเพื่อพัฒนาชุมชนและสังคม</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>สร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท</li><li>เพิ่มมูลค่าให้กับสินค้าของบริษัท และสามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดได้ หากมีสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม</li><li>ประชากรในชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น</li></ul>

ด้านบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ (G)

เป้าหมายที่นำมาพิจารณา ในการตั้งเป้าหมาย ด้านความยั่งยืน	ประเด็นความยั่งยืน ของบริษัท	กิจกรรมที่สนับสนุน	ประโยชน์ต่อบริษัท / สังคมและสิ่งแวดล้อม
 <p>ส่งเสริมโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาอุตสาหกรรม ที่ครอบคลุมและยั่งยืน และส่งเสริมนวัตกรรม</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การพัฒนานวัตกรรมของ ผลิตภัณฑ์และบริการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>นวัตกรรมการอยู่อาศัยที่สะท้อน Quality of living</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีการพัฒนาสินค้าและ บริการที่มีคุณภาพสามารถ ตอบสนองได้ตรงกับความต้องการของลูกค้าอย่าง ต่อเนื่องในทุกกลุ่มเป้าหมาย</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดการห่วงโซ่อุปทาน อย่างยั่งยืน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแนวปฏิบัติหรือจรรยาบรรณ การดำเนินธุรกิจของคู่ค้าที่ครอบคลุม ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่งเสริมการผลิตสินค้าที่มี คุณภาพและลดผลกระทบ ด้านสิ่งแวดล้อม และราคา ที่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค</li> </ul>
 <p>สนับสนุนสังคมที่สงบสุข ยุติธรรม และสร้างสถาบัน ที่มีประสิทธิภาพ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การกำกับดูแลกิจการและ จรรยาบรรณทางธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำนโยบายที่เกี่ยวข้องกับ การกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้ การกำกับดูแลกิจการที่ดี สร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มี ส่วนได้เสียทุกกลุ่ม</li> </ul>
SET / สำนักงาน ก.ล.ต.	<ul style="list-style-type: none"> <li>การบริหารจัดการความเสี่ยง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประเมินและบริหารจัดการ ความเสี่ยง ภายใต้การกำกับ ดูแลของคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลด / ป้องกัน ความเสี่ยงของ บริษัทในระดับความเสี่ยงที่ ยอมรับได้</li> </ul>
W.S.U. กุณธรองบ่อ ส่วนบุคคล (PDPA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความปลอดภัยทางไซเบอร์ และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับปรุงระบบงาน และ วิธีการทำงาน โดยมีระบบ การขอความยินยอมในการ เก็บรวบรวม ใช้เปิดเผยข้อมูล ส่วนบุคคลจากลูกค้าและ ผู้เกี่ยวข้อง</li> <li>ปรับปรุง IT Policy ให้สอดคล้อง เป็นไปตามกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อสร้างความปลอดภัยใน การเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล</li> </ul>

## ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

### ขั้นตอนการวิเคราะห์ประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน

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

การระบุประเด็นสำคัญ (Identification)	พิจารณาจากประเด็นความยั่งยืนที่มีความสำคัญและมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียและต่อธุรกิจ ในมิติเศรษฐกิจ มิติสังคม มิติสิ่งแวดล้อม ร่วมกับปัจจัยความเสี่ยง และผลการดำเนินงานขององค์กร
การจัดระดับความสำคัญ (Prioritization)	ระบุประเด็นที่มีสาระสำคัญและจัดลำดับโดยวัดความสำคัญของประเด็นที่มีโอกาสและผลกระทบต่อด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม พิจารณาถึงความสำคัญของประเด็นนั้นๆ ที่มีต่อทั้งองค์กรและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
การทวนสอบประเด็น (Validation)	นำเสนอประเด็นที่ได้จากการจัดลำดับความสำคัญแก่คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนพิจารณาสอบทาน และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทรับทราบ ทั้งนี้ จะมีการทบทวนประเด็นสำคัญนี้เป็นประจำทุกปี

## ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน



### มิติสิ่งแวดล้อม

- 1 ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการพัฒนาและบริหารโครงการ
- 2 การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- 3 การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการจัดการความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ



### มิติสังคม

- 4 การเคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม
- 5 การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างยั่งยืน
- 6 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย
- 7 ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค
- 8 ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน



### มิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

- 9 การพัฒนานวัตกรรมของผลิตภัณฑ์และการบริการ
- 10 การจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน
- 11 การกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- 12 การบริหารจัดการความเสี่ยง
- 13 ความปลอดภัยทางไซเบอร์และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล



### การจัดระดับความสำคัญของประเด็นที่สอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กร



## 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

### 3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

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


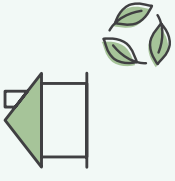

#### ห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ (Value Chain)



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



### 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

แนวทางการตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งภายในและภายนอกองค์กร ของบริษัท มีดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ประเด็นที่ให้ความสนใจ / ความคาดหวัง	การตอบสนอง และการปฏิบัติของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการติดต่อสื่อสาร และการมีส่วนร่วม
<b>ผู้ถือหุ้น</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>สร้างกำไรและการเติบโตทางธุรกิจที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ</li> <li>สร้างความสมดุลของผลตอบแทนแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม</li> <li>การบริหารจัดการความเสี่ยง</li> <li>ยึดมั่นในบรรณานุกรม</li> <li>ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน</li> <li>รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจ่ายเงินปันผลที่เหมาะสมและสม่ำเสมอ</li> <li>ปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายอย่างเคร่งครัด</li> <li>กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแลกิจการ สิ่งแวดล้อม และสังคม</li> <li>เปิดเผยข้อมูลด้วยความโปร่งใสและอยู่ในกรอบระยะเวลาที่กำหนด</li> <li>ดำเนินธุรกิจตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี</li> <li>เว็บไซต์บริษัท</li> <li>การแจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> <li>รายงานประจำปี</li> <li>การพบปะนักวิเคราะห์</li> <li>การพบปะนักลงทุน / ผู้จัดการกองทุน</li> </ul>
<b>ชุมชนข้างเคียงและสิ่งแวดล้อม</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้าง</li> <li>ความปลอดภัยของการก่อสร้าง</li> <li>ส่งเสริมการประหยัดพลังงาน</li> <li>ใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า</li> <li>ไม่ทำให้เกิดความเสียหายกับอาคารข้างเคียง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ออกแบบผลิตภัณฑ์ภายใต้ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>กั้น / ปิดล้อมเขตพื้นที่ก่อสร้าง</li> <li>ป้องกันเสียง ฝุ่น ลดผลกระทบ / ป้องกันความเสียหายจากการก่อสร้าง</li> <li>ดำเนินธุรกิจด้วยความใส่ใจเพื่อป้องกันผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม</li> <li>เลือกคู่ค้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม</li> <li>ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด</li> <li>กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยหลักกำกับดูแลกิจการ สิ่งแวดล้อม และสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ป้ายบอกพื้นที่ก่อสร้าง</li> <li>การลงพื้นที่เยี่ยมเยียนชุมชน</li> <li>กิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม</li> </ul>
<b>คู่ค้า และ เจ้าหนี้</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและเหมาะสม</li> <li>มีนโยบายที่ชัดเจนในการจัดซื้อจัดจ้าง</li> <li>ความปลอดภัยในการทำงาน</li> <li>ปฏิบัติตามสัญญา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บันทึกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>ปฏิบัติตามเงื่อนไขของเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด</li> <li>ชำระค่าตอบแทนที่เหมาะสมและตรงเวลา</li> <li>มีอุปกรณ์ป้องกันขณะทำงาน</li> <li>ปฏิบัติตามคู่มือการทำงานด้วยความเสมอภาคและเท่าเทียม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตราวจาตั้งงานสำรวจความต้องการ</li> <li>การจัดทำบัญชีการใช้จ่าย</li> <li>กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์</li> </ul>

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

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

##### นโยบาย

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดูแลรักษาสภาพแวดล้อม และใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอย่างคุ้มค่า รวมถึงการลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในประเด็นต่างๆ เช่น พลังงาน การจัดการน้ำเสีย ของเสีย และฝุ่นที่เกิดจากการก่อสร้างบ้าน ครอบคลุมกับบริบทในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีส่วนเสียหยาต่อ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม รวมถึงมีนโยบายส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกพนักงานให้มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวปฏิบัติด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม ดังนี้

##### แนวปฏิบัติและผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

1. สนับสนุนแนวทางการออกแบบบ้านที่ประหยัดพลังงาน โดยคำนึงถึงทิศทางของแสงและลม เพื่อประหยัดพลังงาน
2. ส่งเสริมการใช้วัสดุ และอุปกรณ์ในการก่อสร้างที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
3. พัฒนาระบบการก่อสร้าง ช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้าง และลดผลกระทบจากงานก่อสร้างที่เกิดกับชุมชนโดยรอบ
4. ส่งเสริมการใช้วัสดุทดแทนในการก่อสร้างบ้านแทนวัสดุจากธรรมชาติ เพื่อช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และประหยัดเวลาในการติดตั้ง รวมทั้ง สนับสนุนการเลือกใช้วัสดุจากผู้ผลิตที่มีความใส่ใจสิ่งแวดล้อมและใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ
5. สนับสนุนให้มีการแยกประเภทขยะออกเป็นหมวดหมู่
6. จัดให้มีการบริหารจัดการน้ำ โดยมีกระบวนการบำบัดน้ำเสียภายในบ้านและอาคาร และมีระบบบำบัดน้ำเสียรวมเพื่อบำบัดน้ำเสียหรือน้ำใช้แล้ว ก่อนปล่อยลงสู่ท่อสาธารณะ
7. ส่งเสริมการจัดอบรมให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานที่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

##### • การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการจัดการความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

สืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณก๊าซเรือนกระจกในชั้นบรรยากาศอย่างต่อเนื่อง เป็นสิ่งที่ทั่วโลกให้ความสำคัญ และเห็นความจำเป็นที่จะต้องมีการเตรียมความพร้อมในการรับมือ เพื่อรักษาความเข้มข้นของก๊าซเรือนกระจกในชั้นบรรยากาศให้มีค่าคงที่ และอยู่ในระดับที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อระบบภูมิอากาศโลก เพื่อป้องกันการสูญเสียทางเศรษฐกิจ ที่อาจเกิดขึ้น จากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

และเพื่อเป็นการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท และเป็นการร่วมรักษาสีเขียวตามเป้าหมายของประเทศไทย และการก้าวสู่การเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำในอนาคต ดังนั้น ในปี 2565 บริษัทจึงได้จ้าง บริษัทที่ขึ้นทะเบียนกับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) มาเป็นที่ปรึกษาในการจัดทำรายงานการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกขององค์กร และมี บริษัท บุญโร เวิร์ทส เซอทิฟเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ขึ้นกับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) และเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในระดับสากล เป็นผู้ทวนสอบ โดยผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน

เนื่องจาก ปี 2565 บริษัทได้จัดทำรายงานการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกขององค์กร เป็นปีแรก ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดขอบเขตการจับเก็บข้อมูลการใช้ทรัพยากร และพลังงาน ที่สร้างปฏิภพในการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

1. พื้นที่จัดเก็บข้อมูล ครอบคลุมสำนักงานใหญ่ และสำนักงานขายโครงการบ้าน และหน่วยอาคารชุดเพื่อขาย ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล ภายใต้การบริหารโดยบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 21 โครงการ

2. แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ประเภทที่ 1) มาจากกิจกรรม การใช้น้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับรถยนต์ การรั่วไหลของสารทำความเย็นที่ใช้ ปริมาณการใช้สารดับเพลิง และการปล่อยก๊าซมีเทนจาก Septic Tank
3. แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม (ประเภทที่ 2) มาจากกิจกรรมการนำเข้าพลังงานไฟฟ้ามาใช้ขององค์กร
4. แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่นๆ (ประเภทที่ 3 - 6) มาจากกิจกรรมการใช้น้ำประปา การใช้กระดาษเอกสาร การเดินทางของ Messenger การฝังกลบขยะมูลฝอยที่เกิดจากสำนักงาน การได้มาของพลังงานไฟฟ้า และเชื้อเพลิงที่ใช้ในสำนักงาน การเดินทางของพนักงาน และการเดินทางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
5. ช่วงระยะเวลาติดตามผลคือ เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2565
6. อ้างอิงตามมาตรฐาน ISO14064-1

ผลจากการจัดเก็บข้อมูลและคำนวณปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท ในปี 2565 สรุปผลดังนี้

แหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ปริมาณ	หน่วย
ประเภทที่ 1	231	Ton CO <sub>2</sub> e
ประเภทที่ 2	460	Ton CO <sub>2</sub> e
ประเภทที่ 3-6	378	Ton CO <sub>2</sub> e
ผลรวม (ประเภทที่ 1 และ 2)	691	Ton CO <sub>2</sub> e
ผลรวม (ประเภทที่ 1 ถึง 6)	1,069	Ton CO <sub>2</sub> e
ผลผลิต	13,185.19	ตรม.
Carbon Intensity (ประเภทที่ 1 และ 2)	0.0524	Ton CO <sub>2</sub> e/ ตรม.
Carbon Intensity (ประเภทที่ 1 ถึง 6)	0.0811	Ton CO <sub>2</sub> e/ ตรม.

ทั้งนี้ คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้มีมติ กำหนดเป้าหมายในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในระยะยาว ให้สอดคล้องกับเป้าหมายของประเทศไทย คือ Carbon Neutral ในปี 2593 และ Net Zero ในปี 2608

### 3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

#### 3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

##### นโยบาย

บริษัทมุ่งมั่นในการประกอบธุรกิจอย่างมีคุณธรรม และจริยธรรม รวมถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และถือเป็นพันธกิจสำคัญ ในการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นในทุกๆ ด้าน ให้ครอบคลุมผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เช่น พนักงาน ลูกค้า ชุมชน ดังนี้

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

##### แนวปฏิบัติและผลการดำเนินงาน

#### 1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

- 1.1 บริษัทมีการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกัน และความเป็นธรรม
- 1.2 บริษัทให้ความช่วยเหลือตามความเหมาะสมแก่คู่ค้า

- 1.3 บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติต่อธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และซื่อสัตย์เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม
- 1.4 บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการไม่สนับสนุนให้พนักงาน กระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือสิทธิของบุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต

## 2. การเคารพลสิทธิมนุษยชน

การเคารพลสิทธิมนุษยชนเนื่องจากปัญหาสิทธิมนุษยชนในปัจจุบันมีความรุนแรงและมีผลกระทบต่อสังคม รวมถึงกระทบกับเสรีภาพในการประกอบอาชีพของบุคคล และในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงมีนโยบายต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนทุกกรณี เพื่อให้สอดคล้องกับสังคมซึ่งเป็นสังคมระบบนิติรัฐ ประชาชนมีสิทธิเสรีภาพภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งมีแนวปฏิบัติ คือ

- 2.1 บริษัทจะไม่กระทำการใดอันเป็นการเพิกเฉยต่อสิทธิมนุษยชนดังกล่าว รวมถึงเคารพลสิทธิของบุคคลและไม่กระทำการอันเป็นการกีดกัน หรือเลือกปฏิบัติกับบุคคลอันเนื่องมาจาก เพศ เชื้อชาติ ศาสนา สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม และจะนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้ในการจ้างงาน การมอบหมายงาน การเลื่อนตำแหน่ง การให้ผลตอบแทนในการทำงาน รวมถึงเงื่อนไขการจ้างงาน
- 2.2 ต่อต้านการกระทำใดอันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์จากการค้ามนุษย์ การใช้แรงงานเด็กซึ่งมีอายุต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายแรงงานกำหนด โดยจะไม่ทำธุรกรรมใดๆ กับผู้ผลิตสินค้า หรือ บริการที่กระทำการดังกล่าว
- 2.3 ดำเนินการสนับสนุน เคารพปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยตรวจสอบและควบคุมมิให้มีการดำเนินการทางธุรกิจของบริษัทซึ่งกระทำกับบุคคลภายนอกเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงไม่กระทำการอันเป็นการละเมิดสิทธิของพนักงานซึ่งได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย

## 3. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมตามบรรทัดฐานที่เป็นสากล ดังนี้

- 3.1 ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน
- 3.2 ส่งเสริมพัฒนา และเพิ่มพูนความรู้ความสามารถของพนักงาน ให้มีความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพ
- 3.3 ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการกำหนดทิศทางการทำงาน และการแก้ไขปัญหาของบริษัท
- 3.4 ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพอนามัย และทรัพย์สินของพนักงาน
- 3.5 การให้รางวัลและการลงโทษพนักงานต้องอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้องและเป็นธรรม
- 3.6 ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน และสวัสดิภาพของพนักงาน
- 3.7 บริหารพนักงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ โดยไม่เป็นธรรม และไม่ถูกต้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพการงานของพนักงาน
- 3.8 ปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของการให้ความเคารพต่อสิทธิหน้าที่ส่วนบุคคล

## 4. การผลิตและการบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทมีแนวปฏิบัติดังนี้

- 4.1 สนองความต้องการของลูกค้า/ผู้บริโภคด้วยผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ
- 4.2 เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้องเป็นธรรมแก่ลูกค้าและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- 4.3 ให้การรับประกันสินค้าและบริการภายใต้ข้อกำหนดอันเหมาะสม
- 4.4 จัดกลไกและระบบบริการลูกค้าให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนความไม่พอใจในสินค้าบริการได้โดยสะดวก และดำเนินการอย่างดีที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองผลอย่างรวดเร็ว
- 4.5 แสวงหาช่องทางที่จะเพิ่มประโยชน์ให้แก่ลูกค้าให้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- 4.6 กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ กับลูกค้าได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหาย

## กิจกรรมการดำเนินงานด้านสังคม ในปี 2565 มีดังนี้

- **การเคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม**

### การจ้างแรงงานอย่างเท่าเทียม

บริษัทมีนโยบายการสรรหาว่าจ้างงานที่เป็นธรรม บนพื้นฐานการเคารพสิทธิมนุษยชน ไม่เลือกปฏิบัติหรือกีดกันอันเนื่องมาจากความหลากหลายของบุคคล อันได้แก่ เพศ เชื้อชาติ ศาสนาฯ

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีการจ้างพนักงานรวมทั้งสิ้น 904 คน โดยแยกตามเพศ ดังนี้

เพศ	จำนวนคน
ชาย	503
หญิง	401
<b>รวม</b>	<b>904</b>

### ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ในปี 2565 บริษัทไม่มีข้อพิพาทกับพนักงานด้านแรงงาน

### กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท มีจำนวน และสัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ดังนี้

รายการ	หน่วย	ข้อมูลปี 2565
จำนวนพนักงานทั้งหมด	คน	904
จำนวนพนักงานที่เป็นสมาชิก	คน	687
สัดส่วนพนักงานที่เป็นสมาชิก	%	76

- **การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างยั่งยืน**

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

ในปี 2565 จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน ต่อชั่วโมง ต่อคน ต่อปี สรุปดังนี้

รายการ	หน่วย	ข้อมูลปี 2565
จำนวนพนักงานทั้งหมด	คน	904
จำนวนชั่วโมงการอบรมของพนักงาน	ชั่วโมง/คน/ปี	13.42

- **อาชีวอนามัยและความปลอดภัย**

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมในการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน และสวัสดิภาพของพนักงาน บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อทำหน้าที่ พิจารณานโยบายและแผนงานด้านความปลอดภัย เพื่อป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุ อันเนื่องมาจากการทำงาน รวมถึงการติดตามผลการปฏิบัติงาน และจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพ ตามประกาศกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม เรื่อง ความปลอดภัยในการทำงานของลูกจ้าง

ซึ่งในปี 2565 คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ได้จัดทำรายงานสรุปสถิติการประสบอันตรายจากการทำงานของพนักงาน ดังนี้

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

- **ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค**

**การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล**

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

คณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ได้จัดทำนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า พนักงาน คู่ค้าที่บริษัทได้เก็บ รวบรวม ดังกล่าว เพื่อมิให้ขัดแย้งกับหลักของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

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

**การประเมินความพึงพอใจของลูกค้า**

บริษัทได้มีการจัดทำแบบประเมินความพึงพอใจในภาพรวมของการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ และแบบประเมินความพึงพอใจในการบริการหลังการขาย (งานซ่อมแซม) เพื่อนำมาพัฒนางานผลิตภัณฑ์และบริการให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง



- **ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน**

บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด ตามโอกาสที่เหมาะสม ดังนี้

- โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ได้ให้ความร่วมมือในการอนุรักษ์พลังงาน โดยการติดตั้งเครื่องปรับอากาศใหม่เพื่อทดแทนเครื่องปรับอากาศเก่าที่ตรวจพบว่าชำรุดไม่สามารถใช้งานได้ และมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำใช้แล้วของอาคารก่อนปล่อยน้ำทิ้งสู่สาธารณะ เป็นต้น
- โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ มีระบบบำบัดน้ำเสีย โดยจะบำบัดน้ำเสีย ก่อนปล่อยน้ำลงสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้มีการจัดส่งน้ำเสียที่บำบัดแล้ว ไปตรวจคุณภาพของน้ำเสีย เพื่อวิเคราะห์น้ำเสียว่าเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้หรือไม่
- พนักงานบริษัท ร่วมบริจาคโลหิตให้กับสภาภชาชาติไทย ณ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ในปี 2565 จำนวน 4 ครั้ง
- พนักงานบริษัท ร่วมกันแยกขยะขวดน้ำพลาสติกที่ไม่ใช้แล้ว และนำไปบริจาคให้กับวัดจากแดง จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อนำไปรีไซเคิล เป็นผ้าบังสุกุล จีวรพระ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ช่วยลดปริมาณขยะ ด้วยการนำขยะกลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด อีกทั้งยังช่วยสร้างรายได้ให้กับชุมชนอีกด้วย



## 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 4.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

#### 4.1.1 การวิเคราะห์การดำเนินงาน

##### (ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลประกอบการปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 9,226 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 1,107 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 6,097 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 395 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 และมีกำไรสุทธิในปี 2565 และ ปี 2564 จำนวน 2,396 ล้านบาท และจำนวน 1,670 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2565 และปี 2564 เท่ากับร้อยละ 33.9 และ 29.8 ตามลำดับ

##### (ข) ผลการดำเนินงานตามกลุ่มธุรกิจที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

##### (1) รายได้จากการขายและการบริการ

##### - ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,227 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 725 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 472 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 253 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เนื่องจากการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจไทย หลังสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 คลี่คลายลง

ปี 2565 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,598 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 10 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ

##### - ธุรกิจโรงแรม

ปี 2565 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 403 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 128 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เนื่องจากรัฐบาลได้มีการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 ที่ผ่านมา ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น สอดคล้องกับสถานการณ์ COVID-19 ในหลายๆ ประเทศทั่วโลกคลี่คลายลง และเนื่องจากเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น

##### - ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ปี 2565 รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เนื่องจากมีอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 1 อาคารหยุดดำเนินการจากการสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2565

## (2) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 204 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท/กองทุน	ปี 2564	ปี 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
บมจ.โอมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,081	1,235	154
บมจ.แอล เอช โฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	170	217	47
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	148	120	(28)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	(17)	14	31
รวม	1,382	1,586	204

## (3) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

### ก. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 395 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสัดส่วนต้นทุนขายของแต่ละประเภทธุรกิจ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนต้นทุนขาย	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	91	92	90
ธุรกิจโรงแรม	7	6	8
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	2	2	2

### ข. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 104 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 ส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจขายบ้านและคอนโดมิเนียม รวมถึงค่านายหน้าซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจโรงแรม

### ค. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2565 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 76 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### ง. ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2565 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 71 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22 เนื่องจากเงินกู้ยืมเฉลี่ยในระหว่างปีลดลง

### จ. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

#### (4) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

กำไรขั้นต้น	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	32.1	30.3	33.3
ธุรกิจโรงแรม	(29.8)	(17.4)	30.8
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	62.3	64.6	60.7

#### (5) ผลการดำเนินงาน

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 2,396 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 726 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ส่วนใหญ่เนื่องจากปี 2565 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 460 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 276 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลง 24 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 204 ล้านบาท รายได้อื่นลดลงจำนวน 13 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 180 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 68 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 71 ล้านบาท

#### (6) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติจ่ายปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนหลังของปี 2562 เป็นเงินสดในอัตรา 0.13 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวน 1,393 ล้านบาท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563 มีมติให้งดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2562 และรับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2562 และเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นจำนวน 429 ล้านบาท

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

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

#### 4.1.2 ฐานะทางการเงิน

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565

##### (1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 เท่ากับ 46,236 ล้านบาท และ 43,626 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 2,610 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

##### - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 จำนวน 3,206 ล้านบาท และ 1,530 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจำนวน 1,676 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

##### - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 26 ล้านบาท และจำนวน 42 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อให้ไม่ให้ลูกค้าค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

##### - ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 มีจำนวน 27,461 ล้านบาท และ 26,677 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจำนวน 784 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ จะเป็นสัดส่วนร้อยละ 59 และร้อยละ 61 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมี “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 19,987 ล้านบาท และ 19,267 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของโครงการ และเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 86 และร้อยละ 92 ตามลำดับ

สำหรับ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 มีจำนวน 7,474 ล้านบาท และ 7,410 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้น จึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ ในขณะที่แสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆ ในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

- **เงินลงทุนในบริษัทร่วม**

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 6,680 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 11,524 ล้านบาท และ 11,590 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธี ราคาทุน	วิธี ส่วนได้เสีย	วิธี ราคาทุน	วิธี ส่วนได้เสีย	วิธี ราคาทุน	วิธี ส่วนได้เสีย
บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	760	4,764	760	5,034	-	270
บมจ.แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,850	5,248	2,850	5,065	-	(183)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คอลลีตี้ เอ็นท์รี	2,017	1,181	2,017	1,152	-	(29)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคอลลีตี้ เอ็นท์รี โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,053	331	1,053	339	-	8
<b>รวม</b>	<b>6,680</b>	<b>11,524</b>	<b>6,680</b>	<b>11,590</b>	<b>-</b>	<b>66</b>

- **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 ไม่เปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนเท่ากับ 3,124 ล้านบาท และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 7,772 ล้านบาท และ 7,883 ล้านบาท ตามลำดับ

- **เงินลงทุนระยะยาวอื่น**

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

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 527 ล้านบาท และ 472 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจำนวน 55 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 11 ตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2565
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	585,825	527,483
ค่าเสื่อมราคา	(58,342)	(55,819)
<b>มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>527,483</b>	<b>471,664</b>

- **ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 มีมูลค่าจำนวน 1,546 ล้านบาท และ 1,533 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจำนวน 13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ส่วนใหญ่เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 128 ล้านบาท และมีการซื้อเพิ่มระหว่างปีจำนวน 117 ล้านบาท

- **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจำนวน 155 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดินและอาคาร โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	759,163	212,866	-	972,029
เพิ่มขึ้น	-	-	23,112	23,112
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(150,134)	(27,467)	(838)	(178,439)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>	<b>609,029</b>	<b>185,399</b>	<b>22,274</b>	<b>816,702</b>

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า/สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 มีจำนวนรวม 30,507 ล้านบาท และ 29,498 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66 และ 68 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 809 ล้านบาท และ 835 ล้านบาท ตามลำดับ

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

**(2) สภาพคล่อง**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,180	3,044	2,640
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	1,092	1,186	1,040
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(5,973)	(3,533)	(5,356)

### **กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน**

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 5,180 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้ชะลอการลงทุนในการซื้อที่ดิน

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,044 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากผลประกอบการที่ลดลง และเริ่มลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี 2563

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,640 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี 2564

### **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน**

ปี 2563 มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 1,092 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมจำนวน 1,162 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 7 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินรวม 77 ล้านบาท

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

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

### **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 5,973 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 4,000 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 56 ล้านบาท ชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 8,000 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 500 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,821 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 527 ล้านบาท และจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 69 ล้านบาท

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

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



### (3) แหล่งที่มาของเงินทุน

#### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจสหกรณ์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารและจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 71 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 23 และเงินกู้ยืมสั้นจากสถาบันการเงินคิดเป็นร้อยละ 6 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 79 และมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 21 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 65 และส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 27 และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นคิดเป็นร้อยละ 9 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราต่ำเฉลี่ยที่ต่ำ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (4) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนร้อยละของเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว และหนี้สินระยะสั้น และระยะยาว ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนเงินกู้ยืม	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
เงินกู้ยืมระยะสั้น	38	60	26
เงินกู้ยืมระยะยาว	62	40	74
รวม	100	100	100

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนหนี้สิน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
หนี้สินระยะสั้น	41	59	35
หนี้สินระยะยาว	59	41	65
รวม	100	100	100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2564 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.79 เท่า 0.71 เท่า และ 0.57 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนปรับลดลง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินที่ลดลง



ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น ได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินรวมของบริษัทไม่เกินกว่า 2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม หักด้วยเงินสดคงเหลือตามงบการเงินรวม แต่หนี้สินจะไม่รวม เงินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เงินมัดจำจากลูกค้า และภาระค้ำประกันที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่ต่อบุคคลภายนอกและบริษัทย่อย ซึ่งหนี้ของบริษัทย่อยดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินแล้ว ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2564 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยจะมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.68 เท่า 0.57 เท่า และ 0.49 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น

#### (4) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2564 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน /เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ จำนวนรวม 17,037 ล้านบาท 15,138 ล้านบาท และ 11,423 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 81 ร้อยละ 79 และร้อยละ 72 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินกู้ยืม	31 ธ.ค. 2563	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2564	กู้เพิ่ม	ชำระคืน	31 ธ.ค. 2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน การเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น	998	3,000	(3,998)	-	1,000	-	1,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,944	-	(800)	3,144	1,498	(1,600)	3,042
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	12,095	4,500	(4,601)	11,994	2,868	(7,481)	7,381
<b>รวม</b>	<b>17,037</b>	<b>7,500</b>	<b>(9,399)</b>	<b>15,138</b>	<b>5,366</b>	<b>(9,081)</b>	<b>11,423</b>

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,777 ล้านบาท (2564 : 2,820 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2564 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 21,099 ล้านบาท 19,251 ล้านบาท และ 15,793 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 5,482 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 10,311 ล้านบาท

#### (5) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 848 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2565 จำนวน 2,396 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2565 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิงวด 6 เดือนหลังของปี 2564 จำนวน 750 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 และในเดือนกันยายน 2565 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 429 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 รวมถึงมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 369 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

#### (6) ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2564 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่างๆ ดังนี้  
(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
สัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ	566	580	754
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	-	431	138

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินชั้นต่ำต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สัญญาเช่ารถยนต์และอุปกรณ์) ดังกล่าว ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
ภายใน 1 ปี	12	8	6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2564 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่างๆ จำนวนเงิน 20 ล้านบาท 35 ล้านบาท และ 27 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2564 และ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 50 ไร่ 50 ไร่ และ 53 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

## 4.2 ปัจจัยและเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ไม่มี

## 4.3 ข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

### 4.3.1 ตารางสรุปงบการเงินรวม

#### ก) งบแสดงฐานะการเงิน

รายการสินทรัพย์	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,509	5	3,206	7	1,530	4
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	37	0	26	0	42	0
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	22,545	47	19,987	43	19,267	44
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <sup>1)</sup>	136	1	146	1	135	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>25,227</b>	<b>53</b>	<b>23,365</b>	<b>51</b>	<b>20,974</b>	<b>48</b>
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	5	0	-	-	0	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11,425	24	11,524	25	11,590	27
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	585	1	527	1	472	1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,645	3	1,546	3	1,533	4
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	7,161	15	7,474	16	7,410	17
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น <sup>2)</sup>	803	2	828	2	830	2
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>22,440</b>	<b>47</b>	<b>22,871</b>	<b>49</b>	<b>22,652</b>	<b>52</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>47,667</b>	<b>100</b>	<b>46,236</b>	<b>100</b>	<b>43,626</b>	<b>100</b>

หมายเหตุ 1) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สรรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร เงินมัดจำการซื้อที่ดิน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

รายการหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	998	2	-	-	1,000	2
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	503	1	556	1	673	2
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระในปี	4,600	10	7,500	17	0	0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น <sup>3)</sup>	2,562	5	3,266	7	3,809	9
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>8,663</b>	<b>18</b>	<b>11,322</b>	<b>25</b>	<b>5,482</b>	<b>13</b>
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สิ้นสุดจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,495	16	4,494	10	7,381	17
หนี้สินอื่น <sup>4)</sup>	4,941	10	3,435	7	2,930	7
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>12,436</b>	<b>26</b>	<b>7,929</b>	<b>17</b>	<b>10,311</b>	<b>24</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>21,099</b>	<b>44</b>	<b>19,251</b>	<b>42</b>	<b>15,793</b>	<b>36</b>
ทุนเรียกชำระแล้ว	10,714	23	10,714	23	10,714	25
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379	1	379	1	379	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(557)	(1)	(595)	(1)	(962)	(2)
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	1,072	2	1,072	2	1,072	2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	14,960	31	15,415	33	16,630	38
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>26,568</b>	<b>56</b>	<b>26,985</b>	<b>58</b>	<b>27,833</b>	<b>64</b>
<b>รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>47,667</b>	<b>100</b>	<b>46,236</b>	<b>100</b>	<b>43,626</b>	<b>100</b>

หมายเหตุ 3) หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ประมาณการหนี้สินระยะสั้น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเงินประกันงานก่อสร้าง ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี และหนี้สินหมุนเวียนอื่น

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

ข) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,503	91	7,502	90	8,227	87
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	330	4	314	4	717	8
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	305	3	303	3	282	3
รายได้อื่น	232	2	233	3	219	2
<b>รายได้รวม</b>	<b>9,370</b>	<b>100</b>	<b>8,352</b>	<b>100</b>	<b>9,445</b>	<b>100</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,774	62	5,226	63	5,490	58
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	428	5	369	4	496	5
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	115	1	107	1	111	1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	427	4	391	5	494	5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,364	14	1,425	17	1,501	16
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>8,108</b>	<b>86</b>	<b>7,518</b>	<b>90</b>	<b>8,092</b>	<b>86</b>
กำไรจากการดำเนินงาน	1,262	14	834	10	1,353	14
ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทร่วม	1,530	16	1,382	17	1,586	17
ดอกเบี้ยรับ	7	0	4	0	4	0
ต้นทุนทางการเงิน	(392)	(4)	(330)	(4)	(259)	(3)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,407	26	1,890	23	2,684	28
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(284)	(3)	(220)	(3)	(288)	(3)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>2,123</b>	<b>23</b>	<b>1,670</b>	<b>20</b>	<b>2,396</b>	<b>25</b>

ค) งบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,180	3,044	2,640
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	1,092	1,186	1,040
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(5,973)	(3,534)	(5,356)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	298	696	(1,676)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,212	2,510	3,206
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2,510	3,206	1,530

#### 4.3.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.91	2.06	3.83
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.29	0.29	0.29
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.53	0.30	0.31
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	369.63	774.98	529.36
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	0.5	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.24	0.25	0.28
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,483	1,465	1,287
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	12.79	12.58	11.8
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	28	29	31
Cash Cycle (วัน)	1,456	1,437	1,257
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.86	29.78	33.91
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	11.27	7.41	12.29
อัตรากำไรสุทธิ (%)	22.66	19.99	25.36
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	7.95	6.24	8.74
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	4.31	3.56	5.33
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	23.74	19.73	26.58
อัตราการใช้ทุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.19	0.18	0.21
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.79	0.71	0.57
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	10.42	8.17	8.72
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	0.41	0.29	1.06
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) *	60.55	64.17	n.a.

หมายเหตุ \* 1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2563 ในอัตรา 0.12 บาท ต่อหุ้น

2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ในอัตรา 0.03 บาทต่อหุ้น

3) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติจ่ายปันผลประจำปี 2564 เป็นเงินสดในอัตรา 0.10 บาทต่อหุ้น

4) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในอัตรา 0.04 บาทต่อหุ้น

## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1. ข้อมูลทั่วไป

- 1) นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ : 0-2009-2900 โทรสาร : 0-2009-9991
- 2) นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่  
เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง  
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2296-2000
- ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่  
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 0-2626-7503-4 โทรสาร : 0-2626-7104
- 3) ผู้สอบบัญชี : นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4521  
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด 193/136-137  
อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 0-2264-0777 โทรสาร : 0-2264-0789-90
- 4) ผู้ประเมินทรัพย์สินโครงการ : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด  
1350/279-283 อาคารไทยนครคันทาวเวอร์ ชั้น 16  
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250  
โทรศัพท์ : 0-2719-4500 โทรสาร : 0-2719-5070-71

### 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี

### 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.4 ตลาดรอง

ไม่มี

## 5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีตราสารหนี้)

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) : สำนักงานใหญ่

เลขที่ 1222 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง

เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2296-2000

ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) : สำนักงานใหญ่

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2626-7503-4

โทรสาร : 0-2626-7104





# Quality Houses

## ส่วนที่

# 2

### การกำกับดูแลกิจการ

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

## 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

### 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมุ่งพัฒนาธุรกิจให้เจริญก้าวหน้า โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีจริยธรรมและคุณธรรมเป็นแนวทางเสมอมา โดยตระหนักถึงบทบาทและความสำคัญของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีต่อการบริหารงานของบริษัท จึงไม่เพียงมุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น แต่ยังให้ความสำคัญกับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจตามหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้มติให้จัดทำ “นโยบายกำกับดูแลกิจการ” อย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษร ในปี 2546 และได้พิจารณาทบทวนอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

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

#### 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

##### (1) ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการบริษัท มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน ซึ่งกำหนดขอบเขตหน้าที่ในการดำเนินการอย่างชัดเจน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมาย อำนาจหน้าที่ การจัดการให้กับฝ่ายจัดการ ดังนี้

##### หน้าที่ของฝ่ายจัดการ

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

##### (2) นโยบายการสรรหากรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณาหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท รวมทั้งได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมผ่านคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติแต่งตั้งต่อไป

#### คุณสมบัติของกรรมการ

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

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

#### (3) นโยบายการพัฒนากรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

#### (4) นโยบายการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปี ของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

- 1 คณะกรรมการบริษัทจะทำการประเมินผลงานตนเองประจำปี โดยแบ่งการประเมินเป็นรายคณะและรายบุคคล
- 2 คณะกรรมการชุดย่อยจะทำการประเมินผลงานตนเองประจำปีเป็นรายคณะ
- 3 ผลการประเมินของคณะกรรมการ จะถูกนำไปใช้ประกอบพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการ

#### (5) นโยบายการประชุมกรรมการ

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



#### 5.4 วิธีปฏิบัติของการประชุมคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

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

#### (6) นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้วางและกำหนดนโยบายเกี่ยวกับค่าตอบแทน โดยกระบวนการพิจารณาค่าตอบแทนนั้นโปร่งใส และเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และทัดเทียมกับมาตรฐานของธุรกิจเดียวกัน ทั้งนี้อัตราค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย จะต้องได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

#### (7) นโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย ซึ่งรวมถึง

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

### 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

#### (1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

##### 1. การสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

- 1.1 มีสิทธิเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญของบริษัท และในสิทธิของผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการต้องขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.2 มีสิทธิเลือกตั้งและถอดถอนกรรมการ และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอิสระ
- 1.3 มีสิทธิในการได้รับ ส่วนแบ่งกำไร
- 1.4 มีสิทธิในการพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ และการจ่ายเงินปันผล
- 1.5 มีสิทธิในการเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- 1.6 มีสิทธิในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- 1.7 มีสิทธิในการส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัท กำหนด

- 1.8 มีสิทธิในการได้รับสารสนเทศที่เพียงพอทันเวลาและในรูปแบบที่เหมาะสม ในการตัดสินใจที่มีผลกระทบต่อบริษัทและตนเอง
- 1.9 มีสิทธิอื่นๆ ทุกประการ ตามที่กฎหมายกำหนด

## 2. สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายทุกประเภท ทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย รวมถึงผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบัน เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

ในปี 2565 บริษัทได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 เวลา 10.30 น. ซึ่งบริษัทได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น ในวันที่ 7 เมษายน 2565 นอกจากนี้ บริษัทยังเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและรายละเอียดประกอบแต่ละวาระการประชุม(ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” ในวันที่ 31 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนวันประชุม

การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปี 2565 นี้ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM) เพื่อหลีกเลี่ยงการรวมตัวของคนจำนวนมากที่มีความเสี่ยงสูงต่อการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 และเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมฯ ผ่านระบบประชุมอิเล็กทรอนิกส์ โดยไม่ต้องเดินทางมาประชุม โดยใช้สถานที่ถ่ายทอด คือ ห้องประชุม อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 4 เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

**การเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น การเสนอชื่อกรรมการของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย และการส่งคำถามล่วงหน้า**  
บริษัทคำนึงถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นทุกรายจึงให้สิทธิผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วม ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ดังนี้

- เสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565
- เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565
- ส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565

ซึ่งบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2564 โดยกำหนดช่วงเวลาให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระ ชื่อบุคคล และส่งคำถามล่วงหน้า ในระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระ เสนอชื่อบุคคล และส่งคำถามล่วงหน้ามายังบริษัทแต่อย่างใด

### การจัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น

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

### การดำเนินการประชุม

ก่อนเริ่มการประชุม ประธานที่ประชุมจะกล่าวต้อนรับ และเปิดการประชุม โดยมีการแจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแยกกันอย่างชัดเจน และก่อนที่จะเริ่มการพิจารณาแต่ละวาระ ประธานที่ประชุมประกาศให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนน และการนับคะแนน และทราบถึงผู้ไม่มีสิทธิออกเสียง เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย

### **การแสดงความคิดเห็น**

เนื่องจากการประชุมนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้ถือหุ้นที่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นสามารถดำเนินการได้ 2 วิธี คือ

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

วิธีที่ 2 ผู้ถือหุ้นที่ต้องการถามคำถามด้วยตัวเอง เจ้าหน้าที่จะทำการเปิดไมโครโฟนให้ผู้ถือหุ้นถามคำถามตามลำดับ และหากผู้ถือหุ้นท่านใดที่มีข้อคิดเห็นและข้อซักถามอื่นๆ เกี่ยวกับบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในวาระ จะให้เสนอข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามในวาระอื่นๆ

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย เป็นไปตามข้อบังคับของ บริษัท โดยเรียงตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม ไม่มีการเพิ่ม หรือ สลับวาระการประชุม รวมถึงไม่มีผู้ถือหุ้นได้แจ้งการตรวจนับคะแนนเสียง

ทั้งนี้ บริษัทใช้หุ่นนับคะแนนที่เป็นกลาง และเก็บผลการลงคะแนนไว้ให้สามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง

### **การเปิดเผยมติที่ประชุม และการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น**

บริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมการลงคะแนนเสียงภายหลังการประชุมเสร็จสิ้นผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 22 เมษายน 2565

รายงานการประชุมมีการบันทึกรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุมทุกท่าน และมติที่ถูกต้อง ชัดเจน และระบุนผลการนับคะแนนในแต่ละวาระไว้อย่างชัดเจนว่ามีผู้ถือหุ้นที่เห็นชอบ ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียง จำนวนกี่เสียง และหากมีผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง เนื่องจากมีส่วนได้เสียกับเรื่องที่พิจารณา ก็จะระบุไว้อย่างชัดเจน รวมทั้งได้มีการบันทึกประเด็นข้อซักถามจากผู้ถือหุ้น และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ และคำตอบจากกรรมการและผู้บริหาร

นอกจากนี้ ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้กับตลาดหลักทรัพย์ฯ เผยแพร่ให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจดูได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท [www.qh.co.th](http://www.qh.co.th) เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 พร้อมแจ้งข่าวผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## **(2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม**

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 มีการเข้าร่วมประชุมรวม 11 ท่าน จาก 11 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการอิสระ 4 ท่าน กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน รวมทั้งได้เชิญผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทและสำนักกฎหมายซึ่งเป็นตัวแทนอิสระและคนกลางในการตรวจนับคะแนนเข้าร่วมประชุมด้วย โดยการประชุมดังกล่าวผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมมีสิทธิเท่าเทียมกันทุกประการ

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

บริษัทได้สนับสนุนการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น และอำนวยความสะดวก ดังนี้

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

### (3) บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับการดูแลให้บริษัทประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ โดยได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ ไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยบริษัทมีการปฏิบัติตามด้วยความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้

#### • กลุ่มพนักงาน

บริษัทตระหนักดีว่าพนักงานเป็นปัจจัยหลักที่มีความสำคัญปัจจัยหนึ่ง ที่ส่งเสริมให้บริษัทประสบความสำเร็จและเติบโตก้าวหน้า บริษัทจึงมีนโยบายในการปฏิบัติและรับผิดชอบต่อพนักงานดังนี้

- 1) ให้ผลตอบแทนระยะสั้นที่เหมาะสมตามความรู้ความสามารถ ความรับผิดชอบ ผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน และผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในแต่ละปี
- 2) ส่งเสริมพัฒนา และเพิ่มพูนความรู้ความสามารถของพนักงานให้มีความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพ
- 3) ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการกำหนดทิศทางการทำงาน และการแก้ไขปัญหาของบริษัท
- 4) ดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพอนามัย และทรัพย์สินของพนักงาน
- 5) การให้รางวัลและการลงโทษพนักงานต้องอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้อง และเป็นธรรม
- 6) ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน และสวัสดิภาพของพนักงาน
- 7) บริหารพนักงานโดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ โดยไม่เป็นธรรม และไม่ถูกต้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อความก้าวหน้าและความมั่นคงในอาชีพการงานของพนักงาน
- 8) ปฏิบัติต่อพนักงานบนพื้นฐานของการให้ความเคารพต่อสิทธิหน้าที่ส่วนบุคคล

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

เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานของพนักงานและองค์กร บริษัทยังได้เปิดโอกาสให้พนักงานจัดทำเป็นหนังสือ เพื่อแจ้งข้อเท็จจริง ปัญหาที่เกิดขึ้น และข้อเสนอแนะของพนักงานหรือเรื่องร้องทุกข์ต่างๆ โดยนำไปใส่กล่องรับฟังความคิดเห็น เป็นต้น ทั้งนี้ข้อมูลและข้อเสนอแนะที่ได้รับทั้งหมด จะได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง จากคณะกรรมการจัดการ เพื่อที่จะกำหนดแนวทางแก้ไขและปรับปรุงให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่าย

#### ด้านสวัสดิการพนักงาน

- บริษัทมีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการ เพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงาน โดยแต่งตั้งจากตัวแทนของพนักงานในแต่ละฝ่ายงานต่างๆของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อร่วมปรึกษาหารือ แลกเปลี่ยนข้อมูลด้านสวัสดิการ เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขและพัฒนาให้พนักงานมีสวัสดิการที่ดีขึ้น พร้อมทั้งยังช่วยเสริมสร้างบรรยากาศในการปฏิบัติงาน



- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเครื่องแบบพนักงานสำหรับผู้ปฏิบัติหน้าที่พนักงานต้อนรับหรือพนักงานขายที่ประจำอยู่ที่โครงการบ้าน โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเบิกค่ารักษาพยาบาลกรณีคนไข้นอก
- บริษัทจัดให้มีการประกันชีวิตและอุบัติเหตุแบบกลุ่ม การประกันสุขภาพแบบกลุ่ม (กรณีคนไข้ใน)
- บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นขวัญและกำลังใจตอบสนองความตั้งใจในการปฏิบัติงานของพนักงาน
- บริษัทให้ความสำคัญกับเรื่องสวัสดิการและสุขภาพพนักงาน โดยจัดให้มีห้องพยาบาลและมี พยาบาลวิชาชีพ ประจำ เพื่อให้คำปรึกษาคำแนะนำ และการปฐมพยาบาลในเบื้องต้นแก่พนักงานรวมทั้งมีสวัสดิการตรวจสุขภาพประจำปีของพนักงาน
- บริษัทจัดให้มีระบบสวัสดิการอื่นๆ ที่รวมถึงครอบครัวพนักงาน เช่น สวัสดิการเงินช่วยเหลือพนักงานและครอบครัว (สามี ภรรยา บุตร) กรณีเสียชีวิต สวัสดิการทุนการศึกษาบุตรพนักงาน เป็นต้น
- บริษัทได้มีการดูแลสุขภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดีในขณะปฏิบัติงาน อาทิ มีการตรวจสอบความสะอาดของจุดบริการน้ำดื่ม ภายในพื้นที่สำนักงาน
- ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีพนักงานประสบอุบัติเหตุจากการทำงานจนถึงขั้นหยุดงาน

#### การจัดพัฒนาบุคลากรส่วนการจัดอบรม

ตามที่ทางบริษัท มีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืนและต่อเนื่องของบริษัท จึงได้มีการกำหนดแผนงานและกระบวนการฝึกอบรมให้กับผู้บริหารและพนักงานของทางบริษัท โดยได้กำหนดแนวทางการพัฒนาความรู้ความสามารถและทักษะต่างๆ ที่เหมาะสมให้แก่พนักงานตามแต่ละระดับชั้น อีกทั้งได้มีการจัดทำโครงการต่างๆ เพื่อมุ่งเน้นให้ผู้บริหารและพนักงาน ตระหนักถึงการใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาสภาพแวดล้อมในทางอ้อม

ในปี 2565 บริษัทได้กำหนดหลักสูตรฝึกอบรม ไม่ว่าจะเป็นหลักสูตรหลัก (Core Course) หรือหลักสูตรเสริมตามสายการปฏิบัติงาน เพื่อให้พนักงานในระดับชั้นต่างๆ ได้มีโอกาสเข้ารับการอบรม ตามนโยบายของทางบริษัท ที่ได้กำหนดไว้ เช่น

การประมวลผลข้อมูลของระบบงานขาย/ความสำคัญของ PDPA และข้อควรระวังในการทำงาน เพื่อให้พนักงานมีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และนำมาปรับปรุงแก้ไข หรือพัฒนาระบบงานให้ถูกต้องตามที่พระราชบัญญัติข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 กำหนด

Brand Identity (ความโดดเด่นของแบรนด์) เพื่อให้พนักงานมีความรู้และความเข้าใจว่าแบรนด์ คืออะไร แบรนด์มีความสำคัญอย่างไร ทำอย่างไรถึงจะทำให้แบรนด์ของบริษัทมีความโดดเด่น เป็นที่จดจำของลูกค้าได้ง่ายและเป็นวงกว้าง โดยนำคุณประโยชน์ด้านการใช้งาน / คุณประโยชน์ด้านความรู้สึก / คุณประโยชน์ด้านสังคม เพื่อสร้างความโดดเด่นหรือจุดเด่นให้กับแบรนด์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค

Branding and Marketing Management for Hotel Business เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความเข้าใจ วิสัยทัศน์ ความสามารถและทักษะด้านการบริหารแบรนด์และการตลาดให้แก่ผู้บริหาร รวมถึงสร้างวัฒนธรรมของการปลูกฝังแนวคิดที่ว่า การตลาดเป็นหน้าที่ของทุกคนในองค์กรอันจะนำไปสู่การสร้างความสำเร็จได้เปรียบในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัทต่อไป

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

Data Marketing เป็นการตลาดที่ขับเคลื่อนด้วยข้อมูล” โดยนำข้อมูลของลูกค้ามาวิเคราะห์ในการทำการตลาดให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงเป็นการทำการตลาดที่อยู่บนพื้นฐานของข้อมูล หรือความเป็นจริง ทำให้ทราบถึงข้อมูลเชิงลึกของลูกค้า และพฤติกรรมของลูกค้า ทำให้สามารถวางแผน กลยุทธ์ได้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการ

DIGITAL LITERACY เพื่อให้พนักงานมีทักษะ มีความเข้าใจและสามารถในใช้เทคโนโลยี ซึ่งเป็นทักษะพื้นฐานด้านดิจิทัลที่จำเป็นต่อการนำไปพัฒนาต่อยอดเพื่อเพิ่มขีดความสามารถงานดิจิทัลในด้านอื่นๆ เป็นทักษะสำคัญที่ใช้ในการปฏิบัติงาน สื่อสาร และทำงานร่วมกับคนอื่น ภายใต้แนวคิดที่ว่า “ทำน้อย ได้มาก” หรือ “Work less but get more” ผ่านการใช้งานเครื่องมือทางด้านดิจิทัลและเทคโนโลยีต่างๆ เช่น คอมพิวเตอร์ สมาร์ทโฟน แท็บเล็ต ไอแพด โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โปรแกรมและแพลตฟอร์มออนไลน์ เทคโนโลยีใหม่ๆ

Marketing for Executive เพื่อให้พนักงานเข้าใจถึงอิทธิพลของแบรนด์ที่แข็งแกร่ง สามารถบริหารจัดการแบรนด์ให้มีความแข็งแกร่ง รวมถึงการทำ Data Mining ข้อมูลของลูกค้าในการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดอย่างมีเป้าหมาย

Facebook Advertising for Business เพื่อให้พนักงานเข้าใจระบบการทำงานของ Facebook รวมถึง การสร้างคอนเทนต์สำหรับการตลาดโดยการโฆษณา วางแผนการลงโฆษณา และปรับปรุงการโฆษณา Facebook ให้ดีขึ้น เพื่อเพิ่มยอดขายให้กับองค์กร

Customer-Centric Service Marketing for non-marketers เพื่อให้พนักงานด้าน Operation และ Sales มีการปรับเปลี่ยนมุมมองให้รู้จักวิถีคิดในเชิงการตลาด ซึ่งจะทำให้สามารถวิเคราะห์และทำความเข้าใจความต้องการของลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น

Always a Good Time เพื่อให้พนักงานได้ทราบถึง Vision & Mission ประวัติและความเป็นมาขององค์กร รู้จักธุรกิจในกลุ่ม ภายใต้ Brand Centre Point รวมถึงผู้บริหารในกลุ่มโรงแรม Centre Point รู้จักวัฒนธรรมองค์กร และ CORE VALUE เพื่อให้พนักงานนำความรู้ที่ได้จากการอบรม และรู้จักการปฏิบัติตนเพื่อให้มีบุคลิกภาพที่ดี การแต่งกายที่สวยงาม เหมาะสม สำหรับงานบริการและให้พนักงานได้มองเห็นถึงความสำคัญในงานบริการ ซึ่งเป็นเป้าหมายหลักของธุรกิจเพื่อเป็นแนวทางในการทำงานบริการให้มีประสิทธิภาพต่อไป

การปฐมพยาบาลพนักงาน - สำหรับพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ทุกราย ได้มีโอกาสรับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎระเบียบต่างๆ พร้อมทั้งโครงสร้างธุรกิจของบริษัท อีกทั้งข้อมูลผลประโยชน์และสวัสดิการต่างๆ ที่พนักงานจะได้รับจากบริษัท

First aid & CPR Training เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการช่วยเหลือนักท่องเที่ยวเบื้องต้น และสามารถประเมินสถานการณ์ ตัดสินใจ และประสานงานกับแผนกฉุกเฉิน และส่งต่อโรงพยาบาลได้ อย่างถูกต้องและรวดเร็ว เพื่อให้ผู้ป่วยได้รับการรักษาที่ถูกต้องและรวดเร็วตามมาตรฐานของการแพทย์ฉุกเฉิน

งานก่อสร้างและงานควบคุมคุณภาพ เพื่อให้พนักงานก่อสร้างมีความรู้และความเข้าใจในงาน และปฏิบัติงานได้ตามมาตรฐานที่กำหนด

งานขายและการตลาด เพื่อให้พนักงานขายและการตลาดได้เรียนรู้กลยุทธ์การตลาด สามารถวางแผนการขาย เพื่อทำรายได้ได้ตามเป้าหมาย รวมทั้งสามารถวิเคราะห์ Demand Supply ของตลาดได้อย่างถูกต้องและแม่นยำยิ่งขึ้น

### การจัดทำโครงการเพื่อสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรและสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงาน

บริษัทได้กำหนดโครงการเพื่อการพัฒนาบุคลากร พร้อมทั้งโครงการที่ส่งเสริมสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติงานด้านสุขลักษณะ และการสร้างสุขนิสัยที่ดีในสถานที่ทำงาน อีกทั้งโครงการที่ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงาน ได้มีโอกาสเปิดรับความรู้ จากองค์กรและสถาบันจากภายนอก เพื่อเพิ่มทักษะ และสามารถนำความรู้ที่ได้รับนำมาปรับใช้ในการทำงาน ได้แก่

โครงการสนับสนุนให้พนักงานเข้ารับการฝึกอบรมภายนอก ตามที่บริษัทได้มีนโยบายที่สนับสนุนให้พนักงาน ได้มีโอกาสได้รับทักษะต่างๆ พร้อมทั้งความรู้อันเป็นประโยชน์ จากองค์กรและสถาบันภายนอก เพื่อเป็นการเปิดมุมมอง ด้านความรู้ใหม่ที่เป็นประโยชน์ และนำความรู้ต่างๆ ที่ได้รับนั้น มาปรับใช้ให้เกิดประโยชน์กับบริษัท ซึ่งจะส่งผลดีใน ด้านประสิทธิภาพการทำงานต่อไป

การมอบทุนการศึกษาระดับปริญญาโท ให้กับผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเอง ให้มีศักยภาพสูงสุด

โครงการจัดทำประชาสัมพันธ์ข่าวสารภายใน โครงการดังกล่าวนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นช่องทางการสื่อสาร ระหว่างบริษัท และฝ่ายทรัพยากรบุคคล ไปยังผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน ได้มีโอกาสได้รับข่าวสารภายในองค์กร พร้อมทั้งความเปลี่ยนแปลงต่างๆ ภายในองค์กรเป็นระยะ อีกทั้งเป็นช่องทาง ให้กับทางฝ่ายทรัพยากรบุคคล ในการสื่อสารสิ่งต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายของทางบริษัท กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ต่างๆ ไปยังผู้บริหารและพนักงาน ให้ได้รับทราบและปฏิบัติตาม โดยผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ด้วยระบบ อีเมลของบริษัท และระบบอินทราเน็ตภายในบริษัท

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

### ตารางแสดงเวลา (ชั่วโมง) การเข้ารับการอบรม - แยกตามกลุ่มระดับพนักงาน

ระดับพนักงาน	เฉลี่ยเวลาเข้ารับการ อบรม (ชั่วโมง:คน:ปี)	เป้าหมายในการพัฒนาบุคลากร
พนักงาน	10.5	เพื่อให้พนักงานได้มีความรู้ และทักษะในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปปฏิบัติงาน โดยสามารถนำความรู้ต่างๆ ที่ได้รับไปพัฒนางาน ได้ พร้อมทั้งเข้าใจในบทบาทหน้าที่ในการปฏิบัติงาน และวัฒนธรรม องค์กรที่ดี อันจะส่งผลไปถึงการปฏิบัติงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ที่ได้รับมอบหมายอย่างดีที่สุด
ผู้บริหารระดับกลาง	21.2	เพื่อให้ผู้บริหารระดับกลาง มีความรู้ความเข้าใจพร้อมทั้งทักษะ ในการบริหารจัดการทีม และการวางแผนงาน รวมไปถึงการปฏิบัติงาน ต่างๆ ที่ได้รับมอบหมายอย่างมีระบบ และเป็นไปตามนโยบาย ที่ได้รับจากทางบริษัทต่อไป
ผู้บริหารระดับสูง	24.2	เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูง สามารถบริหารจัดการงาน และรวมไปถึงบุคลากรภายใต้การบังคับบัญชา ให้เป็นไปตามหน้าที่การปฏิบัติ พร้อมทั้งนโยบายที่ได้รับจากบริษัท อนึ่ง ผู้บริหารสามารถสร้าง มุมมองด้านการบริหารให้มีการพัฒนาที่ดียิ่งขึ้นไป พร้อมทั้งมีวิสัยทัศน์ ที่ดี เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต

- **กลุ่มลูกค้า**

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

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

สำหรับลูกค้าในโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมที่มีข้อร้องเรียน สามารถติดต่อได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 1388 ในวันและเวลาทำการ

ส่วนโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าหรือโครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ลูกค้าสามารถติดต่อกับผู้จัดการอาคารหรือผู้ที่รับผิดชอบในอาคารนั้นๆ ได้โดยตรง

- **กลุ่มคู่ค้า**

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

- **กลุ่มคู่แข่ง**

บริษัทและบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับคู่แข่งอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส และเสมอภาคบนพื้นฐานของการแข่งขันที่เป็นธรรม เพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน ดังนี้

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

- **กลุ่มธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืม**

บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติต่อธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และซื่อสัตย์เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม

นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิเช่น

- ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีต่อกู้ค้าและเจ้าหนี้ กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงได้
- บริษัทได้ดำเนินการเจรจากับคู่ค้า และเจ้าหนี้เป็นการล่วงหน้า เพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข และป้องกัน ไม่ให้เกิดความเสียหาย
- ให้ข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามความเป็นจริง
- ไม่เรียก ไม่รับหรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับเจ้าหนี้
- ไม่นำเงินที่ได้จากการกู้ยืมไปใช้ในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหาในการผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

เพื่อเป็นการดูแลและรับผิดชอบต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม บริษัทจึงจัดให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถส่งข้อร้องเรียน หรือแสดงความคิดเห็นมายังบริษัทได้โดยผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

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

• **ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน**

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

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในปี 2565 บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายของรัฐบาลในการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) โดยบริษัทได้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักวิเคราะห์ ผู้ลงทุนและผู้จัดการกองทุน ผ่านช่องทางออนไลน์ (Virtual Roadshow) ดังนี้

- นำเสนอข้อมูลแก่นักวิเคราะห์และผู้จัดการกองทุนในประเทศ แบ่งเป็น
  - จัดประชุมชี้แจงผลประกอบการรายปีและรายไตรมาสแก่นักลงทุนและนักวิเคราะห์ ผ่านช่องทางออนไลน์ (Virtual Analyst Meeting) จำนวน 4 ครั้ง
  - แลกเปลี่ยนงานและเป้าหมายประจำปี 2565 ผ่านช่องทางออนไลน์ (Virtual Analyst Meeting: Business Plan 2022) จำนวน 1 ครั้ง

#### (4) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

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

#### (5) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทปฏิบัติและเปิดเผยการทำรายการเกี่ยวโยงกันทุกรายการอย่างถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการและทำรายการโดยยึดหลักเปรียบเทียบการทำรายการกับบุคคลภายนอกเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

#### (6) การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทมีนโยบายต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน โดยให้บุคคลากรในองค์กรปฏิบัติตาม กฎหมาย นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ข้อบังคับ ระเบียบ จรรยาบรรณ และของบริษัท ที่เกี่ยวข้อง กับ การต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน อย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสีย ว่าบริษัทจะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และโปร่งใส รวมทั้งสนับสนุนการดำเนินกิจกรรมการต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน

#### (7) มาตรการดำเนินการกับผู้กระทำไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติ

นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวนและพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบของบริษัท กฎบัตร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจรวมถึงการเลิกจ้าง

## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

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

### 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

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

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

ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาทบทวนเกี่ยวกับการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code 2017) มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัท ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2565 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 ซึ่งในภาพรวมเป็นสิ่งที่คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติอยู่แล้วโดยส่วนใหญ่ และหลักปฏิบัติที่ยังไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้ บริษัทได้บันทึกเหตุผลไว้เป็นส่วนหนึ่งของมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท



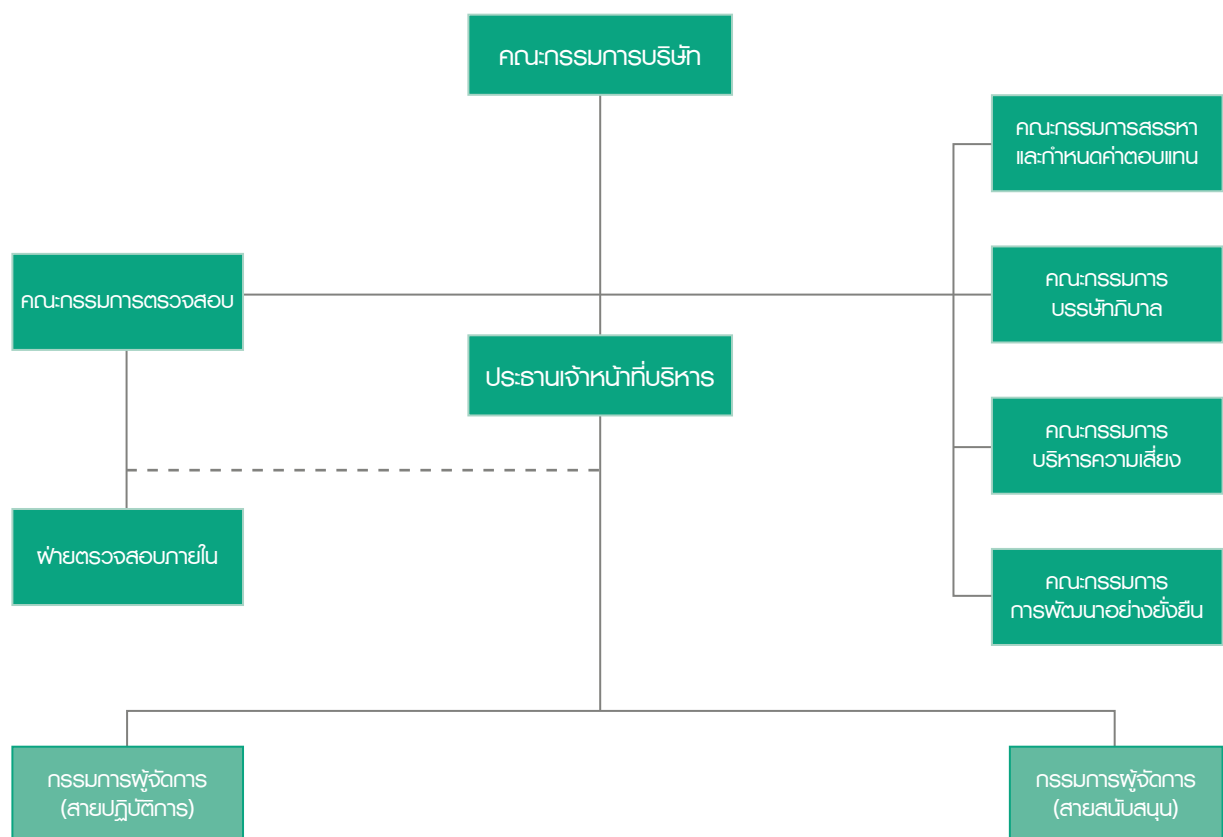
## 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

### 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 5 ชุด ได้แก่
  - 2.1 คณะกรรมการตรวจสอบ
  - 2.2 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
  - 2.3 คณะกรรมการบริษัทภิบาล
  - 2.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
  - 2.5 คณะกรรมการการพัฒนายั่งยืน

ผังโครงสร้างการจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565





รายชื่อกรรมการที่ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดต่างๆ มีดังนี้

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	คณะกรรมการบรรษัทภิบาล	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	X /					
2. นายราชัย วัฒนเกษม	/	X /	/			
3. นายสุริย์ บัวคอม	/	/		X /		
4. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	/	/	X /			X /
5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	//					
6. นายอดิสร ธนันทน์ราพุล	//		//			
7. นางสาวรรณา พุทธประสาท	//			//	//	//
8. นายอาชวิน อัครโกลิน	//					
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	///				X	
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	///				///	///
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	///			///	///	///

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

## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

### 7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

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

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

นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย  
 กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน  
 กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน  
 กรรมการที่เป็นอิสระ 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 36.36 ของกรรมการทั้งหมด

### 7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

รายชื่อ		ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ
1.	นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	21 กันยายน 2558
2.	นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ	10 สิงหาคม 2548
3.	นายสุริย์ บัวคอม	กรรมการอิสระ	1 พฤษภาคม 2553
4.	นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ	30 มีนาคม 2561
5.	นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ	27 มิถุนายน 2560
6.	นายอดิสร ธนนันท์นราพล	กรรมการ	9 เมษายน 2546
7.	นางสุวรรณา พุทธประสาท	กรรมการ *	1 กรกฎาคม 2543
8.	นายอาชวิน อัศวโกดิน	กรรมการ	26 ธันวาคม 2560
9.	นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ *	26 กุมภาพันธ์ 2562
10.	นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ *	20 เมษายน 2553
11.	นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ *	10 สิงหาคม 2561

หมายเหตุ \* กรรมการที่เป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

#### กรรมการที่เป็นผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง หรือ นางสุวรรณา พุทธประสาท หรือ นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ หรือ นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย สองในสี่ท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

### 7.2.3 ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. คณะกรรมการได้กำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท (Direction) ตลอดจนจัดสรรทรัพยากรที่สำคัญ รวมถึงกำกับควบคุมดูแล (Monitoring and Supervision) ให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และมีการทบทวนการกำหนดนโยบายในเรื่องดังกล่าว เป็นประจำทุกปี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท และความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ ผู้ถือหุ้น (Maximize Economic Value and Shareholders' Wealth) อย่างยั่งยืน
3. กรรมการมีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ (Honesty and Integrity)
4. กรรมการมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ (Accountability to Shareholders) ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นมีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้องครบถ้วน มีมาตรฐาน และโปร่งใส
5. คณะกรรมการ ประกอบด้วยกรรมการมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ และมีความสนใจในกิจการของบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอย่างแท้จริง
6. มีความตั้งใจที่จะดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

### การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ ที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

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

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

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมายรวมทั้งกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลาง และ/หรือประจำปีของบริษัท สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมและปลอดภัยดังนี้

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

### อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติการดำเนินการใดๆ ในกิจการทั้งปวงของบริษัท ซึ่งการดำเนินการนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการประกอบธุรกิจของบริษัท เว้นแต่เป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดไว้ว่า จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัท

### การแยกตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานกรรมการบริษัทเป็นกรรมการอิสระและไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจนระหว่างการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

### บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ประธานกรรมการของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในฐานะผู้นำของคณะกรรมการ โดยมีหน้าที่ในฐานะเป็นประธานการประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น
2. ประธานกรรมการซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้เลือก ทำหน้าที่เป็นประธานการประชุม และดูแลให้ประเด็นสำคัญทั้งหลายได้นำเข้าสู่การพิจารณาและคณะกรรมการให้ความสำคัญกับการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์ต่างๆ ที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ และดูว่าได้มีการนำกลยุทธ์ไป ปฏิบัติตาม
3. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้ง ทำหน้าที่เป็นผู้นำของคณะกรรมการของตนในการนำกลยุทธ์ที่ได้รับการเห็นชอบแล้ว ไปปฏิบัติภายในกรอบที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้
4. ประธานกรรมการมั่นใจว่าบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพซึ่งทำงานอย่างได้ผลดีร่วมเป็นคณะเดียวกัน กรรมการทุกคนไม่ว่าจะเป็นกรรมการบริหารและไม่เป็นผู้บริหาร ได้รับการส่งเสริมให้มีบทบาทเต็มที่ และอย่างกระตือรือร้นทั้งในเรื่องการจัดการธุรกิจและการกำกับดูแล
5. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้บริหารคนหนึ่งที่รอบรู้เรื่องของบริษัทดีที่สุด มีภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์ที่โดดเด่นมองบริษัทในภาพรวม
6. บริษัทมีการแยกบทบาทของประธานเจ้าหน้าที่บริหารกับประธานกรรมการอย่างชัดเจน มีการทำงานสนับสนุนและเกื้อกูลความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย

## 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

### 7.3.1 โครงสร้างกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงสร้างกรรมการ ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 5 ชุด เพื่อประกอบการพิจารณาในเรื่องต่างๆ ได้แก่

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

### 7.3.2 รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อย

#### (1) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ
1. นายราชัย วัฒนเกษม	ประธานกรรมการ	24 กันยายน 2562
2. นายสุริย์ บัวคอม	กรรมการ	26 พฤษภาคม 2557
3. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการ	30 มีนาคม 2561

หมายเหตุ (1) นายราชัย วัฒนเกษม เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ และประสบการณ์ด้านบัญชีหรือการเงิน

(2) เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คือ นางสาวณิรัตน์ ปุณทริกพันธ์

- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ**

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

- **องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบมีองค์ประกอบดังนี้

1. กรรมการตรวจสอบต้องเป็นกรรมการอิสระของบริษัท และมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. กรรมการตรวจสอบต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น
3. คณะกรรมการตรวจสอบต้องประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องเป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจหรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชี หรือการเงินไม่น้อยกว่า 1 คน

4. ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกและแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ
5. ให้ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบโดยตำแหน่ง
6. คณะกรรมการตรวจสอบจะต้องได้รับข้อมูลตามกรอบหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบและสอบทานผลการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งแนวทางด้านเทคนิควิธี ความรู้หรือพัฒนาการใหม่ๆ ด้านการตรวจสอบภายในผลการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งแนวทางด้านเทคนิควิธี ความรู้หรือพัฒนาการใหม่ๆ ด้านการตรวจสอบภายใน เพื่อการพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบมีผลสัมฤทธิ์

## (2) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่งในคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
1. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	ประธานกรรมการ	24 กันยายน 2562
2. นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการ	23 มิถุนายน 2551
3. นายอดิสร ธนนันท์นราพล	กรรมการ	30 มีนาคม 2561

### - ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล
2. ทำหน้าที่คัดเลือกบุคลากรที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อเป็นกรรมการใหม่หรือสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัท เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
3. กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น ๆ ให้แก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณาเสนอแนะกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นใด โดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารระดับสูงสุด ตลอดจนพิจารณาหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อกำหนดผลตอบแทนการปฏิบัติงานประจำปี
5. พิจารณาทบทวนโครงสร้าง หลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับค่าตอบแทนตามข้อ 3. และข้อ 4. ให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดด้วย
6. พิจารณางบประมาณเกี่ยวกับการขึ้นเงินเดือนและเงินรางวัลประจำปีตลอดจนผลประโยชน์อื่นใดของพนักงานบริษัท โดยใช้ผลประกอบการของบริษัทเป็นเกณฑ์การพิจารณา
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ในปี 2565 คณะกรรมการของบริษัทได้ทำการประเมินความหลากหลายทางทักษะของคณะกรรมการ (Board Skill Matrix) ซึ่งผลการประเมินพบว่า คณะกรรมการประกอบด้วย ผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และการฝึกอบรมหลากหลายในวิชาชีพด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม อาทิเช่น วิศวกรรมศาสตร์ บัญชี การเงิน/การธนาคาร เศรษฐศาสตร์ กฎหมาย การตลาด การบริหาร ฯลฯ นอกจากนี้ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้ง 8 ท่านมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท

### (3) คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่งในคณะกรรมการบรรษัทภิบาล	วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบรรษัทภิบาล
1. นายสุริย์ บัวคอม	ประธานกรรมการ	21 ธันวาคม 2553
2. นางสาวรณนา พุทธิประสาท	กรรมการ	28 กุมภาพันธ์ 2554
3. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ	24 พฤศจิกายน 2558

หมายเหตุ : นายราชัย วัฒนเกษม ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากกรรมการบรรษัทภิบาล มีผลตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2565 เป็นต้นไป

#### - ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

- กำหนดและทบทวนนโยบาย ข้อกำหนด และวิธีปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- กำหนดนโยบายและวางแผนเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม
- ติดตามความคืบหน้าของแผนงานบรรษัทภิบาล และความรับผิดชอบต่อสังคม รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะและการสนับสนุนที่จำเป็นแก่ผู้ที่ปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุแผนงาน
- ประเมินผลภายในด้วยเกณฑ์บรรษัทภิบาล เพื่อกำหนดประเด็นที่ควรปรับปรุง
- เป็นตัวแทนบริษัทในการสื่อสารและการดำเนินกิจกรรมด้านบรรษัทภิบาลทั้งกับผู้บริหาร พนักงานและหน่วยงานภายนอก
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการบรรษัทภิบาล

### (4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง
1. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	ประธานกรรมการ	26 กุมภาพันธ์ 2562
2. นางสาวรณนา พุทธิประสาท	กรรมการ	28 กุมภาพันธ์ 2554
3. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ	1 กรกฎาคม 2559
4. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ	24 พฤศจิกายน 2558

#### - ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

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



## 5) คณะกรรมการการพัฒนายั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการการพัฒนายั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน โดยมีรายชื่อต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่งในคณะกรรมการการพัฒนายั่งยืน	วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการการพัฒนายั่งยืน
1. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	ประธานกรรมการ	27 กันยายน 2565
2. นางสาวธรรณา พุทธประสาท	รองประธานกรรมการ	27 กันยายน 2565
3. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ	27 กันยายน 2565
4. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ	27 กันยายน 2565
5. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	กรรมการ	27 กันยายน 2565
6. นายสมมาตร พรหมคุณากร	กรรมการ	27 กันยายน 2565
7. นางรัชดา ลิ้มตระกูล	กรรมการ	27 กันยายน 2565

### - ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

- กำหนดและทบทวนประจำปี เกี่ยวกับนโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนระดับองค์กรให้เป็นไปในทิศทางเดียวกับการดำเนินธุรกิจหรือกลยุทธ์องค์กร
- กำหนดและทบทวนประจำปี ประเด็นสำคัญ และแนวทางการจัดการประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่สอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กร เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย
- กำกับดูแล ให้คำปรึกษา สนับสนุน ส่งเสริม ทบทวนการดำเนินงานด้านการพัฒนายั่งยืนขององค์กรเพื่อนำไปสู่ภาคปฏิบัติ
- พิจารณาแนวโน้ม โอกาสและความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อความยั่งยืนของการดำเนินธุรกิจทั้งในปัจจุบันและอาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต (Emerging Risk)
- ติดตามผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนและรายงานผลเพื่อสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายภายใต้ขอบเขตงานที่เกี่ยวข้อง

## 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

### 7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

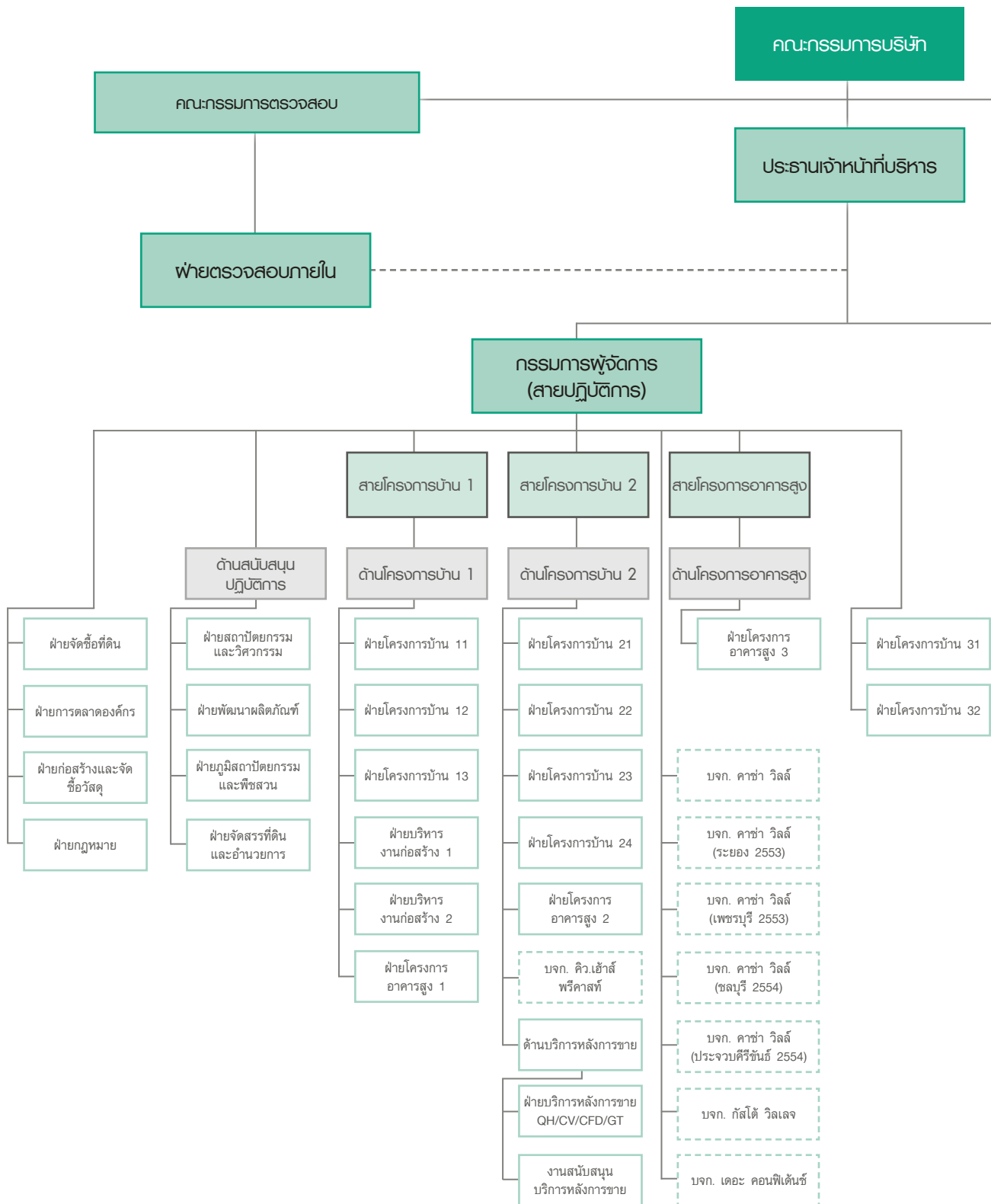
คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

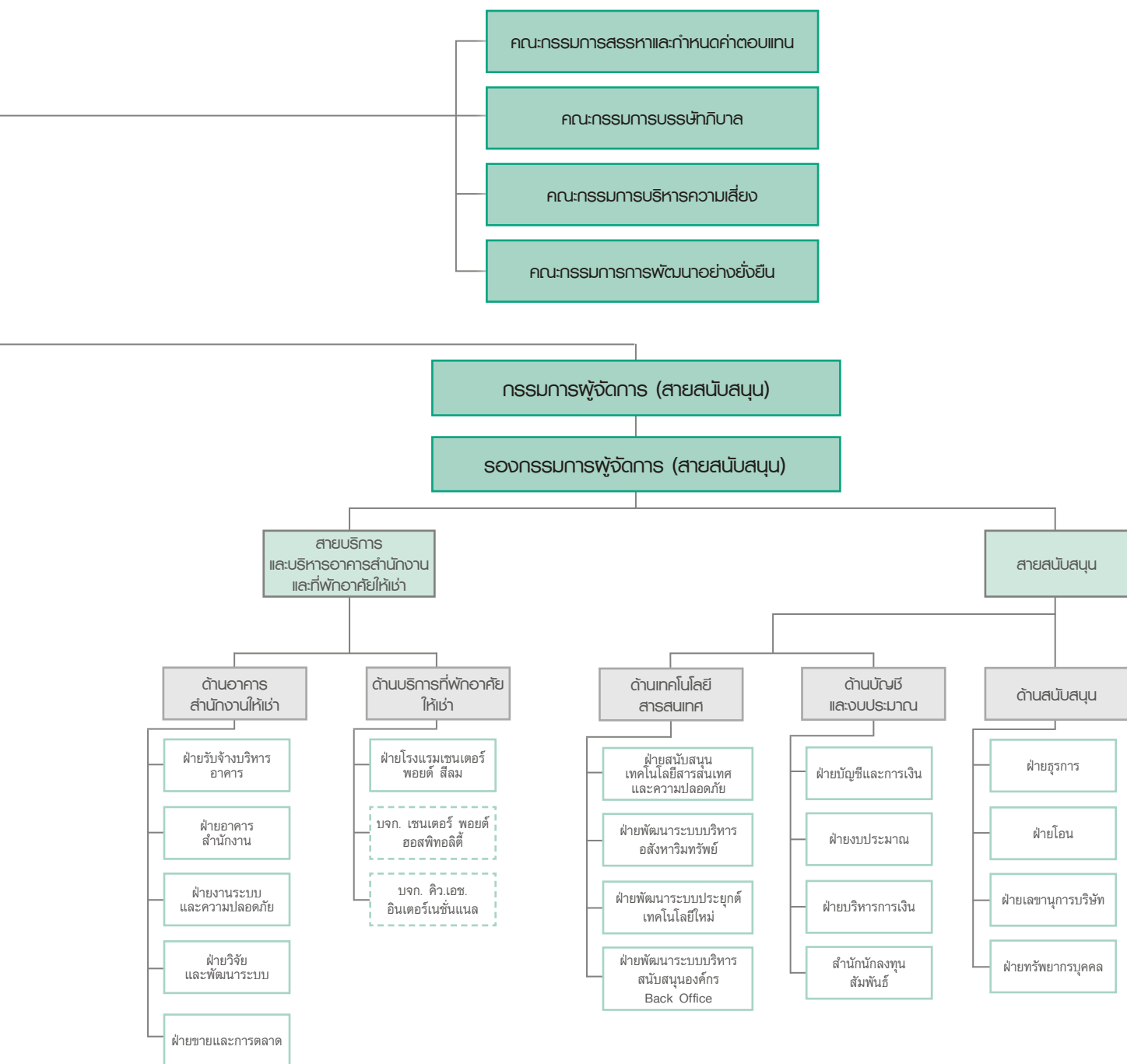
รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายสมมาตร พรหมคุณากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
5. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
6. นางสาวชุลีพร มูลสวัสดิ์ <sup>(1)</sup>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

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

“ผู้บริหาร” เป็นไปตามนิยาม ที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด







#### 7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีการกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างและค่าตอบแทนที่เหมาะสม ดังนี้

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

#### 7.4.3 จำนวนค่าตอบแทนรวมของผู้บริหาร

ค่าตอบแทนรวมของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสายแรกต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา และผู้บริหารรายที่สี่ทุกราย ซึ่งรวมถึงตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และเงินสำรองเลี้ยงชีพ ปี 2563 - ปี 2565 เป็นจำนวนเงิน 46.7 ล้านบาท 46.3 ล้านบาท และ 46.0 ล้านบาท ตามลำดับ

### 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

#### 7.5.1 จำนวนพนักงาน

- (1) ณ สิ้นปี 2563 - ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 1,002 คน 938 คน และ 904 คน ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสายงานหลักได้ดังนี้

(หน่วย : คน)

ส่วนงาน	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
1. สายปฏิบัติการ	879	819	788
2. สายสนับสนุน	123	119	116
รวม	1,002	938	904

- (2) ข้อพิพาททางด้านแรงงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (1 ม.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2565)  
- ไม่มี -

#### 7.5.2 ผลตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายผลตอบแทนให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบและผลงานที่ทำได้เปรียบเทียบกับเป้าหมายที่ตั้งไว้ในแต่ละปี โดยจ่ายในรูปของเงินเดือน โบนัสประจำปี เงินสำรองเลี้ยงชีพและผลตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าฝึกอบรม ค่ารักษาพยาบาล ค่าเบี้ยประกันสุขภาพและชีวิตและสวัสดิการอื่นๆ ซึ่งผลตอบแทนโดยรวมของพนักงานใน ปี 2563 - ปี 2565 เท่ากับ 648.2 ล้านบาท 611.1 ล้านบาท และ 639.6 ล้านบาท ตามลำดับ

#### 7.5.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น

### 7.6.1 เลขานุการบริษัท ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

#### (1) เลขานุการบริษัท

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

บทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท ดังนี้

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

#### (2) ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

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

#### (3) หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท ปัจจุบันคือ นางสาวณิรัตน์ ปุณทริกพันธ์ ทั้งนี้ ข้อมูลประวัติ การฝึกอบรม ปรากฏในเอกสารแนบ 3

### 7.6.2 หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

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

### 7.6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

- ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบปี 2563 - ปี 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 6,070,000 บาท 6,070,000 บาท และ 5,970,000 บาทตามลำดับ สำหรับปี 2563 - ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

-ไม่มี-

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

#### 8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

##### (1) กรรมการอิสระ

###### คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

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

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

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่เหมือนกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

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

- (ข) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
  - (ข) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือ บริษัทย่อย หรือ ไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือ บริษัทย่อย
  - (ณ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
- ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ณ) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

## (2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

### (2.1) การสรรหากรรมการ

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

ในปี 2565 บริษัทมีกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 4 ท่าน ได้แก่

- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| 1. นายสุริย์ บัวคอม            | กรรมการอิสระ |
| 2. นายราชัย วัฒนเกษม           | กรรมการอิสระ |
| 3. นางสาวรรณา พุทธประสาท       | กรรมการ      |
| 4. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ | กรรมการ      |

ทั้งนี้ บริษัทได้ประกาศในเว็บไซต์ของบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใด เสนอรายชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ ในปี 2565 ทั้ง 4 ท่าน มีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และมีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์สูงในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นสมควรเสนอแต่งตั้งกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 4 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง ทั้งนี้ การแต่งตั้งกรรมการบริษัทต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

### (2.2) การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด / การสืบทอดตำแหน่ง

การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงสุด

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

**การสืบทอดตำแหน่งสำหรับตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และรองกรรมการผู้จัดการ**

บริษัทได้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ และรองกรรมการผู้จัดการเพื่อทดแทนในกรณีที่ผู้บริหารท่านนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานนั้นได้ หรือครบวาระการดำรงตำแหน่ง ตลอดจนลดความเสี่ยง หรือผลกระทบจากการขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะคัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ซึ่งบุคคลภายนอกหรือบุคคลภายในสามารถเข้ารับการคัดเลือกในตำแหน่งนี้ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของบริษัทในช่วงเวลาหนึ่งๆ แล้วนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งต่อไป

**(3) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร**

• **การเข้าอบรม / สัมมนา ของกรรมการและผู้บริหาร**

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้กรรมการและผู้บริหารทุกคนเข้าอบรมเพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การเข้าอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และหลักสูตรที่จัดโดยสถาบันอื่น

ในปี 2565 มีกรรมการและผู้บริหารเข้าอบรม ดังนี้

รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	หลักสูตรการอบรม
1. นายบุญสม เลิศธีรวัฒน์	Advanced Audit Committee Program (AACP)
2. นายราชัย วัฒนเกษม	Easy listening: เกร็ดความรู้ด้านบัญชี ที่ AC ไม่ควรพลาด
3. นายสุริย์ บัวคอม	Easy listening: เกร็ดความรู้ด้านบัญชี ที่ AC ไม่ควรพลาด
4. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	Easy listening: เกร็ดความรู้ด้านบัญชี ที่ AC ไม่ควรพลาด
5. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	TLCA CFO Professional Development Program, • ครั้งที่ 2/2022 : หัวข้อ “Economic Update for CFO” • ครั้งที่ 3/2022 : หัวข้อ “PDPA for Accounting and Finance” • ครั้งที่ 6/2022 “บทบาทของ CFO ต่อความยั่งยืนขององค์กร”
6. นายอาชวิน อัครโกสิน	Fund Manager Refresher Course
7. นางสาวรรณา พุทธิประสาธ	Branding and Marketing for Hotel Business
8. นายอดิสร ธนนันท์นราพล	ESG Network สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย : ESG Risks Matter to Supply Chain Management
9. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเมืองภาคปฏิบัติ รุ่นที่ 6 (Real Engineer CMU), สมาคมนักศึกษาเก่ามหาวิทยาลัยเชียงใหม่
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	- IR Sharing 4/2022 “ESG กับแนวทางการเปิดเผยข้อมูลองค์กร” - งานก่อสร้างและควบคุมคุณภาพ โครงการบ้าน - งานขายและการตลาด โครงการบ้าน
11. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	IR Sharing 4/2022 “ESG กับแนวทางการเปิดเผยข้อมูลองค์กร”
12. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	- งานก่อสร้างและควบคุมคุณภาพ โครงการบ้าน - งานขายและการตลาด โครงการบ้าน
13. นายสมมาตร พรหมคุณากร	- งานก่อสร้างและควบคุมคุณภาพ โครงการบ้าน - งานขายและการตลาด โครงการบ้าน



- **การปฐมนิเทศกรรมการ**

คณะกรรมการได้มอบหมายให้เลขานุการบริษัท ดำเนินการจัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับกรรมการเข้าใหม่ทุกท่าน ที่เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริษัทเป็นครั้งแรกโดยมีเอกสารประกอบการปฐมนิเทศดังนี้

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

**(4) การประเมินผลตนเองของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลงานตนเองทั้งแบบรายคณะ และแบบรายบุคคลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็นและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานปี 2565 โดยได้ทำแบบประเมิน 2 แบบ คือ แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายคณะ และแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล โดยแบบฟอร์มการประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้ง 2 แบบ บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหัวข้อในการประเมินในแต่ละแบบมีดังนี้

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

**กระบวนการในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัทรายคณะและรายบุคคล**

ฝ่ายเลขานุการบริษัทจะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ บริษัททั้ง 2 แบบ ให้กรรมการทุกท่าน ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ซึ่งภายหลังจากที่กรรมการแต่ละท่านประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังฝ่ายเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมให้เลขานุการกรรมการบริษัทสรุปลงผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท รายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการบริษัท จะนำเสนอผลการประเมิน ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป ซึ่งเกณฑ์การประเมินผลในแต่ละระดับคะแนน มีดังนี้

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

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ และแบบรายบุคคล ประจำปี 2565 สรุปดังนี้

- ผลการประเมินแบบรายคณะ ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- ผลการประเมินแบบรายบุคคล ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

#### (5) การประเมินผลตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย

##### (5.1) การประเมินตนเอง (Self – Assessment) ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลงานตนเอง ทั้งคณะในปี 2565 โดยใช้แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 5 หัวข้อหลัก ได้แก่

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

##### (5.2) การประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะในปี 2565 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 4 หัวข้อหลัก ได้แก่

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

##### (5.3) การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะในปี 2565 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

##### (5.4) การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะในปี 2565 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมินประกอบด้วยการพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

#### (5.5) การประเมินตนเองของคณะกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนทั้งคณะ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืนทั้งคณะ ในปี 2565 โดยใช้ แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการการพัฒนาย่างยั่งยืน ที่บริษัทจัดทำขึ้นภายใต้ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการประเมิน ประกอบด้วย การพิจารณา 3 หัวข้อหลัก ได้แก่

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ

#### กระบวนการในการประเมินผลงานของคณะกรรมการชุดย่อย

เลขานุการคณะกรรมการชุดย่อย จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้กรรมการแต่ละท่าน ทำการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ซึ่งภายหลังจากที่กรรมการแต่ละท่านประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด เพื่อรวบรวมผล และสรุปผลการประเมิน การปฏิบัติงาน รายงานให้คณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดรับทราบ หลังจากนั้น เลขานุการคณะกรรมการบริษัท จะรวบรวมผลคะแนนประเมินของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด สรุปและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการบริษัท จะรายงานผลการประเมินการปฏิบัติงาน ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป

ซึ่งเกณฑ์การประเมินผลในแต่ละระดับคะแนน มีดังนี้

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

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2565 สรุปดังนี้

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

#### การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมกับพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยมีการประเมินปีละ 1 ครั้ง โดยมีหัวข้อการประเมินดังนี้

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

## 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการ

### (1) การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท รวมทั้ง ติดตามดูแลการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ให้มีการปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนงานของบริษัทที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ

โดยในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 8 ครั้ง ซึ่งเลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งระเบียบวาระการประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนเข้าร่วมการประชุม โดยกรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระและไม่ขึ้นกับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด และมีการบันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนความคิดเห็นของกรรมการอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร

และบริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี จำนวน 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 (ประชุมแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์) ซึ่งมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าประชุม / สิทธิในการประชุม (ครั้ง)			
		ประชุม คณะกรรมการบริษัท		ประชุม สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี	
		จำนวนครั้ง	%	จำนวนครั้ง	%
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	8/8	100	1/1	100
2. นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ	8/8	100	1/1	100
3. นายสุริย์ บัวคอม	กรรมการอิสระ	8/8	100	1/1	100
4. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ	8/8	100	1/1	100
5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
6. นายอดิสร ธนนันท์นราพูล	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
7. นางสาวรณนา พุทธประสาท	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
8. นายอาชวิน อัศวโกคิน	กรรมการ	7/8	87.5	1/1	100
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ	8/8	100	1/1	100
11. นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ	8/8	100	1/1	100

### การประชุมกันเองระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารได้มีการประชุมร่วมกัน เพื่ออภิปรายประเด็นต่างๆ ที่สำคัญ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมประชุมด้วย โดยในปี 2565 มีการประชุม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 (ปี 2564 มีการประชุม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564)

### (2) การจ่ายค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนกรรมการจากหน้าที่ความรับผิดชอบและการทำงาน of กรรมการ ประเภทและขนาดธุรกิจของบริษัท ตลาดและคู่แข่ง โดยที่ค่าตอบแทนนั้นจะต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม และเพียงพอที่จะจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ได้

ทั้งนี้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะกำหนดประเภทค่าตอบแทน วิธีการจ่ายค่าตอบแทน และจำนวนค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ และได้มีการเปิดเผยให้เป็นที่ทราบโดยทั่วไป

#### 1. ค่าตอบแทนประจำเดือนและค่าเบี้ยประชุม

- ค่าตอบแทนประจำเดือน  
เป็นค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับกรรมการเป็นรายเดือน ไม่ว่าจะมีการประชุมคณะกรรมการหรือไม่ก็ตาม
- ค่าเบี้ยประชุม  
เป็นค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ที่เข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัท เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการชุดต่างๆ ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565 เป็นต้นไป จำนวนเงินรวมไม่เกิน 12 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ : สำหรับกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับค่าเบี้ยประชุม ไม่ว่ากรณีใดๆ

โดยในปี 2565 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน และค่าเบี้ยประชุม รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 8.54 ล้านบาท

#### 2 โบนัสกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัท เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติโบนัสกรรมการสำหรับปี 2564 ให้แก่กรรมการทุกท่านรวมกันเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 11 ล้านบาท

โดยในปี 2565 บริษัทมีการจ่ายโบนัสกรรมการสำหรับปี 2564 ให้แก่กรรมการทุกท่านรวมกันเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 11 ล้านบาท

ตารางสรุปการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในปี 2565 แบ่งเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบต่างๆ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

รายชื่อ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนประจำเดือน	ค่าเบี้ยประชุม				รวม	โบนัส <sup>(1)</sup>	อื่นๆ
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน			
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	600.0	304.0	-	-	-	904.0	1,222.2	-
2. นายราชย์ วัฒนเกษม <sup>(2)</sup>	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	480.0	240.0	228.0	90.0	30.0	1,068.0	977.8	-
3. นายสุริย์ บัวคอม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ	480.0	240.0	180.0	-	152.0	1,052.0	977.8	-
4. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการตรวจสอบ	480.0	240.0	180.0	114.0	-	1,014.0	977.8	-
5. นายพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ	480.0	240.0	-	-	-	720.0	977.8	-
6. นายอดิสร ธนนันท์นราพูล	กรรมการ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	480.0	240.0	-	90.0	-	810.0	977.8	-
7. นางสาวรรณา พุทธิประสาท	กรรมการ รองประธานกรรมการพัฒนา อย่างยั่งยืน กรรมการบริษัท และกรรมการบริหารความเสี่ยง	480.0	240.0	-	-	120.0	840.0	977.8	-
8. นายอชวิน อดิโกศล	กรรมการ	480.0	210.0	-	-	-	690.0	977.8	-
9. นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	480.0	-	-	-	-	480.0	977.8	-
10. นายประวิทย์ ไชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน	480.0	-	-	-	-	480.0	977.8	-
11. นางสาวอภิญญา จารุระกูลชัย	กรรมการ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน	480.0	-	-	-	-	480.0	977.8	-
รวม			1,954.0	588.0	294.0	302.0	8,538.0	11,000.0	-

หมายเหตุ (1) โบนัสเป็นค่าตอบแทนที่จ่ายของปี 2564 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565

(2) นายราชย์ วัฒนเกษม ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565

### 8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อย

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

### 8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

#### (1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบมีการพิจารณารายการของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หรือเกี่ยวโยงกัน อย่างสม่ำเสมอ ให้มีเงื่อนไขการทำการรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนทำการรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis) และควบคุมดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามเรื่องรายการเกี่ยวโยงทั้งขั้นตอนการทำการรายการและการเปิดเผยข้อมูลรายการเกี่ยวโยงให้ถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของทางการทุกประการ ดังได้แสดงรายละเอียดรายการเกี่ยวโยงกันไว้แล้วในส่วนของหัวข้อ รายการระหว่างกัน

นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และ เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานได้ทราบแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทางบริษัทจึงได้จัดทำเอกสารและได้เผยแพร่ความรู้ผ่านช่องทาง Intranet และทาง Email เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2565

#### (2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยรายละเอียดนโยบายการดูแลเรื่องการนำข้อมูลภายในได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 6.1.2 นโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย (4) การดูแลเรื่องการนำข้อมูลภายใน

กรณีที่มีการการและผู้บริหารฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวและเกิดผลเสียหายต่อบริษัทและบุคคลภายนอกบริษัทจะให้ความร่วมมือและประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ในปี 2565 ไม่มีการซื้อขายหุ้น โดยใช้ข้อมูลภายในโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

และเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานได้ทราบแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันการนำข้อมูลภายใน บริษัทได้จัดทำเอกสารเผยแพร่ความรู้ผ่าน Intranet และทาง Email เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2565

#### (3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ รวมทั้งปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางปฏิบัตินี้อย่างเคร่งครัด

#### นโยบายการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

- มติและนโยบายของคณะกรรมการในเรื่องการดำเนินธุรกิจ ที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน และขอบเขตการดำเนินการ

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

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 ได้พิจารณานุมัติ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” เป็นนโยบายอย่างชัดเจน แยกต่างหาก เพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ใน “นโยบายกำกับดูแลกิจการ” และ “จรรยาบรรณธุรกิจ” และบริษัทได้นำ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติ” ฉบับนี้ แสดงบน web site ทั้งภายในและภายนอกบริษัท เพื่อเพิ่มช่องทางให้ผู้บริหาร พนักงาน ได้ทราบถึงแนวทางการปฏิบัติ และนำไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นการเผยแพร่ให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้รับทราบเจตนารมณ์ และความมุ่งมั่นของบริษัท ที่จะร่วมกันพัฒนาให้บริษัทและประเทศชาติ ปลอดภัยจากการทุจริตและคอร์รัปชัน ต่อไป

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

นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันมีเนื้อหาครอบคลุมถึงการดำเนินการของบริษัทในเรื่องดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทและจัดทำมาตรการปฏิบัติที่สอดคล้องกับความเสี่ยงนั้นและเป็นไปตามระบบควบคุมภายใน
2. บริษัทจัดทำขั้นตอนปฏิบัติที่เพียงพอต่อการนำไปปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายฯ นี้ที่สามารถป้องกันการเกิดทุจริตและคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจ
3. บริษัทจัดให้มีการปฐมนิเทศ และการฝึกอบรมให้แก่บุคลากร เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายมาตรการ และขั้นตอนปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
4. บริษัทจัดให้มีระบบควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจในประสิทธิภาพและประสิทธิผลของนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งครอบคลุมถึงกระบวนการเก็บบันทึกข้อมูลทางการเงิน การบัญชี และกระบวนการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของบริษัท
5. บริษัทจัดให้มีการรายงาน การติดตาม และการทบทวนเกี่ยวกับการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยมีขั้นตอนการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่านโยบายมีความครบถ้วน เพียงพอ และทันต่อสถานการณ์
6. บริษัทจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารที่ปลอดภัยให้บุคลากรของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถขอคำแนะนำ แจ้งเบาะแส ช้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยมีมาตรการคุ้มครองสิทธิให้แก่บุคคลดังกล่าว
7. บริษัทจัดให้มีการสื่อสารนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกบริษัท เพื่อให้ทราบถึงนโยบายของบริษัท ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งรวมไปถึงการแจ้งให้บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม และตัวแทนทางธุรกิจ นำนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทไปปฏิบัติ

- **การเข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย**

บริษัท ให้ความสำคัญและยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต และปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ตลอดจนตระหนักว่าการทุจริตและคอร์รัปชันนอกจากจะส่งผลกระทบต่อการค้าดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัทแล้ว ยังเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้บริษัทแสดงเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย และประธานกรรมการคณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย ได้รับทราบการเข้าร่วมโครงการดังกล่าวของบริษัทแล้ว เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2557



เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในเจตนารมณ์ของบริษัทที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทได้ดำเนินการยื่น “แบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน” เพื่อประกอบการขอรับประกาศนียบัตรรับรองฐานะสมาชิกฯ (Certification) ต่อคณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (วันที่ 8 ธันวาคม 2559)

ต่อมา เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 คณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย ได้มีมติให้การรับรอง “บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)” เป็นสมาชิกของแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย โดยใบรับรองดังกล่าวจะมีอายุ 3 ปี นับจากวันที่มีมติให้การรับรอง

และเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2565 บริษัทได้รับการต่ออายุ “การรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย” ครั้งที่ 2 ต่อไปอีกเป็นเวลา 3 ปี

#### การดำเนินการ

##### - การประเมินความเสี่ยงธุรกิจ

ให้บริษัททำการประเมินความเสี่ยงจากการทำธุรกรรมต่างๆ ของบริษัท ที่อาจมีขั้นตอนหรือกระบวนการที่เข้าข่ายการคอร์รัปชัน โดยให้ทำการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชันของบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมทั้งทบทวนมาตรการการจัดการความเสี่ยงที่ใช้อยู่ให้มีความเหมาะสมที่จะป้องกันความเสี่ยง หรือ ลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

##### - แนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัท มีแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังต่อไปนี้

#### 1. การช่วยเหลือทางการเมือง

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

#### 2. การบริจาคเพื่อการกุศล

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

### 3. เงินสนับสนุน

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

### 4. ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

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

#### - การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงาน

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

ในปี 2565 เมื่อวันที่ 27 มกราคม และ 20 กรกฎาคม บริษัทได้ส่งเจ้าหน้าที่ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท เข้าร่วมอบรมหลักสูตร Road to Certify with THAI CAC ซึ่งเป็นหลักสูตรเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน จัดโดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

#### - การติดตามประเมินผล

- เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันจะได้รับการนำไปปฏิบัติอย่างทั่วถึงทั้งองค์กร และมีการกำกับดูแลที่ชัดเจน บริษัทจึงกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการ ดังนี้
- จัดให้มีกลไกและระบบควบคุมภายในที่สนับสนุนการดำเนินการตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
  - นำเสนอประเด็นเร่งด่วนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน (ถ้ามี) ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท
  - จัดให้มีการรายงานผลการตรวจสอบตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ
  - สนับสนุนให้ผู้ได้บังคับบัญชาทุกระดับตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

- กระบวนการดำเนินการเมื่อได้รับแจ้งเบาะแส / ข้อร้องเรียน

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

- การคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน

ผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนทั้งที่เป็นพนักงานบริษัท ลูกจ้างบริษัท บุคคลที่รับจ้างทำงานให้แก่บริษัท หรือผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มอื่นที่เป็นผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน จะได้รับการปกป้องและคุ้มครองสิทธิตามกฎหมายหรือตามแนวทางที่บริษัทได้กำหนดไว้

(4) การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

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

เพื่อให้มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกันและมีความเป็นธรรม บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรับแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน หรือข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะใดที่แสดงว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับผลกระทบ หรือมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบอันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือจากการปฏิบัติของพนักงานของบริษัทเกี่ยวกับการกระทำที่อาจสื่อถึงการทุจริตและคอร์รัปชัน

โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา ไม่พบเรื่องร้องเรียนในกรณีทุจริตและคอร์รัปชัน

ผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน พร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่างๆ ได้โดยส่งอีเมลถึง กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านได้โดยตรง ดังนี้

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

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

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

โดยสามารถตรวจสอบ e-mail ดังกล่าวได้ใน website ของบริษัท หรือนำส่งทางไปรษณีย์

(5) การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ

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

- 1) ให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนและหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องตามแบบรายงานที่บริษัทกำหนด
- 2) ให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงาน ตามข้อ 1) ดังนี้
  - ภายใน 30 วันเมื่อเข้ารับตำแหน่ง
  - ภายใน 30 วันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลจากรายงานที่ได้เคยรายงานครั้งล่าสุด

- 3) ให้ผู้ที่รายงานตามข้อ 1) ส่งรายงานมายัง เลขานุการบริษัทภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่จัดทำรายงาน
- 4) ให้เลขานุการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามข้อ 3) ให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์สินของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อ	ตำแหน่ง	31 ธ.ค. 2564		เปลี่ยนแปลงในปี 2564		31 ธ.ค. 2565	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (%)	ได้มา (หุ้น)	จำหน่าย (หุ้น)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	-	-	-	-	-	-
2. นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	-	-	-	-	-	-
3. นายสุริย์ บัวคอม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริษัทภิบาล	-	-	-	-	-	-
4. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการการพัฒนายั่งยืน	-	-	-	-	-	-
5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	กรรมการ	100,000	0.00093	-	-	100,000	0.00093
6. นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	1,101	0.00001	-	-	1,101	0.00001
7. นางสาวรรณา พุทธประสาท	กรรมการ รองประธานกรรมการการพัฒนายั่งยืน กรรมการบริษัทภิบาล และกรรมการบริหารความเสี่ยง	7,013,754	0.06546	-	-	7,013,754	0.06546
8. นายอาชวิน อัศวโกคิน	กรรมการ	-	-	-	-	-	-
9. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	-	-
นางวิภา เกียรติธนะบำรุง	คู่สมรส	136,500	0.00127	-	-	136,500	0.00127
10. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการการพัฒนายั่งยืน	-	-	-	-	-	-
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการบริษัทภิบาล กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการการพัฒนายั่งยืน	-	-	-	-	-	-
12. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และกรรมการการพัฒนายั่งยืน	33	0.00000	-	-	33	0.00000
13. นายสมมาตร พรหมคุณากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และกรรมการการพัฒนายั่งยืน	-	-	-	-	-	-
รวม		7,251,388	0.06767	-	-	7,251,388	0.06767

## 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

### 8.2.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน มีจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุม ดังต่อไปนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง	การประชุม ทั้งหมด (ครั้ง)
1.	นายราชัย วัฒนเกษม	ประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6
2.	นายสุริย์ บัวคอม	กรรมการตรวจสอบ	6/6
3.	นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการตรวจสอบ	6/6

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยในปี 2565 จำนวน 4 ครั้ง

### 8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ปรากฏตามเอกสารหน้า 6

## 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

### 8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

ในปี 2565 คณะกรรมการชุดย่อย แต่ละชุด มีจำนวนครั้งในการเข้าร่วมประชุม ดังต่อไปนี้

รายชื่อ		การเข้าประชุม (ครั้ง)			
		คณะกรรมการ สรรหาและ กำหนด คำตอบแทน	คณะกรรมการ บริษัทภิบาล	คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการ การพัฒนา อย่างยั่งยืน
1.	นายอดุลย์ วินัยแพทย์	3/3			1/1
2.	นายอดิศร ธนนันท์นราพล	3/3			
3.	นายราชัย วัฒนเกษม	3/3	1/1 *		
4.	นายสุริย์ บัวคอม		4/4		
5.	นางสุวรรณา พุทธประสาท		4/4	2/2	1/1
6.	นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย		4/4	2/2	1/1
7.	นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง			2/2	
8.	นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์			2/2	1/1
9.	นายอดิศักดิ์ ศรีสุข				1/1
10.	นายสมมาตร พรหมคุณากร				1/1
11.	นางรัชดา ลีตระกูล				1/1

หมายเหตุ \* นายราชัย วัฒนเกษม ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากกรรมการบริษัทภิบาล มีผลตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2565 เป็นต้นไป

### 8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน ปรากฏตามเอกสารหน้า 8

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทภิบาล ปรากฏตามเอกสารหน้า 9

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืน ปรากฏตามเอกสารหน้า 11

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ปรากฏตามเอกสารหน้า 13

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 3 ท่าน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยใช้ “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ที่จัดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ประกอบการประเมิน ซึ่งได้ร่วมกันพิจารณาข้อมูลและสอบถามประเด็นต่างๆ จากฝ่ายบริหาร เพื่อประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท 5 ด้าน คือ

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

คณะกรรมการบริษัทประเมินว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายใน เรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

ทั้งนี้กรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการควบคุมภายใน 5 ด้าน มีดังต่อไปนี้

#### 1. ด้านการควบคุมภายในองค์กร

ผู้บริหารและพนักงานมีทัศนคติที่ดีและเอื้อต่อการควบคุมภายใน โดยผู้บริหารได้ให้ความสำคัญกับการมีจริยธรรม และความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ โดยจะมีการพิจารณาดำเนินการตามสมควรแก่กรณี ตามผลของการตรวจสอบจากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส ถ้าพบว่าพนักงานของบริษัทประพฤติหรือปฏิบัติหน้าที่อันอาจจะส่งผลกระทบต่อจริยธรรมและความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบธุรกิจ

โดยรวมด้านการควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสม และมีส่วนช่วยส่งเสริมให้การควบคุมภายในมีความเพียงพอและมีประสิทธิภาพ เช่น

- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและสามารถวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน
- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมายกฎบัตร
- คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆได้ อีกทั้งคณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความสามารถ น่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง
- บริษัทได้มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่ช่วยสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพ

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดูแลงานตรวจสอบภายใน โดยให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบประจำปี รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งแนะแนวทางการรายงานการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้งานตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ในปี 2565 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายใน อย่างเป็นสาระสำคัญ

## 2. ด้านการประเมินความเสี่ยง

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

บริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจ โดยบริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ

รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง การแสดงรายการในรายงานทางการเงิน ครบถ้วน แสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของบริษัทได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง



### 3. ด้านการควบคุมการปฏิบัติงาน

การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร เป็นส่วนที่มีความสำคัญ และสร้างความมั่นใจให้บริษัทและผู้ถือหุ้นว่าแนวทางที่ฝ่ายบริหารกำหนดไว้ได้รับการตอบสนองและปฏิบัติตามโดยพนักงานของบริษัททุกคน ได้แก่

- บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร โดยกำหนดเป็นระเบียบเรื่องอำนาจอนุมัติการจ่ายเงิน
- บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงานออกเป็น 3 หน้าที่ ดังนี้
  - (1) หน้าที่อนุมัติ
  - (2) หน้าที่บันทึกการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ
  - (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่และการตรวจสอบซึ่งกันและกัน

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

### 4. ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถรองรับการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ลดการทำงานแบบแมนนวล และมีการควบคุมที่ดี รวมทั้งปรับปรุงให้เป็นไปตามกฎระเบียบของภาครัฐ

ระบบสารสนเทศของบริษัทรองรับการทำงานแบบหลายบริษัท (Multi Company) มีการควบคุมการจ่าย ด้วยระบบงบประมาณ และอำนาจอนุมัติ ตามตำแหน่งงาน โดยทุกระบบทั้งด้านรับและด้านจ่ายจะเชื่อมโยงจากระบบงานด้าน Front Office ไปจนถึงระบบบัญชีการเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง รวดเร็ว ตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน รวมถึงการส่งรายงานอัตโนมัติ ไปยังผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้อง และร้านค้า ผู้รับเหมา และมีระบบเตือนผ่าน SMS เพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างราบรื่นและรวดเร็วทันทั่วทั้ง รวมถึงรองรับการให้บริการแก่พนักงาน แบบ self service

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญต่อ พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โดยมีระบบการขอความยินยอม ในการเก็บรวบรวม ใช้เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากลูกค้าและผู้เกี่ยวข้อง และปรับปรุง IT Policy ให้สอดคล้องเป็นไปตาม พ.ร.บ. รวมทั้งปรับปรุงระบบงาน และวิธีการทำงาน เพื่อเพิ่มความปลอดภัยในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล และเพิ่มระบบการควบคุมภายใน ในการเข้าถึงข้อมูลเหล่านั้นให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น เช่น การจำกัดสิทธิ์ การซ่อนข้อมูลบางส่วน และการยกเลิกการเก็บรวบรวมข้อมูลบางประเภท



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

การสำรองข้อมูล จะดำเนินการ 3 ด้าน

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

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

## 5. ด้านระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในและประเมินคุณภาพการปฏิบัติงาน โดยกำหนดวิธีปฏิบัติงาน และการติดตามผลของการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงานตามปกติของฝ่ายบริหาร ผู้ควบคุมงาน และผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการประเมินผลการควบคุมภายใน จากรายงานของฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระ และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ฝ่ายบริหารจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยทันที พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหาต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร

การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2565 มีการประชุมรวม 6 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ และให้ข้อเสนอแนะสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรผู้บริหารเป็นระยะๆ มีการติดตามการปฏิบัติงานตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ การสอบทานระบบการควบคุมภายในเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันทั่วทั้งที่และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด โดย นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2565 ไม่ได้แสดงความเห็นในรายงานผู้สอบบัญชีว่าบริษัทมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

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

การพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## 9.2 รายการระหว่างกัน

### 9.2.1 รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม) บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสรุปรายการระหว่างกันได้ ดังนี้

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	คณะกรรมการตรวจสอบ
1) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ และ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 99.99  - มีการรวมการร่วมกัน คือ นางสาวรณดา พุทธประสาธ นายอดุลย์ วินัยแพทย์	เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์สาทร เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน  - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ  - เงินประกันการเช่าและบริการ  - ลูกหนี้การค้า	9.36  1.84  0.15	9.49  1.98  0.16	10.12  1.98  0.16	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
2) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”)					
- QH และLH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ ขณะที่ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นใน LHBANK ในสัดส่วนร้อยละ 99.99  - มีการรวมการร่วมกัน คือ นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	(ก) ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร  - บัญชีเงินฝากธนาคาร  - ดอกเบี้ยรับ  - ค่าธรรมเนียมธนาคาร  (ข) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก  - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ  - เงินประกันการเช่าและบริการ  (ค) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร  - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ  - ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ  - เงินประกันการเช่าและบริการ	1,918.17  5.92  1.01   0.75 0.15  31.63 0.49 6.55	2,721.78  3.97  1.30   0.56 0.15  30.38 0.35 6.55	1,181.38  3.77  1.19   - -  31.42 0.47 7.48	<u>ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร</u>  มีความเห็นว่า การเปิดบัญชีเงินฝากแต่ละประเภท อัตราดอกเบี้ยรับ และค่าธรรมเนียมธนาคารต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามปกติเช่นเดียวกับบุคคลหรือบริษัทอื่นๆ ที่ได้มีการประกาศให้ทราบโดยทั่วไป  <u>ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน</u>  มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
หมายเหตุ : บริษัทย่อยที่ถือทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ บริษัท คิว.เอช. แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท เดอะคอนฟิเด้นซ์ จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด บริษัท คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัดและบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ออสพิทอลิตี้ จำกัด					

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	คณะกรรมการตรวจสอบ
2) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LHBANK") (ต่อ)					
					คำสั่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสิ่งหามทรัพย์ มีความเห็นว่าคำสั่งเสริมการขายที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสิ่งหามทรัพย์สำหรับเงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายผ่อนชำระแล้ว ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจขายสิ่งหามทรัพย์ และเป็นรายการปกติทางการค้าทั่วไป ซึ่งสามารถเปรียบเทียบมูลค่าการส่งเสริมการขายประเภทอื่นที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสิ่งหามทรัพย์รายอื่นๆ ด้วยกันแล้ว มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงมีเหตุผลอันสมควรในการดำเนินการธุรกรรมทางการค้าดังกล่าว
3) บมจ.โฮมโปรคัลส์ เซ็นเตอร์ ("HMPRO")					
- มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ HMPRO ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 30.23 ตามลำดับ - QH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ HMPRO ในสัดส่วนร้อยละ 19.87 - มีการรวมการร่วมกัน คือ นายบุญสม เลิศทวีวิวงศ์ นางสุวรรณา พุทธิประสาท นายนพพร สุนทรจิตต์เจริญ และนายอาชวิน อัครโกศล	ซื้อสินค้าและบริการ - มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ - เจ้าหนี้จากการซื้อสินค้าและบริการ	7.52 0.90	8.95 0.95	13.60 1.87	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรและเป็นไปตามราคาตลาดยุติธรรม ซึ่ง QH และบริษัทย่อยสามารถเลือกซื้อสินค้า และวัสดุก่อสร้างอื่นๆทดแทนจากบริษัทอื่นๆ ได้ ถ้าสินค้าดังกล่าวมีราคาที่ถูกกว่า HMPRO
4) บมจ.ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ ("Q-CON")					
- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ Q-CON ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 21.16 ตามลำดับ - มีการรวมการร่วมกัน คือ นายนพพร สุนทรจิตต์เจริญ	ซื้อสินค้า - มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ - เจ้าหนี้จากการซื้อสินค้าและบริการ  หมายเหตุ : QH และบริษัทย่อย คือ บริษัท คิว เอช อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นใน Q-CON ในสัดส่วนร้อยละ 25.78 และร้อยละ 1.45 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 52) เมื่อวันที่ 23 ก.พ. 53 QH และบริษัทย่อยได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON ทั้งหมดกับบริษัท เอสซีซีพีผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีการชำระเงินและโอนหุ้นทั้งหมดในวันที่ 24 ก.พ. 53 นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 2 มี.ค. 53 QH ได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์กับ Q-CON โดยสัญญาดังกล่าวมีอายุ 3 ปี QH ตกลงจะซื้ออัฐมวาลเบาชนิดก้อนในปริมาณซื้อขั้นต่ำ และราคาที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON	14.88 4.20	28.93 6.23	41.55 9.97	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการทำรายการเนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON ซึ่งมีความเป็นอิสระทั้งสองฝ่าย โดย QH และบริษัทย่อยได้รับประโยชน์จากการซื้อขายหุ้น Q-CON ขณะที่ QH และบริษัทย่อยยังมีการใช้ผลิตภัณฑ์อัฐมวาลเบาในการก่อสร้างบ้าน ซึ่งมีปริมาณมากกว่าปริมาณขั้นต่ำที่ถูกกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ส่วนราคาซื้อผลิตภัณฑ์อัฐมวาลเบาเป็นราคาที่แตกต่างจากราคาตลาดยุติธรรม ณ ขณะนั้นแต่อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามเงื่อนไขหรือ QH และบริษัทย่อยปฏิบัติไม่ขัดต่อสัญญา

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ												
		31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65													
4) บจ.ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ ("Q-CON") (ต่อ)																	
					ซื้อขายผลิตภัณฑ์ QH และ บริษัทย่อยสามารถซื้อสินค้าชนิด เดียวกันหรือหาสินค้าทดแทน จากบริษัทอื่นๆ มาทดแทนได้ ถ้าพบว่าราคาถูกกว่าราคาที่ซื้อ จาก Q-CON												
5) บจ.แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ ("LHM")																	
- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ บริษัทแอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ("LHMH") ในสัดส่วน ร้อยละ 24.98 และร้อยละ 99.99 ตามลำดับ โดย LHMH ได้ถือหุ้น LHM ต่อในสัดส่วนร้อยละ 99.98  - มีการรวมการร่วมกัน คือ นางสุวรรณา พุทธิประสา	เงินสำรองจ่าย  - ลูกหนี้การค้าฝึกอบรม	0.01	0.04	-	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าว มีเหตุผลอันสมควรในการทำ รายการ โดยเป็นราคาตลาด ยุติธรรม												
6) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ("QHPF")																	
- QH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ QHPF ใน สัดส่วนร้อยละ 25.66	(ก) สิทธิการเช่าระยะยาว QH ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิตระยะเวลา 30 ปี (8 ธ.ค.49 - 7 ธ.ค. 79) โดย QH ได้รับชำระเงินจำนวน 819 ลบ. (รับชำระแล้วทั้งจำนวน) - สิทธิการเช่ารับล่วงหน้า - รายได้ค่าเช่า  (ข) QH และ QHI (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน ให้เช่าจำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร คิวเฮ้าส์ลุมพินี อาคารคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต และอาคารเวฟเพลส - รายได้ค่าบริการบริหาร - ลูกหนี้อื่น  (ค) QH ได้เช่าพื้นที่โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี สำหรับตั้งสถานประกอบการ - ค่าเช่าพื้นที่ - เจ้าหนี้อื่น - เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ  <u>หมายเหตุ :</u> ราคาประเมินอาคารคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต ("PJ") และ อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ("LU") จาก ผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น มีมูลค่าดังนี้ หน่วย : ล้านบาท <table><tr><td></td><td>PJ</td><td>LU</td><td>รวม</td></tr><tr><td>CBRE</td><td>838</td><td>5,566</td><td>6,404</td></tr><tr><td>BKKAP</td><td>800</td><td>5,240</td><td>6,040</td></tr></table> - บจก.ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) ("CBRE")  - บจก.กรุงเทพประเมินราคา ("BKKAP")		PJ	LU	รวม	CBRE	838	5,566	6,404	BKKAP	800	5,240	6,040	432.90 27.18  56.45 18.53  33.07 0.20 7.55	405.75 27.15  56.42 4.98  33.01 0.16 7.55	378.61 27.15  56.38 5.04  32.71 0.19 7.55	มีความเห็นว่ากรการจำหน่าย และ/ หรือ ให้สิทธิการเช่าอาคารและ ที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ให้แก่ QHPF เป็นไปตาม มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2549 ซึ่งประชุมเมื่อ วันที่ 19 ต.ค. 2549 ซึ่งเป็น ราคายุติธรรม เนื่องจาก QH ได้ เปรียบเทียบราคากับผู้เสนอซื้อ แต่ละรายและคัดเลือกผู้เสนอซื้อ ที่ให้ข้อเสนอและเงื่อนไขต่างๆ รวมทั้งผลตอบแทนรวมสูงสุดต่อ QH ประกอบกับได้พิจารณา รายงานของผู้ประเมินราคา อิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น คณะกรรมการตรวจสอบจึงมี ความเห็นว่ายารการดังกล่าวมี ความสมเหตุสมผล และเป็น ราคาที่ยุติธรรม รวมทั้ง อัตรา ค่าเช่าและค่าบริการที่ QHPF เรียกเก็บจาก QH เป็นราคา ตลาดยุติธรรม
	PJ	LU	รวม														
CBRE	838	5,566	6,404														
BKKAP	800	5,240	6,040														

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น	
		31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	คณะกรรมการตรวจสอบ	
7) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ("QHHR")						
- QH ได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า สุขุมวิท 10 และชิดลม ("ทรัพย์สิน") และดำเนินการเพื่อให้ QHHR ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ชิดลม โดย QH ได้รับค่าตอบแทนรวม 3,342 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้ลงทุนใน QHHR ในสัดส่วนร้อยละ 31.33 เมื่อวันที่ 18 ก.ค. 55 จำนวน 105.28 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 10 บาท เป็นจำนวนเงิน 1,053 ล้านบาท  - บจก.เชนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ ("CPH") (QH ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99) เข้าทรัพย์สินจาก QHHR เพื่อมาประกอบธุรกิจโรงแรม	(ก) การเช่าโรงแรม CPH ได้เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมจาก QHHR ได้แก่ โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า สุขุมวิท 10 และชิดลม คราวละ 3 ปี  - ค่าเช่า - ค่าเช่าค้างจ่าย - ลูกหนี้อื่น	168.00 15.96 -	91.93 234.18 5.28	137.24 235.65 5.28	มีความเห็นว่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ให้สิทธิการเช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ QHHR นั้น ได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 มิ.ย. 55 โดยมีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ให้สิทธิการเช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ คือ โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ชิดลม เป็นราคาที่ยุติธรรม  เนื่องจาก QH ได้เปรียบเทียบราคากับผู้เสนอซื้อแต่ละราย และคัดเลือกผู้เสนอซื้อที่ให้ข้อเสนอและเงื่อนไขต่างๆ รวมทั้งผลตอบแทนรวมสูงสุดแก่ QH ประกอบกับได้พิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม	
	(ข) QH เข้ารับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่ QHHR จากการที่ QH จำหน่ายทรัพย์สินให้ QHHR และ CPH ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ QHHR เข้าลงทุนในทรัพย์สิน เป็นจำนวนไม่เกิน 837 ล้านบาท					
	เมื่อวันที่ 19 ก.ค. 2558 สัญญาเงินประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำได้สิ้นสุดลง และ QH ได้จ่ายเงินประกันดังกล่าวครบถ้วนแล้ว					
	หมายเหตุ : ราคาประเมินโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า ("CP1") โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ("CP2") และโรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ชิดลม ("CP3") จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น มีมูลค่าดังนี้					
	หน่วย : ล้านบาท					
		CP1 CP2 CP3 รวม				
	GAA 1,144 1,549 725 3,418					
	TAP 1,204 1,700 724 3,628					
	- บจก.แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ ("GAA") - บจก.ทีเอพี แวลูเอชัน ("TAP")					
8) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ("LHPF")						
มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่วางกัน คือ LH ถือหุ้น QH และ LHPF ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 26.96 ตามลำดับ	บจก.คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล ("QH") (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญาจ้างบริหารอาคาร และให้บริการอื่นๆ ตามรายละเอียด ดังนี้  (ก) โครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ				มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของ QH หรือบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของ QH หรือบริษัทย่อย โดย QH และบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากค่าตอบแทนการรับจ้างบริหารโครงการและค่านายหน้าจากโครงการทั้งหมดดังกล่าว	
	1. บริหารอสังหาริมทรัพย์					
	- รายได้ค่าบริการอาคาร	2.28	1.84	5.52		
	- ลูกหนี้อื่น	0.42	0.97	1.92		
	2. ค่าบุคลากร					
	- รายได้ค่าบริการ	2.01	2.09	2.60		
3. บริหารและจัดการโครงการ						
	- รายได้ค่าบริการ	1.92	1.99	2.06		
	- ลูกหนี้การค้า	0.01	0.02	-		

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	
8) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (“LHPF”) (ต่อ)					
	(ข) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ QH และบริษัทย่อยรับจ้างบริหารอาคาร จัดทำบัญชี และเป็นนายหน้าจัดหาลูกค้าเช่าพักอาศัย รวมทั้งให้ LHPF ใช้เครื่องหมายการค้า “Centre Point Resident” - รายได้ค่าบริหารอาคาร - รายได้ค่าบริการบุคลากร - ลูกหนี้อื่น	2.53 1.03 0.20	2.55 1.08 0.22	2.60 1.23 0.11	
	(ค) โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าแอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร QH และบริษัทย่อยรับจ้างบริหารอาคาร จัดทำบัญชี และเป็นนายหน้าจัดหาลูกค้าเช่าพักอาศัย รวมทั้งให้ LHPF ใช้เครื่องหมายการค้า “Centre Point Resident” - รายได้ค่าบริหารอาคาร - รายได้ค่าบริการบุคลากร - ลูกหนี้อื่น	2.40 0.95 0.19	2.42 0.99 0.21	2.47 1.14 0.10	
9) Harbour View Corporation (“HVC”)					
- บจก.คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ถือหุ้น บจก. คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) (“QHI (BVI)”) ในสัดส่วนร้อยละ 99 โดย QHI (BVI) ถือหุ้นใน HVC ในสัดส่วนร้อยละ 14.15	(ก) การให้เงินกู้ยืม - เงินให้กู้ยืม - ดอกเบี้ยค้างรับ (ข) การค้ำประกันเงินกู้ยืม QH เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของ HVC ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ QHI (BVI) (ร้อยละ 21) เป็นจำนวน 1.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาดังแต่ปี 2540 - ปัจจุบัน แต่เนื่องจาก HVC ได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ QHI (BVI) ไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในปัจจุบันได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 แต่ภาระค้ำประกันยังคงเกิดจากจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดจำนวนลงตามความสามารถของ HVC ในการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น (รายละเอียดตามปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 2.2.1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน บริษัทที่เกี่ยวข้อง ราย HVC) ในระหว่างปี 2560 HVC ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระกับธนาคารแล้ว QH จึงได้ถอนการค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคาร	67.65 1.29	75.31 1.43	77.90 1.48	มีความเห็นว่าการให้กู้ยืมและการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่ HVC นั้น มีเหตุผลอันสมควร เนื่องจากเป็นการให้กู้ยืม และการค้ำประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น

ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น
		31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	คณะกรรมการตรวจสอบ
10) บริษัท แมนดารินโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)					
- นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท แมนดารินโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 34.69  - นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ เป็นมารดานายอนันต์ อัครโกดิน ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ LH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ QH  - มีการรวมร่วมกัน คือ นางสาวรรณา พุทธิประสาท	บจก.คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญาจ้างบริหาร คราวละ 1 ปี  - รายได้ค่าบริการโครงการ  - ลูกหนี้อื่น	1.99  0.54	0.37  0.20	3.23  1.10	พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เป็นราคาที่ยุติธรรม และเป็นการดำเนินธุรกิจปกติ โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าบริการโรงแรมที่ได้รับจากลูกค้าของการประกอบธุรกิจโรงแรม รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “โรงแรมแมนดาริน” มากขึ้น
11) บมจ.หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ ขณะที่ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นใน บมจ.หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.90  - มีการรวมร่วมกัน คือ นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ นายราชัย วัฒนเกษม	บมจ.หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เข้าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาขา  - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ	9.01 0.18 1.68	9.01 0.17 1.68	9.16 0.22 1.68	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
12) บมจ.แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ  - มีการรวมร่วมกัน คือ นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	บมจ.แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป ได้รับโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาขาจากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563  - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ - ลูกหนี้การค้า	7.65 1.63 -	7.18 1.63 0.04	7.45 1.65 0.08	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม
13) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ แอดไวเซอร์ จำกัด					
- QH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ในสัดส่วนร้อยละ 13.74 และร้อยละ 21.88 ตามลำดับ ขณะที่ LHFG เป็นผู้ถือหุ้นใน บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 99.90 และบริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ แอดไวเซอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	บจก. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ แอดไวเซอร์ เข้าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาขา  - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - เงินประกันการเช่าและบริการ	0.21 0.05	0.22 0.05	0.22 0.05	มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่า เป็นรายการที่มีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน และเป็นราคาตลาดยุติธรรม



ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
		31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	
14) บริษัทแอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท แมซิฟิค เรียลเอสเตท จำกัด”) (“LHMH”)					
- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน คือ บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (“LH”) ถือหุ้น QH และ บจก.แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล ในสัดส่วนร้อยละ 24.98 และร้อยละ 99.99 ตามลำดับ  - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ และนางสุวรรณา พุทธิประสาธ	บจก.คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญาว่าจ้างบริหารพื้นที่ค้าปลีก (อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี)  - ค่าบริหารพื้นที่ค้าปลีก - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ลูกหนี้การค้า	-  -  -	-  -  0.01	-  -  -	มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม
15) บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด					
- นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ และนายอนันต์ อัศวโภคิน เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนรวมร้อยละ 27.00 และนายอนันต์ อัศวโภคิน มีตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท  - นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ เป็นมารดานายอนันต์ อัศวโภคิน ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ LH และ LH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ QH	- QH ให้บริการใช้ระบบ , ให้คำปรึกษาการใช้งานระบบ และ ให้บริการ VPN และ DRC ระบบ Centre Point System โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราซ ของ บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 64 - 31 ธ.ค. 66 - รายได้อื่น - ลูกหนี้อื่น  - QH ให้บริการงานด้านการบริหารงานและจัดการธุรกิจ โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราซ ของ บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ย.65-31ธ.ค.65 - ค่าบริหารบุคลากร  - บจก.คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (“QHI”) (QHถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ได้ทำสัญญารับจ้างเป็นที่ปรึกษาในการบริหารโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราซ ของบริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 64 - 31 ธ.ค.66 - ค่าบริหารอาคาร - ลูกหนี้อื่น  - บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (บจก.คาซ่า วิลล์ (“CSV”) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย QH ถือหุ้นใน CSV ในสัดส่วนร้อยละ 99.99) รับบริการในการจัดหาลูกค้าให้โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ ไพร์ม พัทยา เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ส.ค. 64 - 31 ก.ค. 65 - ค่าบริการอื่น - เจ้าหนี้อื่น  - บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) (บจก.คาซ่า วิลล์ (“CSV”) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย QH ถือหุ้นใน CSV ในสัดส่วนร้อยละ 99.99) ให้บริการงานด้านการบริหารงานและจัดการธุรกิจของโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราซ ของ บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ย. 65-31 ธ.ค. 65 - ค่าบริหารบุคลากร	0.66  -  <			



### ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับบุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน

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

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

#### **9.2.2 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน**

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

#### **9.2.3 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต**

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

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

#### 9.2.4 เหตุผลที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท

บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท รวมทั้ง บริษัทจะไม่จัดให้มีโครงสร้างการถือหุ้นหรือการบริหารงานในกลุ่มบริษัทในลักษณะอำพราง (nominee) อย่างไรก็ตาม บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.98 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) เนื่องจาก

- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าซึ่งเป็นธุรกิจประเภทเดียวกันกับบริษัท
- นายพร สุนทรจิตต์เจริญ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร และนายอดิศร ธนันทน์ราพุล เป็นกรรมการผู้จัดการในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยสองท่านนี้เป็นกรรมการในบริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะตัวแทนของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจากจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท 11 ท่าน
- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้ถือหุ้นในบริษัท โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 30.23 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทถือหุ้นในบริษัทร่วมดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 19.87 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) โดยมีเหตุผลในการถือหุ้นดังกล่าว เพื่อเป็นการลงทุนร่วมกัน ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งบริษัทร่วมดังกล่าวในปี 2538 ซึ่งในช่วงแรกถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ในสัดส่วนร้อยละ 30 ต่อมาในปี 2544 บริษัทได้ซื้อหุ้นบริษัทร่วมดังกล่าวทั้งหมดจากบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ที่ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 27 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนธุรกิจของบริษัทเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ที่ใช้เกี่ยวกับการตกแต่งบ้าน รวมทั้งเป็นการลงทุนระยะยาว

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

1. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทมีกลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนถือหุ้นรวมกันเกินกว่าที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท ดังนั้น กรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ กลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนสามารถออกเสียงลงมติคัดค้านรายการนั้นๆ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
2. โครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทมีการถ่วงดุลโดยกรรมการอิสระ และปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระและกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทรวมกันเกินกึ่งหนึ่ง
3. รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการที่เป็นตัวแทนของผู้ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงมติในการทำรายการนั้นๆ
4. ปัจจุบันฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้ขึ้นตรงกับฝ่ายจัดการ ดังนั้น คณะกรรมการตรวจสอบสามารถควบคุมดูแลรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้โดยตรง
5. คณะผู้บริหารของบริษัทมีความเป็นอิสระในการบริหารงานและตัดสินใจในทุกๆ ด้าน รวมทั้งไม่มีกรรมการกรรมการบริหาร ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) อยู่ในคณะผู้บริหารดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินธุรกิจจึงแยกจากกันโดยอิสระ
6. รายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียหรืออาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระพิจารณาถ่วงดุล และแสดงความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ทุกรายการ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันหรือความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น บริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้แสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ กรณีที่รายการที่เกิดขึ้นมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อบริษัทก็จะนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาและตัดสินใจด้วย

ส่วนที่

3

งบการเงิน

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานทางธุรกิจซึ่งผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการเกิดขึ้นจริงและเกี่ยวข้องกับกิจการของการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและสัญญาซื้อขายห้องชุดเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายของกลุ่มบริษัทและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้เคียงรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

### ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

กลุ่มบริษัทแสดงรายละเอียดของบัญชีที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการและสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 17 การพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารค่อนข้างมากในการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันทางการตลาด ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังนี้

- ทำความเข้าใจเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ รวมถึงสอบทานความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าวและเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแบบเฉพาะเจาะจงในบางกรณี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการถือครองและการเคลื่อนไหวของการขายหน่วยในโครงการและสอบทานกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการขายหน่วยในโครงการที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิต่อหน่วยที่กลุ่มบริษัทได้รับจากการขายหน่วยในโครงการภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ
- เปรียบเทียบมูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการกับมูลค่าสุทธิที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับจากการขายหน่วยในโครงการ

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

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



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2566

## งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 7	1,530,297,808	3,206,217,160	520,900,434
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	42,287,234	25,874,734	9,211,686
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	9	19,267,038,283	19,987,237,940	11,416,768,387
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		3,119,699	2,530,565	1,530,565
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง		50,559,079	63,980,065	42,044,226
สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10	10,088,683	10,522,033	10,088,683
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		70,611,504	68,111,313	5,683,704
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>20,974,002,290</b>	<b>23,364,473,810</b>	<b>12,006,227,685</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11	1,998	1,998	1,998
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	7,883,001,444
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	11,590,217,419	11,524,072,273	11,590,217,419
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	6,668,431,678
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	471,663,829	527,482,652	471,663,829
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	1,532,779,524	1,545,985,178	202,344,843
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	816,701,956	972,028,843	209,527,823
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	17	7,409,944,426	7,474,057,248	2,130,530,341
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร		6,800,000	13,600,000	6,800,000
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน		15,279,600	47,837,100	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	28	789,763,304	735,196,850	216,488,344
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	18,680,007	30,955,719	10,745,124
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>22,651,832,063</b>	<b>22,871,217,861</b>	<b>29,389,752,843</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>43,625,834,353</b>	<b>46,235,691,671</b>	<b>41,395,980,528</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2565	2564	2565	2564
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 19	672,901,356	556,444,106	434,456,063	384,428,033
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	1,919,141,340	1,600,000,000	1,919,141,340	1,600,000,000
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	-	7,500,000,000	-	7,500,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 16	164,056,480	119,951,531	32,764,822	32,553,915
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		132,509,766	76,191,859	82,914,209	65,086,209
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	23	663,262,166	630,311,226	350,248,215	319,560,043
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		116,518,204	62,868,411	96,640,193	44,772,457
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	6	36,668,831	73,210,835	30,537,502	66,517,801
เงินประกันงานก่อสร้าง		239,554,718	229,819,728	110,455,971	110,849,420
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	6	27,224,000	27,224,000	27,224,000	27,224,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	510,087,477	445,985,786	155,579,981	133,908,645
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>5,481,924,338</b>	<b>11,322,007,482</b>	<b>4,239,962,296</b>	<b>10,284,900,523</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	1,122,370,023	1,544,141,340	1,122,370,023	1,544,141,340
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	7,381,295,569	4,493,897,901	7,381,295,569	4,493,897,901
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 16	737,006,138	878,684,350	191,007,681	209,685,986
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	280,658,600	265,468,516	181,490,088	173,779,701
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	23	397,422,300	326,727,548	54,857,910	27,509,313
ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	6	351,381,428	378,530,935	351,381,428	378,530,935
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	28	160,424	218,940	-	-
เงินชดเชยความเสียหายรอรับรู้เป็นรายได้	35	40,850,000	40,850,000	40,850,000	40,850,000
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>10,311,144,482</b>	<b>7,928,519,530</b>	<b>9,323,252,699</b>	<b>6,868,395,176</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>15,793,068,820</b>	<b>19,250,527,012</b>	<b>13,563,214,995</b>	<b>17,153,295,699</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2565	2564	2565	2564
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>					
<b>ทุนจดทะเบียน</b>					
หุ้นสามัญ 10,714,426,091 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		10,714,426,091	10,714,426,091	10,714,426,091	10,714,426,091
<b>ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว</b>					
หุ้นสามัญ 10,714,381,645 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		10,714,381,645	10,714,381,645	10,714,381,645	10,714,381,645
<b>ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ</b>		379,246,114	379,246,114	379,246,114	379,246,114
<b>กำไรสะสม</b>					
24	จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	1,071,442,609	1,071,442,609	1,071,442,609	1,071,442,609
	ยังไม่ได้จัดสรร	16,629,668,226	15,414,637,161	16,629,668,226	15,414,637,161
<b>องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		(961,973,061)	(594,542,870)	(961,973,061)	(594,542,870)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		27,832,765,533	26,985,164,659	27,832,765,533	26,985,164,659
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		43,625,834,353	46,235,691,671	41,395,980,528	44,138,460,358

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	2565	2564	2565	2564	
กำไรขาดทุน						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6, 25	8,226,938,382	7,502,387,299	5,350,610,016	4,660,561,674	
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	25	716,953,659	314,353,113	154,137,203	90,217,642	
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	6, 25	282,235,081	303,132,346	282,235,081	303,132,346	
รายได้อื่น						
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค่างวด		1,937,293	1,371,552	1,290,347	670,886	
อื่น ๆ	6	216,850,876	230,267,327	110,146,536	92,702,989	
รวมรายได้		9,444,915,291	8,351,511,637	5,898,419,183	5,147,285,537	
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	6	5,490,579,676	5,225,689,352	3,501,079,385	3,165,228,081	
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	6	495,915,807	369,033,368	104,827,030	93,280,847	
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	6	110,885,393	107,223,209	110,885,393	107,223,209	
ค่าใช้จ่ายในการขาย		493,722,900	390,693,441	309,793,388	237,418,788	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	1,500,715,834	1,425,243,388	849,014,736	786,351,436	
รวมค่าใช้จ่าย		8,091,819,610	7,517,882,758	4,875,599,932	4,389,502,361	
กำไรจากการดำเนินงาน		1,353,095,681	833,628,879	1,022,819,251	757,783,176	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	111,363,209	(181,029,396)	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	1,585,987,389	1,382,072,251	1,585,987,389	1,382,072,251	
ดอกเบี้ยรับ	6	3,986,239	4,187,622	186,067,180	202,904,771	
ต้นทุนทางการเงิน	6, 26	(259,258,832)	(329,910,504)	(282,718,282)	(323,361,300)	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,683,810,477	1,889,978,248	2,623,518,747	1,838,369,502	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	28	(288,279,716)	(220,318,170)	(227,987,986)	(168,709,424)	
กำไรสำหรับปี		2,395,530,761	1,669,660,078	2,395,530,761	1,669,660,078	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้	13, 28	(59,417,387)	(104,258,504)	(59,417,387)	(104,258,504)	
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- สุทธิจากภาษีเงินได้		(59,417,387)	(104,258,504)	(59,417,387)	(104,258,504)	
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้	13, 28	(309,946,557)	29,860,668	(309,946,557)	29,860,668	
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- สุทธิจากภาษีเงินได้		(309,946,557)	29,860,668	(309,946,557)	29,860,668	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(369,363,944)	(74,397,836)	(369,363,944)	(74,397,836)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		2,026,166,817	1,595,262,242	2,026,166,817	1,595,262,242	
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	29					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.22	0.16	0.22	0.16	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม									
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น									
	ส่วนเกินทุน									
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนเกินมูลค่าจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทรวม	รวมองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		รวม		
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	10,714,381,645	1,071,442,609	14,959,724,661	1,294	(556,357,487)	(556,356,193)		26,568,438,836		
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ถูกตัดรายการออกจากบัญชี										
ในระหว่างปีของบริษัทรวม										
กำไรสำหรับปี										
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(36,211,159)	-	36,211,159			-		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	1,669,660,078	-	-			1,669,660,078		
เงินเป็นผลจ่าย										
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	10,714,381,645	1,071,442,609	15,414,637,161	1,294	(74,397,836)	(74,397,836)		1,595,262,242		
32										
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	1,669,660,078	-	(74,397,836)	(74,397,836)		(1,178,536,419)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(1,178,536,419)	-	-			26,985,164,659		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565										
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ถูกตัดรายการออกจากบัญชี	10,714,381,645	1,071,442,609	15,414,637,161	1,294	(594,544,164)	(594,542,870)		26,985,164,659		
ในระหว่างปีของบริษัทรวม										
กำไรสำหรับปี										
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(1,933,753)	-	1,933,753			-		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	2,395,530,761	-	-			2,395,530,761		
32										
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(369,363,944)	(369,363,944)		(369,363,944)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	2,395,530,761	-	(369,363,944)	(369,363,944)		2,026,166,817		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(1,178,565,943)	-	-			(1,178,565,943)		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	10,714,381,645	1,071,442,609	16,629,668,226	1,294	(961,974,355)	(961,973,061)		27,832,765,533		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) แสมรียาย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ										(หน่วย: บาท)
หมายเหตุ	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น									
	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุน		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน		รวมองค์ประกอบอื่น			
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	เบ็ดเสร็จอื่น	ในบริษัทร่วม	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	14,959,724,661	1,294	(556,357,487)	(556,356,193)	26,568,438,836		
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ถูกตัดรายการออกจากบัญชี										
ในระหว่างปีของบริษัทร่วม										
กำไรสำหรับปี	-	-	-	(36,211,159)	-	36,211,159	-	-		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	1,669,660,078	-	-	-	1,669,660,078		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	(74,397,836)	(74,397,836)	(74,397,836)		
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(1,178,536,419)	-	-	-	(1,178,536,419)		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	15,414,637,161	1,294	(594,544,164)	(594,542,870)	26,985,164,659		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565										
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ถูกตัดรายการออกจากบัญชี										
ในระหว่างปีของบริษัทร่วม										
กำไรสำหรับปี	-	-	-	(1,933,753)	-	1,933,753	1,933,753	-		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	2,395,530,761	-	-	-	2,395,530,761		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	(369,363,944)	(369,363,944)	(369,363,944)		
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(1,178,565,943)	-	-	-	(1,178,565,943)		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	10,714,381,645	379,246,114	1,071,442,609	16,629,668,226	1,294	(961,974,355)	(961,973,061)	27,832,765,533		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกระแสเงินสด

บริษัท ควอลิตี้เควส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษี	2,683,810,477	1,889,978,248	2,623,518,747	1,838,369,502
รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	5,402,588,024	5,122,865,299	3,406,154,267	3,056,672,538
ค่าเสื่อมราคา	183,959,727	188,228,052	90,492,256	93,823,872
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้	178,438,581	186,889,048	46,414,397	45,909,198
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	538,798	1,628,587	60,853	155,141
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(3,428,556)	(10,135,930)	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(111,363,209)	181,029,396
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,585,987,389)	(1,382,072,251)	(1,585,987,389)	(1,382,072,251)
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค้ำงวด	(1,937,293)	(1,371,552)	(1,290,347)	(670,886)
ดอกเบี้ยรับ	(3,986,239)	(4,187,622)	(186,067,180)	(202,904,771)
กำไรจากการขายอุปกรณ์	(75,473)	(110,382)	(54,317)	(62,242)
สำรองค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	107,521,107	61,466,382	29,784,394	48,109,191
โอนกลับค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(34,229,812)	(8,223,803)	(20,562)	-
สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	82,595,085	48,895,789	28,264,641	2,948,599
โอนกลับสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(50,217,388)	(43,957,202)	(8,793,471)	(4,881,933)
สำรองเผื่อค่าซ่อมแซมบ้าน	65,785,161	62,029,454	42,155,248	38,071,331
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24,107,474	23,247,190	15,521,110	15,097,515
โอนค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดักจ่ายเป็นต้นทุนทางการเงิน	4,536,940	4,702,217	4,536,940	4,702,217
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	206,407,812	267,814,252	259,455,099	298,326,603
ดอกเบี้ยหนี้สินตามสัญญาเช่า	35,711,181	45,524,422	9,009,665	10,149,288
รายได้จากการได้รับยกเว้นค่าเช่า	(54,900,000)	(68,400,000)	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	7,241,238,217	6,384,810,198	4,661,791,142	4,042,772,308
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(13,522,742)	19,151,089	(2,604,156)	2,293,846
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(2,195,784,765)	(1,581,624,901)	(1,641,743,400)	(1,199,131,742)
เงินย่ำล่วงหน้าที่ก่อสร้าง	(589,134)	-	-	-
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง	13,420,986	(3,204,380)	12,776,114	(4,040,390)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9,902,469	10,968,508	1,434,057	475,415
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	(2,267,705,961)	(1,156,898,998)	(825,571,791)	(426,364,565)
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร	6,800,000	6,800,000	6,800,000	6,800,000
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(15,279,600)	(47,837,100)	19,604,000	(47,837,100)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12,275,712	31,060,338	(165,050)	(171,508)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	126,598,200	51,740,800	60,168,980	31,410,908
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	28,437,579	(51,411,853)	26,008,576	(50,599,311)
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	(36,542,004)	1,788,793	(35,980,299)	2,466,785
เงินประกันงานก่อสร้าง	9,734,990	(98,236,110)	(393,449)	(84,650,431)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	31,267,470	(78,776,696)	10,204,260	(11,341,806)
ชำระค่าเสียหายคดีฟ้องร้อง	(2,596,544)	(150,776,829)	(2,415,235)	(29,470,947)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(8,917,390)	(6,419,554)	(7,810,723)	(3,368,267)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,938,737,483	3,331,133,305	2,282,103,026	2,229,243,195
จ่ายภาษีเงินได้	(298,556,089)	(286,987,403)	(227,809,165)	(211,007,025)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,640,181,394	3,044,145,902	2,054,293,861	2,018,236,170

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	-	5,020,516	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	1,150,478,300	1,208,194,724	1,150,478,300	1,208,194,724
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	-	-	1,171,000,000	386,000,000
ดอกเบี้ยรับ	3,986,239	4,187,622	186,327,308	203,026,960
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น - สุทธิจากการขาย	(114,763,463)	(31,168,545)	(3,227,224)	(6,417,449)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>1,039,701,076</b>	<b>1,186,234,317</b>	<b>2,504,578,384</b>	<b>1,790,804,235</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,000,000,000	(1,000,000,000)	1,000,000,000	(1,000,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,500,000,000	-	1,500,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,600,000,000)	(800,000,000)	(1,600,000,000)	(800,000,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,868,121,597	4,500,000,000	2,868,121,597	4,500,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	(7,500,000,000)	(4,600,000,000)	(7,500,000,000)	(4,600,000,000)
เงินปันผลจ่าย	(1,178,565,943)	(1,178,536,419)	(1,178,565,943)	(1,178,536,419)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(6,794,835)	(5,505,150)	(6,794,835)	(5,505,150)
จ่ายดอกเบี้ย	(337,066,503)	(407,881,619)	(337,600,269)	(407,862,447)
จ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(101,496,138)	(41,751,336)	(42,005,015)	(41,751,336)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(5,355,801,822)</b>	<b>(3,533,674,524)</b>	<b>(5,296,844,465)</b>	<b>(3,533,655,352)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(1,675,919,352)</b>	<b>696,705,695</b>	<b>(737,972,220)</b>	<b>275,385,053</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,206,217,160	2,509,511,465	1,258,872,654	983,487,601
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี (หมายเหตุ 7)</b>	<b>1,530,297,808</b>	<b>3,206,217,160</b>	<b>520,900,434</b>	<b>1,258,872,654</b>
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่มีใช้เงินสด</b>				
โอนที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	2,348,904,758	861,658,433	1,263,647,632	861,658,433
โอนเงินมัดจำการซื้อที่ดินเป็นที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	47,837,100	-	28,233,100	-
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุน โครงการและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	139,421,730	144,185,308	86,908,208	113,653,785
การลดลงของส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(369,363,944)	(74,397,836)	(369,363,944)	(74,397,836)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	343,809,496	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นเนื่องจากการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่	23,111,694	-	14,527,952	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 1. ข้อมูลทั่วไป

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

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2565 ร้อยละ	2564 ร้อยละ
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	รับจ้างบริหาร	ไทย	100	100
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด	ให้เช่าที่ดิน	ไทย	100	100
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เดอะ คอนฟิเด้นซ์ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คิว.เอช.แอสเสทเม้นท์ จำกัด	รับจ้างบริหารงานสาธารณูปโภค	ไทย	81	81
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนฟิเด้นซ์ จำกัด อีกในอัตราร้อยละ 19)	ส่วนกลางในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของที่ดิน			
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด**	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	เกาะบริติช เวอร์จิน	-	-

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2565	2564
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คิว.เฮ้าส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด*	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประเภท ระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป	ไทย	-	-
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-

\* ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

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

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

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

#### ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

#### ข) รายได้จากธุรกิจโรงแรม

รายได้จากธุรกิจโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้ค่าห้องพักจะถูกรับรู้ตลอดช่วงเวลาเมื่อแขกเข้าพักในห้อง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกิจการมีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการเสร็จสิ้นและจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

#### ค) รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงานจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

#### ง) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### จ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

#### ฉ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ส่วนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายถ่วงน้ำหนักด้วยราคาขายในแต่ละหน่วย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในกำไรหรือขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

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

### 4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 4.4 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนในการพัฒนาโครงการประกอบด้วย ต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็น ต้นทุนของโครงการ โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึก ตามที่เกิดขึ้นจริง

#### 4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่าย อย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ค่อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่ เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่ง สัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย เมื่อเกิดรายการ

#### 4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมแสดงมูลค่าอยู่ในงบการเงินรวมตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

#### 4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อ การด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ ประโยชน์โดยประมาณ 15 - 60 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผล การดำเนินงาน

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วน ของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อ การด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทคัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทคัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.9 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### 4.9.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

##### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ



ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	30 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	3 - 30 ปี
ยานพาหนะ	10 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือน รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

#### ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 4.9.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทฯบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

อัตราการจัดตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

#### 4.11 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันที่ทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.13 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

#### 4.15 ผลประโยชน์พนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

###### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจาก สิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิด รายการ

###### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่ม บริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละ หน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระ ผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 4.16 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้ เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลด เปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

##### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

##### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่จะบวไ้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการพิศัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการพิศัญญา เมื่อมีการชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการพิศัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### **การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### **4.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม**

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



ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

**ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ**

กลุ่มบริษัทจะบันทึกค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม การปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการประมาณการของฝ่ายบริหาร

### คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วเพื่อบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้



## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: ล้านบาท)
	2565	2564	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	184	201	2.41% ถึง 2.81% ต่อปี (2564: 2.50% ถึง 2.74% ต่อปี)
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	-	-	127	44	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	1	-	2.40%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	17	เทียบเคียงราคาที่ซื้อขายกัน ในบริเวณข้างเคียง
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>					
ค่าสินค้าและบริการ	14	9	8	5	ราคาตลาด
ค่าเช่าอาคารจ่าย	170	125	33	33	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอาคาร	56	56	27	16	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	66	65	66	65	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	4	4	2	2	0.15 % ถึง 0.60 % ต่อปี (2564: 0.15% ถึง 0.40% ต่อปี)
เงินปันผลรับ	1,150	1,208	1,150	1,208	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1	1	1	1	ราคาตลาด
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	42	29	25	20	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริการอาคาร	19	10	3	3	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	19	19	19	19	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอื่น	5	4	-	-	ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>เงินฝากสถาบันการเงิน (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)</b>				
บริษัทรวม				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	1,181,379	2,721,778	396,901	1,021,358
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</b>				
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทรวม	548	395	548	395
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	387	347	387	323
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	935	742	935	718
<b>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	244	27
บริษัทรวม	10,319	10,267	2,015	699
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	3,705	1,872	60	187
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,024	12,139	2,319	913
<b>รวม</b>	<b>14,959</b>	<b>12,881</b>	<b>3,254</b>	<b>1,631</b>
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)</b>				
บริษัทรวม	7,550	7,549	7,550	7,549
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 19)</b>				
<b>เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	45,402	13,914
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	9,967	6,232	5,769	4,614
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,967	6,232	51,171	18,528
<b>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	83	50
บริษัทรวม	2,059	1,112	985	636
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	-	38	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,059	1,150	1,068	686
<b>รวม</b>	<b>12,026</b>	<b>7,382</b>	<b>52,239</b>	<b>19,214</b>
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทรวม	9,131	8,326	9,131	8,326
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	3,714	3,714	3,714	3,714
<b>รวม</b>	<b>12,845</b>	<b>12,040</b>	<b>12,845</b>	<b>12,040</b>
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	6
บริษัทรวม	235,651	234,180	-	-
<b>รวม</b>	<b>235,651</b>	<b>234,180</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>ค่าเช่ารับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทร่วม (หมายเหตุ 6.3)</b>				
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	27,224	27,224	27,224	27,224
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้เกินกว่าหนึ่งปี	351,381	378,531	351,381	378,531
<b>รวม</b>	<b>378,605</b>	<b>405,755</b>	<b>378,605</b>	<b>405,755</b>
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทร่วม</b>				
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	961,280	1,106,129	231,680	262,530
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(89,255)	(124,231)	(28,653)	(37,028)
<b>รวม</b>	<b>872,025</b>	<b>981,898</b>	<b>203,027</b>	<b>225,502</b>
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(154,015)	(109,872)	(24,015)	(22,475)
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>	<b>718,010</b>	<b>872,026</b>	<b>179,012</b>	<b>203,027</b>

(หน่วย: พันบาท)					
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุน
	2565	2564	2565	2564	กู้ยืมระหว่างกัน
					(ร้อยละต่อปี)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัทย่อย					
บริษัท คาซ่า วิลส์ จำกัด	-	-	6,668,432	7,839,692	2.51% ถึง 2.81%
					(2564: 2.50% ถึง 2.61%)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
Harbour View Corporation	79,382	76,741	-	-	LIBOR+3.00%,
					4.00% และ 8.00%
					(2564: LIBOR+3.00%,
					4.00% และ 8.00%)
รวม	79,382	76,741	6,668,432	7,839,692	
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(79,382)	(76,741)	-	-	
สุทธิ	-	-	6,668,432	7,839,692	

### เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2565
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<u>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
Harbour View Corporation	76,741	2,641	-	79,382
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(76,741)	(2,641)	-	(79,382)
<b>สุทธิ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2565
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	7,839,692	2,247,164	(3,418,424)	6,668,432
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ทิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	-	210,552	(210,552)	-

### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ผลประโยชน์ระยะสั้น	57	61
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1	1
<b>รวม</b>	<b>58</b>	<b>62</b>

6.2 กลุ่มบริษัทมีการทำสัญญาระยะยาวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายละ 5% ดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)	
		มูลค่าตามสัญญา	
		2565	2564
ก) สัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการ			
คิวเฮาส์ เฟลนิจิต	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	819	819
ข) สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอาคารและ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ	456*	456*
ทรัพย์สินโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล	สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล		
ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม	แอนด์ เรซิเดนซ์		

\* มูลค่าตามสัญญาไม่รวมค่าเช่าผันแปร

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับยกเว้นค่าเช่าอาคารและทรัพย์สินโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล ประตูน้ำ สุขุมวิท 10 และชิดลม สำหรับค่าเช่าระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ รวมเป็นเงินจำนวน 55 ล้านบาท (2564: สำหรับค่าเช่าระหว่างวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 68 ล้านบาท) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้บริษัทย่อยบันทึกค่าเช่าที่ได้รับยกเว้นดังกล่าวในงบกำไรขาดทุน

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

## 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	
		2565	2564
		2565	2564
เงินสด		3,547	3,392
เงินฝากธนาคาร		1,526,751	3,202,825
รวม		1,530,298	3,206,217

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.60 ต่อปี (2564: ร้อยละ 0.05 ถึง 0.40 ต่อปี)

## 8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)</u>				
อายุหนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	935	742	935	718
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	935	742	935	718
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	21,548	8,928	4,699	3,425
3 - 6 เดือน	486	32	5	-
6 - 12 เดือน	217	1,108	-	203
เกิน 12 เดือน	2,146	2,547	9	59
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	24,397	12,615	4,713	3,687
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,958)	(1,873)	(158)	(155)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	22,439	10,742	4,555	3,532
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	23,374	11,484	5,490	4,250
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	14,024	12,139	2,319	913
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,889	2,252	1,403	1,505
รวมลูกหนี้อื่น	18,913	14,391	3,722	2,418
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	42,287	25,875	9,212	6,668

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	1,873	245	155	-
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	539	1,628	61	155
ตัดจำหน่าย	(454)	-	(58)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	1,958	1,873	158	155

## 9. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
วัสดุก่อสร้าง	26,426	12,685	-	-
ที่ดิน	8,621,522	8,666,652	5,708,777	5,985,623
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,104,501	1,210,522	530,649	561,862
งานระหว่างก่อสร้าง	10,006,666	10,611,408	5,240,914	5,353,233
รวม	19,759,115	20,501,267	11,480,340	11,900,718
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจาก				
การลดลงของมูลค่าโครงการ	(492,077)	(514,029)	(63,572)	(44,100)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	19,267,038	19,987,238	11,416,768	11,856,618

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 116 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 80 ล้านบาท) (2564: 126 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 98 ล้านบาท) โดยคำนวณอัตราจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 1.0 (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7) (2564: ร้อยละ 0.9 เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7)

บริษัทฯได้นำที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัทย่อยซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,284 ล้านบาท (2564: 1,327 ล้านบาท) ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวที่บริษัทฯได้รับจากธนาคารพาณิชย์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	514,029	509,091	44,100	46,033
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	28,265	48,895	28,265	2,949
โอนกลับบัญชีสำรองตามการรับรู้รายได้				
ในระหว่างปี	(50,217)	(43,957)	(8,793)	(4,882)
ยอดคงเหลือปลายปี	492,077	514,029	63,572	44,100

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัท สำหรับโครงการที่มีการหมุนเวียนซ้ำ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ/หรือวิธี สมมติฐานการพัฒนา/มูลค่าคงเหลือ (Hypothetical Development Method) กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองเพื่อ ผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการเพิ่มเติมจำนวน 28 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 28 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัท

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	110,674	114,646	58,234	57,085
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามหนังสือจองซื้อที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	73,182	77,145	34,494	32,611
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	66%	67%	59%	57%
จำนวนเงินตามหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	485	603	325	363

## 10. สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	10,522	11,517
ค่าตัดจำหน่าย	(433)	(995)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	10,089	10,522

## 11. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาด	2	2	2	2
เงินลงทุนในบริษัทอื่น				
(ถือโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด)				
Harbour View Corporation				
(จดทะเบียนในประเทศไทยเวียดนาม)	-	-	-	-
รวม	2	2	2	2



12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

12.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)								
ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าบัญชีตามวิธี ส่วนได้เสีย	
	2565	2564	2565 (ร้อยละ)	2564 (ร้อยละ)	2565	2564	2565	2564
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	3,000,000	3,000,000	100	100	2,999,999	2,999,999	7,772,098	7,721,493
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	25,000	25,000	100	100	25,000	25,000	279,279	253,303
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด	5,000	5,000	100	100	5,000	5,000	4,237	4,369
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	5,000	5,000	100	100	4,999	4,999	(201,023)	(236,242)
บริษัท เดอะ คอนเฟอเรนซ์ จำกัด*	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	110,000	110,000	81	81	88,635	88,635	28,410	28,715
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนเฟอเรนซ์ จำกัด อีกใน อัตราร้อยละ 19)								
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด**	30,796	30,796	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คิว.เฮาส์ ฟริคาสท์ จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด*	500,000	500,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด*	3,005,000	3,005,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
รวม					3,123,633	3,123,633	7,883,001	7,771,638
* ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100								
** ถือหุ้นผ่านบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100								

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)				
ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในบริษัทย่อย		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	
	2565	2564	2565	2564
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	50,605	(82,359)	-	-
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	25,976	15,783	-	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด	(132)	(180)	-	-
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	35,219	(114,216)	-	-
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	(305)	(58)	-	-
รวม	111,363	(181,030)	-	-

## 13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

### 13.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)								
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2565	2564	2565	2564	2565	2564
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ <sup>(1)</sup>	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	26	26	2,017,695	2,017,695	1,152,132	1,181,189
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ <sup>(2)</sup>	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ไทย	31	31	1,052,800	1,052,800	339,137	330,820
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อมาขายไป	ไทย	20	20	759,959	759,959	5,033,687	4,764,372
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นใน ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100)	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	ไทย	14*	14*	2,849,800	2,849,800	5,065,261	5,247,691
รวม					6,680,254	6,680,254	11,590,217	11,524,072

(1) มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอาคารและ โอนสิทธิการเช่าที่ดินโครงการคิวเฮาส์  
ลุมพินีให้กับกองทุนฯ

(2) มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สิน โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล  
ประตูน้ำ และโครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สุขุมวิท 10 และการโอนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล ชิดลม ให้กับกองทุนฯ

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

### 13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)			
ชื่อบริษัท		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ อื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	
		2565	2564	2565	2564
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์		120,237	147,683	-	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		13,581	(16,745)	-	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		1,235,279	1,081,051	854	18,419
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		216,890	170,083	(370,218)	(92,817)
รวม		1,585,987	1,382,072	(369,364)	(74,398)

ในระหว่างปี บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม ดังนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: พันบาท)	
	เงินปันผลรับในระหว่างปี	
	2565	2564
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	149,294	168,314
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	5,264	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	966,818	836,167
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	29,102	203,714
รวม	1,150,478	1,208,195

### 13.3 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนฯ

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: ล้านบาท)	
	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	1,922	2,229
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	626	563
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	40,241	37,889
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	3,550	3,900
รวม	46,339	44,581

### 13.4 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

#### สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	กองทุนรวม		อสังหาริมทรัพย์		บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์		และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिडेन्स					
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์รวม	9,577	9,933	4,475	4,651	65,185	58,586	301,556	264,688
หนี้สินรวม	933	974	41	32	40,939	35,696	264,686	226,490
สินทรัพย์ - สุทธิ	8,644	8,959	4,434	4,619	24,246	22,890	36,870	38,198
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	26	26	31	31	20	20	14	14
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการ								
ในสินทรัพย์ - สุทธิ	2,218	2,299	1,389	1,447	4,818	4,548	5,065	5,248
(ถ้าไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ								
ประเมินราคาสินทรัพย์	35	(64)	(253)	(322)	-	-	-	-
ถ้าไรที่ยังไม่รับรู้จากการขายสินทรัพย์	(523)	(523)	(601)	(601)	-	-	-	-
รับรู้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของ								
สินทรัพย์	(578)	(531)	(196)	(193)	-	-	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	216	216	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการใน								
บริษัทร่วม	1,152	1,181	339	331	5,034	4,764	5,065	5,248

#### สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	กองทุนรวม		อสังหาริมทรัพย์		บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)		บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์		และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेचिडेन्स					
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
รายได้	1,007	1,070	149	93	69,389	63,933	10,857	10,753
กำไร (ขาดทุน)	267	192	(169)	(159)	6,217	5,440	1,579	1,384
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	4	93	(2,695)	(676)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	-	6,221	5,533	(1,116)	708

#### กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.1500 บาทโดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 23 มีนาคม 2566

#### กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.1500 บาทโดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 23 มีนาคม 2566

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

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานของเดือนกรกฎาคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.2100 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,762 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวภายในวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 อย่างไรก็ตาม ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.1700 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลไปเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2565 ดังนั้นรวมการจ่ายปันผลสำหรับปี 2565 คิดเป็น 0.3800 บาทต่อหุ้น

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

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2565 จากผลการดำเนินงานสำหรับปี โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.0100 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 212 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 19 พฤษภาคม 2566

### 14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้  
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
อาคารสำนักงานให้เช่า		
ราคาทุน	1,421,203	2,065,758
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(910,025)	(1,492,682)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(39,514)	(45,593)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	471,664	527,483

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	527,483	585,825
ค่าเสื่อมราคา	(55,819)	(58,342)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	471,664	527,483

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มูลค่าสุทธิของค่าเช่ารับล่วงหน้าจากผู้เช่าอาคารมียอดคงเหลือจำนวน 379 ล้านบาท (2564: 406 ล้านบาท) และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีมูลค่าประมาณ 852 ล้านบาท (2564: 991 ล้านบาท) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลการเช่าของลูกค้านายย่อยในอาคาร

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

## 15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์เช่า	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์และ อุปกรณ์ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ติดตั้ง	รวม
<b>ราคาทุน</b>							
1 มกราคม 2564	518,149	575,834	870,691	849,421	63,602	6,201	2,883,898
เพิ่มระหว่างปี	-	319	64	11,157	-	19,891	31,431
โอนเข้า (ออก)	-	(70,264)	99,980	(5,082)	(1,279)	(23,355)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(7,367)	(1,048)	-	(8,415)
31 ธันวาคม 2564	518,149	505,889	970,735	848,129	61,275	2,737	2,906,914
เพิ่มระหว่างปี	-	108	665	11,596	290	103,908	116,567
โอนเข้า (ออก)	-	-	83,806	22,839	-	(106,645)	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(742)	-	(13,051)	-	-	(13,793)
31 ธันวาคม 2565	518,149	505,255	1,055,206	869,513	61,565	-	3,009,688

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์เช่า	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์และ อุปกรณ์ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ติดตั้ง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2564	6,236	470,060	82,185	545,728	53,224	-	1,157,433
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	26,429	36,761	63,791	2,905	-	129,886
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ โอนเข้า (ออก)	-	(31,368)	37,967	(5,857)	(742)	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(7,216)	(1,047)	-	(8,263)
31 ธันวาคม 2564	6,236	465,121	156,913	596,446	54,340	-	1,279,056
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	26,219	37,780	61,491	2,651	-	128,141
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(705)	-	(11,457)	-	-	(12,162)
31 ธันวาคม 2565	6,236	490,635	194,693	646,480	56,991	-	1,395,035
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
1 มกราคม 2564	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2564	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2565	81,873	-	-	-	-	-	81,873
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
31 ธันวาคม 2564	430,040	40,768	813,822	251,683	6,935	2,737	1,545,985
31 ธันวาคม 2565	430,040	14,620	860,513	223,033	4,574	-	1,532,780
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2564 (106 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							129,886
2565 (107 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							128,141

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดินและ		อาคารและ	อุปกรณ์และ		สินทรัพย์	
	ส่วนปรับปรุง	สิ่งปรับปรุง	ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์		ระหว่าง	
	ที่ดิน	สินทรัพย์เช่า	อาคาร	ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	ติดตั้ง	รวม
ราคาทุน							
1 มกราคม 2564	255,664	493,328	27,645	288,446	27,217	-	1,092,300
เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	6,573	-	-	6,573
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(4,655)	-	-	(4,655)
31 ธันวาคม 2564	255,664	493,328	27,645	290,364	27,217	-	1,094,218
เพิ่มระหว่างปี	-	-	-	3,352	-	-	3,352
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(742)	-	(8,793)	-	-	(9,535)
31 ธันวาคม 2565	255,664	492,586	27,645	284,923	27,217	-	1,088,035

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดินและ		อาคารและ	อุปกรณ์และ		สินทรัพย์	
	ส่วนปรับปรุง	สิ่งปรับปรุง	ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์		ระหว่าง	
	ที่ดิน	สินทรัพย์เช่า	อาคาร	ดำเนินงาน	ยานพาหนะ	ติดตั้ง	รวม
<u>ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>							
1 มกราคม 2564	4,557	426,887	21,207	274,265	20,773	-	747,689
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	26,074	876	6,704	1,828	-	35,482
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(4,563)	-	-	(4,563)
31 ธันวาคม 2564	4,557	452,961	22,083	276,406	22,601	-	778,608
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	26,063	876	6,079	1,655	-	34,673
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(705)	-	(8,759)	-	-	(9,464)
31 ธันวาคม 2565	4,557	478,319	22,959	273,726	24,256	-	803,817
<u>ค่าเผื่อการด้อยค่า</u>							
1 มกราคม 2564	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2564	81,873	-	-	-	-	-	81,873
31 ธันวาคม 2565	81,873	-	-	-	-	-	81,873
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>							
31 ธันวาคม 2564	169,234	40,367	5,562	13,958	4,616	-	233,737
31 ธันวาคม 2565	169,234	14,267	4,686	11,197	2,961	-	202,345
<u>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</u>							
2564 (28 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							35,482
2565 (28 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนของธุรกิจ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							34,673

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 474 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 294 ล้านบาท) (2564: 461 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 291 ล้านบาท)

## 16. สินญาเช่า

### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

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



## 16.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและ				ที่ดินและ			
	อาคาร โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม	อาคาร โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	574,775	240,333	-	815,108	46,990	240,333	-	287,323
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้								
ใช้จากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	343,810	-	-	343,810	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(159,422)	(27,467)	-	(186,889)	(18,442)	(27,467)	-	(45,909)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	759,163	212,866	-	972,029	28,548	212,866	-	241,414
เพิ่มขึ้น	-	-	23,112	23,112	-	-	14,528	14,528
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(150,134)	(27,467)	(838)	(178,439)	(18,442)	(27,467)	(505)	(46,414)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	609,029	185,399	22,274	816,702	10,106	185,399	14,023	209,528

## 16.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	993,555	1,123,490	254,528	279,890
หัก : ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(92,492)	(124,854)	(30,755)	(37,650)
รวม	901,063	998,636	223,773	242,240
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(164,057)	(119,952)	(32,765)	(32,554)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจาก				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	737,006	878,684	191,008	209,686

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	998,636	937,387	242,240	273,842
เพิ่มขึ้น	23,112	343,810	14,528	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	35,711	45,524	9,010	10,149
จ่ายค่าเช่า	(101,496)	(41,751)	(42,005)	(41,751)
โอนไปค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	(217,934)	-	-
ได้รับยกเว้นค่าเช่า	(54,900)	(68,400)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	901,063	998,636	223,773	242,240

### 16.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	178,439	186,889	46,414	45,909
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	35,711	45,524	9,010	10,149
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	16,702	15,558	6,894	7,215
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	245	399	41	61
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	40,139	-	-	-

บริษัทย่อยมีสัญญาเช่าอาคารซึ่งมีการจ่ายชำระค่าเช่าที่ผันแปรตามผลการดำเนินงาน อายุสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี

### 16.4 อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 127 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 48 ล้านบาท) (2564: 54 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 48 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

## 17. ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดิน	6,745,272	6,723,233	1,860,878	2,018,464
ต้นทุนดอกเบี้ย	221,598	216,130	189,890	199,448
งานระหว่างก่อสร้าง	665,020	702,310	225,143	461,319
รวม	7,631,890	7,641,673	2,275,911	2,679,231
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(221,946)	(167,616)	(145,381)	(145,381)
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ - สุทธิ	7,409,944	7,474,057	2,130,530	2,533,850

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการจำนวน 23 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 7 ล้านบาท) (2564: 18 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 16 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 1.0 (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7) (2564: ร้อยละ 0.9 เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.7)

บริษัทฯได้นำที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,493 ล้านบาท (2564: 1,493 ล้านบาท) ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวที่บริษัทฯได้รับจากธนาคารพาณิชย์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	167,616	167,616	145,381	145,381
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	54,330	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	221,946	167,616	145,381	145,381

## 18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
ตัวสัญญาใช้เงิน	2.20	-	1,000,000	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			1,000,000	-

## 19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	9,967	6,232	51,171	18,528
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	498,955	425,528	294,698	295,320
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	2,059	1,150	1,068	686
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	121,571	73,044	47,170	19,404
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	40,349	50,490	40,349	50,490
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	672,901	556,444	434,456	384,428

## 20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2565	2564
1	MLR - 2.25	ชำระคืนเป็นงวดทุก 3 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2566 <sup>(ก)</sup>	1,544,141	3,144,141
2	3.20	ชำระคืนเป็นงวดทุก 6 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนมกราคม 2569	1,500,000	-
รวม			3,044,141	3,144,141
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการกู้ยืมลดค่า			(2,630)	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(1,919,141)	(1,600,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1,122,370	1,544,141

MLR : อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่ำสุดที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Lending Rate)

(ก) : ทั้งนี้ กำหนดให้ต้องชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด โดยเป็นการชำระคืนจากงวดท้ายสุด ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์ที่ขาย

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3,144,141
บวก: กู้ยืมเงินเพิ่มระหว่างปี	1,500,000
หัก: จ่ายคืนเงินกู้ระหว่างปี	(1,600,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,044,141

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9 และ 17

สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อส่วนทุนไว้ในอัตราไม่เกินกว่า 2:1 เป็นต้น

## 21. หุ้นกู้ยืมไม่มีหลักประกัน

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				จำนวนหน่วย (หน่วย)		จำนวนเงิน (พันบาท)	
				2565	2564	2565	2564
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีการประกัน							
- ครั้งที่ 1/2562	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.85 ต่อปี	3 ปี	8 พฤษภาคม 2565	-	3,500,000	-	3,500,000
- ครั้งที่ 2/2562	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.30 ต่อปี	3 ปี	27 พฤศจิกายน 2565	-	4,000,000	-	4,000,000
- ครั้งที่ 1/2564	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี	3 ปี	3 มีนาคม 2567	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
- ครั้งที่ 2/2564	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.76 ต่อปี	3 ปี	8 มิถุนายน 2567	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
- ครั้งที่ 1/2565	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.78 ต่อปี	3 ปี	5 พฤษภาคม 2568	1,000,000	-	1,000,000	-
- ครั้งที่ 2/2565 (ชุดที่1)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.06 ต่อปี	2 ปี	22 พฤศจิกายน 2567	730,000	-	730,000	-
- ครั้งที่ 2/2565 (ชุดที่2)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.38 ต่อปี	3 ปี	21 พฤศจิกายน 2568	720,000	-	720,000	-
- ครั้งที่ 3/2565	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.33 ต่อปี	3 ปี	11 ธันวาคม 2568	550,000	-	550,000	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				7,500,000	12,000,000	7,500,000	12,000,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดจ่าย						(5,730)	(6,102)
หัก: ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้						(112,974)	-
หุ้นกู้ - สุทธิ						7,381,296	11,993,898
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						-	(7,500,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						7,381,296	4,493,898

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	12,000,000	12,100,000
บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี	3,000,000	4,500,000
หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้ระหว่างปี	(7,500,000)	(4,600,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	7,500,000	12,000,000

หุ้นกุดังกล่าวข้างต้นได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

## 22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	265,469	248,641	173,780	162,050
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	20,325	19,639	13,077	12,750
ต้นทุนดอกเบี้ย	3,782	3,608	2,444	2,348
ผลประโยชน์ที่จ่าย/โอนออกในระหว่างปี	(8,917)	(6,419)	(7,811)	(3,368)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	280,659	265,469	181,490	173,780

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวน 10 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 7 ล้านบาท) (2564: 8 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 7 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 12 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 12 ปี) (2564: 12 ปี เฉพาะบริษัทฯ: 12 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	1.5	1.5
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5.0	5.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 25.0	0 - 25.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	อัตราคิดลด		อัตราการขึ้นเงินเดือน		อัตราการเปลี่ยนแปลงใน จำนวนพนักงาน	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	10%	10%
งบการเงินรวม	(14,033)	15,186	15,876	(14,798)	(9,409)	10,252
งบการเงินเฉพาะกิจการ	(8,722)	9,423	9,883	(9,228)	(5,664)	6,159

## 23. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	สำรองเผื่อค่า	สำรองเผื่อ	เงินสมทบ	คดี	รวม
	ซ่อมแซม	ค่าซ่อมแซม	กองทุนนิติ	ฟ้องร้อง	
	สาธารณูปโภค	บ้าน	บุคคลหมู่บ้าน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	264,143	213,409	138,129	424,262	1,039,943
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	31,305	62,029	18,127	61,466	172,927
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(45,342)	(27,011)	(24,307)	(150,777)	(247,437)
โอนกลับในระหว่างปี	-	-	(171)	(8,223)	(8,394)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	250,106	248,427	131,778	326,728	957,039
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	33,692	65,785	18,260	107,521	225,258
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(26,723)	(35,709)	(20,611)	(2,597)	(85,640)
โอนกลับในระหว่างปี	-	-	(1,743)	(34,230)	(35,973)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	257,075	278,503	127,684	397,422	1,060,684
<b>ปี 2565</b>					
หมุนเวียน	257,075	278,503	127,684	-	663,262
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	397,422	397,422
	257,075	278,503	127,684	397,422	1,060,684
<b>ปี 2564</b>					
หมุนเวียน	250,106	248,427	131,778	-	630,311
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	326,728	326,728
	250,106	248,427	131,778	326,728	957,039
(หน่วย: พันบาท)					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สำรองเผื่อค่า	สำรองเผื่อ	เงินสมทบ	คดี	รวม
	ซ่อมแซม	ค่าซ่อมแซม	กองทุนนิติ	ฟ้องร้อง	
	สาธารณูปโภค	บ้าน	บุคคลหมู่บ้าน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	111,758	107,964	62,445	8,871	291,038
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	20,217	38,071	10,702	48,109	117,099
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(9,997)	(13,636)	(7,793)	(29,471)	(60,897)
โอนกลับในระหว่างปี	-	-	(171)	-	(171)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	121,978	132,399	65,183	27,509	347,069
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	21,495	42,155	12,826	29,784	106,260
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(15,485)	(22,398)	(7,786)	(2,415)	(48,084)
โอนกลับในระหว่างปี	-	-	(119)	(20)	(139)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	127,988	152,156	70,104	54,858	405,106



(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สำรองเพื่อค่า	สำรองเพื่อ	เงินสมทบ		
	ซ่อมแซม	ค่าซ่อมแซม	กองทุนนิติ	คดี	
	สาธารณูปโภค	บ้าน	บุคคลหมู่บ้าน	ฟ้องร้อง	รวม
<b>ปี 2565</b>					
หมุนเวียน	127,988	152,156	70,104	-	350,248
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	54,858	54,858
	<u>127,988</u>	<u>152,156</u>	<u>70,104</u>	<u>54,858</u>	<u>405,106</u>
<b>ปี 2564</b>					
หมุนเวียน	121,978	132,399	65,183	-	319,560
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	27,509	27,509
	<u>121,978</u>	<u>132,399</u>	<u>65,183</u>	<u>27,509</u>	<u>347,069</u>

#### ประมาณการสำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค/ค่าซ่อมแซมบ้าน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการสำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค/ค่าซ่อมแซมบ้านโดยฝ่ายบริหารพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

#### เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

## 24. สำรองตามกฎหมาย

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

## 25. รายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า

### 25.1 การจำแนกรายได้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>ประเภทของสินค้าหรือบริการ</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,226,938	7,502,387	5,350,610	4,660,562
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	716,954	314,353	154,137	90,218
รายได้ค่าบริการอื่น	48,210	45,488	48,210	45,488
อื่นๆ	190,791	198,208	91,256	81,895
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	9,182,893	8,060,436	5,644,213	4,878,163
<b>ระยะเวลาในการรับรู้รายได้</b>				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	8,251,968	7,517,620	5,355,387	4,663,407
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	930,925	542,816	288,826	214,756
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	9,182,893	8,060,436	5,644,213	4,878,163

การกระทบยอดระหว่างรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 30 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รายได้จากลูกค้าภายนอก	9,182,893	8,060,436	5,644,213	4,878,163
รายได้ระหว่างส่วนงาน	480,532	149,995	-	-
	9,663,425	8,210,431	5,644,213	4,878,163
รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	(480,532)	(149,995)	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	9,182,893	8,060,436	5,644,213	4,878,163

### 25.2 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่รับรู้ที่โดยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 22 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 14 ล้านบาท) (2564: 41 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 29 ล้านบาท)

### 25.3 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 485 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 325 ล้านบาท) (2564: 603 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 363 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

## 26. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	206,408	267,814	259,455	298,327
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	35,711	45,524	9,010	10,149
ค่าธรรมเนียมอื่น	17,140	16,573	14,253	14,885
<b>รวม</b>	<b>259,259</b>	<b>329,911</b>	<b>282,718</b>	<b>323,361</b>

## 27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	4,535,440	2,878,862	2,534,721	1,741,084
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	720,200	2,557,158	439,850	896,181
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนา				
โครงการ	64,113	(313,155)	403,320	419,408
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	663,717	634,333	429,401	410,040
ค่าเสื่อมราคา	362,398	375,117	136,907	139,733

## 28. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	342,988	234,152	245,637	177,991
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
รายการปรับปรุงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของปีก่อน	(83)	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(54,625)	(13,834)	(17,649)	(9,282)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>288,280</b>	<b>220,318</b>	<b>227,988</b>	<b>168,709</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม	(33,375)	(33,576)	(33,375)	(33,576)
	<u>(33,375)</u>	<u>(33,576)</u>	<u>(33,375)</u>	<u>(33,576)</u>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,683,810	1,889,978	2,623,519	1,838,370
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	0% - 20%	0% - 20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	536,762	377,996	524,704	367,674
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(83,356)	(33,324)	(109,435)	1,419
รายได้ที่ได้รับยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	(164,964)	(123,406)	(187,251)	(200,376)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(157)	(138)	(30)	(8)
รายการอื่น	(5)	(810)	-	-
รวม	(248,482)	(157,678)	(296,716)	(198,965)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>288,280</b>	<b>220,318</b>	<b>227,988</b>	<b>168,709</b>

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	167,148	167,437	70,764	66,870
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,903	9,119	7,903	9,119
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16,374	16,374	16,374	16,374
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	54,805	52,213	36,298	34,756
สำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค	51,083	49,933	25,598	24,396
สำรองเพื่อค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้า	55,233	49,610	30,431	26,480
ประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	79,484	65,346	10,972	5,502
ต้นทุนกู้ยืมของโครงการ	174,959	174,073	15,010	13,749
การรับรู้รายได้ค้างวัด	8,739	9,417	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(2,018)	(2,104)	(2,018)	(2,104)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,078)	(6,016)	(5,078)	(6,016)
รายได้จากการให้เช่าที่ดิน	(160)	(219)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	165,244	135,333	-	-
สัญญาเช่า	3,629	2,666	3,620	2,666
อื่น ๆ	12,258	11,796	6,614	7,047
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>789,603</b>	<b>734,978</b>	<b>216,488</b>	<b>198,839</b>
<b>รายการในงบแสดงฐานะการเงินเป็นดังนี้</b>				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	789,763	735,197	216,488	198,839
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(160)	(219)	-	-
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>789,603</b>	<b>734,978</b>	<b>216,488</b>	<b>198,839</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี จำนวน 467 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) (2564: 549 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวจะไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ในอนาคต

## 29. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	2,395,531	1,669,660	2,395,531	1,669,660
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	10,714,382	10,714,382	10,714,382	10,714,382
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.22	0.16	0.22	0.16

## 30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการอาคารพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่า เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารสำนักงาน
- ส่วนงานธุรกิจอื่น ๆ ได้แก่ ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารและธุรกิจการลงทุน

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทบริหารงานด้านภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่ม ดังนั้น รายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีการปันส่วนให้แต่ละส่วนงานดำเนินงาน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565								
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่า			รายการอื่น ๆ		
	ขายบ้านพร้อมที่ดิน	อาคารชุดพักอาศัย	ธุรกิจโรงแรม	อาคารสำนักงาน	ธุรกิจอื่น ๆ	รวมส่วนงานที่รายงาน	และตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	7,457	770	717	282	79	9,305	-	9,305
รายได้ระหว่างส่วนงาน	460	-	-	-	21	481	(481)	-
ดอกเบี้ยรับ	2	-	-	-	2	4	-	4
ต้นทุนทางการเงิน	(103)	(109)	(29)	-	(1)	(242)	-	(242)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(17)	-	(257)	(83)	(5)	(362)	-	(362)
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	28	22	-	-	-	50	-	50
<b>กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน</b>	1,276	(120)	(26)	155	47	1,332	-	1,332
รายได้อื่น								3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(229)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								1,586
ต้นทุนทางการเงิน								(8)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								(288)
กำไรสำหรับปี								2,396
<b>สินทรัพย์รวมของส่วนงาน</b>								
เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	339	1,152	10,099	11,590	-	11,590
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2,339	-	115	-	25	2,479	-	2,479

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์							
	ขายหน่วยใน			ธุรกิจให้เช่า		รายการอื่น ๆ		
	ขายบ้าน พร้อมที่ดิน	อาคารชุดพัก อาศัย	ธุรกิจ โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ธุรกิจ อื่น ๆ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	6,984	518	314	303	71	8,190	-	8,190
รายได้ระหว่างส่วนงาน	146	-	-	-	4	150	(150)	-
ดอกเบี้ยรับ	2	-	-	-	2	4	-	4
ต้นทุนทางการเงิน	(92)	(147)	(64)	(1)	(9)	(313)	-	(313)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(18)	-	(267)	(86)	(4)	(375)	-	(375)
โอนกลับค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการ	20	24	-	-	-	44	-	44
<b>กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน</b>	<b>949</b>	<b>(146)</b>	<b>(253)</b>	<b>173</b>	<b>24</b>	<b>747</b>	<b>-</b>	<b>747</b>
รายได้อื่น								3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								(225)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								1,382
ต้นทุนทางการเงิน								(17)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								(220)
<b>กำไรสำหรับปี</b>								<b>1,670</b>
<b>สินทรัพย์รวมของส่วนงาน</b>								
เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่บันทึกตาม								
วิธีส่วนได้เสีย	-	-	331	1,181	10,012	11,524	-	11,524
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและ								
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,310	-	369	-	6	1,685	-	1,685

สินทรัพย์ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์						สินทรัพย์ที่	
	ขายหน่วยใน			ธุรกิจให้เช่า		รวมส่วนงาน ที่รายงาน	สินทรัพย์ที่	งบการเงิน
	ขายบ้าน พร้อมที่ดิน	อาคารชุดพัก อาศัย	ธุรกิจ โรงแรม	อาคาร สำนักงาน	ธุรกิจอื่น ๆ		ไม่ได้ ปันส่วน	
<b>สินทรัพย์ของส่วนงาน</b>								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	22,775	10,609	1,953	513	-	35,850	7,776	43,626
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	18,909	11,619	2,158	592	-	33,278	12,958	46,236

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ



### 31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2558 โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 2-15 ของเงินเดือน ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือนด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 20 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 13 ล้านบาท) (2564: 23 ล้านบาท เฉพาะบริษัทฯ: 15 ล้านบาท)

### 32. เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายสำหรับปี 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	อนุมัติโดย	เงินปันผลรวม (ล้านบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
<b>ปี 2565</b>				
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565	428,569	0.04	8 กันยายน 2565
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565	749,997	0.07	18 พฤษภาคม 2565
รวมเงินปันผลจ่าย		1,178,566	0.11	
<b>ปี 2564</b>				
เงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2564	321,425	0.03	7 กันยายน 2564
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564	857,111	0.08	18 พฤษภาคม 2564
รวมเงินปันผลจ่าย		1,178,536	0.11	

### 33. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

#### 33.1 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	754	580
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	138	431

#### 33.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ ซึ่งมีอายุสัญญา 1 ปี (2564: 1 ปี)

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	6	8

#### 33.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่าง ๆ เป็นจำนวนเงิน 27 ล้านบาท (2564: 35 ล้านบาท)

#### 33.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 53 ไร่ (2564: 50 ไร่) ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

### 34. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ คงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
หนังสือค้ำประกันการจัดหาสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	2,012	1,863
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	12	14
หนังสือค้ำประกันอื่น ๆ	47	47
รวม	2,071	1,924

### 35. คดีฟ้องร้อง

35.1 ในปี 2557 - 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการซื้อบ้านและที่ดินในโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 1,492 ล้านบาท (2564: 1,411 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 371 ล้านบาท (2564: 298 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

35.2 ในปี 2560 บริษัทฯได้ถูกบริษัทรับเหมาก่อสร้างฟ้องร้องเป็นจำเลยข้อหาผิดสัญญาจ้างทำของโดยเรียกเงินค่าจ้างคงค้างและค่าเสียหายจากบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 135 ล้านบาท (2564: 135 ล้านบาท) ทั้งนี้ ในเดือนตุลาคม 2562 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องและให้โจทก์ชำระค่าเสียหายแก่บริษัทฯจากการฟ้องแย้ง เป็นจำนวนเงิน 77 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย

บริษัทฯได้เรียกร้องให้ธนาคารในฐานะผู้ออกหนังสือค้ำประกันชำระหนี้แทนโจทก์ตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น และได้รับเงินจำนวน 41 ล้านบาทตามวงเงินหนังสือค้ำประกันในเดือนพฤษภาคม 2563 บริษัทฯแสดงรายการดังกล่าวเป็น “เงินชดเชยความเสียหายรับรู้เป็นรายได้” ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้รายการในงบกำไรขาดทุนเมื่อคดีถึงที่สุด

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

บริษัทฯอยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อดำเนินการในชั้นศาลต่อไป โดยคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

35.3 ในปี 2561 - 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฟ้องร้องเป็นจำเลย/จำเลยร่วมข้อหาผิดสัญญาตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยเรียกค่าเสียหายจากบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 544 ล้านบาท (2564: 464 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 26 ล้านบาท (2564: 25 ล้านบาท)

### 36. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

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

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	44,581	-	-	44,581
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	991	991
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	12,113	-	12,113

### 37. เครื่องมือทางการเงิน

#### 37.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

## ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับ ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

### ลูกหนี้การค้า

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

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

### เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

## ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย	
ภายใน		ปรับขึ้นลง	ไม่มี			
1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย	
						(ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	1,366	164	1,530	0.15 - 0.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	42	42	-
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดินและอาคาร	-	-	-	7	7	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,000	-	-	-	1,000	2.20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	673	673	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	375	1,123	1,544	-	3,042	MLR - 2.25, 3.20
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	-	37	37	-
เงินประกันงานก่อสร้าง	-	-	-	240	240	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	7,381	-	-	7,381	1.76 - 3.38

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย	
ภายใน		ปรับขึ้นลง	ไม่มี			
1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย	
						(ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	2,988	218	3,206	0.05 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	26	26	-
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดินและอาคาร	-	-	-	14	14	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	556	556	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	3,144	-	3,144	MLR - 2.25
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	-	73	73	-
เงินประกันงานก่อสร้าง	-	-	-	230	230	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	7,500	4,494	-	-	11,994	1.76 - 2.85

### การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2565		2564	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
บาท	0.40	6,177	0.25	7,860
	(0.40)	(6,177)	(0.25)	(7,860)

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ทั้งนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาว เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ เงินประกันงานก่อสร้าง และหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 31 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2564: ร้อยละ 60) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 29 2564: ร้อยละ 61) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หนี้สินตามสัญญาเช่า

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ

เงินประกันงานก่อสร้าง

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

## รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์

เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
-	1,000	-	-	1,000
-	673	-	-	673
-	195	736	63	994
-	1,919	1,125	-	3,044
37	-	-	-	37
240	-	-	-	240
-	-	7,500	-	7,500
277	3,787	9,361	63	13,488

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

## รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หนี้สินตามสัญญาเช่า

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ

เงินประกันงานก่อสร้าง

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

## รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์

เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
-	556	-	-	556
-	155	747	221	1,123
-	1,600	1,544	-	3,144
73	-	-	-	73
230	-	-	-	230
-	7,500	4,500	-	12,000
303	9,811	6,791	221	17,126

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หนี้สินตามสัญญาเช่า

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ

เงินประกันงานก่อสร้าง

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

## รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์

เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
-	1,000	-	-	1,000
-	434	-	-	434
-	41	151	63	255
-	1,919	1,125	-	3,044
31	-	-	-	31
110	-	-	-	110
-	-	7,500	-	7,500
141	3,394	8,776	63	12,374



(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	384	-	-	384
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	41	139	100	280
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,600	1,544	-	3,144
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	67	-	-	-	67
เงินประกันงานก่อสร้าง	111	-	-	-	111
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	-	7,500	4,500	-	12,000
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>178</b>	<b>9,525</b>	<b>6,183</b>	<b>100</b>	<b>15,986</b>

### 37.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	7,381	7,357	11,994	12,113

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 38. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.57:1 (2564: 0.71:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.49:1 (2564: 0.64:1)

### 39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเพื่อขออนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.14 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,500 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2565 และจะจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 0.10 บาทหรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,071 ล้านบาท ในวันที่ 18 พฤษภาคม 2566

### 40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

# เอกสารแนบ

## เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้  
รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

## เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

## เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

## เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับ  
รายการประเมินราคาทรัพย์สิน

## เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการทำกับดูละเลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

## เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

## ເອກສານແບບ 1

# ເອກສາສິນ 1

แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2565 21

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความเชี่ยวชาญทางกรอบการกำกับดูแลบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
					ช่วงเวลา	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1. นายบุญสม เลิศทวีวงศ์ (ต่อ)		IOD Forum 2561 - Digital Transformation : A Must for All Companies 2560 - The Role of Chairman in Leading Strategic Risk Oversight Update COSO Enterprise Risk Management : Integrating with Strategy and Performance 2559 - Corporate Governance VS Corporate Performance : Duty or Choice? สถาบันอื่น 2557 - หลักสูตร Corporate Governance : Effectiveness and Accountability in the Boardroom, Kellogg School of Management, Northwestern University 2556 - หลักสูตรผู้บริหาร ด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 3 2549 - หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 19				
2. นายราชัย วัฒนเกษม	75	คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ (Honors Degree) Industrial Management II class, Pacific States University, California, U.S.A. ประวัติการอบรม สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2562 - Board Matters and Trends (BMT) 2554 - Role of the Compensation Committee (RCC) 2550 - Directors Certification Program (DCP)	ไม่มี	-	บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ 2562-ปัจจุบัน - ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 2548-ปัจจุบัน - กรรมการอิสระ 2559-เม.ย. 2565 - กรรมการบริหารทั่วโลก 2553-2562 - ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 2551-2553 - กรรมการตรวจสอบ 2548-2562 - กรรมการอิสระ 2562-ปัจจุบัน - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการตรวจสอบ 2558-2561 - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ 2564-ปัจจุบัน - กรรมการอิสระ 2561-ปัจจุบัน - กรรมการ 2557-ปัจจุบัน - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ	มมจ. คอโลนีส เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด มมจ. ไทยรับเบอรัล จำกัด มมจ. อีเอ็นเอช และแอ็คทีฟ มมจ. สตีลทรี จำกัด (มหาชน) มมจ. ซี. เอส. แมชั่น กรุ๊ป โฮลดิ้ง มมจ. ไทยรับเบอรัล จำกัด มมจ. อีเอ็นเอช และแอ็คทีฟ มมจ. สตีลทรี จำกัด (มหาชน) มมจ. ซี. เอส. แมชั่น กรุ๊ป โฮลดิ้ง

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสันทัดทางคอมพิวเตอร์ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	หน่วยงาน / บริษัท
3. นายสุริย์ บัวคอม - กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการบริหาร - กรรมการตรวจสอบ	78	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2562 - Board Matters and Trends (BMT) - Ethical Leadership Program (ELP) 2557 - Anti-Corruption : The Practical Guild (ACPG) 2551 - Directors Certification Program Refresher (DCP-RP) - Role of the Compensation Committee (RCC) 2550 - Role of the Chairman Program (RCP) 2549 - Finance for Non-Finance Director (FND) - Directors Certification Program (DCP) - Directors Accreditation Program (DAP) สถาบันอื่น - ประกาศนียบัตรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (รุ่น 4010)	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b> 2557-ปัจจุบัน - กรรมการตรวจสอบ 2558-ปัจจุบัน - กรรมการอิสระ 2559-ปัจจุบัน - ประธานกรรมการบริหาร 2559-ปัจจุบัน - ประธานกรรมการ		
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b> 2552-ปัจจุบัน - กรรมการ - กรรมการบริหาร Zhengxin Bank Co., Ltd.		
4. นายอดุลย์ วินัยแพทย์ - กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการบริหาร และกำหนดค่าตอบแทน - ประธานกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน - กรรมการตรวจสอบ	76	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาโท สาขาวิชา Master of Arts (Economics) University of Texas at Austin, U.S.A. - ปริญญาตรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2553 - Financial Institutions Governance Program (FGP) 2550 - Role of the Compensation Committee (RCC) 2548 - Audit Committee Program (ACP) 2545 - Directors Certification Program	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b> ก.ย. 2565-ปัจจุบัน - ประธานกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน 2562-ปัจจุบัน - ประธานกรรมการบริหาร และกำหนดค่าตอบแทน 2561-ปัจจุบัน - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ 2553-ปัจจุบัน - กรรมการ 2560-พ.ค. 2565 - ประธานกรรมการตรวจสอบ 2556-พ.ค. 2565 - ประธานกรรมการบริหาร 2552-พ.ค. 2565 - กรรมการอิสระ 2561 - กรรมการบริหารและกำหนดค่าตอบแทน 2552-2561 - ประธานกรรมการบริหาร และกำหนดค่าตอบแทน 2552-2560 - กรรมการตรวจสอบ		

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ประสบการณ์การทำงานไประยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
4. นายอดุลย์ วินัยแพทย์ (ต่อ)		<b>สถาบันอื่น</b> - วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ภาคตะวันออกชน (วปรอ. 388) - นักบริหารระดับสูง, สำนักงานข้าราชการพลเรือน (นบส.) - ผู้บริหารระดับสูง, สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 14			<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2559-ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการตรวจสอบ	บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์
					2552-ปัจจุบัน	- กรรมการ - ประธานกรรมการบริหาร	บจก.เอเวอร์กรีน พัลส์
					2550-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ.ไอ.จี.เอส
					<b>องค์กร หรือหน่วยงานอื่น</b>		
5. นายบวร สุนทรจิตต์เจริญ - กรรมการ  การดำรงตำแหน่งกรรมการ 5 ปี (27 มี.ย. 2560-ปัจจุบัน)	64	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2554 - Financial Institutions Governance Program (FGP) 2548 - Directors Certification Program (DCP) 2547 - Directors Accreditation Program (DAP) <b>สถาบันอื่น</b> - หลักสูตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ. 2549)	ไม่มี	100,000 หุ้น (0.00083%)	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2560-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์
					2560-ปัจจุบัน	- ประธานคณะกรรมการบริษัท - ประธานกรรมการบริหาร	บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์
					2556-2560	- กรรมการ - กรรมการบริหาร - กรรมการผู้จัดการ (ปฏิบัติกร)	
					2558-ปัจจุบัน	- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ.เอ็ม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์
					2544-ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการบริหาร	
					2554-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ.แอล เอช โฟแนชเชียนัล กรุ๊ป
					2561-2562	- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
					2554-2561	- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
					2554-2560	- กรรมการบริหาร	
					2537-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ.ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดัคส์
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2556-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ.หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์
					2555-ปัจจุบัน	- กรรมการ	Land and Houses USA, Inc.
					2548-ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการบริหาร	บมจ.ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์
					2548-2561	- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	
					2547-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.แอล เอช เอสเซท
					2546-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.แอล เอช เร็ลเอสเตท

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
5. นายพร สุทธิจิตรเจริญ (ต่อ)					2545-ปัจจุบัน	- กรรมการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ 2
					2543-ปัจจุบัน	- กรรมการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ 1
					2538-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธอีสต์
						- กรรมการ	บจก.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ
						- กรรมการ	บจก.แอล เอช เมืองใหม่
					2536-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.สยามธานี เรียวเอสเตท
					2533-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้
					2530-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.เอตเลนดิก เรียวเอสเตท
					2529-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล
					2548-2561	- กรรมการ	บจก.ภูเก็ต พิวเจอร์ แพลน
					2548-2560	- กรรมการ	บจก.ดับเบิลพี
					<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2561-ปัจจุบัน	- กรรมการบริหารและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ.ควอลิตี้เฮ้าส์
					2546-ปัจจุบัน	- กรรมการ	
6. นายอดิสร รมนันท์ราพูล - กรรมการ - กรรมการบริหาร และกำหนดค่าตอบแทน  การดำรงตำแหน่งกรรมการ 19 ปี (9 เม.ย. 2546-ปัจจุบัน)	68	คุณวุฒิทางการศึกษา - Stanford Executive Program (SEP), Graduate School of Business, Stanford University - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาวิชาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2547 - Directors Certification Program (DCP) - Directors Accreditation Program (DAP) สถานอื่น - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 2	ไม่มี	1,101 หุ้น (0.00001%)	2564-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ.ควอลิตี้เฮ้าส์
					2564-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2556-2564	- กรรมการ	Land And Houses USA., INC.
					2548-2564	- กรรมการ	บจก.แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้
					2547-2564	- กรรมการ	บจก.แอล เอช เอสเซท
					2547-2564	- กรรมการ	บจก.แอล เอช เรียวเอสเตท
					2545-2564	- กรรมการ	กองทุนอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิเรียกร้อง แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ II
					2544-2564	- กรรมการ	บจก.แอล เอช เมืองใหม่
					2534-2564	- กรรมการ	บจก.แอล เอช มอลล์
							แลนด์ โฮเทล



ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / วิชาการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
7. นางสาวรณาท พุฒประสาธ	67	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2564 - Financial Institutions Governance Program (FGP) 2550 - Directors Certification Program (DCP) 2547 - Directors Accreditation Program (DAP)	ไม่มี	7,013,754 หุ้น (0.06546%)	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					ก.ย. 2565-ปัจจุบัน	- กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน	บมจ.ควอลิตี้เฮ้าส์
					2554-ปัจจุบัน	- กรรมการบริหารทั่วไป	
						- กรรมการบริหารความเสี่ยง	
					2543-ปัจจุบัน	- กรรมการ	
					ก.พ. 2565-ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการ	บมจ.แมนดาริน โฮเทล
					2564-ก.พ. 2565	- รองประธานกรรมการ	
						- กรรมการบริหาร	
					2561-ปัจจุบัน	- กรรมการ	
					2546-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					2560-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์
						- กรรมการ	บจก.แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้
					2559-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล
						- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
						- กรรมการ	บจก.แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์
						- กรรมการ	บจก.กัสโต้ วิลเลจ
						- กรรมการ	บจก.คชา วิลล (ระยอง 2553)
						- กรรมการ	บจก.คชา วิลล (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)
						- กรรมการ	บจก.คชา วิลล (เพชรบุรี 2555)
					2556-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล
						- กรรมการ	บจก.คชา วิลล (ชลบุรี 2554)
					2555-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.เซนเตอร์ พอยต์ ออสพิทอลิตี้
						- กรรมการ	บจก.แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์
					2553-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.คิว.เฮาส์ ฟริคาสท์
					2551-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์
					2546-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.คชา วิลล
						- กรรมการ	บจก.คิว.เอช. แมเนจเม้นท์
					2543-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล
						- กรรมการ	บจก.เดอะ คอนทิเนนซ์

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
8. นายอชวิธ อัครโกติน - กรรมการ การดำรงตำแหน่งกรรมการ 5 ปี (26 ธ.ค. 2560-ปัจจุบัน)	47	คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาตรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเงิน มหาวิทยาลัยพะเยาเนีย สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยพะเยาเนีย สหรัฐอเมริกา <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2557 - Directors Certification Program (DCP)	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</b>		
					2561-ปัจจุบัน	- กรรมการ	มมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
					2560-ปัจจุบัน	- กรรมการ	มมจ. คอวลิตี้เฮาส์
					2557-ปัจจุบัน	- กรรมการ	มมจ. โอม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</b>		
					2563-ปัจจุบัน	Chief Marketing Officer สายการตลาดและช่องทางการขาย	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
					2561-2562	- รองกรรมการผู้จัดการ	
						- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการตลาด สายการตลาดและช่องทางการขาย	
					2554-2561	- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการกลุ่มผลิตภัณฑ์ และตราสารหนี้ต่างประเทศ	
					<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</b>		
9. นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง - กรรมการ - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง - ประธานกรรมการบริหาร การดำรงตำแหน่งกรรมการ 3 ปี (26 ก.พ. 2562-ปัจจุบัน)	70	ประวัติการศึกษา - ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2548 - Directors Certification Program (DCP) รุ่น 54/2005 - Director Diploma Examination รุ่น 16/2005	ไม่มี	136,500 หุ้น (0.0013%) (ถือโดยคู่สมรส)	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</b>		
					2562-ปัจจุบัน	- กรรมการ	มมจ. คอวลิตี้เฮาส์
						- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
						- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	
						- ประธานกรรมการบริหาร	
					2560-2561	- กรรมการ	มมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
						- กรรมการบริหาร	
						- กรรมการผู้จัดการ	
					2557-2561	- กรรมการบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน	
					2556-2560	- กรรมการ	- รองกรรมการผู้จัดการผู้บริหารสูงสุด ด้านการปฏิบัติการ
					2554-2561	- กรรมการ	
					<b>บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</b>		
					2548-2561	- กรรมการ	บจก. กู๊ด ฟิวเจอร์ แพลน
						- กรรมการ	บจก. ดับเบิล พี
					2547-2561	- กรรมการ	บจก. เร็ลเอสเตท
						- กรรมการ	บจก. แอล เอส
					2544-2561	- กรรมการ	บจก. แอล เอส เมืองใหม่

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประสบการณ์	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	ส่วนประกอบในใบรับ	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
10. นายประวิทย์ ไชยวัฒนาพันธุ์	65	คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาวิชา วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2559 - How to Develop Risk Management (HRP) 2564 - Directors Certification Program : (DCP)	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					ก.ย. 2565-ปัจจุบัน		
					- กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
					- กรรมการผู้จัดการ		
					2561-ปัจจุบัน		
					- กรรมการบริหารความเสี่ยง		
					2559-ปัจจุบัน		
					- กรรมการ		
					2553-ปัจจุบัน		
					- รองกรรมการผู้จัดการ		
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	60	คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2559 - Directors Accreditation Program : (DAP) - How to Develop Risk Management (HRP)	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					ก.ย. 2565-ปัจจุบัน		
					- กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
					- กรรมการ		
					2561-ปัจจุบัน		
					- เลขาธิการบริษัท		
					2559-ปัจจุบัน		
					- รองกรรมการผู้จัดการ		
					- ผู้รับผิดชอบสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน		
					2558-ปัจจุบัน		
12. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	60	คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาโท สาขาวิชาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาวิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย <b>ประวัติการอบรม</b> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 2559 - Directors Accreditation Program : (DAP) - How to Develop Risk Management (HRP)	ไม่มี	-	<b>บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
					ก.ย. 2565-ปัจจุบัน		
					- กรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
					- กรรมการ		
					2561-ปัจจุบัน		
					- เลขาธิการบริษัท		
					2559-ปัจจุบัน		
					- รองกรรมการผู้จัดการ		
					- ผู้รับผิดชอบสูงสุด		
					2558-2559		

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประสบการณ์	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
11. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย (ต่อ) การดำรงตำแหน่งกรรมการ 4 ปี (10 ส.ค. 2561-ปัจจุบัน)		<p>สถาบันอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท (FPCS) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</li> <li>- Strategic CFO in Capital Markets รุ่นที่ 1 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul> <p>การอบรมการพัฒนาความรู้ต่อเนื่อง</p> <p>ด้านการเงิน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TLCA CFO Professional Development Program 2022</li> </ul> <p>สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ครั้งที่ 2/2022 "Economic Update for CFO"</li> <li>• ครั้งที่ 3/2022 "PDPA for Accounting and Finance"</li> <li>• ครั้งที่ 6/2022 "บทบาทของ CFO ต่อความยั่งยืนขององค์กร"</li> </ul> <p>ขององค์กร"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TLCA CFO Professional Development Program 2021</li> </ul> <p>สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ครั้งที่ 4/2021 "How finance leaders are adapting within the new normal"</li> <li>• ครั้งที่ 6/2021 "ESG Integration in Sustainable Investing"</li> <li>• ครั้งที่ 8/2021 "The modern CFO : Driving Digital Transformation of the Finance and Accounting"</li> </ul> <p>TLCA CFO Professional Development Program 2020</p> <p>สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ครั้งที่ 4/2020 "Capital Structure and Funding Strategy"</li> <li>• ครั้งที่ 6/2020 "Update on Taxes and Foreign Investment Issues"</li> <li>• ครั้งที่ 7/2020 "Data Privacy Law and Cyber Security"</li> <li>• ครั้งที่ 8/2020 "Strategic Financial Communication"</li> </ul>			บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ		
					2561-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.คิวเอช. อินเตอร์เนชั่นแนล
						- กรรมการ	บจก.กัลปาวุธ วิลเลจ
					2559-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.เดอะ คอนทิเนนซ์
						- กรรมการ	บจก.เซเนเตอร์ พอยต์ ยอสพิทอลดี
						- กรรมการ	บจก.คชา วิลลิส
					(ประจำบริษัทตั้งแต่ 2554)	- กรรมการ	บจก.คชา วิลลิส (ระยอง 2553)
						- กรรมการ	บจก.คชา วิลลิส (ชลบุรี 2554)
						- กรรมการ	บจก.คิวเอช. พรินซ์
					2553-ปัจจุบัน	- กรรมการ	บจก.คชา วิลลิส (เพชรบุรี 2553)
						- กรรมการ	บจก.คชา วิลลิส
						- กรรมการ	บจก.คิวเอช. แมเนจเม้นท์

หมายเหตุ : 1. ไม่มีการบริหารหรือผู้ถือหุ้นได้บริหารจัดการทำผิดทางอาญาในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมามีเกี่ยวกับ

1) การถูกพิพากษาว่ากระทำความผิดทางอาญา หรืออยู่ระหว่างถูกฟ้องร้องคดีอาญา ยกเว้นที่เป็นความผิดอันเกิดจากการฝ่าฝืนกฎจราจร ความผิดลหุโทษ หรือความผิดอันในทางอาญาเหมือนกัน

2) การถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิพากษาให้เป็นคนผิดล้มละลาย หรือถูกพิพากษาให้เป็นคนผิดล้มละลาย หรืออยู่ระหว่างถูกฟ้องร้องคดีอาญา ยกเว้นที่เป็นความผิดอันเกิดจากการฝ่าฝืนกฎจราจร ความผิดลหุโทษ หรือความผิดอันในทางอาญาเหมือนกัน

3) การเป็นผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนจากร่วมในบริษัทและหุ้นส่วนที่ถูกพิพากษาให้เป็นคนผิดล้มละลาย หรืออยู่ระหว่างถูกฟ้องร้องคดีอาญา ยกเว้นที่เป็นความผิดอันเกิดจากการฝ่าฝืนกฎจราจร ความผิดลหุโทษ หรือความผิดอันในทางอาญาเหมือนกัน

2. เลขานุการของบริษัท ได้ปฏิบัติงานที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัท ได้กล่าวในหัวข้อ 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ข้อ 7.6.1 เลขานุการบริษัท

## 1.2 ข้อมูลของผู้บริหาร

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	หน่วยงาน / บริษัท
1. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	57	คุณวุฒิทางการศึกษา - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี	ไม่มี	33 หุ้น (0.000000%)	2559-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บมจ. คาวอลิตี้เฮาส์
					2556-2559	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่าย	
					2551-2556	ผู้อำนวยการฝ่าย	
					2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เดอะ คอนเน็คชั่น
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2564)
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
						กรรมการ	บจก. กัสโต้ วิลเลจ
						กรรมการ	บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)
						กรรมการ	บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์
						กรรมการ	บจก. คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้
2. นายสมมาตร พรหมอนุกร - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	55	คุณวุฒิทางการศึกษา - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ไม่มี	-	2558-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บมจ. คาวอลิตี้เฮาส์
					2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เดอะ คอนเน็คชั่น
					2557	ผู้อำนวยการอาวุโส	
					2556	สายโครงการที่อยู่อาศัย	
						ผู้อำนวยการอาวุโส	
					2554-2555	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจใหม่	
						ผู้อำนวยการฝ่าย	
					2559-ปัจจุบัน	พัฒนาธุรกิจใหม่	
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2564)
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554)
						กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)
						กรรมการ	บจก. กัสโต้ วิลเลจ
					2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)
						กรรมการ	บจก. คิว.เอช. แมเนจเม้นท์
						กรรมการ	บจก. คิว.เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้

### 1.3 ข้อมูลของผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประสบการณ์	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1. นางสาวรุฬพร มุลสวัสดิ์ - ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	42	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - บัณฑิตชั้นตรี มหาวิทยาลัยพายัพ <b>การอบรมการพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี</b> <b>ปี 2565</b> - หลักสูตร การวิเคราะห์ทางการเงิน - ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี 7 ชั่วโมง - หลักสูตร งบกระแสเงินสด (Cash Flow) - ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี 7 ชั่วโมง - หลักสูตร มาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การทำบัญชี) 6 ชั่วโมง - หลักสูตร รายได้ ความแตกต่างระหว่างบัญชีและภาษี - ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี (การทำบัญชี) 5 ชั่วโมง <b>ปี 2564</b> - หลักสูตร งบกระแสเงินสด (Cash Flow) - ชั่วโมง CPD ผู้สอบบัญชี 7 ชั่วโมง - หลักสูตร จรรยาบรรณ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่สามารถได้เสียสาธารณะ - ชั่วโมง CPD ผู้สอบบัญชี 7 ชั่วโมง - หลักสูตร มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับการทำบัญชีที่ไม่สามารถได้เสียสาธารณะ (TFRS for NPAs) (ตอนที่ 2) - ชั่วโมง CPD ผู้สอบบัญชี 7 ชั่วโมง <b>ปี 2563</b> - สรุปเนื้อหาและกรณีศึกษา TFRS 15 - ชั่วโมง CPD ผู้สอบบัญชี 6.30 ชั่วโมง - หลักสูตร TFRS16 สัญญาเช่าฉบับใหม่ - ชั่วโมง CPD ผู้สอบบัญชี 7 ชั่วโมง - หลักสูตร TFRS 9 (สำหรับการที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน) - ชั่วโมง CPD ผู้สอบบัญชี 7 ชั่วโมง - หลักสูตร การวิเคราะห์ทางการเงิน - ชั่วโมง CPD ผู้สอบบัญชี 7 ชั่วโมง - หลักสูตร ทฤษฎีบัญชีต้นทุนรู้ ชั่วโมง CPD ผู้ทำบัญชี 7 ชั่วโมง	ไม่มี	-	เม.ย.2564-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	มมจ.ควอลิตี้เฮาส์
					มี.ค.2559-ก.พ.2564	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	มมจ.โปรเจค แพลนนิ่ง เซอร์วิส

หมายเหตุ : เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไขของผู้ทำบัญชีตามที่กำหนดไว้ในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

## 2. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

### 2.1 การดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย

รายชื่อบริษัท		บริษัท		บริษัทย่อย											
รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร		QH	QHI	CFD	CSV	QHI (BV)	QHM	QHP	CVP	CVR	GT	CVC	PH	CVH	CPH
1. นายบุญสม เลิศศิริวงศ์		X													
2. นายราชัย วัฒนเกษม		/													
3. นายสุริย์ บัวคอม		/													
4. นายอดุลย์ วินัยแพทย์		/													
5. นายนพพร สุนทรจิตต์เจริญ			/												
6. นายอดิสร ธนันท์นราพูล		/													
7. นายอาชวิน อัครโกศล		/													
8. นายอนันต์ อัครโกศล			/												
9. นางสาวรรณา พุทธิประสาท		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10. นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง			//												
11. นายประวิทย์ ไชติวัฒนาพันธุ์		//	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
12. นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย		//	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
13. นายอดิศักดิ์ ศรีสุข		///		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
14. นายสมมาตร พรหมคุณากร		///		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

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

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

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

2.2 การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อบริษัท		บริษัทที่เกี่ยวข้อง									
รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร		บริษัท		บริษัทร่วม			บริษัทที่เกี่ยวข้อง				
		QH	HMPRO	LH-Bank	LHFG	HVC	LHMH	LH	LHFUND	LHP	
1.	นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	X	/								
2.	นายรัชชัย วัฒนเกษม	/									
3.	นายสุริย์ บัวคอม	/									
4.	นายอดุลย์ วินัยแพทย์	/							/		
5.	นายนพพร สุนทรจิตต์เจริญ	/	/	/	/		/		//		
6.	นายอดิสร ธนันทน์นราพูล	/									
7.	นายอาทิตย์ อัครโกศล	/	/					/			
8.	นายอนันต์ อัครโกศล		X								
9.	นางสุวรรณา พุทธประสาท	/	/				//	/	/		
10.	นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง		//								
11.	นายประวิทย์ โชติวัฒนพานธุ์	//									
12.	นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	//									
13.	นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	///									
14.	นายสมมาตร พรหมคุณนาร	///									

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

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



## เอกสารแนบ 2

### รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อบริษัท		บริษัท QH	บริษัทย่อย
รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร			บ.คาซ่า วิลล์ จก.
1.	นายบุญสม เลิศศิริวงศ์	X	
2.	นายราชัย วัฒนเกษม	/	
3.	นายสุริย์ บัวคอม	/	
4.	นายอคุลย์ วินัยแพทย์	/	
5.	นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ	/	
6.	นายอดิศร ธนนันท์นราพูล	/	
7.	นายอาชวิน อัครโกคิน	/	
8.	นางสุวรรณา พุทธประสาท	/	/
9.	นายเฉลิม เกียรติธนะบำรุง	//	
10.	นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	//	/
11.	นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย	//	/
12.	นายอดิศักดิ์ ศรีสุข	///	/
13.	นายสมมาตร พรหมคุณากร	///	/

หมายเหตุ : 1. X = ประธานกรรมการ / = กรรมการ // = กรรมการและผู้บริหาร /// = ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ  
 2. บริษัทย่อย หมายถึง บริษัทย่อยที่มีรายได้เกินกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

# เอกสารแบบ 3

## รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ-สกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ความสั้พพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ 31 ธ.ค. 2565	ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท
1. นางสาวณิรัตน์ มุณฑริกพันธ์ - ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายและรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน	57	<b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> - บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง <b>ประวัติการอบรม</b> <b>ปี 2565</b> - งานก่อสร้างและความคุ้มครองภาพ - งานการตลาดและการขาย - กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล - สำหรับงานตรวจสอบภายใน - พรบ.ข้อมูลส่วนบุคคล และกฎหมายลิขสิทธิ์ <b>ปี 2564</b> - สัมมนา Road to Certify with THAI CAC หัวข้อท้าทายใจไว้ผ่านการรับรอง CAC และเสวนาพิเศษบทบาทของกรมตรวจสอบในการยื่นขอรับรอง - สัมมนา Road to Certify with THAI CAC หัวข้อกระบวนการรับรอง CAC และเสวนาพิเศษการว่าจ้างพนักงานรัฐการจัดตั้งแห่งผลประโยชน์และกฎหมายที่ต้องรู้ - ระบบงานก่อสร้างและความคุ้มครองภาพ - กฎหมายด้านการโฆษณา โดยฝ่ายกฎหมาย - กฎหมายด้านการโฆษณา โดย สคบ. <b>ปี 2563</b> - อบรมวิธีการประเมินความเสี่ยงของฝ่ายงานตามพรบ.คุ้มครองสิทธิส่วนบุคคล (PDPA) - Change Management - พระราชบัญญัติคุ้มครองสิทธิส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA) <b>ปี 2562</b> - กฎหมายและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณา - การจัดการปัญหาข้อร้องทุกข์ของผู้บริโภค - กฎหมาย พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน	ไม่มี	11.666 หุ้น (0.0001%)	2565-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายและรักษาการผู้อำนวยการฝ่าย	บริษัท คอโลลิตี จำกัด
					2564-2565	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายและรักษาการผู้อำนวยการฝ่าย	
					2550 - 2564	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย	
					2548 - 2549	ผู้ชำนาญการงานตรวจสอบภายใน	
					2545 - 2548	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายใน-ตรวจสอบระบบสารสนเทศ	

# เอกสารแนบ 4

## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

### ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดสินทรัพย์ของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

#### 1. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์สิทธิการใช้

##### 1.1 ธุรกิจโรงแรม

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ/ พื้นที่ทั้งหมด (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาวะ ผูกพัน
1. โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ สลิม ถนนเจริญกรุง บางรัก กทม.	อาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า สูง 27 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 28,463 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,933 ตร.ม.	4-3-20	27 (รวมสินทรัพย์ สิทธิการใช้ คงเหลือ 10 ลบ.)	เช่าช่วง 30 ปี ระยะเวลาเช่า คงเหลือ ประมาณ 0.5 ปี	-
2. โรงแรมเชนเตอร์ พอยต์ ไพร์ม พญา นาเกลือ บางละมุง ชลบุรี <sup>1/</sup>	อาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า สูง 29 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 34,562 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 15,611 ตร.ม.	6-1-91	1,166	บริษัทย่อย	-

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

##### 1.2 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ/ พื้นที่ทั้งหมด (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาวะ ผูกพัน
1. คิวเฮาส์ สาทร ถนนสาทรใต้ กทม.	อาคารสำนักงานให้เช่า สูง 20 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 27,829 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 13,454 ตร.ม.	2-3-56	25 (เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน 25 ลบ.)	เช่า 30 ปี ระยะเวลาเช่า คงเหลือ ประมาณ 1 ปี	-
2. คิวเฮาส์ เฟลินจิต <sup>1/</sup> ถนนเฟลินจิต เขตปทุมวัน กทม.	อาคารสำนักงานให้เช่า สูง 18 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 22,341 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า 10,880 ตร.ม.	1-1-63	447 (เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน 447 ลบ.)	บริษัท	-

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

### 1.3 ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และส่วนกลางอื่นๆ

อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานที่ใช้ในการดำเนินงานของโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินและส่วนกลางอื่นๆ ในบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 350 ล้านบาท

## 2. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

### 2.1 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

- โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ชื่อโครงการ	พื้นที่ขาย โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระผูกพัน (จดจำนองไว้)
1. คิวเฮาส์วิลล่า นครพิงค์	1 - 1 - 37	61	บริษัท	-
2. พฤษภิรมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่	42 - 1 - 39	745	บริษัท	-
3. พฤษภิรมย์ ปิ่นเกล้า (1)	4 - 0 - 81	61	บริษัท	-
4. พฤษภิรมย์ ปิ่นเกล้า (เลคโซน)	0 - 1 - 94	3	บริษัท	-
5. ลัดดาภิรมย์ จตุโชติ 15	37 - 0 - 12	545	บริษัทย่อย	-
6. ลัดดาภิรมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	36 - 0 - 42	506	บริษัทย่อย	-
7. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 1 - บางแค	15 - 1 - 91	337	บริษัท	-
8. ลัดดาภิรมย์ Elegance ศาลากลาง	15 - 2 - 59	200	บริษัท	-
9. ลัดดาภิรมย์ วงแหวน-รามอินทรา	11 - 3 - 94	181	บริษัท	-
10. ลัดดาภิรมย์ ดิวนนท์	6 - 2 - 5	175	บริษัท	-
11. ลัดดาภิรมย์ Elegance วงแหวน-สาทร	2 - 2 - 25	86	บริษัท	-
12. วรารมย์ วัชรพล-เพิ่มสิน	33 - 2 - 98	556	บริษัท	-
13. วรารมย์ พรีเมียม แก้วนวรัฐ	28 - 3 - 90	197	บริษัท	-
14. วรารมย์ Premium กวาลิเซ	3 - 0 - 32	110	บริษัท	-
15. คาซ่า Premium ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	12 - 3 - 15	292	บริษัทย่อย	-
16. คาซ่า Legend พระรามห้า - ราชพฤกษ์	6 - 3 - 51	224	บริษัทย่อย	-
17. คาซ่า Premium ราชพฤกษ์ พระรามห้า	2 - 2 - 1	90	บริษัทย่อย	-
18. คาซ่า Legend บ้านบึง	2 - 0 - 69	64	บริษัทย่อย	-
19. คาซ่า Premium พระรามสอง	0 - 3 - 28	39	บริษัทย่อย	-
20. คาซ่า Premium อ่อนนุช-วงแหวน	0 - 1 - 63	13	บริษัทย่อย	-
21. คาซ่า Grand ศรีราชา	13 - 3 - 85	276	บริษัทย่อย	-
22. คาซ่า Grand อ่อนนุช-วงแหวน	1 - 1 - 84	58	บริษัทย่อย	-
23. คาซ่า Grand สุขุมวิท 5	1 - 1 - 1	49	บริษัทย่อย	-
24. คาซ่า Presto ดอนเมือง-สรองประชา	14 - 2 - 28	325	บริษัท	-
25. คาซ่า Presto ประชาอุทิศ 90	10 - 3 - 24	209	บริษัทย่อย	-
26. คาซ่าวิลล์ วงแหวน-รามอินทรา	41 - 3 - 79	488	บริษัทย่อย	-
27. คาซ่าวิลล์ รามคำแหง วงแหวน 2	13 - 2 - 91	230	บริษัท	-
28. คาซ่าวิลล์ วงแหวน-จตุโชติ	12 - 3 - 77	185	บริษัท	-
29. คาซ่าวิลล์ บ้านบึง	14 - 0 - 36	159	บริษัทย่อย	-
30. คาซ่าวิลล์ ปิ่นเกล้า-ศรีรัช	4 - 2 - 93	81	บริษัทย่อย	-

ชื่อโครงการ	พื้นที่ขาย โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระผูกพัน (จดจำนองไว้)
31. คาซ่าวิลล์ ดอนเมือง-สรงประกา	0 - 3 - 54	29	บริษัท	-
32. คาซ่าวิลล์ ประชาอุทิศ 90	1 - 0 - 3	35	บริษัทย่อย	-
33. คาซ่าวิลล์ ระยอง	0 - 0 - 50	2	บริษัทย่อย	-
34. คาซ่า Waterside พระรามห้า	2 - 1 - 59	104	บริษัทย่อย	-
35. Q Prime สุขุมวิท 77	10 - 1 - 47	568	บริษัท	-
36. Q District ชัยพฤกษ์-ราชพฤกษ์	25 - 3 - 23	416	บริษัท	-
37. Q District บางนา-กึ่งแก้ว	16 - 0 - 85	406	บริษัท	-
38. Q District เวสต์เกต	13 - 1 - 10	359	บริษัท	-
39. Q District สุขสวัสดิ์ 76	19 - 3 - 37	326	บริษัท	-
40. Q District สุขสวัสดิ์-วงแหวนพระรามสาม	1 - 2 - 2	34	บริษัท	-
41. คาซ่าซิดี สุขุมวิท-สมุทรปราการ	7 - 1 - 9	319	บริษัทย่อย	-
42. คาซ่าซิดี ราชพฤกษ์-พระรามห้า	8 - 1 - 79	293	บริษัทย่อย	-
43. คาซ่าซิดี วัชรพล-เพิ่มสิน 2	13 - 2 - 32	254	บริษัท	-
44. คาซ่าซิดี พระรามห้า-ปิ่นเกล้า	5 - 2 - 54	170	บริษัท	-
45. คาซ่าซิดี รามคำแหง-มีสทิน	4 - 0 - 18	155	บริษัท	-
46. คาซ่าซิดี ดอนเมือง-สรงประกา	3 - 3 - 35	113	บริษัท	-
47. คาซ่าซิดี กึ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	2 - 2 - 14	106	บริษัท	-
48. คาซ่าซิดี ดอนเมือง-ศรีสมาน	2 - 2 - 56	95	บริษัทย่อย	-
49. คาซ่าซิดี ประชาอุทิศ 90	0 - 1 - 71	19	บริษัทย่อย	-
50. เดอะทรัสต์ สุวรรณภูมิ-เทพารักษ์	1 - 1 - 13	43	บริษัทย่อย	-
51. กัสโต้ เพชรเกษม 69-กาญจนาภิเษก	5 - 1 - 99	164	บริษัท	-
52. กัสโต้ กึ่งแก้ว-สุวรรณภูมิ	4 - 2 - 99	151	บริษัทย่อย	-
53. กัสโต้ สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ	8 - 3 - 71	147	บริษัท	-
54. กัสโต้ เพชรเกษม-ทวีวัฒนา	0 - 3 - 73	28	บริษัทย่อย	-
55. กัสโต้ วงแหวน-พระรามห้า	0 - 0 - 64	10	บริษัทย่อย	-
56. กัสโต้ ดอนเมือง-สรงประกา	0 - 1 - 16	9	บริษัทย่อย	-
57. บ้านช็อกกลับคืน	0 - 2 - 64	17	บริษัท	-
58. บ้านช็อกกลับคืน	1 - 0 - 12	45	บริษัทย่อย	-

- โครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ขาย โครงการ (ตร.ม.)	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์ โดย	ภาระ ผูกพัน
1. คิวคอนโด สุขุมวิท	อาคารสูง 40 ชั้น พื้นที่ 3-1-70 ไร่ จำนวน 273 ห้อง	34,170	4,607	บริษัท	-
2. คิว ซีไซด์ หัวหิน	อาคารสูง 7 ชั้น 1 อาคาร สูง 4 ชั้น 6 อาคาร และวิลล่า 2 หลัง พื้นที่ 7-1-20 ไร่ จำนวน 207 ห้อง	11,308	873	บริษัทย่อย	-
3. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร เอ	อาคารสูง 8 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่ 1-0-49 ไร่ จำนวน 49 ห้อง	2,450	64	บริษัทย่อย	-
4. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร บี	อาคารสูง 8 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่ 1-1-88 ไร่ จำนวน 49 ห้อง	2,450	96	บริษัทย่อย	-
5. คาซ่าคอนโด ศรีราชา อาคาร ซี	อาคารสูง 8 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่ 1-1-80 ไร่ จำนวน 42 ห้อง	2,333	42	บริษัทย่อย	-
6. คาซ่า คอนโด แอท เอ็มอาร์ที สามแยกบางใหญ่	อาคารสูง 39 ชั้น พื้นที่ 3-1-12 ไร่ จำนวน 847 ห้อง	22,721	462	บริษัทย่อย	-
7. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 2	อาคารสูง 4 ชั้น 3 อาคาร พื้นที่ 1-2-7 ไร่ จำนวน 67 ห้อง	2,023	10	บริษัทย่อย	-
8. คาซ่าคอนโด ช้างเผือก	อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 3-0-3 ไร่ จำนวน 280 ห้อง	10,813	7	บริษัท	-
9. เดอะทรัสต์ คอนโด แอท บีทีเอส เอรารวิน	อาคารสูง 30 ชั้น พื้นที่ 7-2-84 ไร่ จำนวน 1,570 ห้อง	44,690	1,284	บริษัทย่อย	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ (บางส่วน)
10. เดอะทรัสต์ คอนโด อมตะ-ชลบุรี	อาคารสูง 8 ชั้น 3 อาคาร พื้นที่ 5-0-4 ไร่ จำนวน 518 ห้อง	14,713	211	บริษัทย่อย	-
11. เดอะทรัสต์ คอนโด งามวงศ์วาน	อาคารสูง 32 ชั้น พื้นที่ 4-3-59 ไร่ จำนวน 1,280 ห้อง	37,711	135	บริษัทย่อย	-
12. เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม	อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 5-2-43 ไร่ จำนวน 405 ห้อง	11,628	65	บริษัทย่อย	-
13. เดอะทรัสต์ คอนโด หัวหิน	อาคารสูง 7 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่ 8-3-48 ไร่ จำนวน 671 ห้อง	24,685	51	บริษัทย่อย	-
14. เดอะพอยต์ คอนโด แหลมฉบัง	อาคารสูง 8 ชั้น 4 อาคาร พื้นที่ 5-1-77 ไร่ จำนวน 683 ห้อง	18,100	261	บริษัทย่อย	-
15. เดอะพอยต์ คอนโด รังสิต-คลอง 6	อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ 7-0-32 ไร่ จำนวน 821 ห้อง	21,624	127	บริษัทย่อย	-
16. สาทร เฮ้าส์	อาคารสูง 50 ชั้น พื้นที่รวม 40,591 ตร.ม. พื้นที่ขายรวม 21,776 ตร.ม.	125	10	บริษัท	-

## 2.2 ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

### - โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ชื่อโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	ภาระผูกพัน
1. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑลสาย 3-2	87-1-28.4	535	บริษัท	-
2. ลัดดาภิรมย์ พุทธมณฑล สาย 3	24-2-2	238	บริษัทย่อย	-
3. คิว อัลตรา ชะอำ	4-0-84	20	บริษัทย่อย	-
4. วรารมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	60-2-0	540	บริษัทย่อย	-
5. วรารมย์ ประชาอุทิศ 131	32-0-77.6	293	บริษัทย่อย	-
6. คาซ่าวิลล์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่	74-1-2	576	บริษัทย่อย	-
7. คาซ่าวิลล์ เทพารักษ์-ธนสิทธิ์	229-3-22	453	บริษัท	-
8. คาซ่าวิลล์ ปิ่นเกล้า-วงแหวน	38-2-68	289	บริษัท	-
9. คาซ่าวิลล์ ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์	26-1-22	216	บริษัท	-
10. คาซ่า ซีไฮด์ ปรามบุรี	74-0-20	282	บริษัทย่อย	-
11. Q District @MRT แยกกรมเกล้า	73-2-76.6	609	บริษัทย่อย	-
12. Q District ราชพฤกษ์ 346	68-1-52	421	บริษัทย่อย	-
13. Q District สุขสวัสดิ์ 78	38-2-11	305	บริษัทย่อย	-
14. คาซ่าซีดี ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์	35-2-3	328	บริษัท	-
15. คาซ่าซีดี วงแหวน-รามอินทรา	10-0-63	126	บริษัท	-
16. คาซ่าซีดี พระปฐมเจดีย์	13-2-57	114	บริษัทย่อย	-
17. คาซ่าซีดี วัชรพล-เพิ่มสิน (อาคารพาณิชย์)	4-0-22.3	111	บริษัท	-
18. เดอะทรัสต์ วิลล์ รังสิต คลอง 6	91-2-74	275	บริษัทย่อย	ธนาคารไทยพาณิชย์
19. กัสโด้ สุขสวัสดิ์ 78	8-0-33	37	บริษัท	-
20. ที่ดินเปล่า อ.แม่ริม	5-0-97	13	บริษัท	-

### - โครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ขายโครงการ (ตร.ม.)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	ภาระผูกพัน
1. คิวแฮลส์คอนโด กลางเวียง เชียงราย	NA	NA	36	บริษัท	-
2. คาซ่าคอนโด กาญจนานิเชก - จันทร์ทองเยี่ยม	NA	NA	383	บริษัทย่อย	ธนาคารไทยพาณิชย์
3. คาซ่าคอนโด บางใหญ่ B	NA	NA	230	บริษัทย่อย	ธนาคารไทยพาณิชย์
4. คาซ่าคอนโด แอทซีเอ็มยู 3	NA	NA	31	บริษัท	-
5. เดอะทรัสต์ คอนโด รัตนานิเบศร์	NA	NA	303	บริษัทย่อย	ธนาคารไทยพาณิชย์
6. เดอะทรัสต์ คอนโด สมุทรปราการ เฟส 2	NA	NA	303	บริษัทย่อย	ธนาคารไทยพาณิชย์

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ขายโครงการ (ตร.ม.)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	ภาระผูกพัน
7. เดอะทรัสต์ คอนโด สมุทรปราการ 2	NA	NA	204	บริษัทย่อย	-
8. เดอะทรัสต์ คอนโด นครปฐม เฟส 2	NA	NA	73	บริษัทย่อย	-
9. เดอะทรัสต์ คอนโด ดอลฟีลเบย์	NA	NA	33	บริษัทย่อย	-
10. สโมสรส่วนกลาง กลุ่มคาซ่าคอนโด ศรีราชา	NA	NA	33	บริษัทย่อย	-

### 3. สิทธิการเช่า

#### 3.1 สัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวอาคารโรงแรม

##### โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สิลม

วันที่ทำสัญญา วันที่ 21 ตุลาคม 2537

คู่สัญญา ระหว่าง บริษัท สยามสินธร จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าช่วง) (ณ 1 กรกฎาคม 2550 บริษัท สยามพาณิชย์ เรียลเอสเตท จำกัด (ผู้ให้เช่า) ได้โอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัท สยามสินธร จำกัด)

ลักษณะสัญญาเช่า สัญญาแบ่งเช่าช่วงอาคารรัชต์ภาคย์เซ็นเตอร์ โดยแบ่งเช่าช่วงพื้นที่ชั้นที่ 1 และ ชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 27

อายุของสัญญา 29 ปี 6 เดือน 19 วัน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2537

ระยะเวลาเช่าที่เหลือ 6 เดือน 19 วัน

(ณ 31 ธันวาคม 2565)

หน้าที่หรือภาระผูกพันของบริษัทตามสัญญา

- ผู้ให้เช่าให้บริษัทแบ่งเช่าช่วงอาคารรัชต์ภาคย์เซ็นเตอร์ เพื่อประกอบกิจการให้เช่าห้องพัก โดยจ่ายค่าเช่าตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญา
- บริษัทซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงต้องผูกพันปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิมด้วย
- บริษัทสามารถนำสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันในการกู้เงินจากธนาคาร หรือสถาบันการเงินได้
- บริษัทต้องทำประกันอัคคีภัยทรัพย์สินที่เช่าช่วงไว้กับบริษัทประกันภัยที่บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เห็นชอบ ตามวงเงินและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
- บริษัทจะต้องดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง และเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงซ่อมแซมดังกล่าว
- เมื่อครบอายุการเช่าช่วงตามสัญญา หรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพซ่อมแซมดีแล้วปลอดจากพันธะหรือภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น
- ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิม และผู้ให้เช่าตกลงกันต่ออายุสัญญาเช่าเดิมออกไป หากบริษัทประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและทำการตกลงกับผู้ให้เช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาอย่างน้อย 6 เดือน



### 3.2 สัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวอาคารสำนักงานให้เช่า

#### 1. โครงการคิวเฮ้าส์ อโศก

วันที่ทำสัญญา	วันที่ 9 พฤศจิกายน 2532
คู่สัญญา	ระหว่าง ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา 2 ราย กับ บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)
ลักษณะสัญญาเช่า	สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินมัดจำไปส่วนหนึ่ง พื้นที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 54 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 21 (ซอยอโศก) กรุงเทพฯ เพื่อปลูกสร้างอาคารและ/หรือ สิ่งปลูกสร้างบางส่วน
อายุของสัญญา	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2535
ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (ณ 31 ธันวาคม 2565)	- (สัญญาสิ้นสุด 30 พฤศจิกายน 2565)
หน้าที่หรือภาระผูกพัน ของบริษัทตามสัญญา	<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 ซ่อมแซมที่ดินที่เช่าตลอดจนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>- บริษัทมีสิทธิให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าภายใต้ข้อกำหนดในสัญญา</li> <li>- บริษัทตกลงทำประกันวินาศภัยอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</li> <li>- บริษัทมีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ไปเป็นประกันไว้กับสถาบันการเงินในการขอสินเชื่อ</li> </ul>

#### 2. โครงการคิวเฮ้าส์ สาทร

วันที่ทำสัญญา	วันที่ 25 สิงหาคม 2535
คู่สัญญา	ระหว่าง บริษัท ธรรมบัณฑิต จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)
ลักษณะสัญญาเช่า	สัญญาเช่าที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 56 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ สัญญาเช่าอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว
อายุของสัญญา	28 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2537 และต่ออายุสัญญาอีกได้ 2 ปี ในกรณีที่บริษัทมีความประสงค์จะเช่าต่อ รวมอายุสัญญา 30 ปี
ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (ณ 31 ธันวาคม 2565)	1 ปี
หน้าที่หรือภาระผูกพัน ของบริษัทตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทเช่าที่ดินดังกล่าวโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปลูกสร้างอาคารสูงสำหรับให้เช่าและให้บริการ โดยบริษัทจะทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่า โดยกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นของผู้ให้เช่า กรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ เป็นของบริษัท และจะตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</li> <li>- ผู้ให้เช่าตกลงให้บริษัททำการเช่าอาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้บริษัทนำสถานที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้</li> </ul>

- บริษัทจ่ายค่าเช่าที่ดิน และอาคาร และวางเงินประกันความเสียหาย ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา
- บริษัทสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ภายใต้ภาระและความผูกพันตามสัญญา
- บริษัทสามารถนำสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เป็นหลักประกันการกู้เงินจากสถาบันการเงินสำหรับการใช้จ่ายในการปลูกสร้างอาคารในโครงการนี้
- บริษัทจะต้องบำรุงรักษาอาคารที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท
- ตลอดอายุของสัญญาบริษัทต้องจัดให้มีการประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

### 3.3 สัญญาเช่าระยะสั้นอาคารโรงแรม

<b>โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม</b>	
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 19 กรกฎาคม 2555
คู่สัญญา	ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลตี้ จำกัด(ผู้เช่า) (บริษัทย่อย)
ลักษณะสัญญาเช่า	สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงโรงแรมจำนวน 3 โครงการ ซึ่งสามารถสรุป รายละเอียดได้ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ เป็นอาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น รวมทั้งส่วนควบเพอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร</li> <li>- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 เป็นอาคารโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยให้เช่า 2 อาคาร สูง 28 ชั้น และสูง 5 ชั้นตามลำดับ รวมทั้งส่วนควบ เพอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร</li> <li>- โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม เป็นอาคารโรงแรมสูง 24 ชั้น รวมทั้งส่วนควบเพอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ บนเนื้อที่ 1 ไร่ 34 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 60 ซอยตันสน (ถนนหลังสวน ซอย 1) แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร</li> </ul>
อายุของสัญญา	3 ปี ตามที่ต่ออายุสัญญา นับตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2567
ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (ณ 31 ธันวาคม 2565)	1 ปี 6 เดือน 19 วัน
หน้าที่หรือภาระผูกพัน ของบริษัทตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการดูแล ซ่อมแซม หรือการกระทำใดๆทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง ในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่ QHHR อนุมัติหรือได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงนี้</li> <li>- ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงดำเนินการจัดทำ และจัดส่งเอกสารให้แก่QHHR ภายในเวลาที่กำหนด ได้แก่ งบกำไรขาดทุนประจำเดือน/รายไตรมาส /รายปี ในกรณีที่ QHHR ถูกฟ้องร้อง เรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือชดใช้เงินจำนวนใดๆ เนื่องจากความคลาดเคลื่อนของข้อมูลผู้เช่าที่จัดทำและส่งให้แก่QHHR ผู้เช่าจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบดังกล่าวโดยไม่ชักช้า</li> <li>- ผู้เช่าตกลงที่จะจัดส่งงบประมาณการดำเนินการ และงบประมาณการค่าใช้จ่ายที่เป็นทุนประจำปีของโครงการให้ QHHR ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและ</li> </ul>

สัญญาเช่าช่วง

- ผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือวัตถุประสงค์ของการเช่าหรือการเช่าช่วง รวมทั้งผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน(Debt to Equity Ratio)ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น
- ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆเหนือทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้

#### 4. การกำกับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงการบ้านพร้อมที่ดินเพื่อขาย และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา และยังไม่ได้พัฒนาของบริษัทย่อยบางส่วน ถูกใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (รายละเอียดแสดงไว้ที่หัวข้อ 2.1 ที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง และ 2.2 ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ)

#### 5. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในธุรกิจที่ส่งเสริมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม แล้วแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ สำหรับนโยบายการบริหารงานจะให้ความสำคัญอิสระในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทจะพิจารณาส่งตัวแทนบริษัทซึ่งรวมถึงจำนวนตัวแทน เพื่อเข้าร่วมบริหารบริษัทย่อยและเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทร่วมนั้นๆ โดยบริษัทจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นกรณีๆ ไป

ทั้งนี้ บริษัทสามารถสรุปเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้ดังนี้

##### - เงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัทลงทุนโดยตรง)

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

- เงินลงทุนที่ลงทุนโดยบริษัทย่อย (บริษัทลงทุนผ่านบริษัทย่อย)

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

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย (ล้านบาท)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจค้าปลีก	19.87	760	5,034
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ลงทุนในธนาคาร	13.74	2,850	5,065
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า	25.66	2,017	1,152
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรีซิเดนซ์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	31.33	1,053	339

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทอื่นที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน ได้แก่ Harbour View Corporation บริษัทมีนโยบายที่จะให้ความช่วยเหลือทางการเงินในรูปเงินกู้ยืม และ/หรือการค้ำประกัน ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท รวมทั้งติดตามการดูแลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด

## เอกสารแนบ 5

### นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

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

## เอกสารแบบ 6

### รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ปรากฏตามเอกสาร หน้า 6



**บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)**

ชั้น 7 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เลวที่ 1 ถนนสาทรใต้  
ทุ่งมหาเมฆ สาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2343-8888, 0-2677-7000  
[www.qh.co.th](http://www.qh.co.th)