



Quality Houses Public Company Limited

สารบัญ

1. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2553-2555.....	5
2. สาส์นจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ.....	6
3. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน.....	12
4. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ.....	13
5. รายงานคณะกรรมการและผู้บริหาร.....	15
6. รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร.....	16
7. ลักษณะการประกอบธุรกิจ.....	22
8. เงินลงทุนของบริษัท.....	29
9. การตลาดและการแข่งขัน.....	31
10. โครงสร้างรายได้.....	38
11. ปัจจัยความเสี่ยง.....	40
12. โครงสร้างผู้ถือหุ้น และการจัดการ.....	44
12.1 ผู้ถือหุ้น	
12.2 การจัดการ	
12.2.1 โครงสร้างกรรมการบริษัท	
12.2.2 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	
12.2.3 การกำกับดูแลกิจการ	
12.2.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	
12.2.5 บุคลากร	
12.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	
12.4 การควบคุมภายใน	
13. รายการระหว่างกัน.....	70
14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน.....	101
15. งบการเงิน	
15.1 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต.....	113
15.2 งบการเงิน.....	114
15.3 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี.....	168
16. บุคคลอ้างอิงอื่นๆ	169
17. สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และโครงการต่าง ๆ.....	171
18. สรุปตำแหน่งของรายการที่กำหนดในรายงานประจำปี 2555 (แบบ56-2).....	175



Q TWELVE



Q TWELVE

วิสัยทัศน์

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอันดับหนึ่งในใจของลูกค้าทุกกลุ่มในความเป็นผู้นำด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และบริการ

พันธกิจ

- ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ
 - : ปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพทั้งห้าประการ ตามนโยบายห้าคุณภาพอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภค
- ด้านคุณภาพชีวิตการทำงานสร้างสรรค์
 - : บรรยาการและวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพการทำงานสูงสุด
- ด้านบุคลากร
 - : ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความบริสุทธิ์โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
 - : สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคน พัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ
- ด้านคุณภาพสังคม
 - : ส่งเสริมและรับผิดชอบต่อชุมชนในบริเวณรอบๆ พื้นที่ที่บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอยู่ร่วมทั้งสังคมวงกว้าง
 - : แสวงหาหนทางใหม่ๆ ที่ดีขึ้นในการสร้างสรรค์ ความยั่งยืนให้กับสินค้าสิ่งแวดล้อม องค์กร และสังคม
- ด้านคุณภาพการลงทุน
 - : มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไร
 - : ค้นหาหนทางใหม่ๆ เพื่อสร้างผลกำไรที่ยั่งยืนในระยะยาว

OUR PROJECTS



Q Twelve



Q.House Avenue Phraram 5

PRUKPIROM



Prukpirom Ratchapruk
Rattanathibet



Prukpirom Regent
Ratchapruk Rattanathibet

LADDAROM



Laddarom Elegance Outer
Ring Road - Sathorn



Laddarom Elegance
Ratchapruk Rattanathibet



Laddarom Watcharapol -
Rattanakosin



Laddarom Ratchapruk-
Rattanathibet 2



Laddarom Chaipayruk-
Chaengwattana

VARAROM



Vararom Premium
Watcharapol-Chatu Chot

CASA



Casa Grand Outer Ring Road-
On Nuch



Casa Grand Petchkasem-Sai 1



Casa Grand Taksin-Phraram 2



Casa Grand Chaipayruk-
Chaengwattana



Casa Grand Rattanathibet-
Ratchapruk



Casa Legend Kaset-
Nawamintr



Casa Premium Ratchapruk-
Pharam 5



Casa Premium Ratchapruk-
Chaengwattana



Casa Presto Phraram 2



Casa Presto Ratchapruk-
Chaengwattana



Casa Ville Ratchapruk
Phraram 5



Casa Ville Ramkamhaeng -
Outer Ring Road



Casa Ville Ramintra-Outer Ring
Road



Casa Ville Rangsit Khong 2



Casa Ville Ratchapruk-
Chaengwattana



Casa Ville Watcharapol -
Sukhaphiban 5



The Trust Ville Kanchanapisek-
Hathairat



The Trust Ville Watcharapol-
Hathairat



The Trust City Ngamwongwan 25



The Trust Town Outer Ring Road
- Lumlukka



Gusto Ramkhamhang



Gusto Thanam-nont



Gusto Pinklao



Laddarom Elegance Middle Ring Road - Mahidol Junction



Vararom Kaewnawarat



Vararom Charoen Muang



Casa Legend Sriracha



Casa Ville Sriracha



Casa Seaside Rayong



Casa Seaside Cha-Am



CONDOMINIUM



Q Langsuan



Q.House Sukhumvit 79



Casa Condo Ratchada-Ratchapruk



Casa Condo Asoke Dindang



Casa Condo Sukhumvit 97



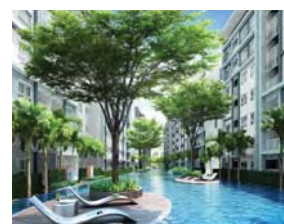
Casa Condo Chang Puak (Chiangmai)



The Trust Residence Ratchada-Phraram3



The Trust Residence Pinklao



The Trust Condo Hua-Hin



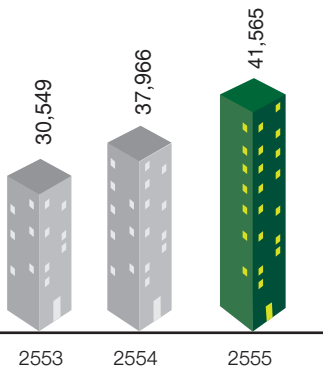
The Trust Condo Central Pattaya

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปในรอบปี 2553-2555

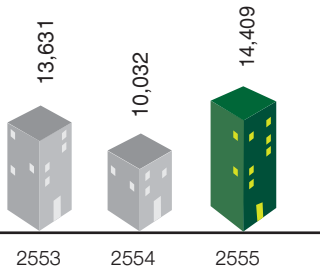
(หน่วย : ล้านบาท)

	2553	2544	2555
สรุปข้อมูลงบการเงิน			
• ทรัพย์สินรวม	30,549	37,966	41,565
• หนี้สินรวม	17,176	24,799	26,076
• ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,373	13,167	15,489
• รายได้จากการขายสุทธิ	13,241	9,849	13,077
• รายได้รวม	13,631	10,032	14,409
• กำไรขั้นต้น	3,882	2,868	4,049
• กำไรสุทธิ	2,003	853	2,386
อัตราส่วนทางการเงิน			
• อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	14.7	8.5	16.6
• อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%)	15.5	6.4	16.7
• อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%)	6.8	2.5	6.0
• กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.24	0.09	0.26
• เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.12	0.09	n.a
• อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.3	1.9	1.7
• ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	0.7	(9.7)	0.1
• มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.58	1.55	1.69

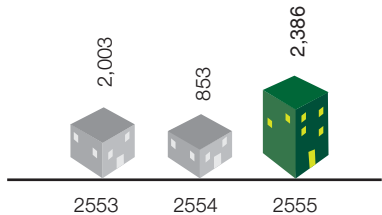
สินทรัพย์รวม
(ล้านบาท)



รายได้รวม
(ล้านบาท)



กำไรสุทธิ
(ล้านบาท)



สารสนเทศจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ



นายรัตน์ พานิชพันธ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2555 ภาวะเศรษฐกิจไทยโดยรวมขยายตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการฟื้นตัวของภาคการผลิตที่ได้รับผลกระทบจากมหาอุทกภัย การขยายตัวเพิ่มขึ้นของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน รวมทั้งแรงส่งจากรายจ่ายของภาครัฐบาล และการขยายตัวของการผลิตนอกอุตสาหกรรม โดยเฉพาะสาขาเกษตร การก่อสร้าง การค้าปลีก โรงแรมและภัตตาคาร อย่างไรก็ตาม การผลิตภาคอุตสาหกรรมและการส่งออกหดตัวจากผลกระทบวิกฤติเศรษฐกิจยุโรปและการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกโดยภาพรวม ทำให้ความต้องการในตลาดโลกลดลง ขณะที่ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2555 ผู้บริโภคยังขาดความเชื่อมั่นและชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วมของเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยบางโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) มีผลประกอบการโดยรวมดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	2555	2554	ผลแตกต่าง (ล้านบาท)	ผลแตกต่าง (%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,984	8,814	3,170	36
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	347	331	16	5
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	746	704	42	6
กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคาร	1,183	-	1,183	n.a.
รายได้อื่น	149	184	(35)	(19)
รวมรายได้	14,409	10,033	4,376	44

สรุปบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2555 และ 2554 จำนวน 14,409 ล้านบาท และ 10,033 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 4,376 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปี 2554 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 3,170 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 ประกอบด้วยรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 2,168 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 184 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากลูกค้ามีความต้องการซื้อหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น ภายหลังจากเหตุการณ์อุทกภัยในพื้นที่ภาคกลางของประเทศไทย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งในปลายไตรมาส 3 ของปี 2555 โครงการเดอะ ทรีส์ต เรสซิเดนซ์ ปิ่นเกล้าเริ่มรับรู้รายได้จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้า ขณะเดียวกันรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,002 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากความเชื่อมั่นของลูกค้าที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นจากการคลายกังวลเกี่ยวกับปัญหาอุทกภัยในปลายปี 2554 จึงส่งผลให้ยอดขายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการขยายฐานสินค้าบ้านในระดับราคาปานกลางถึงระดับราคาล่างเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งบริษัทได้ขยายการลงทุนในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและคอนโดมิเนียมไปยังต่างจังหวัดเพิ่มขึ้น

ในปี 2555 บริษัทได้เปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 13 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 14,783 ล้านบาท โครงการคอนโดมิเนียม 5 โครงการ มูลค่า 6,496 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านและโครงการคอนโดมิเนียมที่ขายหมดแล้วจำนวน 3 โครงการ และ 1 โครงการตามลำดับ

1.2 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากราคาเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าปรับตัวดีขึ้น

1.3 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากบริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ หลังสวน ในไตรมาส 4 ของปี 2554 ซึ่งส่งผลให้รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น ภายหลังจากการปิดปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางของทั้งโครงการให้ดีขึ้นตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2553 ขณะเดียวกันในปี 2555 ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากประเทศไทยไม่ได้ประสบปัญหาอุทกภัยเช่นเดียวกับปี 2554 และไม่เกิดปัญหาความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งส่งผลให้นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้น

1.4 กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคาร ในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทได้โอนขายที่ดิน อาคาร ส่วนควบ อาคาร และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท รวมทั้ง บริษัทยังได้โอนสิทธิการเช่าอาคารและขายอสังหาริมทรัพย์โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ หลังสวน ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ (“QHHR”) เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,342 ล้านบาท บริษัทมีกำไรจากการขายทรัพย์สินและการโอนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ทั้ง 3 โครงการรวมจำนวน 1,183 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง) โดยบริษัทยังมีได้บันทึกกำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคารจำนวน 601 ล้านบาท ซึ่งได้แสดงรายการนี้หักออกจากบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบแสดงฐานะการเงิน เนื่องจากจำนวนกำไรดังกล่าวเป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการที่บริษัทได้ถือหน่วยลงทุนใน QHHR สัดส่วนร้อยละ 31.33 ของมูลค่าหน่วยลงทุน

1.5 รายได้อื่น ในปี 2555 ลดลงจำนวน 35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากในปี 2555 บริษัทไม่มีรายการบันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จากการจัดสรรหุ้นสามัญให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก ในปี 2554 ส่งผลให้รายได้อื่นลดลงเป็นจำนวนเงิน 82 ล้านบาท แต่ในขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการรับจ้างบริหารโครงการแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท เทอร์มินัล 21 และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ เพิ่มขึ้นรวมเป็นจำนวนเงิน 23 ล้านบาท รายได้จากการรับเงินจองและค่ามัดจอง ดอกเบี้ยรับ และอื่นๆ เพิ่มขึ้นจำนวน 24 ล้านบาท

2. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ปี 2555 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 804 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 165 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้ คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	2555	2554	ผลแตกต่าง (ล้านบาท)	ผลแตกต่าง (%)
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	530	401	129	32
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	122	119	3	3
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	147	119	28	24
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	5	-	5	n.a.
รวม	804	639	165	26

3. ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	2555	2554	ผลแตกต่าง (ล้านบาท)	ผลแตกต่าง (%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	8,309	6,317	1,992	32
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง - อาคารสำนักงาน	177	168	9	5
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง - อาคารพักอาศัย	541	496	45	9
รวมต้นทุนขาย	9,027	6,981	2,046	29

ต้นทุนขายรวมของปี 2555 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2554 จำนวน 2,046 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 ซึ่งจะผันแปรตามยอดขายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

4. ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	2555	2554	ผลแตกต่าง (ล้านบาท)	ผลแตกต่าง (%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,112	954	158	17
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,526	1,393	133	10
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	295	309	(14)	(5)
ค่าใช้จ่ายในการค้าประกันรายได้ขั้นต่ำของโครงการ	77	-	77	n.a.
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	790	182	608	334

- 4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย** ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 158 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนบ้านและคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น 132 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ค่าส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 40 ล้านบาท แต่ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลงจำนวน 14 ล้านบาท
- 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 133 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าตอบแทนและสวัสดิการพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 82 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมสาธารณูปโภคโครงการและค่าใช้จ่ายบริการหลังการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 35 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายการดำเนินงานอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท
- 4.3 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียม และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในปี 2555 ลดลงจำนวน 14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้นจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยนำที่ดินเปล่ามาพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น
- 4.4 ค่าใช้จ่ายในการค้าประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ** ในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทได้ทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปี จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สหทรัพย์และโอนสิทธิการเช่าโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ทั้งสามโครงการให้แก่ QHHR ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในหัวข้อ “1.4 กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคาร” จากสัญญาดังกล่าวบริษัทได้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในส่วนที่ต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่บริษัทได้รับประกันไว้กับกองทุนสำหรับระยะเวลา 3 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 111 ล้านบาท และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 77 ล้านบาท สุทธิจากส่วนที่บริษัทลงทุนใน QHHR ในสัดส่วนร้อยละ 31.33
- 4.5 ภาษีเงินได้นิติบุคคล** ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 608 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 334 จากงวดเดียวกันของปี 2554 ซึ่งผันแปรตามผลประกอบการของบริษัทที่มีกำไรก่อนภาษีเพิ่มสูงขึ้นตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

5. กำไรสำหรับปี

(หน่วย : ล้านบาท)

	2555	2554	ผลแตกต่าง(ล้านบาท)	ผลแตกต่าง (%)
กำไรสำหรับปี	2,386	853	1,533	180

บริษัทมีกำไรสำหรับปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,533 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 180 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 สรุปปัจจัยหลัก เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,178 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 1,183 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 165 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงจำนวน 14 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทมีรายได้อื่นลดลงจำนวน 35 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 291 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการค้าประกันรายได้ขั้นต่ำของโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 77 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นจำนวน 608 ล้านบาท

6. ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2554	ผลแตกต่าง (ล้านบาท)	ผลแตกต่าง (%)
สินทรัพย์รวม	41,565	37,966	3,599	9
หนี้สินรวม	26,076	24,798	1,278	5
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	15,489	13,168	2,321	18

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2554 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554) จำนวน 3,599 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เนื่องจากในปี 2555 บริษัทมีการซื้อที่ดิน เพื่อรองรับโครงการในอนาคตและใช้เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 3,625 ล้านบาท บริษัทลงทุนใน QHHR จำนวน 1,053 ล้านบาท ขณะที่ ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่าลดลงจากการขายอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์ และสิทธิการเช่าโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ทั้ง 3 โครงการตามที่กล่าวแล้วข้างต้นและอื่นๆเป็นจำนวน 1,512 ล้านบาท

ขณะที่หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2554 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554) จำนวน 1,278 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เนื่องจากบริษัทขยืมเงินได้นิตยบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 517 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามผลประกอบการของบริษัทที่มีผลกำไรเพิ่มสูงขึ้น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 267 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการรับเงินจองและดาวน์โครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย และหนี้สินอื่นๆเพิ่มขึ้นจำนวน 493 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2554 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554) จำนวน 2,321 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 เนื่องจาก

- ทุนจดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพิ่มขึ้นจำนวน 706 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้จ่ายหุ้นปันผลจากกำไรสะสมยังไม่จัดสรร ณ สิ้นปี 2553 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2555
- บริษัทและบริษัทย่อยมียอดกำไรสำหรับปีจำนวน 2,386 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจำนวน 8 ล้านบาท
- ในเดือนพฤษภาคม 2555 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดจำนวน 79 ล้านบาท และหุ้นปันผลจ่ายจำนวน 706 ล้านบาท จากกำไรสะสมยังไม่จัดสรร ณ สิ้นปี 2553 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2555

7. สรุปการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบปีที่ผ่านมา

- บริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 15 มิถุนายน 2555 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์
- ในระหว่างปี 2555 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน เป็นจำนวนเงินรวม 5,012 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในระหว่างปี ชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและใช้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

7.3 บริษัทได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการประเภทโรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 3 โครงการ คือโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ให้แก่ QHHR ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2555 และบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 105.28 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมและคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,050.28 ล้านบาท

โดยภายหลังจากที่ QHHR ได้ลงทุนในทรัพย์สินแล้ว QHHR จะนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่บริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ทั้งนี้ บริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด จะว่าจ้างให้บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ต่อไป

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นการสร้างความมั่นคงของฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีเสถียรภาพและเหมาะสมตามภาวะเศรษฐกิจที่มีความผันผวนจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก และความไม่แน่นอนของปัญหาน้ำท่วม ด้วยการรักษาสภาพคล่องทางการเงิน การลดต้นทุน แต่ยังคงรักษาคุณภาพสินค้าและคุณภาพการให้บริการอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งลดค่าใช้จ่ายต่างๆที่ไม่จำเป็น เพื่อมุ่งเน้นการสร้างความมั่นคงและสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่บริษัท บริษัทย่อย และผู้ถือหุ้น ในขณะที่เดียวกันก็ได้ละเลยความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน เช่น มอบเงินสนับสนุนมูลนิธิป้องกันและปราบปรามยาเสพติด และบริจาคเงินให้แก่วัดต่างๆ เพื่อนำไปใช้ทุนบำรุงพุทธศาสนา นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการส่งเสริมการพัฒนาทรัพยากรบุคคลและเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีคุณภาพ บนพื้นฐานของการกำกับดูแลที่ดีและโปร่งใส เพื่อให้ นักลงทุน ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้

ท้ายสุดนี้ คณะกรรมการบริษัทใคร่ขอขอบคุณลูกค้า ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ผู้ถือหุ้นกู้ ธนาคารและสถาบันการเงิน พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายที่ให้การสนับสนุนบริษัทและบริษัทย่อยด้วยดีเสมอมา และได้มีส่วนสำคัญในการสนับสนุนการสร้างความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยมาในโอกาสนี้



(นายรัตน์ พานิชพันธ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำขึ้นภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และบันทึกบัญชีด้วยความระมัดระวัง ประกอบกับการใช้ดุลยพินิจในการประมาณการในการจัดทำงบการเงิน เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญในด้านคุณภาพของงบการเงิน ด้วยการให้มีการสอบทานข้อมูลทางการเงิน และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปในการใช้งบการเงิน

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินโดยตรง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

จากโครงสร้างการบริหารและระบบการควบคุมภายในดังกล่าว และผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ไม่มีเงื่อนไข ทำให้คณะกรรมการบริษัทเชื่อได้ว่างบการเงินของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นายรัตน์ พานิชพันธ์)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ในรอบปี 2555 ได้จัดให้มีการประชุมรวม 7 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญด้วยความเป็นอิสระ โดยมีรายงานคณะกรรมการตรวจสอบและรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	7/7
2. นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการตรวจสอบ	7/7
3. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา	กรรมการตรวจสอบ	7/7

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีผลการปฏิบัติงานในรอบปี สรุปได้ ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีของบริษัท ร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและฝ่ายจัดการ เห็นว่างบการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและข้อกำหนดของทางการ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นว่างบการเงินของบริษัทมีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญ

ในปี 2555 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย 4 ครั้ง เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็น รับทราบข้อสังเกต ข้อเสนอแนะที่สำคัญจากผู้สอบบัญชี และเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ อย่างทันเวลา ทำให้งบการเงินมีความถูกต้อง เป็นที่น่าเชื่อถือกับผู้ใช้งบการเงิน

2. ดูแลงานตรวจสอบภายใน พิจารณาแผนงานการตรวจสอบประจำปี ซึ่งจัดทำขึ้นจากการพิจารณาความเสี่ยงของแต่ละระบบงานที่สำคัญของบริษัท และให้ความเห็นชอบแผนงานการตรวจสอบประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้ แนะนำแนวทางพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งให้ความสำคัญกับการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขตามรายงานการตรวจสอบ เพื่อให้งานตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ในปี 2555 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายใน อย่างเป็นสาระสำคัญ

3. ดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท โดยมอบหมายให้เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ รายงานให้ทราบถึง กฎ ระเบียบของทางการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่มีการเปลี่ยนแปลงให้คณะกรรมการตรวจสอบได้ทราบเป็นประจำ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ในรอบปี 2555 ไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่า มีการปฏิบัติที่ขัดต่อ กฎ ระเบียบของทางการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างมีสาระสำคัญ

4. คัดเลือกผู้สอบบัญชีและพิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชี โดยพิจารณาถึงความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ ผลการปฏิบัติงานและการบริการ รวมถึงคำตอบแทนที่เหมาะสมของผู้สอบบัญชี ในปี 2555 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด ซึ่งได้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท และได้รับอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555

5. สอบทานรายการเกี่ยวโยงกัน โดยดูแลให้บริษัทมีขั้นตอนปฏิบัติการทำรายการเกี่ยวโยงทุกรายการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการ และกำหนดแนวทางในการดูแลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis) เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) รวมถึงดูแลให้มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของทางการ
6. ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามหลักการของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีระบบการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และจรรยาบรรณ ของบริษัท และให้มีการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ส่งผลให้การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทเป็นที่ยอมรับ เพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
7. คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทที่ได้จัดทำขึ้น ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง อย่างเป็นอิสระ

คณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาโดยสรุปว่า บริษัทยึดถือการบริหารจัดการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการบริหารจัดการและระบบการควบคุมภายในของบริษัทไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และเป็นการปฏิบัติโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก ภายใต้นโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท



(นายอตุลย์ วินัยแพทย์)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายนามคณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการ

พลตำรวจเอกเอกภา	สารสิน	ประธานกรรมการ
นายรัตน์	พานิชพันธ์	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
นายอนันต์	อัศวโกสิน	กรรมการ
นายอดิสร	ธนินันท์นราพุล	กรรมการ
นางสาวกนกวลี	วิริยประไพกิจ	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ
นายสุริย์	บัวคอม	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบรรษัทภิบาล
นายกฤษณ์	พันธ์รัตนมาลา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
นายชวง	ชัยสุโรจน์	กรรมการ
นางสุวรรณา	พุทธรประสาท	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการบรรษัทภิบาล
นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ

คณะผู้บริหาร

นายรัตน์	พานิชพันธ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ
นายชวง	ชัยสุโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
นางสุวรรณา	พุทธรประสาท	รองกรรมการผู้จัดการ
นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
นายแสนผิน	สุชี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นายรวี	มงคลทวี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นายสมชาย	วรุณพันธุ์ลักษณ์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน
นายสมศักดิ์	จิรุงเรืองวงศ์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารการเงินและไอที

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



พลตำรวจเอกเอกภาพ สารสิน [83 ปี]

- ประธานกรรมการ

วุฒิทางการศึกษา

- วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาเคมี John Hopkins University, USA
- ปริญญาตรี สาขาอาชีวกรรมการ University of California, USA
- ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน
- ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- มี.ค.2553-ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)
- 2545-ปัจจุบัน ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2543-ปัจจุบัน กรรมการที่ปรึกษาแก่คณะจัดการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2538-ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท มิตซูบิชิ เอเลเวเตอร์ เอเชีย จำกัด
- 2535-ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2537-ปัจจุบัน ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหากรรมการ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษั (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

10,183,403 หุ้น (รวมหุ้นที่ถือโดยภรรยา บุตรและญาติสนิท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.12012



นายรัตน์ พานิชพันธ์ [65 ปี]

- กรรมการ
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

วุฒิทางการศึกษา

- วิทยาศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- M.S. in Business Ad., Fort Hays Kansas State University, Hays, Kansas, USA
- ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (วปรอ. 388)
- Director Accreditation Program : Governance Training for Listed Company Director (DAP), IOD
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Financial Institutions Governance Program (FGP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2553-ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด กรรมการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
- 2552-ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2550-ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2548-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน) กรรมการ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหาร ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2544-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2549-2552 กรรมการตรวจสอบ บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษั (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

4,808,884 หุ้น (รวมหุ้นที่ถือโดยบุตรและญาติสนิท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.05673

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



นายอตุลย์ วินัยแพทย [66 ปี]

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วุฒิทางการศึกษา

- เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- MA (ECON) University of Texas at Austin, Texas, USA
- นักบริหารระดับสูง สำนักงานข้าราชการพลเรือน (นบส.)
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (วปรอ.388)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 14
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Audit Committee Program (ACP), IOD
- Role of The Compensation Committee (RCC), IOD
- Financial Institutions Governance Program (FGP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- ปัจจุบัน กรรมการรองผู้อำนวยการใหญ่ มูลนิธิสถาบันพัฒนามันสำปะหลังแห่งประเทศไทย (TTDI) กรรมการและกรรมการตรวจสอบ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ไทยบรรจุกภัณฑ์และการพิมพ์ จำกัด (มหาชน)
- 2553-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทยบรรจุกภัณฑ์และการพิมพ์ จำกัด (มหาชน)
- 2552-ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทนบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เอเวอร์กรีนพลัส จำกัด
- 2551-ปัจจุบัน ผู้อำนวยการสถาบัน สถาบันพัฒนามันสำปะหลัง (ห้วยบง)
- 2550-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โอจีเอส จำกัด (มหาชน)
- 2545-2550 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ปัญจพล เปเปอร์ อินดัสตรี จำกัด และบริษัท ปัญจพล พัลป์ อินดัสตรี จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

101,942 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.00120



นายอนันต์ อัสวโกดิน [62 ปี]

- กรรมการ

วุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- M.S.Industrial Engineering Illinois Institute of Technology Chicago, USA
- MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2552-ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริษัท บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2548-ปัจจุบัน ประธานกรรมการธนาคาร ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2538-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2535-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 2531-ปัจจุบัน ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2537-2553 กรรมการ บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)
- 2537-2552 กรรมการ บริษัท เดอะ คอนเฟิเดนซ์ จำกัด

การถือหุ้นของบริษัท (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

81,083,194 หุ้น(รวมหุ้นที่ถือโดยมารดาและบุตรที่บรรลุนิติภาวะ) คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.95647

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



นายอติสร ธนันทน์ราพุล [58 ปี]
• กรรมการ

วุฒิทางการศึกษา

- บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 2
- หลักสูตร Stanford Executive Program (SEP) Graduate School of Business, Stanford University
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Director Accreditation Program : Governance Training for Listed Company Director (DAP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2545-ปัจจุบัน กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2544-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
กรรมการ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ I
กรรมการ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ II
- 2547-2553 กรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็ม เอฟ ซี จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

872 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.00001



นางสาวกนกวลี วิริยะไพกิจ [47 ปี]
• กรรมการ
• กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วุฒิทางการศึกษา

- บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Master Degree, Investment Banking, University of Wisconsin - Madison
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Role of The Compensation Committee (RCC) , IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2546-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
- 2541-2546 Vice President GIC Real Estate Pte Ltd.

การถือหุ้นของบริษัท (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

-ไม่มี-

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



นายราชัย วัฒนเกษม [65 ปี]

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วุฒิทางการศึกษา

- Honors Degree
- MBA Industrial Management II class, Pacific States University, California, USA
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Role of the Compensation Committee (RCC), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2552 ประธานกรรมการ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีบี จำกัด
กรรมการ บริษัท กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิส จำกัด
กรรมการ คณะกรรมการส่งเสริมกิจการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- 2549-2550 คณะกรรมการบริหาร ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

109,350 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.00129



นายสุริย์ บัวคอม [68 ปี]

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล

วุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร มหาวิทาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตร ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทาลัยฮาวาร์ด
- ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (รุ่น 4010)
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), Chair Person Certificate, IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2553-ปัจจุบัน ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท ไทยไวร์โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)
- 2552-ปัจจุบัน กรรมการ Zhengxin Bank Co., Ltd
- 2548-ปัจจุบัน ที่ปรึกษาระบบงานคอมพิวเตอร์ออนไลน์ กรมบัญชีกลาง
- 2547-ปัจจุบัน ที่ปรึกษาระบบงานคอมพิวเตอร์ออนไลน์ กรมสรรพากร
- 2550-2552 ประธานกรรมการ บริษัท กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิส จำกัด
- 2548-2552 รองประธาน บริษัท กรุงไทยพาณิชย์ประกันภัย จำกัด
กรรมการ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษัท (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

-ไม่มี-

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



นายกฤษณ์ พันธรัตน์มาลา [44 ปี]

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

วุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- MBA มหาวิทยาลัยฟลอริดา
- วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต อิมพีเรียล คอลเลจ มหาวิทยาลัยลอนดอน
- CFA Institute (Previously American Investment Management Research "AIMR")
Chartered Financial Analyst
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Certificate of Completion : Advanced Audit Committee Program, IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2554-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ผลิตภัณฑ์ตราเพชร จำกัด (มหาชน)
กรรมการ บริษัท บรรจภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน)
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท กรู๊ปบลิส จำกัด (มหาชน)
- 2549-ปัจจุบัน กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท สหโมเสคอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- 2548-ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ บริษัท ไทยฟรอสเพอริตี้ แอ็ดไวซอรี่ จำกัด

การถือหุ้นของบริษัท (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

-ไม่มี-



นายชวง ชัยสุโรจน์ [57 ปี]

- กรรมการ
- รองกรรมการผู้จัดการ

วุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Executive Education Program : Stanford University
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Director Accreditation Program : Governance Training for Listed Company Director (DAP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2546-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2554-2555 กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด
กรรมการ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด
- 2553-2555 กรรมการ บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด
- 2546-2555 กรรมการ บริษัท คิว.เอช อินเทอร์เน็ตเซ็นทรัล จำกัด
- 2541-2555 กรรมการ บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด
- 2546-ก.พ. 2553 กรรมการ บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)
- 2546-2552 กรรมการ บริษัท เดอะ คอนเฟิเดนซ์ จำกัด

การถือหุ้นของบริษัท (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

4,982,884 หุ้น (รวมหุ้นที่ถือโดยบุตร) คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.05878

รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร



นางสุวรรณา พุทธประสาธ [57 ปี]

- กรรมการ
- รองกรรมการผู้จัดการ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- กรรมการบริษัทภิบาล

วุฒิทางการศึกษา

- บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Director Accreditation Program : Governance Training for Listed Company Director (DAP), IOD
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD
- Financial Institutions Governance Program (FGP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2554-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เซนเตอร์พอยต์ ฮอสติทอลิตี้ จำกัด
- 2553-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด
- 2551-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2546-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการ บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด
- 2543-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
กรรมการ บริษัท เดอะ คอนเฟิชั่นส์ จำกัด
- 2548-ก.พ.2555 กรรมการ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษั (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

5,669,346 หุ้น (รวมหุ้นที่ถือโดยบุตรและญาติสนิท) คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.06688



นายประวิทย์ โชติวัฒนพันธ์ [55 ปี]

- กรรมการ
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส

วุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Director Certification Program : Program for Professional Director (DCP), IOD

ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

- 2554-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด
- 2553-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด
กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด
กรรมการ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- 2548-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด
- 2546-ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2552-ก.ย.2555 กรรมการ บริษัท เดอะ คอนเฟิชั่นส์ จำกัด
- 2544-2550 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

การถือหุ้นของบริษั (ณ วันปิดสมุดทะเบียน 14 พฤษภาคม 2555)

1,000,033 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.01180

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ชั้น 6 และ 7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถ.สาทรใต้ ห้างสรรพสินค้า สาทร์ กรุงเทพฯ 10120 เลขทะเบียนบริษัทมหาชนเลขที่ 131 โทรศัพท์ 0-2677-7000 โทรสาร 0-2677-7011 เว็บไซต์ “www.qh.co.th” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 9,183.8 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 9,183.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

1. ประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีประวัติความเป็นมา การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ซึ่งสามารถสรุปเรียงตามปีได้ดังต่อไปนี้

- **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 - 2543** บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารและสถาบันการเงินและสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้ด้วยดี
- **ปี 2544** บริษัทได้เพิ่มทุนและเสนอขายหุ้นให้แก่ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC) สัดส่วนร้อยละ 20 คิดเป็นมูลค่าหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด 812.0 ล้านบาท
- **ปี 2548** บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ธนาคารและสถาบันการเงินตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ครบทั้งจำนวน นอกจากนี้ บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีนโยบายในการดำเนินการพัฒนาบ้านพร้อมที่ดินเพื่อขาย สำหรับกลุ่มลูกค้าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ที่อยู่ในระดับราคา 4.0-6.0 ล้านบาท
- **ปี 2549** บริษัทและบริษัทย่อยได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ (เดิมชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์” (“กองทุนรวม”) ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2549 และบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 204.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมและคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,045.1 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทจัดการ ได้แต่งตั้งให้บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี และคู่สัญญาสามารถขยายเวลาได้อีกเป็นคราวๆ คราวละไม่เกิน 5 ปี

- **ปี 2549** บริษัทได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่อาคารที่พักอาศัยให้เข้าโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และสุขุมวิท 10 ซึ่งแล้วเสร็จในปี 2550 ทั้งนี้ เพื่อให้โครงการอยู่ในสภาพดี ทันสมัยและสามารถแข่งขันในตลาดได้
- **ปี 2550** บริษัทได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่อาคารที่พักอาศัยให้เข้าโครงการเซนเตอร์ พอยท์ สील ซึ่งแล้วเสร็จในปี 2553 ทั้งนี้ เพื่อให้โครงการอยู่ในสภาพดี ทันสมัยและสามารถแข่งขันในตลาดได้
- **ปี 2553** บริษัทได้ปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่อาคารที่พักอาศัยให้เข้าโครงการเซนเตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวนซึ่งแล้วเสร็จในปี 2554 เพื่อให้อยู่ในสภาพดี ทันสมัย สามารถเพิ่มรายได้ และสามารถแข่งขันในตลาดได้และบริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 4 ชุด เป็นจำนวนเงิน 5,000 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด รวมทั้งในระหว่างปีบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้
 - 1) **บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100.0 ล้านบาทเป็น 3,000.0 ล้านบาท โดยบริษัทได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวนเป็นจำนวนเงิน 2,900.0 ล้านบาท ทำให้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 คงเดิม
 - 2) **บริษัท เดอะ คอนฟีเดนซ์ จำกัด** บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันบริษัทย่อยดังกล่าวประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100.0 ล้านบาทเป็น 1,000.0 ล้านบาท โดยบริษัทเพิ่มทุนทั้งจำนวนในบริษัทดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 900.0 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด เท่ากับสัดส่วนร้อยละ 100 คงเดิม
 - 3) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด** บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัทคาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 15 มิถุนายน 2553 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดระยอง
 - 4) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด** บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัทคาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 15 มิถุนายน 2553 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดเพชรบุรี
 - 5) **บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด** บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 8 ธันวาคม 2553 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจจำหน่าย รับจ้างตกแต่ง และติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ รวมทั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องให้กับโครงการบ้านและโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับบริษัทและบริษัทในเครือ
 - 6) **บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)** บริษัทและบริษัทคิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 26 ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2553 ได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทร่วมดังกล่าวให้แก่บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100) เป็นจำนวน 103.1 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 4 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 412.5 ล้านบาท
 - 7) **บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26 ในเดือนมีนาคม 2553 บริษัทร่วมดังกล่าวได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท บริษัทได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 709.0 ล้านหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 709.0 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระเงินค่าหุ้นดังกล่าวในวันที่ 1 เมษายน 2553 ซึ่งทำให้ ณ สิ้นปี 2553 บริษัทคงถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.71

ในเดือนพฤศจิกายน 2553 บริษัทร่วมดังกล่าวได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 4 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท บริษัทได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,134.4 ล้านหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 1,134.4 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวในวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2554

- **ปี 2554** บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) **หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน** บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน จำนวน 4 ชุด มีรายละเอียด ดังนี้

1.1) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2554 ชุดที่ 1

บริษัทได้ออกและเสนอขายในเดือนมีนาคม 2554 อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 10 มีนาคม 2557 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.90 ต่อปี จำนวน 2,000.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

1.2) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2554 ชุดที่ 1

บริษัทได้ออกและเสนอขายในเดือนสิงหาคม 2554 อายุ 3 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 ปีที่ 1-2 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.70 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.00 ต่อปีสำหรับ 1.5 ปีที่เหลือ จำนวน 1,600.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

1.3) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2554 ชุดที่ 2

บริษัทได้ออกและเสนอขายในเดือนสิงหาคม 2554 อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 25 สิงหาคม 2559 ปีที่ 1-3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี และปีที่ 4-5 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.30 ต่อปี จำนวน 1,400.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

1.4) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2554

บริษัทได้ออกและเสนอขายในเดือนธันวาคม 2554 อายุ 1 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 ธันวาคม 2555 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.90 ต่อปี จำนวน 1,300.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

- 2) **บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม** สำหรับอาคารที่พักอาศัยให้เช่า 3 อาคาร ได้แก่ อาคารเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี อาคารเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท 10 และ อาคารเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน
- 3) **บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด** บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 1 เมษายน 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- 4) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด** บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 22 เมษายน 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดชลบุรี
- 5) **บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 20 พฤษภาคม 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า
- 6) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด** บริษัทถือหุ้นดังกล่าวผ่านบริษัทคาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 17 มิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

- 7) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.7 ได้จัดสรรหุ้นสามัญให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นจำนวน 1,443 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคา 1.40 บาท ในเดือนพฤษภาคม 2554 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทรวมดังกล่าวลดลงเท่ากับร้อยละ 22.25 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554)
- ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้
 - 1) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดขายโครงการบ้านพร้อมที่ดินใหม่จำนวน 13 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 14,783 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการที่เปิดในบริษัทจำนวน 4 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 5,086 ล้านบาท และโครงการที่เปิดโดยบริษัทย่อยจำนวน 9 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 9,697 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการชำระเงินจองและเงินโอนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 12 โครงการ และส่วนที่ซื้อเพิ่มขยายต่อจากที่ดินเดิมของปี 2554 จำนวน 7 โครงการ รวมเป็นจำนวนเงิน 2,951 ล้านบาท
 - 2) ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยใหม่จำนวน 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 6,496 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการชำระเงินจองและเงินโอนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 5 โครงการ และส่วนที่ซื้อเพิ่มขยายต่อจากที่ดินเดิมของปี 2554 จำนวน 1 โครงการ รวมเป็นจำนวนเงิน 1,232.5 ล้านบาท
 - 3) บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยได้จัดตั้งบริษัทดังกล่าวในวันที่ 15 มิถุนายน 2555 มีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์
 - 4) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 3 ชุด มีรายละเอียด ดังนี้
 - 4.1) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2555
บริษัทได้ออกและ เสนอขายในเดือนเมษายน 2555 อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 27 เมษายน 2559 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.59 ต่อปี จำนวน 2,212.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
 - 4.2) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2555 ชุดที่ 1
บริษัทได้ออกและเสนอขายในเดือนสิงหาคม 2555 อายุ 3 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.16 ต่อปี จำนวน 800.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
 - 4.3) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2555 ชุดที่ 2
บริษัทได้ออกและเสนอขายในเดือนสิงหาคม 2555 อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 25 สิงหาคม 2560 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.55 ต่อปี จำนวน 2,000.0 ล้านบาท และมีอันดับเครดิตหุ้นกู้ A⁻ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
 - 5) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ रेชिเดนซ์ (“QHHR”) บริษัทได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการประเภทโรงแรม และเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेชิเดนซ์ เพชรบุรี โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेชิเดนซ์ สุขุมวิท และโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेชิเดนซ์ หลังสวน ให้แก่ QHHR ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2555 และบริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 105.28 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมและคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,050.28 ล้านบาท

โดยภายหลังจากที่ QHHR ได้ลงทุนในทรัพย์สินแล้ว QHHR จะนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่บริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

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

2. กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัท

ตั้งแต่อดีตร้อยละ 4 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในระหว่างปี 2554 - 2555 มีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญดังนี้

ผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 12 พ.ค. 54		ณ วันที่ 14 มีค 55		ณ วันที่ 14 พ.ค. 55	
	จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	2,107,539,377	24.86	2,107,539,377	24.86	2,107,539,377	24.86
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	922,101,500	10.88	922,101,500	10.88	922,101,500	10.88
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	605,192,272	7.14	533,450,775	6.29	599,978,978	7.08
HSBC Group	453,263,861	5.35	311,162,418	3.67	226,585,518	2.67
CHASE	409,333,470	4.83	249,389,000	2.94	126,145,400	1.49

3. การประกอบธุรกิจ

3.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า รวมทั้งร่วมลงทุนในบริษัทอื่น ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้คือ

- 1. ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน
- 2. ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- 3. ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม)
- 4. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
- 5. ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัยให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า
- 6. ธุรกิจการลงทุน
- 7. ธุรกิจอื่นๆ

(รายละเอียดตามหัวข้อเรื่อง การตลาดและการแข่งขัน ข้อ 1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ ข้อย่อย ก) ถึง จ))

3.2 นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายแบ่งการทำงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้

1) บริษัทย่อย

บริษัทได้ลงทุนใน 13 บริษัท ได้แก่

- 1.1) บริษัท เดอะ คอนเฟิเดนซ์ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดินเพื่อขายและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย

- 1.2) **บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 81 และส่วนที่เหลือร้อยละ 19 ถือหุ้นโดยบริษัท เดอะ คอนเน็คชั่น จำกัด ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจรับบริหารงานสาธารณูปโภคโครงการบ้านของบริษัทและบริษัทย่อย
- 1.3) **บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย
- 1.4) **บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจให้เช่าหน่วยในอาคารที่พักอาศัย รับจ้างบริหารอาคาร และลงทุนในบริษัทต่างๆ
- 1.5) **บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด** ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจการลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟง ประเทศเวียดนาม และได้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 14.15
- 1.6) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม ในจังหวัดระยอง
- 1.7) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปัจจุบันดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม ในจังหวัดเพชรบุรี
- 1.8) **บริษัท ไอเดีย พิตติ้ง จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจรับจ้างตกแต่งและติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ รวมทั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องให้กับโครงการบ้าน และโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับบริษัทและบริษัทในเครือ
- 1.9) **บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยวในจังหวัดกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล
- 1.10) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัทคาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมในจังหวัดชลบุรี
- 1.11) **บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.12) **บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด** บริษัทถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
- 1.13) **บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์

2) บริษัทร่วม

บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 กองทุน ได้แก่

- 2.1) **บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)** บริษัทมีนโยบายลงทุนระยะยาวโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.78 บริษัทร่วมดังกล่าวประกอบธุรกิจค้าปลีกสินค้าเพื่อการก่อสร้าง ตกแต่ง และซ่อมแซมบ้านและที่อยู่อาศัยพร้อมกับการให้บริการอย่างครบวงจร (One Stop Shopping) เพื่อให้เกิดความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า โดยในปัจจุบันบริษัทร่วมดังกล่าวมีสินค้าสำหรับให้บริการมากกว่า 60,000 รายการ อีกทั้งมีการจัดตั้งศูนย์ฝึกอบรม (Training Center) เพื่อพัฒนาบุคลากรในทุกระดับให้มีความรู้ ความสามารถในการให้บริการที่ดีแก่ลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทร่วมยังได้จัดสร้างศูนย์กระจายสินค้า (Distribution Center) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบโลจิสติกส์

- 2.2) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 22.02 (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555) โดยบริษัทร่วมดั่งกล่าวเป็นโฮลดิ้งคอมพานีที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจธนาคาร โดยให้บริการเกี่ยวกับเงินฝาก สินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อธุรกิจ และสินเชื่อบุคคล โดยบริษัทร่วมดั่งกล่าวถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 และเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2554 ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปรับฐานะจากธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อยเป็นธนาคารพาณิชย์โดยใช้ชื่อว่า “ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)” และสามารถดำเนินกิจการเป็นธนาคารพาณิชย์เต็มรูปแบบ
- 2.3) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์** บริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25.66 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำนวน 7,970 ล้านบาท ทรัสต์สินที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ลงทุน ได้แก่ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ภายใต้ชื่อโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต และโครงการเวฟ เฟลส
- 2.4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์** จัดตั้งขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2555 ซึ่งบริษัทลงทุนระยะยาวโดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 31.33 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเท่ากับจำนวน 3,360 ล้านบาท ทรัสต์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ได้แก่ โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และโครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน

3) บริษัทอื่น

ได้แก่ บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม โดยเดิมบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ถือหุ้นร้อยละ 21 ปัจจุบันสัดส่วนการถือหุ้นได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 สาเหตุจากบริษัทไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เนื่องจากเห็นว่าบริษัทดังกล่าวมีผลประกอบการขาดทุนอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด

3.3 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจคือ ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า/ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งนโยบายการดำเนินธุรกิจหลักในช่วงระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า (ปี 2555 - ปี 2557) บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ทำได้สูงและสามารถหมุนกลับมาเป็นเงินสดหรือชำระคืนเงินทุนได้เร็ว ส่งผลให้สามารถเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินและลดภาระหนี้ได้เร็ว รวมทั้งบริษัทมีนโยบายให้บริษัทย่อยขยายการลงทุนในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในระดับราคา 1.0 - 2.5 ล้านบาท เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางทางธุรกิจและการเติบโตของยอดขายบริษัทและบริษัทย่อย

เงินลงทุนของบริษัท

1. เงินลงทุนของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
1) บริษัทย่อย			
1.1 บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ให้เช่าพื้นที่ในอาคารที่พักอาศัย รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยและอาคารสำนักงาน และลงทุนในบริษัทต่างๆ	76.8	100
1.2 บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3,000.0	100
1.3 บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รับบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการบ้าน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	380.0	81
1.4 บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า	5.0	100
1.5 บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด	ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าและโรงแรม	5.0	100
2) บริษัทร่วม			
2.1 บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน	7,041.4	20
2.2 บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจการลงทุน	11,978.9	22
2.3 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ^{1/}	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า	7,863.1	26
2.4 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	3,360.0	31

หมายเหตุ : ^{1/} กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยขอเปลี่ยนชื่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2554 เป็น "กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์"

2. เงินลงทุนของบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่างประเทศ	30.8	100

3. เงินลงทุนของบริษัท เดอะ คอนฟีเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รับบริหารงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงการบ้าน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	380.0	19

4. เงินลงทุนของบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น
1) บริษัท เดอะ คอนฟีเดนซ์ จำกัด	ให้เช่าอาคารสำนักงานและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,000.0	100
2) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5.0	100
3) บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5.0	100
4) บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด	จำหน่าย และติดตั้งเฟอร์นิเจอร์	5.0	100
5) บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5.0	100
6) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5.0	100
7) บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5.0	100

5. เงินลงทุนของบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านเหรียญสหรัฐ)	% การถือหุ้น
บริษัท ฮาร์เบอร์ วิว จำกัด	โรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมือง ท่าไฮฟงประเทศเวียดนาม	6.8	14

การตลาดและการแข่งขัน

1. การตลาดและการแข่งขัน

1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการจัดแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็นกลุ่มตามประเภทของธุรกิจแต่ละประเภท โดยจะใช้กลยุทธ์การแข่งขันที่แตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทธุรกิจซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่

ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน โดยจะพิจารณาที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีการจัดสรรที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ และสร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าว พร้อมทั้งมีการดำเนินการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆด้วย ปัจจุบันธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยจะมุ่งเน้นทำเลที่ตั้งโครงการที่มีถนนที่สามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวก ทั้งย่านกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้กว้างขึ้น โดยปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาสินค้าตั้งแต่ระดับล่าง ระดับกลาง และระดับบน ซึ่งสามารถแบ่งกลุ่มสินค้าได้ ดังนี้

• สินค้าระดับบน

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว				
	Q Twelve	Q House Avenue	พฤษภรณ์ / พฤษภรณ์ รีเจนซ์	ลัดดารมย์ / ลัดดารมย์ อลิกันซ์	วรารมย์ / วรารมย์ พรีเมียม
	> 100 ล้านบาท	24-80 ล้านบาท	30-85 ล้านบาท	7-30 ล้านบาท	4-12 ล้านบาท
1. บมจ.ควอลิตี้เฮาส์		🏠	🏠	🏠	🏠
2. บจ.คาซ่า วิลล์	🏠			🏠	🏠

• สินค้าระดับกลาง

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว				โครงการทาวน์เฮ้าส์
	คาซ่า แกรนด์ / เลเจนด์	คาซ่า พรีเมียม	คาซ่า วิลล์/เพรสโต้	คาซ่า ซีไซด์	คาซ่า ซิตี้
	7-12 ล้านบาท	5-7 ล้านบาท	4-6 ล้านบาท	3-6 ล้านบาท	2-5 ล้านบาท
1. บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์	🏠		🏠		
2. บจ. คาซ่า วิลล์	🏠	🏠	🏠		🏠
3. บจ. คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553)				🏠	
4. บจ. คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553)				🏠	

• **สินค้านี้ระดับล่าง**

(ราคาต่อหลัง)

บริษัท	โครงการบ้านเดี่ยว		โครงการทาวน์ เฮาส์	
	เดอะ ทรีสต์		กัสโต้	เดอะ ทรีสต์
	3-5 ล้านบาท		2-3 ล้านบาท	3-4 ล้านบาท
1. บจ.เดอะ คอนฟีเด็นซ์				
2. บจ.กัสโต้ วิลเลจ				

ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการขายธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย โดยพิจารณาโครงการที่มีผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม มุ่งเน้นทำเลที่ตั้งโครงการใจกลางเมืองหรือใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า (BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ทั้งในเส้นทางปัจจุบันและส่วนต่อขยายในอนาคต รวมทั้งบริเวณแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยที่เดินทางสะดวกเป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทยังพิจารณาขยายโครงการในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดที่มีศักยภาพด้วย

ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและการดำเนินชีวิต โดยเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มเจ้าของกิจการ ผู้บริหารระดับกลางขึ้นไป รวมทั้งพนักงานบริษัทหรือคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และมีรูปแบบการใช้ชีวิตในเมืองเป็นส่วนใหญ่ โดยใช้ชื่อโครงการตามประเภทสินค้า ดังนี้

(ราคาต่อหน่วย)

บริษัท	สินค้านี้ระดับบน		สินค้านี้ระดับกลาง	สินค้านี้ระดับล่าง
	คิว คอนโด	คิวเฮาส์ คอนโด	คาซ่า คอนโด	เดอะ ทรีสต์ เรสซิเดนซ์
	14-140 ล้านบาท	3-7 ล้านบาท	2-5 ล้านบาท	1.5-4 ล้านบาท
1.บมจ. ควอลิตี้ เฮาส์				
2.บจ. คาซ่า วิลล์				
3.บจ.เดอะ คอนฟีเด็นซ์				

ข) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่

ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า/เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยก่อสร้างอาคารและเช่าอาคารที่พักอาศัยให้เช่าภายใต้ชื่อ “เซ็นเตอร์ พอยท์” เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานและท่องเที่ยวในประเทศไทยซึ่งมีความต้องการเช่าที่พักอาศัยในระยะสั้นและระยะยาว โดยคำนึงถึงการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักอาศัย ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ในบริเวณใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือทำเลที่ตั้งย่านใจกลางเมือง ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังเน้นการให้บริการที่มีมากกว่าโครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่าทั่วไป เช่น มีบริการห้องประชุม ศูนย์ธุรกิจ ห้องอาหาร การบริการทำความสะอาดห้องพัก และระบบรักษาความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งสาธารณูปโภค อุปกรณ์และเครื่องมือสื่อสารโทรคมนาคมที่ทันสมัย ซึ่งจะช่วยในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ได้อย่างสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. สินทรัพย์ที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
2. สินทรัพย์ที่บริษัทเช่ามาเพื่อดำเนินการ อายุสัญญา 1-3 ปี

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

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

ค) ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัยให้เช่า โรงแรม และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัยให้เช่า โรงแรม และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า ดังนี้

- รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานเวฟเพลส อาคารสำนักงานคิวเฮาส์ ลุมพินี และอาคารสำนักงานคิวเฮาส์ เฟลิจิต ให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยให้เช่าโครงการเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์ แอนด์ เฮาส์ II ถึงวันที่ 21 มีนาคม 2555 และรับจ้างบริหารโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เมื่อซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์โครงการดังกล่าวจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์ แอนด์ เฮาส์ II ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2555
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยให้เช่าโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ และโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-เทอร์มินัล21ให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- รับจ้างบริหารบ้านพักอาศัยให้เช่าโครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทรให้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด ถึงวันที่ 21 มีนาคม 2555 และรับจ้างบริหารโครงการดังกล่าวต่อให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”) เมื่อซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์โครงการดังกล่าวจากบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2555
- รับจ้างบริหารอาคารที่พักอาศัยให้เช่าโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHR) ตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2555
- รับจ้างบริหาร อาคารที่พักอาศัยให้เช่าโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”) ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2555

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยรับจ้างจัดทำบัญชีโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด บริษัทแอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด

ง) ธุรกิจการลงทุน

บริษัทลงทุนในบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยถือหุ้นผ่านบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ได้เข้าลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม โดยถือหุ้นอยู่ในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วน ร้อยละ 14.15

จ) ธุรกิจอื่นๆ

บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 กองทุน ได้แก่

1. บริษัท โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ได้ลงทุนระยะยาวในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100
3. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์

1.2 นโยบายราคา

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการกำหนดราคาสินค้าในลักษณะที่สามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้

1.3 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

1.3.1 การขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายโดยผ่านสำนักงานขายของบริษัทและบริษัทย่อยที่ตั้งอยู่ ณ โครงการนั้นๆ รวมทั้ง การออกบูธในงานแสดงสินค้าตามความเหมาะสม

1.3.2 อาคารที่พักอาศัยให้เช่า/เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายหลายรูปแบบ ดังต่อไปนี้

- การขายโดยพนักงานบริษัท : ลูกค้าสามารถติดต่อกับพนักงานที่สำนักงานขายส่วนกลาง หรือพนักงานบริษัทเข้าพบลูกค้าที่สำนักงานของลูกค้า ซึ่งพนักงานบริษัทสามารถชี้แจงรายละเอียดได้ครบทุกโครงการ ในปัจจุบันยอดขายส่วนใหญ่ของบริษัทจะขายผ่านช่องทางนี้ เพื่อมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า
- การขายโดยผ่านตัวแทน : บริษัทเปิดโอกาสให้ตัวแทนทุกบริษัทสามารถหาลูกค้ามาเช่าห้องพักได้โดยจ่ายค่าตอบแทนร้อยละ 100 ของค่าเช่าเดือนแรก เนื่องจากเป็นช่องทางที่สามารถเพิ่มลูกค้าได้มากขึ้น
- การขายผ่านเว็บไซต์ของบริษัท : บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้ลูกค้าชาวต่างประเทศที่มีความต้องการเข้าพักในอาคารที่พักอาศัยด้วยการจองผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งเป็นช่องทางการขายที่มีศักยภาพสูงขึ้นเป็นลำดับทุกปี
- การขายผ่านเว็บไซต์ตัวแทน : เนื่องจากลูกค้าชาวต่างประเทศมีแนวโน้มใช้เครือข่ายอินเทอร์เน็ตจองห้องพักเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงเปิดช่องทางการขายผ่านเว็บไซต์ตัวแทนอีกทางหนึ่ง

1.3.3 อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ขายผ่านตัวแทน เนื่องจากตัวแทนมีเครือข่ายลูกค้าและพื้นที่ให้เช่าที่กว้างขวาง ลูกค้าสามารถเลือกพื้นที่เช่าได้หลายแห่งก่อนตัดสินใจ นอกจากนี้ ลูกค้าของบริษัทสามารถติดต่อเช่าพื้นที่ได้โดยตรงกับพนักงานขายพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

1.4 ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของบริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะเป็นลูกค้ารายย่อยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

1.4.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่ ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่รัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน

1.4.2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่

- ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า : กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทขนาดกลางและขนาดใหญ่ ทั้งบริษัทสัญชาติไทยและต่างชาติที่ต้องการอาคารสำนักงานย่านกลางใจเมือง
- ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า/เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ /โรงแรม : กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก ได้แก่ กลุ่มนักธุรกิจชาวต่างชาติที่เข้ามาติดต่อธุรกิจหรือทำงานในบริษัทเอกชนและองค์กรต่างๆ รวมทั้งนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั้งระยะสั้นและระยะยาว

1.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การดำเนินโครงการต่างๆของบริษัทและบริษัทย่อย หากโครงการใดเข้าเงื่อนไขที่ต้องยื่นอนุมัติต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยจะดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมครบถ้วน ส่วนกรณีที่ไม่ต้องผ่านการขอใบอนุญาตจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการดำเนินการควบคุมปัจจัยต่างๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่

- การก่อสร้าง บริษัทและบริษัทย่อยจะมีการควบคุมและป้องกันดูแลด้านเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนในช่วงที่โครงการอยู่ระหว่างพัฒนา รวมทั้งมีการควบคุมดูแล การจัดเก็บเครื่องมืออุปกรณ์ และควบคุมการก่อสร้างให้มีความปลอดภัย มีการป้องกันฝุ่น การรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสถานที่ก่อสร้าง โดยมีการแบ่งโซนการก่อสร้าง เพื่อให้มีผลกระทบต่อบ้านที่สร้างเสร็จและผู้อยู่อาศัยให้น้อยที่สุด
- ด้านอาคารสำนักงานให้เข้า และอาคารที่พักอาศัยให้เข้า บริษัทและบริษัทย่อยมีมาตรการป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านปัญหาสารอันตราย เช่น มีมาตรการในการตรวจสอบหรือปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆที่สามารถช่วยลดหรือประหยัดพลังงานไฟฟ้า การจัดการขยะ และตรวจสอบสภาพน้ำทิ้ง เป็นต้น

ดังนั้น โครงการทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมแต่อย่างใด

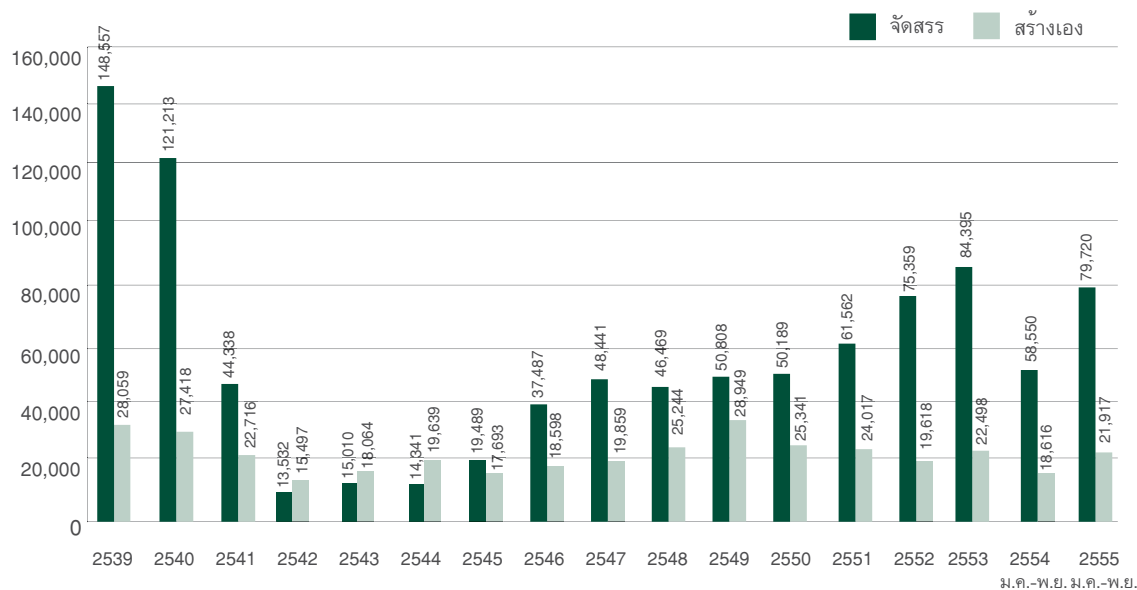
2. กวาะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

แบ่งแยกตามประเภทธุรกิจที่บริษัทได้ดำเนินการดังนี้

2.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน

ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 มีจำนวนเพิ่มขึ้น โดยพิจารณาจากตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใน เดือน ม.ค.-พ.ย. 2555 เป็นจำนวน 101,637 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2554 จำนวน 77,166 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.7 โดยสามารถแยกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรรมีจำนวน 79,720 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.2 และที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเองมีจำนวน 21,917 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2554

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร โดยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2550 - 2555

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรรแบ่งแยกตาม ประเภทของที่อยู่อาศัย	2550	2551	2552	2553	2554 (ม.ค.-พ.ย.)	2555 (ม.ค.-พ.ย.)	%การเปลี่ยนแปลงของ ปี 2555 / ปี 2554
บ้านเดี่ยว	16,390	13,437	10,863	11,403	13,424	10,030	-25.28%
บ้านแฝด	1,436	2,133	1,000	1,366	1,221	998	-18.26%
ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์	14,931	11,943	9,771	11,707	10,642	10,603	-0.37%
อาคารชุด	17,432	34,049	53,725	59,919	33,263	58,089	+74.64%
รวม ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ประเภทจัดสรร	50,189	61,562	75,359	84,395	58,550	79,720	+36.16%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากตัวเลขที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดลดลง เนื่องจากลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวเพื่อรอดูสถานการณ์น้ำในปี 2555 โดยเฉพาะในเขตพื้นที่น้ำท่วมในปลายปี 2554 ส่วนตลาดทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ปรับตัวลดลงเล็กน้อย ขณะที่อาคารชุดปรับตัวเพิ่มขึ้นสูง เนื่องจากมีอาคารชุดสร้างแล้วเสร็จเป็นจำนวนมาก ประกอบกับลูกค้ามีแนวโน้มในการยอมรับการพักอาศัยในคอนโดมิเนียมมากขึ้น

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2556 คาดว่าจะมีการปรับตัวขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากการเพิ่มงบประมาณของภาครัฐในการเยียวยาและฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ โครงการป้องกันและบรรเทาปัญหาอุทกภัยซึ่งต้องใช้เงินจำนวนมาก และโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของภาครัฐที่ใช้เป็นแรงผลักดันและกระตุ้นเศรษฐกิจในปี 2556 ให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำซึ่งเป็นตัวส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2.2 อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2555 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมทั้งสิ้น 8.080 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นเพียง 0.059 ล้านตารางเมตร ภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา กล่าวคือ อัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานมีจำนวนรวมประมาณ 7.09 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ 0.150 ล้านตารางเมตร โดยเริ่มปรับตัวขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2555 โดยปริมาณการเข้าใช้พื้นที่มาจากบริษัทข้ามชาติและบริษัทคนไทยจากกระแสการตื่นตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ที่จะเริ่มในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า ส่งผลให้ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าปรับตัวขึ้น

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานให้เช่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2555 ปรับตัวเพิ่มขึ้นในทุกทำเล เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2554 กล่าวคือ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่าน CBD ปรับเพิ่มขึ้นจาก 688 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดเอในย่าน Non CBD ปรับเพิ่มขึ้นจาก 553 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 573 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดบีปรับเพิ่มขึ้นจาก 477 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 517 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรดบีในย่าน Non CBD ปรับเพิ่มขึ้นจาก 431 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 483 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยถึงสิ้นปี 2555 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอีก

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2556 คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 0.190 ล้านตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในย่าน CBD จำนวน 0.050 ล้านตารางเมตร และย่าน Non CBD จำนวน 0.140 ล้านตารางเมตร ดังนั้นพื้นที่สำนักงานที่มีจำนวนจำกัดในย่าน CBD จึงมีแนวโน้มอัตราพื้นที่ว่างลดลงและอัตราค่าเช่าจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน สำหรับแนวโน้ม

อาคารสำนักงานในย่าน Non CBD คาดว่ามีการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากของพื้นที่สำนักงานในตลาด อย่างไรก็ตาม ตลาดอาคารสำนักงานก็ยังคงมีแนวโน้มในการเติบโตที่ดี โดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่มีการปล่อยพื้นที่เช่ามากกว่าร้อยละ 95 และตั้งอยู่ในทำเลใกล้รถไฟฟ้าจะมีแนวโน้มในการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้น

CBD : (Central Business District) - ถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระราม 4 ถนนเพลินจิต ถนนวิภาวดี
ถนนสุขุมวิทช่วงต้น และถนนเอกชัย เป็นต้น

Non CBD : (Non/Central Business District) - ถนนสุขุมวิทช่วงปลาย ถนนเพชรบุรี ถนนรัชดาภิเษก ถนนพหลโยธิน
ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพระราม 3 และถนนบางนาตราด เป็นต้น

2.3 อาคารที่พักอาศัยให้เช่า/เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม

ในปี 2555 ตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่ามีจำนวนห้องพักอาศัยให้เช่ารวมทั้งสิ้น 20,347 ห้อง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 ที่มีจำนวน 19,524 ห้อง เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 823 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 และถ้าพิจารณาจำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและประเภทพักอาศัยชั่วคราวในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างเดือน ม.ค.-ก.ย. 2555 มีจำนวน 68,666 คน เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2554 จำนวน 61,256 คน เพิ่มขึ้นจำนวน 7,410 คน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นในปี 2555 พบว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำงานในกรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มขึ้นมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องชุดพักอาศัยให้เช่า ดังนั้น แนวโน้มภาวะการแข่งขันในตลาดอาคารที่พักอาศัยให้เช่าหรือเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์อาจจะลดความรุนแรงลง

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของห้องชุดพักอาศัยให้เช่ายังคงเป็นกลุ่มชาวญี่ปุ่นและชาตินี้อยู่ในแถบเอเชีย เนื่องจากนักลงทุนประเทศญี่ปุ่นเป็นกลุ่มที่เข้ามาลงทุนสูงสุดในประเทศไทย ส่งผลให้ในปี 2555 สัดส่วนการเข้ามาทำงานของนักลงทุนประเทศญี่ปุ่นมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับชาวต่างประเทศอื่นๆ และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24 ของชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานทั้งหมดในประเทศไทย

ในปี 2555 ได้ผ่านพ้นปัญหาวิกฤติอุทกภัยในพื้นที่ภาคกลางของประเทศไทยที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4 ปี 2544 และไม่มีปัญหาเหตุการณ์ความวุ่นวายทางการเมืองภายในประเทศจึงส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติเดินทางกลับเข้ามาลงทุนและเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น สำหรับข้อมูลนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยระหว่างเดือน ม.ค.-ก.ย. 2555 มีจำนวน 16.0 ล้านคน เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2554 จำนวน 14.7 ล้านคน เพิ่มขึ้นจำนวน 1.3 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2556 นี้

โดยภาพรวมการลงทุนในประเทศไทยยังขยายตัวอยู่ เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนโครงการในปี 2555 ระหว่างเดือน ม.ค.-ธ.ค. 2555 จำนวน 1,584 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 648.0 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2554 ที่มีนักลงทุนต่างประเทศยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนโครงการจำนวน 1,059 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 396.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 525 โครงการ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50 และมูลค่าการลงทุนโครงการในปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 251.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64 ดังนั้น แนวโน้มการเติบโตของการลงทุนในปี 2556 คาดว่ายังคงจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ที่มา : ข้อมูลจากกองงานคนต่างด้าว กรมการจัดหางาน
ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ข้อมูลจากกรมการท่องเที่ยว
ข้อมูลจากการรวบรวมของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

* จำนวนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าได้มีการปรับปรุงข้อมูลให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด เนื่องจากบางโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนารูปแบบโครงการจึงยังไม่ชัดเจน

โครงสร้างรายได้

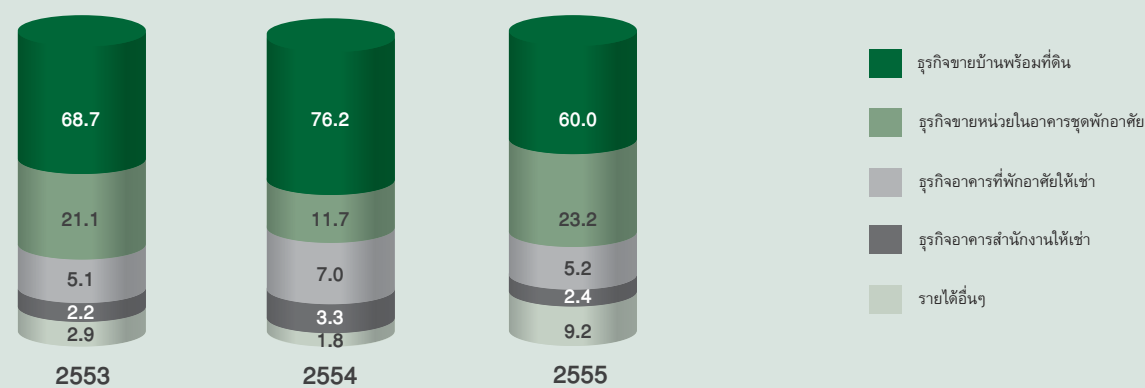
โครงสร้างรายได้ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทรายได้ ^{1/}	ดำเนินการโดย	ปี 2553		ปี2554		ปี 2555	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์							
1.1 ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทย่อย ^{2/}	9,364.2	68.7	7,637.4	76.2	8,639.6	60.0
1.2 ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ และ บจ.คาซ่า วิลล์	2,870.3	21.1	1,176.3	11.7	3,344.8	23.2
1.3 ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ บจ. เดอะ คอนफीเด็นซ์ และ บจ.คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล	696.2	5.1	704.3	7.0	745.8	5.2
1.4 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์	310.0	2.2	331.0	3.3	346.6	2.4
รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		13,240.7	97.1	9,849.0	98.2	13,076.8	90.8
2. รายได้อื่นๆ							
2.1 กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคาร	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทย่อย	-	-	-	-	1,183.6	8.2
2.2 อื่นๆ	บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์ และบริษัทย่อย	390.5	2.9	183.6	1.8	149.0	1.0
รวมรายได้อื่น		390.5	2.9	183.6	1.8	1,332.6	9.2
รวมรายได้ทั้งสิ้น		13,631.2	100.0	10,032.6	100.0	14,409.4	100.0

หมายเหตุ : 1/ รายได้ของบริษัทมาจากการจำหน่ายในประเทศทั้งสิ้น

2/ บริษัทย่อย ประกอบด้วย บจ.คาซ่า วิลล์ บจ.เดอะ คอนफीเด็นซ์ บจ.คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) บจ.คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) และบจ.กัสโต้ วิลเลจ



โครงสร้างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) จากบริการร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ดำเนินการโดย	% การถือ	ปี 2553		ปี 2554		ปี 2555	
		หุ้นของบริษัท ณ 31 ธ.ค.2555	รายได้		รายได้		รายได้	
			(ค่าใช้จ่าย)	%	(ค่าใช้จ่าย)	%	(ค่าใช้จ่าย)	%
1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า								
- อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี อาคารคิวเฮาส์ เฟลินจิต และอาคารเวฟ เฟลส	กองทุนรวมสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ^{2/}	25.66	109.8	20.2	118.8	18.6	121.7	14.8
	ยอดรวม		109.8	20.2	118.8	18.6	121.7	14.8
2. ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม								
- โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี โครงการเซนต์เตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ โครงการ เซนต์เตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า ควอตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	31.33	-	-	-	-	24.2	2.9
	ยอดรวม		-	-	-	-	24.2	2.9
3. ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง								
บมจ. ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์		-	(0.3)	-	-	-	-	-
บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์		19.78	338.8	62.4	400.5	62.7	530.4	64.4
	ยอดรวม		338.5	62.4	400.5	62.7	530.4	64.4
4. ธุรกิจการลงทุน								
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุป ^{1/}		22.02	94.3	17.4	119.3	18.7	147.3	17.9
	ยอดรวม		94.3	17.4	119.3	18.7	147.3	17.9
	ยอดรวมทั้งสิ้น		542.6	100.0	638.6	100.0	823.6	100.0

หมายเหตุ : 1/ เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2552 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติรับทราบเกี่ยวกับการดำเนินการเปลี่ยนแปลงการลงทุนโดยตรงในหุ้นสามัญของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นการลงทุนผ่านบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุป จำกัด (มหาชน) และเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2554 ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด(มหาชน) ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปรับฐานะเป็นธนาคารพาณิชย์โดยใช้ชื่อว่า “ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)”

2/ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยขอเปลี่ยนชื่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2554 เป็น “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์”

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องรายบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด

บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีโอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยถือผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ถือหุ้นในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (เดิมถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 21)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด มีมูลค่าเงินลงทุนสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเท่ากับศูนย์ เมื่อเปรียบเทียบกับเงินลงทุนตามราคาทุนจำนวน 32.6 ล้านบาท โดยบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวไว้เต็มจำนวน ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ สิ้นปี 2554 และ 2555 บริษัทย่อยรายบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีโอ) จำกัด มีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด จำนวน 3.5 ล้านบาท และ 8.6 ล้านบาทตามลำดับ (รายละเอียดตามส่วนของรายการระหว่างกัน ข้อ 1.21 การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทอื่น) บริษัทย่อยดังกล่าวจึงอาจมีความเสี่ยงที่อาจสูญเสียเงินให้กู้ยืมทั้งจำนวน เนื่องจากบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด มีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด มาตั้งแต่ปี 2540 เนื่องจากผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีภาระที่จะต้องจัดหาเงินให้กับบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้นของแต่ละราย ดังนั้น ในส่วนของบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีโอ) จำกัด และผู้ถือหุ้นอีกรายหนึ่งจึงได้ทำการค้าประกันเงินกู้ยืมรวมเป็นจำนวน 2.0 ล้านเหรียญสหรัฐ แก่สถาบันการเงิน โดยรับผิดชอบฝ่ายละร้อยละ 50 ของจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว หรือคิดเป็นภาระค้าประกันของบริษัทเท่ากับ 1.0 ล้านเหรียญสหรัฐ แต่ถ้าเปรียบเทียบภาระของบริษัทและบริษัทย่อยกับผู้ถือหุ้นรายอื่นที่มีต่อการให้ความช่วยเหลือทางการเงินทั้งหมดของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด แล้วจะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีโอ) จำกัด ซึ่งเท่ากับร้อยละ 21 ต่อมาบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน แต่บริษัทย่อย (บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีโอ) จำกัด) ไม่ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่ายังมีผลการดำเนินงานขาดทุน ทำให้มีสัดส่วนการถือหุ้น ณ สิ้นปี 2550 ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 ทั้งนี้ ในปี 2545 และปี 2551 บริษัทได้ตั้งสำรองเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกันจำนวน 35.0 ล้านบาท และ 26.0 ล้านบาท ตามลำดับ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 61.0 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทได้บันทึกภาระหนี้สินดังกล่าวเต็มมูลค่าแล้ว กรณีที่บริษัทต้องชำระคืนหนี้ตามสัญญาการค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด จำนวน 30.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (1.0 ล้านเหรียญสหรัฐ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555) นอกจากนี้ บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินโดยขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไปถึงปี 2560 ซึ่งทำให้บริษัทลดความเสี่ยงจากการค้าประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทได้ติดตามฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการปฏิบัติตามแผนปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด อย่างใกล้ชิด

ความเสี่ยงจากภาระผูกพันในการออกตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จำนวนรวม 22,363.9 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 5,271.9 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 80.0 ล้านบาท หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 2,000.0 ล้านบาท และหุ้นกู้-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 15,012.0 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.68 เท่า ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ อาจส่งผลกระทบต่อภาระชำระคืนหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าจะสามารถมีรายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ ดังจะเห็นได้จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการขายบ้านและที่ดินที่ดำเนินการอยู่จำนวน 42 โครงการ มูลค่าขายรวมประมาณ 62,327 ล้านบาท โดยมีมูลค่าการขายเป็นมูลค่าขายคงเหลือประมาณ 37,365 ล้านบาท และโครงการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 11 โครงการ มูลค่าขายรวมประมาณ 17,836 ล้านบาท มีมูลค่าขายคงเหลือประมาณ 6,359 ล้านบาท ซึ่งจะเป็แหล่งรายได้ของบริษัทในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้สม่ำเสมอจากธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า และธุรกิจ

อาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างกระแสเงินสดของบริษัท รวมทั้งบริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้จากธนาคารจำนวนรวม 7,514 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555) ซึ่งสามารถใช้เป็นแหล่งเงินทุนของบริษัท

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

จากการที่บริษัทและบริษัทย่อยต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทที่ใช้ในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการ

จากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย บริษัทและบริษัทย่อยจึงได้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน โดยทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในขณะนั้น ซึ่งมาตรการที่บริษัทและบริษัทย่อยนำมาใช้ เช่น การออกหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่ส่วนมากจะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า การออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำขายให้แก่นักลงทุนประเภทสถาบัน ซึ่งเป็นการลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเหมาะสมสอดคล้องกับธุรกิจประเภทโครงการบ้านที่ต้องการเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ การวางแผนงานก่อสร้างและพัฒนาประสิทธิภาพการพัฒนาโครงการให้มีระยะเวลาที่สั้นลง เพื่อลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืม รวมถึงการจัดสรรเงินกู้ยืมทั้งในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวไปใช้ในการประกอบธุรกิจให้สอดคล้องกับประเภทธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยและสอดคล้องกับประเภทสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีการติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยทั้งในปัจจุบันและในอนาคต และพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

นอกจากนั้น บริษัทได้เพิ่มศักยภาพและช่องทางการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ด้วยการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอและต้นทุนที่เหมาะสมที่สุด

2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมีรายได้หลักมาจากการขายบ้านพร้อมที่ดินในปี 2554 และปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 77.5 และร้อยละ 66.1 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการสร้างบ้านเสร็จก่อนขายสำหรับบ้านระดับราคาปานกลางขึ้นไป แทนการสร้างบ้านเมื่อลูกค้ามาจองซื้อ (หรือที่เรียกว่าบ้านสั่งสร้าง) จากนโยบายดังกล่าวส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างบ้านเพิ่มสูงขึ้นในระหว่างช่วงการก่อสร้างบ้าน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากการใช้เงินทุนแรกเริ่มพัฒนาโครงการที่สูง และเกิดภาระดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินมาลงทุนในโครงการนั้นๆ

อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีวิธีดำเนินการเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว ดังต่อไปนี้

- บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคโดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการในด้านงบประมาณ ราคาบ้าน แบบบ้าน ขนาดที่ดิน คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง สภาพโครงการ และการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตมาทำการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถสร้างบ้านก่อนขายได้ตรงกับความต้องการและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า เนื่องจากมีความมั่นใจในการรับประกันกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินตามสัญญาและได้เห็นคุณภาพสินค้าตามสภาพจริงก่อนตัดสินใจซื้อ
- บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์มานานจึงเป็นที่รู้จักและยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการประเมินความต้องการซื้อบ้าน (Demand) ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และสภาพแวดล้อมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาทบทวนและการวางแผนงานก่อสร้างบ้าน หรือการลงทุนในโครงการใหม่ๆ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของระดับปริมาณสินค้าคงเหลือที่บริษัทและบริษัทย่อยสมควรมีอยู่ ณ เวลานั้นเป็นสำคัญเพื่อลดความเสี่ยงจากการใช้เงินทุนหมุนเวียนสูง โดยการวางแผนงานก่อสร้างเป็นเฟส เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการซื้อบ้าน

ความเสี่ยงจากการขายบ้านก่อนสร้างเสร็จ (Presale)

เนื่องจากในปี 2553 บริษัทมีนโยบายให้บริษัทย่อยขายบ้านก่อนสร้างเสร็จ (Presale) สำหรับบ้านระดับราคาไม่สูงมากถึงราคาปานกลางที่อยู่ภายใต้ชื่อโครงการ “คาซ่า วิลล์” “คาซ่า ซิตี้” “เดอะ ทรัสต์ วิลล์” “เดอะ ทรัสต์ ทาวน์” “เดอะ ทรัสต์ ซิตี้” “คาซ่า ซีไซด์” และ “กัลโต้” รวมถึงอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งการขายบ้านล่วงหน้าเป็นการเพิ่มโอกาสในการขายและเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม การขายบ้านล่วงหน้ามีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีวิธีการลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำสัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาก่อสร้าง และตกลงราคาวัสดุก่อสร้างไว้ล่วงหน้า ในกรณีที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จัดซื้อจัดหาเองเป็นระยะเวลา 6-12 เดือน ประกอบกับบ้านในระดับราคาดังกล่าวมีขนาดเล็กและอาศัยระยะเวลาก่อสร้างสั้นกว่าบ้านระดับราคาสูง ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนได้ช่วงระยะเวลาหนึ่ง

นอกจากนี้ บริษัทยังได้นำระบบการก่อสร้างแบบพรีคาสท์ พรีแฟลบบริคเคน และแบบทันเนลมาใช้กับบ้านระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น เพื่อเร่งระยะเวลาก่อสร้างให้สั้นลง ซึ่งสามารถควบคุมต้นทุนได้

ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูง

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการนำกลยุทธ์การตลาดต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงขึ้น อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่อยู่ในตลาดมานาน และมีชื่อเสียงในการขายบ้านในระดับบน และระดับกลางสูง ทำให้ได้เปรียบในด้านชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือ คุณภาพและมาตรฐานสินค้า รวมทั้ง บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแต่ละโครงการก่อนการลงทุน ได้แก่ การทำเลที่ตั้งโครงการ การคมนาคม การขยายตัวของประชากร ภาวะตลาด คู่แข่งขัน และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เป็นต้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในระดับราคา 1.0 - 2.5 ล้านบาท เพื่อให้ครอบคลุมฐานลูกค้ามากขึ้น เป็นการขยายฐานธุรกิจให้ใหญ่ขึ้น ส่งผลต่อการเติบโตของยอดขายของบริษัทและบริษัทย่อย และลดความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นดังกล่าว

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

ความเสี่ยงเรื่องราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการ

จากระดับราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกมีความผันผวนและอาจจะปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนบ้านและต้นทุนในการพัฒนาโครงการบ้านให้เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยอาจจะไม่สามารถปรับขึ้นราคาขายบ้านและที่ดินได้ ผลดังกล่าวนี้อาจจะกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคต

อย่างไรก็ตามจากนโยบายในการสร้างบ้านเสร็จก่อนขายทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถวางแผนการก่อสร้างและซื้อวัสดุก่อสร้างไว้ล่วงหน้า ซึ่งจะช่วยในการควบคุมต้นทุนสินค้าและปริมาณสินค้าคงเหลือได้อย่างมีประสิทธิภาพในช่วงระยะเวลาหนึ่งรวมทั้ง บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดทำสัญญาซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าและชำระเงินล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างที่คาดว่าจะมีการปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตและจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีปริมาณการใช้วัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมากทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถเจรจาต่อรองราคาวัสดุก่อสร้างกับผู้ขายหรือผู้ผลิตให้อยู่ในระดับราคาที่ต่ำกว่า ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยเชื่อว่าการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดสามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้การนำวิธีการก่อสร้างพรีคาสท์ พรีแฟลบบริคเคน และทันเนลมาใช้กับบ้านระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท สามารถลดระยะเวลาก่อสร้าง ทำให้ประหยัดต้นทุนทางการเงินและควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้ อันส่งผลให้บริษัทสามารถรักษาระดับอัตรากำไรของบริษัทและบริษัทย่อยได้ระดับหนึ่ง

ความเสี่ยงการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานฝีมือก่อสร้าง

ด้วยการก่อสร้างบ้านและพัฒนาโครงการบ้านนั้น ต้องอาศัยผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ โดยเฉพาะสินค้าบ้านที่บริษัทและบริษัทย่อยขายนั้น เป็นสินค้าที่อยู่ในระดับกลางและระดับบนที่มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าเป็นสำคัญ ซึ่งผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือที่มีความชำนาญในการก่อสร้างบ้านหรืองานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการบ้านที่มีอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความจำกัดและอาจจะมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของบริษัทและบริษัทย่อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตและขยายตัว

การขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมืออาจจะเป็นอุปสรรคในการผลิตสินค้า การเติบโตของยอดขายสินค้า และการควบคุมคุณภาพของสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทและบริษัทย่อยได้รวมทั้ง มีการพัฒนาความรู้ ความสามารถผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังให้ความช่วยเหลือในสภาพคล่องทางการเงินแก่ผู้รับเหมาตามความเหมาะสมและตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นสืบเนื่องจากสถานการณ์น้ำท่วมในไตรมาส 4 ของปี 2554

จากปัญหาอุทกภัยในพื้นที่ภาคกลางของประเทศไทย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้รับผลกระทบจากภาวะอุทกภัยดังกล่าวและเกิดการชะลอตัวอย่างมากของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 4 ของปี 2554

สำหรับโครงการบ้านของบริษัทและบริษัทย่อยในโซนถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ และอื่นๆ ได้ถูกน้ำท่วมรวมทั้งสิ้นจำนวน 12 โครงการซึ่งส่งผลกระทบต่อ

- บริษัทและบริษัทย่อยมียอดรับรู้รายได้จากการขายหรือโอนบ้านพร้อมที่ดินโซนดังกล่าวชะลอตัวอย่างมาก เนื่องจากตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วมและถูกน้ำท่วมโครงการ
- บริษัทและบริษัทย่อยมีการใช้เงินสำหรับโครงการบ้าน เพื่อการฟื้นฟูสภาพโครงการ การซ่อมแซมบ้านที่สร้างแล้วเสร็จแต่ยังไม่ขายหรือยังไม่โอน การซ่อมแซมงานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ ซึ่งอาจจะเกิดขึ้นเกินกว่าที่ประมาณการไว้ในอนาคต

นอกจากนี้ ภาวะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินโดยภาพรวมได้ชะลอตัวอย่างมากโดยเฉพาะพื้นที่ที่ถูกน้ำท่วม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยในช่วงระยะเวลา 1-2 ปีนี้ ทั้งนี้เนื่องจากลูกค้าที่มีความต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดินได้ชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านพร้อมที่ดิน เพื่อพิจารณาและศึกษาทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านว่าปลอดภัยจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554

จากผลกระทบดังกล่าวข้างต้น อาจจะส่งผลต่อกระแสเงินสดไหลเข้าบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตซึ่งอาจจะลดลง เนื่องจากยอดโอนบ้านไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีนโยบายเพื่อลดกระแสเงินสดไหลออก และเร่งกระแสเงินสดไหลเข้า ดังนี้

1. เน้นการสร้างบ้านและคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่มียอดขายดีและไม่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วม รวมทั้งเร่งขยายธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดที่บริษัทย่อยดำเนินการอยู่
2. ลด/ชะลอ/เลื่อนการซื้อที่ดินแปลงใหม่และการลงทุนในสินทรัพย์ขนาดใหญ่
3. ลดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่างๆที่ไม่เร่งด่วนหรือมีความจำเป็นไม่มากนัก
4. บริหารกระแสเงินสดโดยแต่ละโครงการสามารถอยู่ได้ด้วยตัวเองด้วยการเร่งขายสต็อกบ้าน เพื่อนำเงินมาใช้ในการก่อสร้างบ้านในโครงการนั้น ให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการซื้อ
5. บริษัทได้ดำเนินการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ขนาดกองทุน 3,360 ล้านบาท โดยบริษัทได้ขายโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวนเข้ากองทุนดังกล่าวมูลค่าที่ได้รับจำนวน 3,342 ล้านบาท และได้นำเงินส่วนหนึ่งลงทุนในกองทุนดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 31.33 เป็นจำนวนเงิน 1,053 ล้านบาท ซึ่งแล้วเสร็จในเดือนกรกฎาคม 2555

โครงสร้างผู้ถือหุ้น และการจัดการ

1. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกพร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ ของทุนชำระแล้ว
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	2,107,539,377	24.86
2. GOVERNMENT OF SINGAPORE INVESTMENT CORPORATION PTE LTD	922,101,500	10.88
3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	599,978,978	7.08
4. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด(มหาชน)	237,000,676	2.80
5. STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	233,518,206	2.75
6. HSBC GROUP	226,585,518	2.67
7. USB AG	132,973,926	1.57
8. CHASE	126,145,400	1.49
9. PICTET & CIE	117,017,400	1.38
10. THE BANK OF NEW YORK	109,672,772	1.29
รวมรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก	4,812,533,753	56.77
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	8,477,339,715	100.00

หมายเหตุ มติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555 ให้จ่ายหุ้นปันผลในอัตรา 12:1 ในวันที่ 18 พฤษภาคม 2555 ทำให้หุ้นทั้งหมดเพิ่มจาก 8,477,339,715 หุ้น เป็น 9,183,767,553 หุ้น

2. การจัดการ

2.1 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยคณะกรรมการ 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทภิบาล และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการแต่ละชุดมีรายชื่อและขอบเขตอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย	
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	4 ท่าน
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	4 ท่าน
กรรมการที่เป็นอิสระ	4 ท่าน คิดเป็น 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด

โดยมีรายชื่อกรรมการดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัท		ตำแหน่ง
1. พลตำรวจเอกเอก	สารสิน	ประธานกรรมการ
2. นายรัตน์	พานิชพันธ์	กรรมการ
3. นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ
4. นายอนันต์	อศวโกดิน	กรรมการ
5. นายอดิสร	ธนนันท์นราพูล	กรรมการ
6. นางสาวกนกวลี	วิริยประไพกิจ	กรรมการ
7. นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ
8. นายสุริย์	บัวคอม	กรรมการอิสระ
9. นายกฤษณ์	พันธ์รัตนมาลา	กรรมการอิสระ
10. นายชวง	ชัยสุโรจน์	กรรมการ
11. นางสาวรรณา	พุทธประสาท	กรรมการ
12. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2551 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2551 ได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวรรณา พุทธประสาท เป็นเลขานุการบริษัท และให้มีผลตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2551 เพื่อทำหน้าที่ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ตามพรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ฉบับใหม่ โดยบริษัทได้กำหนดบทบาทและหน้าที่หลักของเลขานุการบริษัท ดังนี้

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

สรุปการดำรงตำแหน่งของกรรมการในคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการต่างๆ มีดังนี้

รายชื่อ		กรรมการบริษัท	กรรมการที่เป็นผู้บริหารและมีอำนาจลงนาม	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	กรรมการบริษัทภิบาล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
1.	พลตำรวจเอกเอก สาสิน	🏠						
2.	นายรัตน์ พานิชพันธ์	🏠	🏠					🏠
3.	นายอตุลย์ วินัยแพทย์	🏠		🏠	🏠	🏠		
4.	นายอนันต์ อัครโกคิน	🏠						
5.	นายอดิสร ธนนันท์นราพูล	🏠						
6.	นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ	🏠				🏠		
7.	นายราชัย วัฒนเกษม	🏠		🏠	🏠	🏠		
8.	นายสุริย์ บัวคอม	🏠			🏠		🏠	
9.	นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา	🏠		🏠	🏠			
10.	นายชวง ชัยสุโรจน์	🏠	🏠					
11.	นางสุวรรณา พุทธประสาท	🏠	🏠				🏠	🏠
12.	นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์	🏠	🏠					

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่มากกว่า 15 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

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

ทั้งนี้ตำแหน่งกรรมการของบริษัทจะผ่านกระบวนการและขั้นตอนการสรรหาโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ผ่านคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลงมติแต่งตั้งต่อไป

คณะกรรมการส่วนใหญ่ได้ผ่านการอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ดังแสดงไว้ในส่วนของรายละเอียดโดยย่อของคณะกรรมการและผู้บริหาร นอกจากนี้ ในปี 2555 คณะกรรมการยังมีการเข้าอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมสัมมนาที่เป็น การเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง คือ นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ เข้าอบรมหลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC)

กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปีในกรณีปกติทั่วไป เนื่องจากข้อบังคับของบริษัทได้กำหนดให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 บริษัท ไม่ได้กำหนดจำนวนการดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดอื่นของบริษัทหรือการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น เนื่องจากบริษัทเห็นว่ากรรมการบริษัทแต่ละท่านได้พิจารณาถึงความเหมาะสมด้านเวลาและมีเวลาที่จะพอที่จะอุทิศให้แก่บริษัทในการที่จะรับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการดังกล่าว และบริษัทมีความมั่นใจว่ากรรมการบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถในด้านต่างๆ ที่สามารถสร้างประโยชน์ กำหนดนโยบายการดำเนินงานธุรกิจ และให้คำปรึกษาในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจตามมาตรฐานที่บริษัทคาดหวังไว้ได้

นียมกรรกรการอิสระ

เนื่องจากการอิสระมีส่วนสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนและช่วยคานอำนาจผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้ง เพื่อมุ่งสู่การเป็นบริษัทที่มีบรรษัทภิบาลที่ดีตามหลักมาตรฐานสากล บริษัทจึงได้กำหนดนียมคุณสมบัตติ “กรรกรการอิสระ” ซึ่งมีเกณฑ์เท่ากับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ดังนี้

- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่บริษัทย่อย บริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรกรการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรกรการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรกรการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้ง คู่สมรสของบุตรของกรรกรการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรกรการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นประจำ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ บริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี

- (ข) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (ค) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ง) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- มีอำนาจ หน้าที่ตามข้อบังคับของบริษัท ซึ่งรวมถึงการดูแลและจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ เป้าหมาย กลยุทธ์ และนโยบายของบริษัท
- ให้ความเห็นชอบกลยุทธ์ นโยบายที่สำคัญ วัตถุประสงค์ เป้าหมายทั้งทางด้านการบริหารทรัพยากรการเงิน และแผนงานบริษัท รวมทั้งติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- พิจารณาก่อนการลงรายการที่ต้องนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีวาระหลักในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ดังนี้
 - 1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัท
 - 2) พิจารณาและอนุมัติงบการเงิน
 - 3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไรบริษัท
 - 4) เสนอรายชื่อกรรมการใหม่แทนกรรมการเดิมที่ต้องออกตามวาระ
 - 5) เสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี
 - 6) พิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนที่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น
 - 7) เรื่องอื่น ๆ

บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท รวมทั้งติดตามดูแลการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ให้มีการปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนงานของบริษัทที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอ โดยในปี 2554 และปี 2555 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 8 ครั้ง และ 8 ครั้ง ตามลำดับ ซึ่งเลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้า เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนเข้าร่วมการประชุม โดยกรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระและไม่ขึ้นกับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดและมีการบันทึกการรายงานการประชุม ตลอดจนความคิดเห็นของกรรมการอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร รายละเอียดของการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการมีดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัท		ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)	
			ปี 2554	ปี 2555
1. พลตำรวจเอกเอก	สารสิน	ประธานกรรมการ	6/8	7/8
2. นายรัตน์	พานิชพันธ์	กรรมการ	8/8	7/8
3. นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการอิสระ	8/8	8/8
4. นายอนันต์	อัศวโคทิน	กรรมการ	7/8	8/8
5. นายอดิสร	ธนนันท์นราพล	กรรมการ	8/8	8/8
6. นางสาวกนกวลี	วิริยประไพกิจ	กรรมการ	7/8	8/8
7. นายราชัย	วัฒนเกษม	กรรมการอิสระ	8/8	8/8
8. นายสุริย์	บัวคอม	กรรมการอิสระ	8/8	7/8
9. นายกฤษณ์	พันธ์รัตนมาลา	กรรมการอิสระ	8/8	8/8
10. นายชวง	ชัยสุโรจน์	กรรมการ	8/8	7/8
11. นางสาวรณนา	พุทธประสาท	กรรมการ	8/8	8/8
12. นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	กรรมการ	8/8	8/8

การประชุมกันเองระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารได้มีการประชุมร่วมกันเพื่ออภิปรายประเด็นต่างๆ ที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมประชุมด้วย โดยในปี 2555 มีการประชุมฯ 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2555

วิสัยทัศน์ (Vision) และพันธกิจ (Mission) ของบริษัท

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

วิสัยทัศน์บริษัท (Corporate Vision)

“บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอันดับหนึ่งในใจของลูกค้าทุกกลุ่มในความเป็นผู้นำด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และบริการ”

พันธกิจบริษัท (Corporate Mission)

- ด้านคุณภาพสินค้าและการให้บริการ ปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพทั้งห้าประการตามนโยบายห้าคุณภาพอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภค
- ด้านคุณภาพชีวิตการทำงาน สร้างสรรค์บรรยากาศและวัฒนธรรมการทำงาน รวมทั้งปรับปรุงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพการทำงานสูงสุด
- ด้านบุคลากร
 - ดำเนินงานอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ด้วยความบริสุทธิ์โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน
 - สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกคนพัฒนาศักยภาพของตนเองในแขนงต่างๆ ที่สอดคล้องกับส่วนงานที่ตนรับผิดชอบ
- ด้านคุณภาพสังคม
 - ส่งเสริมและรับผิดชอบต่อชุมชนในบริเวณรอบๆ พื้นที่ที่บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจอยู่ รวมทั้งสังคมวงกว้าง
 - แสวงหาหนทางใหม่ๆ ที่ดีขึ้นในการสร้างสรรค์ ความยั่งยืนให้กับสินค้า สิ่งแวดล้อม องค์กร และสังคม
- ด้านคุณภาพการลงทุน
 - มุ่งพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน เพื่อสร้างความเติบโตทางผลกำไร
 - ค้นหาหนทางใหม่ๆ เพื่อสร้างผลกำไรที่ยั่งยืนในระยะยาว

กรรมการที่เป็นผู้บริหารและมีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายรัตน์ พานิชพันธ์ หรือนายชวง ชัยสุโรจน์ หรือนางสุวรรณา พุทธประสาท หรือนายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์ สองในสี่ท่านลงลายมือชื่อร่วมกัน พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง
1. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
2. นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
3. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คือ นายกรศุทธิ ปิยมบุตร

จำนวนครั้งของการเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2554 และปี 2555 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)	
		ปี 2554	ปี 2555
1. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6	7/7
2. นายราชัย วัฒนเกษม	กรรมการตรวจสอบ	6/6	7/7
3. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา	กรรมการตรวจสอบ	6/6	7/7

หมายเหตุ : นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ และประสบการณ์ด้านบัญชีหรือการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย 4 ครั้ง ในปี 2554 และ 4 ครั้ง ในปี 2555

ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทดังนี้

- 1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- 2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

- 5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (charter)
 - ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

(ค) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน		ตำแหน่ง
1. นายราชัย วัฒนเกษม		ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายอดุลย์ วินัยแพทย์		กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ		กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามที่ได้ถูกกำหนดไว้ในกฎบัตร

- 1) กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล
- 2) ทำหน้าที่คัดเลือกบุคคลากรที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อเป็นกรรมการใหม่หรือสรรหาผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
- 3) กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น ๆ ให้แก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 4) พิจารณาเสนอแนะกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นใด โดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารระดับสูงตั้งแต่ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการขึ้นไปตลอดจนพิจารณาหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อกำหนดผลตอบแทนการปฏิบัติงานประจำปี
- 5) พิจารณาทบทวนโครงสร้าง หลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับค่าตอบแทนตามข้อ 3) และข้อ 4) ให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดด้วย
- 6) พิจารณางบประมาณเกี่ยวกับการขึ้นเงินเดือนและเงินรางวัลประจำปีตลอดจนผลประโยชน์อื่นใดของพนักงานบริษัท

- 7) จัดทำรายงานปฏิบัติงานเสนอคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้กำหนดให้บริษัทจัดเตรียมข้อมูลสรุปเกี่ยวกับบริษัทเพื่อจัดการปฐมนิเทศให้กับกรรมการบริษัทที่เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริษัทเป็นครั้งแรกโดยมีเอกสารประกอบการปฐมนิเทศดังนี้

1. พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด
2. พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. หนังสือรับรอง วัตถุประสงค์และข้อบังคับบริษัท
4. นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
5. คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน
6. โครงสร้างองค์กร
7. ธุรกิจบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

จำนวนการเข้าประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนในปี 2554 และปี 2555 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน		ตำแหน่งในคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด(ครั้ง)	
			ปี 2554	ปี 2555
1. นายราชัย	วัฒนเกษม	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	6/6	4/4
2. นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	6/6	4/4
3. นางสาวกนกวลี	วิริยประไพกิจ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	6/6	4/4

(ง) คณะกรรมการบริษัทภิบาล

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2553 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทภิบาลซึ่งประกอบด้วยกรรมการและผู้บริหารจากส่วนงานต่างๆ จำนวน 4 ท่าน มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัทภิบาล	ตำแหน่ง
1. นายสุริย์ บัวคอม	ประธานกรรมการบริษัทภิบาล
2. นางสาววรรณ พุทธประสาท	กรรมการบริษัทภิบาล
3. นายสมชาย วรณพันธุ์ลักษณ์	กรรมการบริษัทภิบาล
4. นายกรศุทธิ์ ปิยมบุตร	กรรมการบริษัทภิบาล

ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทภิบาล

- 1) กำหนดและทบทวนนโยบาย ข้อกำหนด และวิธีปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 2) กำหนดนโยบายและวางแผนเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม
- 3) ติดตามความคืบหน้าของแผนงานบริษัทภิบาล และความรับผิดชอบต่อสังคม รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะและการสนับสนุนที่จำเป็นแก่ผู้ที่ปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุแผนงาน
- 4) ประเมินผลภายในด้วยเกณฑ์บริษัทภิบาล เพื่อกำหนดประเด็นที่ควรปรับปรุง

- 5) เป็นตัวแทนบริษัทในการสื่อสารและการดำเนินกิจกรรมด้านบรรษัทภิบาลทั้งกับผู้บริหาร พนักงานและหน่วยงานภายนอก
- 6) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการบรรษัทภิบาล

จำนวนการเข้าประชุมคณะกรรมการบรรษัทภิบาลในปี 2554 และปี 2555 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการบรรษัทภิบาล	ตำแหน่งในคณะกรรมการบรรษัทภิบาล	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)	
		ปี 2554	ปี 2555
1. นายสุริย์ บัวคอม	ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล	4/4	4/4
2. นางสาวรณนา พุทธประสาท	กรรมการบรรษัทภิบาล	4/4	4/4
3. นายสมชาย วรณพันธุ์ลักษณ์	กรรมการบรรษัทภิบาล	4/4	4/4
4. นายกรศุทธิ์ ปิยมบุตร	กรรมการบรรษัทภิบาล	4/4	4/4

(จ) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2553 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารจากส่วนงานต่างๆ จำนวน 4 ท่าน มีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	ตำแหน่ง
1. นายรัตน์ พานิชพันธ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นางสาวรณนา พุทธประสาท	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายแสนพิน สุชี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นายสมศักดิ์ จิรวงศ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- 1) กำหนดหลักเกณฑ์ นโยบาย และกระบวนการในการประเมิน และบริหารความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัท
- 2) ประเมิน วิเคราะห์ความเสี่ยง จัดลำดับความเสี่ยง และกำหนดแนวทางและกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ภายใต้ต้นทุนที่เหมาะสม
- 3) ติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และรายงานผลการประเมินความเสี่ยงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- 4) ดำเนินการตัดสินใจและให้คำแนะนำเกี่ยวกับปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารความเสี่ยง

(ณ) คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

คณะผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1. นายรัตน์ พานิชพันธ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ
2. นายชวง ชัยสุโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวรณมา พุทธิประสาท	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
5. นายแสนผิน สุชี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
6. นายวี มงคลทวี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
7. นายสมชาย วรณพันธุ์ลักษณ์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน
8. นายสมศักดิ์ จิรุงเรืองวงศ์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารการเงินและไอที

2.2 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนกรรมการ

ด้วยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการชุดต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าตอบแทนรายเดือน กรรมการบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ไม่ว่าจะมีการประชุมหรือไม่ โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนรายเดือน ดังนี้
 - ประธานกรรมการบริษัทได้รับค่าตอบแทน 45,000 บาท/เดือน
 - กรรมการบริษัทได้รับค่าตอบแทน 30,000 บาท/เดือน
- ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ กรรมการแต่ละชุดที่เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัท มีรายละเอียดค่าเบี้ยประชุม ดังนี้
 - ประธานกรรมการได้รับค่าเบี้ยประชุมจำนวน 30,000 บาท/ครั้ง ซึ่งหมายความรวมถึงประธานกรรมการในแต่ละชุด อันได้แก่ ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการบรรษัทภิบาล
 - กรรมการ ได้รับค่าเบี้ยประชุมจำนวน 20,000 บาท/ครั้ง

สำหรับกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับค่าเบี้ยเข้าประชุม ไม่ว่ากรณีใดๆ และค่าเบี้ยประชุมของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการแต่ละชุดจ่ายไม่เกิน 12 ครั้งต่อการประชุมแต่ละชุดต่อปี หากมีการประชุมเกินกว่า 12 ครั้ง ก็จะได้รับเบี้ยประชุมเพียง 12 ครั้งต่อชุดต่อปีเท่านั้น

คำตอบแทนคณะผู้บริหาร

คำตอบแทนรวมของคณะผู้บริหารสัปดาห์แรกต่อจากกรรมการผู้จัดการลงมาและผู้บริหารรายที่สี่ทุกราย ซึ่งรวมตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป ในปี 2554 และปี 2555 มีจำนวน 6 ท่าน เป็นจำนวนเงิน 49.6 ล้านบาท และ 54.8 ล้านบาท ตามลำดับสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทคำตอบแทน	ปี 2554	ปี 2555
เงินเดือน	38.8	38.6
โบนัส	8.7	14.1
เงินสำรองเลี้ยงชีพ	2.1	2.2
รวม	49.6	54.8

ข) คำตอบแทนอื่นๆ

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยพนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจในอัตราร้อยละ 3- 6 ของเงินเดือนขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยร่วมจ่ายเงินสมทบในอัตราร้อยละ 3- 6 ของเงินเดือนด้วย เงินกองทุนดังกล่าวจะตกเป็นบริหารโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2542

2.3 การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดแต่ละหมวดดังนี้

2.3.1 สิทธิของผู้ถือหุ้น และ

2.3.2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นให้ได้รับสิทธิ อย่างเท่าเทียมกันทุกเรื่องที่เป็นสิทธิอันพึงได้รับ ไม่ว่าจะเป็นสิทธิในการได้รับปันหุ้น สิทธิการโอนหุ้น สิทธิในการรับทราบข้อมูลของบริษัท สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและลงคะแนนเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ฯลฯ

บริษัทคำนึงถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นทุกรายด้วยความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทมีนโยบายที่จะให้สิทธิผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ดังนี้

- เสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

ในปี 2555 บริษัทได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555 บริษัทได้มอบหมายให้ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น ในวันที่ 5 เมษายน 2555 พร้อมทั้งเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและรายละเอียดประกอบแต่ละวาระการประชุม (ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” ในวันเดียวกัน รวมทั้งบริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยการเลือกสถานที่ประชุมที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาร่วมประชุมโดยสะดวก คือ สมาคมธรรมศาสตร์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ ซอยงามดูพลี ถ.พระราม 4 เขตสาทร ซึ่งใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินลุมพินี

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 และปี 2555 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมรวม 12 ท่าน จาก 12 ท่านประกอบด้วย กรรมการอิสระ 4 ท่าน กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน รวมทั้งได้เชิญผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทเข้าร่วมเป็นผู้สังเกตการณ์ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยการประชุมดังกล่าวผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมมีสิทธิเท่าเทียมกันทุกประการ

การประชุมมีการจัดสรรเวลาในการประชุมตามวาระต่างๆอย่างเหมาะสม โดยไม่มีวาระอื่นเพิ่มเติม นอกเหนือจากวาระตามหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสแสดงความคิดเห็นและซักถามข้อสงสัยได้อย่างเต็มที่ ตลอดจนมีสิทธิออกเสียง 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง ในการประชุมตามสิทธิที่ถือหุ้นอยู่ โดยมีการนับคะแนนเสียงด้วยระบบ bar code และสรุปผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระด้วยความโปร่งใสและถูกต้อง ซึ่งแสดงผลบนจอภาพให้ทราบโดยทั่วกัน นอกจากนี้ ในวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทได้มีการลงคะแนนเสียงเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล

บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเสร็จภายใน 14 วัน ซึ่งรายงานการประชุมมีการบันทึกรายละเอียดการประชุมมติที่ประชุมอย่างถูกต้องชัดเจน และจัดให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจดูได้ที่ “www.qh.co.th”

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ตามรายละเอียดที่แสดงไว้แล้วในส่วนของการจัดการ หัวข้อ 2.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

การทำรายการเกี่ยวโยงกัน และความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายหลักว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะเป็นไปตามมาตรฐานสูงสุดในการปฏิบัติงานโดยชอบด้วยกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งหลักจรรยาบรรณ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการพิจารณารายการของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หรือเกี่ยวโยงกัน อย่างสม่ำเสมอ ให้มีเงื่อนไขการทำรายการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length basis) และควบคุมดูแลให้บริษัทปฏิบัติเรื่องรายการเกี่ยวโยงทั้งขั้นตอนการทำรายการและการเปิดเผยข้อมูลรายการเกี่ยวโยงให้ถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของทางการทุกประการ

นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และบริษัทได้จัดทำประกาศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มา/จำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้พนักงานได้ทราบแนวทางการปฏิบัติที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการดังได้แสดงรายละเอียดรายการเกี่ยวโยงกันไว้แล้วในส่วนของหัวข้อ รายการระหว่างกัน

การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2552 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2552 คณะกรรมการได้อนุมัติหลักเกณฑ์และวิธีการรายงานการมีส่วนได้เสียสำหรับกรรมการและผู้บริหาร 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) ให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

2.3.3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ โดยได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่างๆ ไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยบริษัทมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้

กลุ่มพนักงาน

บริษัทตระหนักดีว่าพนักงานเป็นปัจจัยหลักที่มีความสำคัญปัจจัยหนึ่ง ที่ส่งเสริมให้บริษัทประสบความสำเร็จและเติบโตก้าวหน้า บริษัทจึงมีนโยบายที่ส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรทุกคนของบริษัทให้เป็นผู้มีความรู้และความสามารถ รวมทั้งดูแลพนักงานด้วยความเสมอภาค เคารพในสิทธิมนุษยชน สร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี มีความปลอดภัย จ่ายค่าผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม และเป็นธรรมตามตำแหน่ง หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตัวอย่างเช่น

ด้านสวัสดิการพนักงาน

- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเครื่องแบบพนักงานสำหรับผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่พนักงานต้อนรับหรือพนักงานขายที่ประจำอยู่ที่โครงการบ้าน โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า และโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการเบิกค่ารักษาพยาบาลกรณีคนไข้นอกไม่เกิน 6,000 บาทต่อคนต่อปี
- บริษัทจัดให้มีสวัสดิการกระเช้าเยี่ยมพนักงานกรณีเจ็บป่วยจากการปฏิบัติงาน และกรณีคลอดบุตร
- บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นขวัญและกำลังใจตอบแทนความตั้งใจในการปฏิบัติงานของพนักงาน
- บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อดูแลเรื่องสวัสดิการและสุขภาพพนักงาน เช่น จัดให้มีห้องพยาบาลและมีพยาบาลวิชาชีพประจำ เพื่อให้คำปรึกษาค่าแนะนำ และการปฐมพยาบาลเบื้องต้นแก่พนักงานรวมทั้งมีสวัสดิการตรวจสอบสุขภาพประจำปีของพนักงาน
- บริษัทจัดให้มีการประกันชีวิต และอุบัติเหตุแบบกลุ่ม การประกันสุขภาพแบบกลุ่ม (กรณีคนไข้ใน)
- บริษัทจัดให้มีระบบสวัสดิการอื่นๆ ที่รวมถึงครอบครัวพนักงาน เช่น สวัสดิการเงินช่วยเหลือพนักงานและครอบครัว (สามี ภรรยา บุตร) กรณีเสียชีวิต สวัสดิการทุนการศึกษาบุตรพนักงาน เป็นต้น

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

เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานของพนักงานและองค์กร บริษัทยังได้เปิดโอกาสให้พนักงานจัดทำเป็นหนังสือเพื่อแจ้งข้อเท็จจริง ปัญหาที่เกิดขึ้น และข้อเสนอแนะของพนักงานหรือเรื่องการร้องทุกข์ต่างๆ โดยนำไปใส่กล่องรับฟังความคิดเห็น เป็นต้น ทั้งนี้ข้อมูลและข้อเสนอแนะที่ได้รับทั้งหมด จะได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง จากคณะกรรมการจัดการ เพื่อที่จะกำหนดแนวทางแก้ไขและปรับปรุงให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่าย

ด้านการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

เพื่อการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืนและต่อเนื่องของบริษัท บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากร โดยกำหนดให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคล จัดหลักสูตร และแนวทางการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และทักษะต่างๆ ที่เหมาะสมให้แก่พนักงานแต่ละระดับชั้น เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรของบริษัท มีความรู้ ความสามารถอย่างเพียงพอในการปฏิบัติงาน และสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการในตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยบริษัทได้กำหนดหลักสูตรหลัก (Core course) เพื่อให้พนักงานในระดับชั้นต่างๆ ของบริษัทเข้าอบรมตามหลักสูตรหลักที่กำหนดไว้ ตัวอย่าง เช่น

- การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ทุกรายได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎ ระเบียบ โครงสร้างธุรกิจของบริษัท และข้อมูลเกี่ยวกับการปฏิบัติงานในสายงานของตนเอง รวมถึงสวัสดิการและผลประโยชน์ต่างๆ ที่พนักงานจะได้รับจากบริษัท

- หลักสูตรการจัดการซื้อเครื่องเรียนของลูกค้า อบรมให้กับพนักงานในระดับปฏิบัติการทุกสายงานที่ต้องติดต่อโดยตรงกับลูกค้า เพื่อให้พนักงานสามารถจัดการ และแก้ไข ซื้อเครื่องเรียนของลูกค้า โดยให้พนักงานมีส่วนร่วมในการคิด การปฏิบัติการการแสดงความคิดเห็น รวมทั้งการตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้าและบริษัท และสามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้กับการทำงานจริงได้อย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดประสิทธิผลนอกจากนี้ยังมีหลักสูตรการพัฒนาความฉลาดทางอารมณ์เพื่อการทำงานเบื้องต้น รวมถึงการบริการที่มีคุณภาพเบื้องต้น
- หลักสูตรการพัฒนาทีมงานระดับต้นและระดับสูง เพื่อให้พนักงานพัฒนาศักยภาพในการทำงานร่วมกันเป็นทีมอย่างมีประสิทธิภาพ ได้แก่ การพัฒนาความฉลาดทางอารมณ์เพื่อการทำงาน
- หลักสูตรทักษะผู้บริหารระดับต้นและระดับกลาง เพื่อพัฒนาภาวะผู้นำของพนักงานให้มีศักยภาพสูงขึ้น และสามารถนำศักยภาพของตนที่มีอยู่มาใช้ได้อย่างเต็มที่ รวมถึงการจัดอบรมเพื่อเสริมทักษะเฉพาะด้านให้กับพนักงานในระดับบังคับบัญชา ได้แก่ ทักษะผู้บริหารระดับต้น ทักษะการพัฒนาดตนเอง ทักษะการประสานงาน ทักษะการสอนงาน ทักษะการมอบหมายและการติดตามงาน การควบคุมคุณภาพ การพัฒนาความฉลาดทางอารมณ์เพื่อการบริหารที่มีประสิทธิภาพ ศิลปะการแก้ปัญหาและตัดสินใจ เพื่อช่วยให้หัวหน้างานในแต่ละระดับสามารถบริหารศักยภาพของพนักงานใน บังคับบัญชาได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดประสิทธิผลสูงสุดอีกด้วย

ด้านการให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทสนับสนุนให้มีการจัดทำกิจกรรม 5 ส อย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเสริมสร้างสุขลักษณะ และการสร้างสุขนิสัยในสถานที่ทำงาน โดยเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน ด้านการผลิต และการบริการ รวมทั้งส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีในสถานที่ทำงานและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดอบรมให้ความรู้กับพนักงานก่อนที่จะลงมือปฏิบัติ และจัดให้มีการตรวจ ติดตาม และประเมินผล ทุกปี ๆ ละ 2 ครั้ง รวมถึงการพัฒนากิจกรรมอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อปรับปรุงสภาพแวดล้อม และลดปริมาณขยะด้วยการนำกระดาษที่ใช้แล้ว 1 หน้ากลับมาใช้หน้าที 2 การนำแฟ้มที่ใช้แล้วกลับมาใช้ใหม่ รวมทั้งมีการณรงค์ปิดไฟระหว่างช่วงพักเที่ยง หรือเลิกใช้แล้วในระหว่างวัน รวมถึงการดูแลปรับปรุงอุปกรณ์ต่างๆ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้ปฏิบัติงาน เพื่อสร้างความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในสถานที่ทำงาน รวมทั้ง เป็นการพัฒนาคุณภาพและประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงานทั่วทั้งองค์กร

นอกจากนั้น บริษัทยังมอบแหวนที่ระลึกที่บริษัทจัดทำขึ้นให้แก่พนักงานที่ร่วมงานกับบริษัทเป็นระยะเวลา 10 ปี และ 20 ปี เพื่อเป็นการขอบคุณและยกย่องพนักงานที่ได้อุทิศร่างกายและแรงใจให้แก่บริษัทตลอดมา

กลุ่มลูกค้า

บริษัทมีการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติต่อลูกค้าในจรรยาบรรณของบริษัทซึ่งสามารถดูได้ที่ “www.qh.co.th” และบริษัทได้ปฏิบัติอย่างเคร่งครัดและเอาใจใส่รับผิดชอบต่อกลูกค้า ด้วยการผลิตสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ ภายใต้คำขวัญ “บ้าน 5 คุณภาพ” (อันได้แก่ ออกแบบสวยล้ำสมัย วัสดุเยี่ยม สักคบดี ความปลอดภัยสูง และบริการอย่างจริงใจและซื่อสัตย์) ทั้งนี้ คุณภาพของสินค้าจะขึ้นอยู่กับระดับราคาของสินค้าที่ขายโดยบริษัทได้ประกาศต่อสาธารณะ และบริษัทได้ยึดมั่นนโยบายนี้อย่างเคร่งครัดเสมอมา

ในปี 2555 บริษัทได้เข้ารับรางวัลสำหรับโครงการบ้านลัดดารมย์ Elegance วงแหวน-สาทร เกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดีเด่นประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคาสูงจากศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทยบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตส จำกัด (“AREA”) ว่าเป็นโครงการที่คุ้มค่าในการซื้อตามเกณฑ์ของคณะกรรมการทั้งทางด้านทำเลที่ตั้ง วัสดุ การออกแบบ สภาพแวดล้อม รวมถึงระดับราคาและโปรโมชั่นจากโครงการที่ได้รับการสำรวจกว่า 1,300 โครงการ

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการกิจกรรมต่างๆร่วมกับลูกค้า ซึ่งสามารถแยกตามประเภทธุรกิจ ได้ดังนี้

ธุรกิจขายบ้านและที่ดิน

- บริษัทมีนโยบายสร้างสังคมที่ดีและมีคุณภาพ เพื่อให้ลูกค้าทุกคนที่อยู่ในโครงการบริษัทมีความสุข บริษัทและบริษัทย่อยจึงได้มีการจัดกิจกรรมในแก่ลูกค้า โดยเน้นความบันเทิงเชิงสร้างสรรค์ การใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ สร้างความสัมพันธ์ภายในครอบครัว และเปิดโอกาสให้เพื่อนบ้านได้รู้จักกันโดยการคัดสรรกิจกรรมที่เหมาะสมกับโครงการนั้นๆ เช่น กิจกรรมประดิษฐ์กรอบรูป และทำบุญตักบาตรในเทศกาลปีใหม่ เป็นต้น
- ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยได้ช่วยประสานงานและร่วมดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสำหรับโครงการบ้านที่ได้ปิดโครงการแล้วจำนวน 3 โครงการ และส่งมอบสาธารณูปโภคส่วนกลางพร้อมให้การสนับสนุนทางการเงิน และทรัพย์สินบางส่วนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 12 โครงการ

ธุรกิจอาคารพักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม)

บริษัทได้จัดงานและกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์เป็นประจำทุกเดือนและตามเทศกาลต่างๆทุกโครงการเพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัทกับลูกค้า ตัวอย่างเช่น

- โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท 10 ได้จัดทำกิจกรรม Roti Delighted เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2555 มีลูกค้าที่เข้าพักอาศัยระยะยาวชาวเอเชียและยุโรปสนใจเข้าร่วมทำกิจกรรมจำนวน 62 คน และเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2555 บริษัทได้จัดกิจกรรม Somtam Paradise มีลูกค้าที่เข้าพักอาศัยระยะยาวเอเชีย ญี่ปุ่น และยุโรปให้ความสนใจเข้าร่วมทำกิจกรรมจำนวน 45 คน
- โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สยาม ได้จัดกิจกรรม "A View of Firework" เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่บริเวณพื้นที่ชั้น 23 ลูกค้าสามารถเห็นพลุสวยงามตามที่สถานที่ต่างๆ ในคืนสิ้นปี นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดอาหารทานเล่นและเครื่องดื่มไว้บริการฟรีสำหรับลูกค้าที่สนใจเข้าร่วมงานจำนวนมาก
- โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ได้จัดกิจกรรมวันคริสต์มาส ในวันที่ 23 ธันวาคม 2555 โดยจัดเลี้ยงอาหารเย็นและมีการแสดงมากมาย เช่น การแสดงดนตรี แสดงมายากล การแสดงของพนักงานบริษัท และจัดเกมส์สนุกๆ เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าที่มาร่วมงานประมาณ 50 คน

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทมีการจัดงานและกิจกรรมต่างๆ ตามความเหมาะสมของประเภทธุรกิจและสถานที่ เพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัทกับลูกค้า ตัวอย่างเช่น

- การจัดกิจกรรมทำบุญตักบาตร เนื่องในวันขึ้นปีใหม่ ซึ่งบริษัทได้เรียนเชิญลูกค้าของบริษัทร่วมกันทำบุญตักบาตรและฟังเทศน์ เพื่อเป็นสิริมงคล และส่งเสริมพุทธศาสนา เป็นประจำทุกปี
- จัดกิจกรรมเทศกาลสงกรานต์ เพื่อส่งเสริมและสืบสานวัฒนธรรมประเพณีไทย และสถาบันครอบครัว โดยบริษัทได้จัดเตรียมสถานที่และอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าและบุคคลทั่วไปได้สักระยะ และสงกรานต์ในวันขึ้นปีใหม่ไทย เพื่อเป็นสิริมงคล
- ฝ่ายบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า ร่วมกับศูนย์บริจาคโลหิตแห่งประเทศไทย โดยสภากาชาดไทย ได้ร่วมกันจัดกิจกรรมเชิญชวนผู้มีจิตกุศลและมีความศรัทธา ต้องการช่วยเหลือผู้ป่วยที่ต้องการโลหิต และเก็บสำรองในคลังโลหิต เพื่อถวายแด่องค์พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ภูมิพลอดุลยเดชฯ ให้พระองค์ทรงหายจากพระประชวรโดยเร็ว ซึ่งฝ่ายบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า ได้เชิญชวนลูกค้าและบุคคลทั่วไปรวมทั้งพนักงานคิวเฮาส์ ร่วมกันบริจาคโลหิตทุก 3 เดือน โดยจัดเตรียมสถานที่ ณ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 4 ห้องสาทร 1 และ 2

สำหรับลูกค้าในโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมที่มีข้อร้องเรียน สามารถติดต่อได้ที่ หมายเลขโทรศัพท์ 1388 ในวันและเวลาทำการ หรืออีเมล info@qh.co.th

ส่วนโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าหรือโครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ลูกค้าสามารถติดต่อกับผู้จัดการอาคารหรือผู้ที่รับผิดชอบในอาคารนั้นๆได้โดยตรง

กลุ่มลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจกับลูกค้าอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส และเสมอภาคบนพื้นฐานของการแข่งขันที่เป็นธรรม เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน โดยลูกค้าดังกล่าวต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัท ไม่ขัดต่อกฎหมาย

ศีลธรรม จรรยา วัฒนธรรม และประเพณีอันดีมีการซื้อสินค้า และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่สามารถตรวจสอบได้ รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อกู้ยืมอย่างเคร่งครัดนอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบ Supply Chain ใช้ในการสั่งซื้อสินค้า เพื่อลดขั้นตอน ลดเวลา และเอกสารต่างๆในการติดต่อระหว่างลูกค้าและบริษัทเพื่อลดค่าใช้จ่ายและลูกค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกัน

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความช่วยเหลือตามความเหมาะสมแก่ลูกค้า เช่น บริษัทดำเนินการปรับขึ้นราคารับเหมาก่อสร้างหรือให้เงินช่วยเหลือแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เมื่อต้นทุนค่าก่อสร้างมีการปรับราคาสูงขึ้นถึงแม้ว่าได้มีการกำหนดราคาที่แน่นอนไว้ในสัญญาแล้วก็ตามและรอบปีที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคย ชำระค่าสินค้าเลยจนครบกำหนดชำระสินค้า เว้นแต่ลูกค้าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือผิดเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้รวมทั้ง บริษัทยังได้มีการจัดงานเลี้ยง เพื่อขอบคุณแก่ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านที่ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือบริษัทด้วยดีตลอดมา เพื่อเป็นการสร้างสานสัมพันธ์ที่ดีต่อกันด้วยบริษัทตระหนักดีว่าลูกค้าเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนสำคัญในการสนับสนุนให้บริษัทสามารถผลิตสินค้าและให้บริการแก่ลูกค้าอย่างมีคุณภาพด้วยราคาที่ยุติธรรม

กลุ่มธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืม

บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติตามธรรมาภิบาล สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมด้วยความซื่อสัตย์และชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตรงตามกำหนดเวลา รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมและข้อตกลงต่างๆ อย่างเคร่งครัดกรณีที่มีเหตุการณ์ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อธรรมาภิบาล สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้ และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมของบริษัท หรือบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมได้ บริษัทจะจัดทำหนังสือชี้แจงและส่งให้ธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้และเจ้าหนี้เงินกู้ยืมเป็นการล่วงหน้า และหารือตกลงแก้ไขปัญหาร่วมกันทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิเช่น

- ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีต่อลูกค้าและเจ้าหนี้ กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงได้ บริษัทได้ดำเนินการเจรจากับลูกค้าและเจ้าหนี้เป็นการล่วงหน้า เพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย
- ให้ข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามความเป็นจริง
- ไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับเจ้าหนี้
- ไม่นำเงินที่ได้จากการกู้ยืมไปใช้ในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้กู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาบริษัท ไม่เคยมีปัญหาในการผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

สังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอดตามโอกาสที่เหมาะสม โดยในปี 2555 บริษัทได้มอบเงินสนับสนุนมูลนิธิป้องกันและปราบปรามยาเสพติดและบริจาคเงินให้แก่วัดต่างๆ เพื่อนำไปใช้ทุนบำรุงพุทธศาสนา เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกพนักงานให้มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และตามรายละเอียดที่กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ 3.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ ข้อย่อย (ข) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1. บริษัทมีนโยบายที่จะไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของประเทศ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม
2. บริษัทจะไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆ ที่ทำธุรกิจผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคม และความมั่นคงของประเทศ

3. บริษัทปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชน และสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้นในบริษัท และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง
4. บริษัทดำเนินการหรือควบคุมให้มีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. บริษัทได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เช่น
 - โครงการอาคารสำนักงานให้เช่าและโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ได้ให้ความร่วมมือในการอนุรักษ์พลังงาน โดยการติดตั้งเครื่องปรับอากาศใหม่เพื่อทดแทนเครื่องปรับอากาศเก่าที่ตรวจพบว่ามีการใช้พลังงาน มากกว่าค่าการใช้พลังงานมาตรฐาน และมีการตรวจสอบคุณภาพน้ำใช้แล้วของอาคารก่อนปล่อยน้ำทิ้งสู่ท่อของ กทม. เป็นต้น
 - โครงการบ้าน Q.House Avenue พระราม 5 มีส่วนช่วยลดภาวะโลกร้อนโดยการติดตั้งท่อระบายก๊าซชีวภาพที่ถึงบำบัดทุกใบของบ้านทุกหลังในโครงการ เพื่อลดปริมาณก๊าซมีเทนที่ปล่อยสู่ชั้นบรรยากาศ นอกจากนี้ ยังจัดให้มีระบบดักละอองน้ำ (Aerosol) ที่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางเพื่อดักละอองน้ำจากการฟุ้งกระจายในบ่อเติม อากาศ โดยการหมุนเวียนอากาศจากถังเติมอากาศเข้าสู่ถังดักละออง เพื่อลดการปนเปื้อนของสารที่ลอยปะปนในอากาศ เป็นต้น

การเคารพสิทธิมนุษยชน

เนื่องจากปัญหาสิทธิมนุษยชนในปัจจุบันมีความรุนแรงและมีผลกระทบต่อสังคม รวมถึงกระทบกับเสรีภาพในการประกอบอาชีพของบุคคล และในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงมีนโยบายต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนทุกกรณี เพื่อให้สอดคล้องกับสังคมซึ่งเป็นสังคมระบบนิติรัฐ ประชาชนมีสิทธิเสรีภาพภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งมีแนวปฏิบัติ คือ

1. บริษัทจะไม่กระทำการใดอันเป็นการเพิกเฉยต่อสิทธิมนุษยชนดังกล่าว รวมถึงเคารพศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ของบุคคลและไม่กระทำการอันเป็นการกีดกัน หรือเลือกปฏิบัติกับบุคคลอันเนื่องมาจาก เพศ เชื้อชาติ ศาสนา สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม และจะนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้ในการจ้างงาน การมอบหมายงาน การเลื่อนตำแหน่ง การให้ผลตอบแทนในการทำงาน รวมถึงเงื่อนไขการจ้างงาน
2. ต่อต้านการกระทำใดอันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์จากการค้ามนุษย์ การใช้แรงงานเด็กซึ่งมีอายุต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายแรงงานกำหนด โดยจะไม่ทำธุรกรรมใดๆ กับผู้ผลิตสินค้า หรือ บริการที่กระทำการดังกล่าว
3. ดำเนินการสนับสนุน เคารพปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยตรวจสอบและควบคุมมิให้การดำเนินการทางธุรกิจของบริษัท ซึ่งกระทำกับบุคคลภายนอกเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงไม่กระทำการอันเป็นการละเมิดสิทธิของพนักงานซึ่งได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย

การล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการไม่สนับสนุนให้พนักงาน กระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต เช่น การทำซ้ำ ดัดแปลง เผยแพร่โปรแกรมคอมพิวเตอร์แก่สาธารณชน การนำต้นฉบับหรือสำเนางานดังกล่าวออกให้เช่า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์ และบริษัทไม่อนุญาตให้พนักงานใช้งานซอฟต์แวร์ที่ละเมิดลิขสิทธิ์

เพื่อเป็นการดูแลและรับผิดชอบต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม บริษัทจึงจัดให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถส่งข้อร้องเรียน หรือแสดงความคิดเห็นมายังบริษัทได้โดยผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

1. อีเมล: info@qh.co.th
2. เว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” (ในส่วนของเสนอแนะ/ร้องเรียน)
3. ยื่นเรื่องโดยตรงหรือทางไปรษณีย์ที่เลขานุการบริษัทตามที่อยู่ตามข้างล่างนี้
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 7 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

2.3.4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องต่างๆ ของบริษัทซึ่งได้แสดงอยู่ในหัวข้อต่างๆ ในแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปีแบบรายงาน 56-1 และเว็บไซต์ของบริษัท “www.qh.co.th” เช่น รายชื่อและประวัติของคณะกรรมการบริษัท คำตอบแทนกรรมการโครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก การกำกับดูแลกิจการ งบการเงิน บัญชีความเสี่ยง ลักษณะการประกอบธุรกิจ การจัดการ และฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน เป็นต้นนอกจากนี้ ผู้ที่สนใจข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทสามารถเข้าไปดาวน์โหลดข้อมูลได้ที่ “www.sec.or.th” และ www.set.or.th

คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย สามารถเปรียบเทียบได้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ส่วนกรรมการตรวจสอบได้รับคำตอบแทนที่เหมาะสมกับภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบจากการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนของบริษัท ก่อนนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และผู้บริหารของบริษัทได้รับคำตอบแทนที่เชื่อมโยงกับผลการปฏิบัติงานและผลประกอบการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการ กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง ไว้อย่างครบถ้วนในส่วนของการจัดการ ข้อ 2.2 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

รายงานของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญด้านคุณภาพของงบการเงิน โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานคุณภาพของงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงิน ได้รับข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน และบริษัทได้แสดงรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของบริษัท เสนอไว้ในรายงานประจำปีควบคู่กับงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี โดยเห็นว่างบการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นว่างบการเงินของบริษัทมีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการของบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทั่วถึง โดยเผยแพร่ข้อมูลและข่าวสารต่างๆ ผ่านช่องทางการสื่อสารข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้รายงานความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ “รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน”

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความโปร่งใสและทั่วถึง ทั้งในส่วนของการดำเนินงานของบริษัทเองตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ผ่านทางระบบ Set Community Portal หรือ ระบบ SCP ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสื่อต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลอย่างครบถ้วนอีกทั้งบริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลธุรกิจของบริษัทผ่านทางเว็บไซต์ “www.qh.co.th” เพื่อให้ผู้ที่สนใจได้เข้ามาดูข้อมูลทั่วไป และข้อมูลผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้โดยสะดวกนอกจากนี้ผู้ที่สนใจยังสามารถติดต่อบริษัท เพื่อสอบถามข้อมูลธุรกิจได้ที่โทรศัพท์หมายเลข 0-2677-7000 ในปี 2555 บริษัทได้มีการนำเสนอข้อมูลดังนี้

- นำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุน (Road Show) ในต่างประเทศจำนวน 3 ครั้ง
- จัดพานักลงทุนและนักวิเคราะห์เยี่ยมชมกิจการ (Site visit) จำนวน 11 ครั้ง
- จัดประชุมชี้แจงผลประกอบการรายปีและรายไตรมาสแก่นักลงทุนและนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting) จำนวน 4 ครั้ง
- ให้การต้อนรับนักลงทุนและนักวิเคราะห์ที่ขอพบเพื่อรับทราบสภาพการประกอบการ (Company visit) จำนวน 49 ครั้ง
- จัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชน (Press Conferences) เพื่อชี้แจงแผนงานประจำปี 1 ครั้ง
- เข้าร่วมกิจกรรมสัมมนากับภาคธุรกิจหลายครั้ง ได้แก่
 - Tisco Corporate Day จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด
 - Thailand Focus 2012 จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)
 - Thai Property Day จัดโดย บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
 - Opportunity Day จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - Property Day 2012 จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูบีเอส (ประเทศไทย) จำกัด

นอกจากนี้บริษัทยังกำหนดให้สำนักงานลงทุนสัมพันธ์ เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการเผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นๆ ซึ่งหน่วยงานนี้อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลโดย นางสาวรรณา พุทธิประสาธ ตำแหน่ง กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อสำนักงานลงทุนสัมพันธ์ได้ที่

- “www.qh.co.th” ในหมวด “ข้อมูลบริษัท” ในส่วนของ “สอบถามข้อมูลนักลงทุน” ในหัวข้อ “ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์” หรือทาง
- Email : arpaporn.e@qh.co.th และ Supaphan@qh.co.th

2.3.5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้จัดทำนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการฉบับปรับปรุงล่าสุดในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8 / 2554 วันที่ 26 ธันวาคม 2554 โดยบริษัทได้เผยแพร่ นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท “ www.qh.co.th”

นโยบายดังกล่าวจะเน้นถึงคณะกรรมการ ความมีสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย การทำธุรกิจอย่างโปร่งใสและจรรยาบรรณที่ดี การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งการกำกับดูแลป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบอย่างทั่วถึง

จริยธรรมธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน (Code of conduct) ตั้งแต่ปี 2545 และ บริษัทได้ปรับปรุงจรรยาบรรณธุรกิจ โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับปรับปรุงล่าสุดในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1 / 2553 วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2553 โดยบริษัทได้เผยแพร่จรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน (Code of conduct) ของบริษัทไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท“www.qh.co.th”

ทั้งนี้ การจัดทำจรรยาบรรณฯ ดังกล่าว เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชน และสังคม เพื่อเป็นการปกป้องดูแลความขัดแย้งทางประโยชน์ รวมถึงการปฏิบัติงานของพนักงานให้มีความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจด้วย และได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตาม จรรยาบรรณ ดังกล่าว เป็นประจำทุกปี

ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

บริษัทมีคณะกรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ มีทักษะ และประสบการณ์การทำงานจากหลากหลายสาขา มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการกับฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน มีการประชุมคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท และเพื่อติดตามการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทซึ่งสามารถดูรายละเอียด ภารกิจ และวิสัยทัศน์ ของกรรมการได้ในหัวข้อ 2.1 โครงสร้างการจัดการ ข้อ (ก) คณะกรรมการบริษัท เรื่อง วิสัยทัศน์ (Vision) และพันธกิจ (Mission) ของบริษัท

การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีกรรมการบริษัท จำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	4 ท่าน
กรรมการที่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้น	4 ท่าน
กรรมการที่เป็นอิสระ	4 ท่าน คิดเป็น 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด

การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจนระหว่าง การกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยประธานกรรมการจะให้ความมั่นใจว่า ประเด็นสำคัญทั้งหลายได้นำเข้าสู่การพิจารณา และคณะกรรมการให้การเน้นหนักที่ถูกต้องกับการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับกลยุทธ์ต่างๆ ที่ฝ่ายจัดการนำเสนอและดูว่า ได้มีการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติตาม ส่วนกรรมการผู้จัดการ ทำหน้าที่เป็นผู้นำของคณะกรรมการเพื่อนำกลยุทธ์ที่ได้รับการเห็นชอบแล้วไปปฏิบัติภายในกรอบที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเป็นอิสระในการให้ความเห็นชอบต่อวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงานและงบประมาณของบริษัทที่นำเสนอโดยฝ่ายจัดการของบริษัท และจัดให้มีกลไกในการกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารทั้งระยะสั้นและระยะยาว ให้เป็นไปตามเป้าหมายและแผนงานที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายซึ่งได้แสดงรายละเอียด การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยไว้แล้วในข้อ 2.1 โครงสร้างการจัดการ (ก) (ข) และ (ค) ตามลำดับ

การประชุมกันเองระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารได้มีการประชุมร่วมกัน เพื่ออภิปรายประเด็นต่างๆที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมประชุมด้วย โดยในปี 2555 มีการประชุมฯ 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2555

การประเมินผลงานประจำปีของตนเอง

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะในปี 2555 ประกอบด้วยการพิจารณา 6 หัวข้อหลัก ได้แก่

- โครงสร้างและคุณสมบัติของกรรมการ
- บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- การประชุมกรรมการ
- การทำหน้าที่ของกรรมการ
- ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

คณะกรรมการชุดย่อย

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อประกอบการพิจารณาในเรื่องต่างๆ จำนวน 4 ชุด คือ

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

ซึ่งขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ และรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวข้างต้นได้นำเสนอไว้ในส่วนของการจัดการข้อ 2.1 โครงสร้างการจัดการ (ข) (ค) (ง) และ (จ) ตามลำดับ

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทจัดให้มีการควบคุมภายในโดยจัดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในแยกเป็นหน่วยงานหนึ่งของโครงสร้างองค์กรของบริษัท และรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบบริษัทมีนโยบายเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่รัดกุม และมีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการตรวจสอบ มีการประเมินและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอ และความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัทตามรายงานการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน และได้แนะนำให้กรรมการบริษัททราบเป็นประจำทุกไตรมาส รวมทั้งได้ประชุมร่วมกันกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เพื่อรับทราบผลการสอบทานและตรวจสอบบัญชี การประเมินระบบการควบคุมภายใน และสรุปประเด็นการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี กฎหมาย และระเบียบข้อบังคับอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดเรื่องการควบคุมภายในได้นำเสนอใน ข้อ 4 การควบคุมภายใน

การบริหารความเสี่ยง มีคณะผู้บริหารที่ประเมินความเสี่ยงของบริษัทอยู่ตลอดเวลา ตลอดจนหาแนวทางหรือมาตรการ ที่จะลดความเสี่ยงของบริษัทให้เกิดน้อยที่สุด โดยอย่างน้อยต้องพิจารณาความเสี่ยงเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากภาวะผูกพันในการออกตราสารหนี้ และความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการ เข้าถึงแหล่งเงินทุน
2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจเรื่องความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย ความเสี่ยงจากการขายบ้านก่อนสร้างเสร็จ (Presale) และความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูง
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต เรื่องราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการและเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานฝีมือก่อสร้าง
4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นสืบเนื่องจากสถานการณ์น้ำท่วมในไตรมาส 4 ของปี 2554

โดยรายละเอียดข้างต้นได้นำเสนอไว้ในส่วนของหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง” แล้ว

2.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยการห้ามมิให้ผู้บริหารนำข้อมูลของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและห้ามมิให้ซื้อขายหลักทรัพย์บริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินจะประกาศเผยแพร่ต่อสาธารณชน นอกเหนือจากข้อห้ามดังกล่าวข้างต้นแล้วบริษัทไม่มีนโยบายห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์บริษัทของผู้บริหาร อย่างไรก็ตามกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ที่จะต้องจัดทำรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ และ/หรือผู้บริหาร ตามนัยมาตรา 59 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท และต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท บริษัทไม่มีมาตรการลงโทษหากพบว่าผู้บริหารฝ่าฝืนนโยบายบริษัท อย่างไรก็ตามกรณีที่กรรมการและ/หรือผู้บริหารฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวและเกิดผลเสียหายต่อบริษัทและบุคคลภายนอกบริษัทจะให้ความร่วมมือและประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

2.5 บุคลากร

(ก) ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 1,071 คน และ 1,151 คนตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสายงานหลักได้ดังนี้

(หน่วย: คน)

ส่วนงาน	จำนวนพนักงาน	
	ปี 2554	ปี 2555
1. สายกรรมการผู้จัดการ	30	71
2. สายโครงการบ้าน	615	686
3. สายอาคารสำนักงานให้เช่าและห้องชุดพักอาศัยให้เช่า	327	303
4. สายสนับสนุนปฏิบัติการ	99	91
รวม	1,071	1,151

(ข) ข้อพิพาททางด้านแรงงานในระยะเวลา 4 ปีที่ผ่านมา (ปี 2552-2555)

- ไม่มี -

(ค) ผลตอบแทนรวมและลักษณะผลตอบแทนที่ให้กับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายผลตอบแทนให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบและผลงานที่ทำได้เปรียบเทียบกับเป้าหมายที่ตั้งไว้ในแต่ละปี โดยจ่ายในรูปของเงินเดือน โบนัสประจำปี เงินสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งผลตอบแทนโดยรวมของพนักงานใน ปี 2554 และปี 2555 แสดงรายละเอียดได้

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทผลตอบแทน	ปี 2554	ปี 2555
1. เงินเดือน	426.0	447.9
2. โบนัส	81.6	138.4
3. เงินสำรองเลี้ยงชีพ	15.6	17.1
4. อื่นๆ ^{1/}	54.5	56.9
รวม	577.6	660.3

หมายเหตุ 1/ ผลตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าฝึกอบรม ค่ารักษาพยาบาล ค่าเบี้ยประกันสุขภาพและชีวิตและสวัสดิการอื่นๆ

(ง) นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการจัดการฝึกอบรม และพัฒนาศักยภาพบุคลากรของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความรู้และความสามารถ โดยการจัดหลักสูตรขึ้นเพื่อให้พนักงานในระดับต่างๆ ได้เข้ารับการฝึกอบรม ซึ่งได้มีการกล่าวถึงและยกตัวอย่างบางส่วนแล้วในหัวข้อ 2.3.3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย ข้อย่อยกลุ่มพนักงาน

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยนั้น บริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลให้บริษัทจากกำไรสุทธิของบริษัทย่อย ซึ่งคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยจะพิจารณาเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมของการบริหารโครงสร้างเงินทุนและการบริหารทางการเงินโดยรวม

4. การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 3 ท่าน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยการพิจารณาข้อมูลและสอบถามประเด็นต่าง ๆ จากฝ่ายบริหาร เพื่อประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท 5 ด้าน คือ

1. ด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม
2. ด้านการบริหารความเสี่ยง
3. ด้านการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
4. ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และ
5. ด้านระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทประเมินว่าบริษัทมีการควบคุมภายในในเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคล และบุคคลภายนอกอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้กรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการควบคุมภายใน 5 ด้าน มีดังต่อไปนี้

1. ด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม

ผู้บริหารและพนักงานมีทัศนคติที่ดีและเอื้อต่อการควบคุมภายใน โดยผู้บริหารได้ให้ความสำคัญกับการมีจริยธรรม และความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ โดยจะมีการพิจารณาดำเนินการตามสมควรแก่กรณี ตามผลของการตรวจสอบจาก

ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส ถ้าพบว่าพนักงานของบริษัทประพฤติหรือปฏิบัติหน้าที่อันอาจจะส่งผลกระทบต่อจริยธรรมและความซื่อสัตย์สุจริตในการประกอบธุรกิจ

โดยรวมสภาพแวดล้อมของการควบคุมของบริษัทมีความเหมาะสม และมีส่วนช่วยส่งเสริมให้การควบคุมภายในมีความเพียงพอและมีประสิทธิผล เช่น

- บริษัทกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานที่ชัดเจนและสามารถวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการประเมินผล การปฏิบัติงานในด้านต่างๆ
- บริษัทมีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงาน ว่าได้ถูกกำหนดไว้อย่างรอบคอบ และได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยพิจารณาถึงรูปแบบของสิ่งสูงใจหรือผลตอบแทนที่เหมาะสมที่จะเสนอให้แก่พนักงาน เพื่อไม่ให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนที่เกินสมควรแก่พนักงาน อันจะเป็นเหตุจูงใจนำไปสู่การกระทำทุจริตหรือประพฤติมิชอบของพนักงาน
- บริษัทได้มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่ช่วยสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล
- บริษัทกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) และข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติงาน ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืน
- บริษัทกำหนดนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมต่างๆที่มีความเสี่ยง เช่น ด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหาร ฯลฯ เพื่อป้องกันการทุจริต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น
- บริษัทมีระบบการควบคุมและติดตามการดำเนินงานอย่างชัดเจน โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบนั้นๆ รวมทั้ง ฝ่ายตรวจสอบภายในซึ่งมีอิสระในการตรวจสอบและรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งทำหน้าที่วางแผนตรวจสอบตามระดับความสำคัญของความเสี่ยงทางธุรกิจ โดยจะครอบคลุมกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดูแลงานตรวจสอบภายใน โดยให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบประจำปี รับทราบผลการตรวจสอบ และให้ความเห็นเรื่องการควบคุมภายในให้รัดกุม เพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งแนะแนวทางการรายงานการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้งานตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิผล ในปี 2555 ไม่พบความบกพร่องเรื่องการควบคุมภายใน อย่างเป็นสาระสำคัญ

2. ด้านการบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยมีการจัดตั้ง “คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง” มีการประเมินและติดตามภาพรวม รายละเอียดและแผนการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งวางระบบการรายงานและติดตามผลการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมและรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทได้มีการประเมินสถานการณ์ ความเสี่ยง และวิเคราะห์เหตุการณ์ที่อาจจะส่งผลกระทบและก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท โดยจะกำหนดมาตรการป้องกัน แก้ไข และติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง รวมทั้งมาตรการในการลดความเสี่ยงเหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งให้หน่วยงานต่าง ๆ ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้ โดยพิจารณาความเสี่ยงเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวตามที่ได้นำเสนอไว้ในส่วนของปัจจัยความเสี่ยง

3. ด้านการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร เป็นส่วนที่มีความสำคัญ และสร้างความมั่นใจให้บริษัทและผู้ถือหุ้นว่าแนวทางที่ฝ่ายบริหารกำหนดไว้ได้รับการตอบสนองและปฏิบัติตามโดยพนักงานของบริษัททุกคน ได้แก่

- บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษร โดยกำหนดเป็นระเบียบเรื่องอำนาจอนุมัติการจ่ายเงิน
- บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงานออกเป็น 3 หน้าที่ ดังนี้
 - 1) การอนุมัติ
 - 2) การบันทึกการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ

3) การตรวจสอบและการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่และการตรวจสอบซึ่งกันและกัน

- กรณีที่บริษัทมีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทมีมาตรการที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมนั้นต้องผ่านขั้นตอนตามที่ทางการกำหนด และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญและพิจารณาเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis)
- กรณีที่ได้มีการอนุมัติธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันกับบริษัทในระยะยาวบริษัทได้มีการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้อย่างสม่ำเสมอ
- กรณีที่บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมบริษัทได้มีการวิเคราะห์และประเมินผลการดำเนินงาน ของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ
- บริษัทมีมาตรการควบคุมและดำเนินการให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงใน การประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

4. ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถรองรับการขยายตัวและการดำเนินงานของบริษัท และพัฒนาระบบงานให้ทันสมัย สามารถทำงานผ่านอุปกรณ์เคลื่อนที่ต่างๆได้ เช่น iPad , iPhone โดยระบบสารสนเทศส่วนใหญ่ปฏิบัติงานบน Oracle platform ในปีที่ผ่านมาได้ดำเนินการ migrate database ไปเป็น version 11G ระบบรองรับการทำงานแบบหลายบริษัท (Multi Company) มีการควบคุมการจ่ายโดยระบบคอมพิวเตอร์ ด้วยระบบงบประมาณ และอำนาจอนุมัติ ของแต่ละตำแหน่งงาน โดยทุกระบบทั้งด้านรับและด้านจ่ายจะเชื่อมโยงถึงกัน ไปจนถึงระบบบัญชีการเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้การทำงาน ไม่ซ้ำซ้อน ถูกต้อง แม่นยำ รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้บริษัทได้เพิ่มความสะดวกรวดเร็วในการทำงาน โดยการส่งรายงานอัตโนมัติต่างๆ ไปยังผู้บริหาร และร้านค้า รวมทั้งส่ง SMS ไปยังลูกค้า

ในส่วนการควบคุมความปลอดภัย ได้เพิ่มระบบ request password อัตโนมัติ โดยการส่ง SMS ไปยังเบอร์โทรที่แจ้งไว้กับฝ่ายการพนักงาน และมีระบบ disable account อัตโนมัติ เมื่อพนักงานลาออก

บริษัทจะทำการ backup ข้อมูลขึ้น Tape เพื่อนำไปเก็บภายนอกองค์กรทุกวันและ ส่งข้อมูลสำคัญไปยังศูนย์สำรองข้อมูล ทุกๆ 30 นาที โดยมีการตรวจสอบข้อมูลล่าสุดที่ส่งไปยังศูนย์สำรอง โดยการส่ง email อัตโนมัติ กลับมายังผู้รับผิดชอบวันละ 9 ครั้ง นอกจากนี้จะมีการทดสอบ Disaster Recovery ที่ศูนย์สำรอง ปีละ 2 ครั้ง ซึ่งการทดสอบล่าสุดสามารถใช้งานที่ศูนย์สำรองได้ภายใน 1 ชั่วโมง

ระบบงานต่างๆ สามารถแยกตามประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

1) ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ระบบสารสนเทศจะครอบคลุมระบบจัดซื้อที่ดิน ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งใช้ระบบ supply chain ระบบงานก่อสร้าง ระบบขายและโอน และระบบการตลาดต่างๆ เช่น Friend Gets Friend , Electronic Direct Mail ที่สามารถ วิเคราะห์ความสนใจในข่าวสารที่ส่งให้ลูกค้าได้ ทั้งนี้ ระบบสารสนเทศต่างๆจะมีการเชื่อมต่อเข้าระบบบัญชีและการเงินในส่วนที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ บริษัทได้พัฒนาระบบข้อมูลสำหรับผู้บริหารเพื่อใช้ในการตัดสินใจ (EIS- Executive Information System) โดยข้อมูลจากระบบ EIS นี้จะถูกประมวลผลทุกวัน เพื่อให้ผู้บริหารมีข้อมูลพร้อมที่จะนำมาพิจารณาและใช้ในการตัดสินใจทางธุรกิจ โดยระบบ EIS สามารถดูความคืบหน้าในรูปแบบของผังโครงการได้ รวมทั้งมีการนำ Microsoft Project เข้ามาช่วยในการบริหารงานก่อสร้าง เพื่อให้ดำเนินการได้ตามแผนงานที่วางไว้ โดยให้ทุกหน่วยงาน Update ความคืบหน้าของตนเอง และให้หน่วยงานอื่นทราบความคืบหน้าของโครงการ

ในปีที่ผ่านมาได้มีการปรับปรุงระบบให้รองรับการก่อสร้างแบบใหม่ เช่น tunnel prefab และ precast และเพิ่มความสามารถของระบบงานในด้านอื่นๆ เช่น email อัตโนมัติให้ร้านค้า ส่ง SMS อัตโนมัติขอบคุณลูกค้า รวมทั้งเพิ่ม email alert อัตโนมัติให้หน่วยงานต่างๆ

2) ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม)

ระบบสารสนเทศรองรับการบริหารงานโรงแรม และอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ระบบสามารถบริหารการขายทุกๆอาคารได้จากจุดเดียว โดยมีช่องทางการขาย ทั้งการขายตรงและการขายผ่านอินเทอร์เน็ต ระบบรองรับจุดบริการการขาย (Point of sale) ต่างๆ เช่น ห้องอาหาร สปา เป็นต้น โดยระบบจะเชื่อมต่อกับอุปกรณ์ Smart Device ต่างๆ เช่นการใช้บัตรเปิดเข้าห้องพัก เพื่อใช้บริการอาหารเช้า และการใช้บัตรเพื่อควบคุมการใช้บริการลิฟต์ เพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าพัก ระบบจะเชื่อมต่อกับระบบ PABX เพื่อดึงข้อมูลการใช้โทรศัพท์เข้าระบบอัตโนมัติ และสามารถดึงข้อมูลจากบัตรเครดิตเข้าระบบรับชำระอัตโนมัติ เพื่อความรวดเร็วในการให้บริการ โดยข้อมูลต่างๆจะถูกเชื่อมต่อเข้ากับระบบบัญชีและการเงิน และมีระบบข้อมูลสำหรับผู้บริหารเพื่อใช้ในการตัดสินใจ (EIS- Executive Information System) โดยจะมีการประมวลผลเข้า EIS ทุกวัน เพื่อให้ผู้บริหารมีข้อมูลพร้อมที่จะนำไปพิจารณาตัดสินใจ และมีการส่งรายงานจากระบบอัตโนมัติให้ผู้บริหารทุกเช้า ในปีที่ผ่านมาได้มีการปรับปรุงระบบให้รองรับระบบโรงแรมมากยิ่งขึ้น เช่นรองรับ group tour rate management และเพิ่มรายงานสำหรับดำเนินการตามแผนสำรองในภาวะฉุกเฉิน โดยจะส่งรายงานดังกล่าวอัตโนมัติวันละ 3 ครั้ง

3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ระบบสารสนเทศจะรองรับการบริหารจัดการด้านอาคารสำนักงาน ตั้งแต่การทำสัญญา การรับเงินตามสัญญา และรับอื่นๆ การติดตามหนี้ และระบบจะเชื่อมต่อเข้ากับระบบบัญชีและการเงิน ปัจจุบันอยู่ระหว่างการ Implement ระบบ Preventive Maintenance มาใช้ในการแจ้งซ่อม และวางแผนบำรุงรักษาอุปกรณ์เครื่องจักรต่างๆ

4) ด้านการปฏิบัติการสนับสนุน (Back Office)

ระบบสารสนเทศจะรองรับการทำงานของทุกหน่วยงานในองค์กร ตั้งแต่ระบบงบประมาณ ระบบบริหารการเงิน ระบบบัญชี และระบบที่เกี่ยวข้องกับบัญชี เช่น ระบบจัดซื้อ ระบบทรัพย์สินถาวร ระบบควบคุมการเบิกและจ่ายครุภัณฑ์ การควบคุมการเบิกและจ่ายเงินสดย่อย ระบบรับ-จ่าย โดยจะมีการควบคุมงบประมาณตามที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งการตรวจสอบอำนาจการอนุมัติตามระดับชั้น ตามที่ถูกกำหนดไว้ในระเบียบของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าได้มีระบบการควบคุม การตรวจสอบ และการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้

ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้เพิ่มช่องทางการติดต่อประสานงานระหว่างบริษัทและร้านค้าทั่วไปผ่านทางระบบ supply chain เพื่อแจ้งรายละเอียดการจ่ายค่าสินค้าและบริการ และสำหรับด้านการบริหารบุคคลากร บริษัทได้ พัฒนาระบบให้สามารถบริหารพนักงานจำนวนมากได้ โดยให้พนักงานช่วยเหลือตนเอง เช่น บันทึกรายการจ่าย ลาขาด รวมทั้งบันทึกเบิกค่ารักษาพยาบาล และสามารถพิมพ์สลิปเงินเดือนได้เอง โดยมีการควบคุมความปลอดภัยด้วยการใช้ one time password

5. ด้านระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในและประเมินคุณภาพการปฏิบัติงาน โดยกำหนดวิธีปฏิบัติงานและการติดตามผลของการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงานตามปกติของฝ่ายบริหาร ผู้ควบคุมงาน และผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทได้มีการประเมินผลการตรวจสอบภายในซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระ และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบในปี พ.ศ. 2555 มีการประชุมรวม 7 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ และให้ข้อเสนอแนะสำคัญที่มีผลกระทบต่อองค์กรผู้บริหารเป็นระยะๆ มีการติดตามการปฏิบัติงานตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ การสอบทานระบบการควบคุมภายในเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันทั่วถึงและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัทสำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด โดย นางกัญญาณ์ อัครวิญญู ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2555 ไม่ได้แสดงความเห็นในรายงานผู้สอบบัญชีว่าบริษัทมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

รายการระหว่างกัน

1. รายการระหว่างบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยกับบริษัท/บุคคลผู้มีผลประโยชน์ร่วม

1.1 กองทุนรวมบอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์ แอนด์ เฮาส์ - II (“กองทุน”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ถือครองทรัพย์สินจำนวน 1 อาคาร (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555) คือ อาคารเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ(ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า)
ความสัมพันธ์	1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท แอตแลนติก เรียวเลสสเตท จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ นอร์ธ จำกัด และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ นอร์ธอีสต์ จำกัด ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 50 รวมทั้ง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 24.86 ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555 นอกจากนี้ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทมีกรรมการร่วมกัน คือ นายอนันต์ อัครโมคิน และนายอดิศร ธนันทน์ราพุล 2. กลุ่ม Reco ซึ่งประกอบด้วย Reco Plaza Pte Ltd., Reco Metrosite Pte Ltd., Reco Peak Pte Ltd., Reco Thai Park Pte Ltd. และ Reco Pagoda Pte Ltd. ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกลุ่มเดียวกับGovernment of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC) ได้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนในสัดส่วนร้อยละ 50 รวมทั้ง GIC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 10.88 ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555 นอกจากนี้ GIC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 15.97 ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 3. บริษัท เอเชีย แอสเซต แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 40 Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC)ในสัดส่วนร้อยละ 40 และนางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ ในสัดส่วนร้อยละ 20 บริษัทและบริษัท เอเชีย แอสเซต แอดไวเซอร์ จำกัด มีกรรมการร่วมกัน คือ นายอนันต์ อัครโมคิน และนางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ นอกจากนี้ บริษัท เอเชีย แอสเซต แอดไวเซอร์ จำกัดเป็นที่ปรึกษาและบริหารโครงการให้แก่กองทุน 4. บริษัทและกองทุนมีกรรมการร่วมกัน คือ นายอนันต์ อัครโมคิน และนายอดิศร ธนันทน์ราพุล

1.1.1 รายการกับบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บริษัทย่อย”) เช่าอาคารจากกองทุน

รายการระหว่างกัน	(ก) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ
ลักษณะสัญญาเช่า	บริษัทย่อยเช่าอาคารโรงแรม รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ จากกองทุน ทั้งนี้ บริษัทย่อยสามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อหมดอายุสัญญาโดยทำเป็นหนังสือและทั้งสองฝ่ายอาจเจรจา เพื่อทำความตกลงในรายละเอียดต่างๆของสัญญาใหม่ต่อไป

คำตอบแทนที่จ่ายให้แก่กองทุน

บริษัทย่อยจะจ่ายคำตอบแทนที่การเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทุนทั้งหมดสำหรับระยะเวลา 3 ปี รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 340.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ปี 2554 (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) อัตราร้อยละ 94.5 ของกำไรจากการดำเนินงานแต่ละเดือนหรือไม่ต่ำกว่า 4.0 ล้านบาทต่อเดือน หักด้วยต้นทุนที่บวกกลับแต่ละเดือน รวมเป็นค่าเช่าทั้งปีประมาณ 95.0 ล้านบาท
- ปี 2555 (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) อัตราร้อยละ 94.5 ของกำไรจากการดำเนินงานแต่ละเดือนหรือไม่ต่ำกว่า 4.2 ล้านบาทต่อเดือน หักด้วยต้นทุนที่บวกกลับแต่ละเดือน รวมเป็นค่าเช่าทั้งปีประมาณ 114.0 ล้านบาท
- ปี 2556 (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) อัตราร้อยละ 94.5 ของกำไรจากการดำเนินงานแต่ละเดือนหรือไม่ต่ำกว่า 4.41 ล้านบาทต่อเดือนหักด้วยต้นทุนที่บวกกลับแต่ละเดือนรวมเป็นค่าเช่าทั้งปีประมาณ 131.0 ล้านบาท

ต้นทุนที่บวกกลับ ได้แก่ ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย ค่าเสื่อมราคา ค่าเบี้ยประกันอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นคิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้

อายุสัญญา

3 ปี (1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2556)

ค่าเช่าทรัพย์สิน

ปี	จำนวน	บาท
ปี 2554	72,972,320	บาท
ปี 2555	73,026,807	บาท

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ณ 31 ธ.ค.	จำนวน	บาท
2554	4,270,018	บาท
2555	7,229,989	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือค่าบริการโรงแรมที่ได้รับจากลูกค้าของการประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน และค่าบริการจากธุรกิจโรงแรม รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “โรงแรม เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ” กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม

รายการระหว่างกัน

(ข) โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

ลักษณะสัญญาเช่า

บริษัทย่อยเช่าอาคารที่พักอาศัย/เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ จากกองทุน

ลักษณะสัญญา

เป็นการเช่าอาคาร รวมทั้งส่วนควบ เฟอร์นิเจอร์ งานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ

คำตอบแทนที่จ่ายให้แก่กองทุน

บริษัทย่อยจะจ่ายคำตอบแทนที่การเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทุนทั้งหมดสำหรับระยะเวลา 1 ปี 1 เดือน รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 92 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อยจะต้องชำระคำตอบแทนที่การเช่าทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 94.5 ของกำไรจากการดำเนินงานแต่ละเดือน หรือ ไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อเดือน หักด้วยต้นทุนที่บวกกลับแต่ละเดือน รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้นประมาณ 92 ล้านบาท โดยต้นทุนที่บวกกลับ ได้แก่ ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย ค่าเสื่อมราคา ค่าเบี้ยประกันอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นคิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้

อายุสัญญา	สัญญาเช่าที่ 1	3 ปี (1 ธ.ค. 2551 - 30 พ.ย. 2554)		
	สัญญาเช่าที่ 2	1 ปี (1 ธ.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2555) ซึ่งกองทุนได้ยกเลิกสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2555 เนื่องจากได้ขายโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”)		
ค่าเช่าทรัพย์สิน	ปี 2554	จำนวน	57,907,047	บาท
	ปี 2555 (ม.ค.- 21 มิ.ย.)	จำนวน	15,957,305	บาท
ค่าปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า	ปี 2554	จำนวน	3,363,355	บาท
	ปี 2555 (ม.ค.- 21 มิ.ย.)	จำนวน	-	บาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	17,929,727	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	6,465,461	บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	446,200	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือค่าบริการโรงแรมที่ได้รับจากลูกค้าของการประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินและค่าบริการจากธุรกิจโรงแรม รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ” กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม

1.1.2 รายการที่บริษัทและบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บริษัทย่อย”) รับจ้างบริหารอาคารและให้บริการต่างๆ แก่กองทุน

คู่สัญญา	กองทุนกับบริษัทและบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งบริษัทถือหุ้นทั้งหมด			
รายการระหว่างกัน	(ก) <u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พรีเมียมพงษ์ (อาคารอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า)</u> บริษัทและบริษัทย่อยรับจ้างบริหารอาคาร จัดทำบัญชี เป็นนายหน้าจัดหาลูกค้าเช่าพักอาศัย และให้กองทุนใช้เครื่องหมายการค้า “Centre Point Resident” สำหรับอาคารดังกล่าวซึ่งกองทุนได้ยกเลิกสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2555 เนื่องจากได้ขายโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”)			
รายได้ค่าบริการอาคาร (ค่ารับจ้างบริหารอาคารและค่าทำบัญชี)	ปี 2554	จำนวน	3,596,400	บาท
	ปี 2555 (ม.ค.- 21 มิ.ย.)	จำนวน	802,423	บาท
รายได้ค่าบริการอื่น (ค่านายหน้า)	ปี 2554	จำนวน	1,365,160	บาท
	ปี 2555 (ม.ค.- 21 มิ.ย.)	จำนวน	130,321	บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	676,929	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	295,963	บาท
เจ้าหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	287,665	บาท
นโยบายการกำหนดราคา	บริษัทและบริษัทย่อยกำหนดราคาที่มีเงื่อนไขการค้าที่ใช้ในตลาดโดยทั่วไปที่ใช้สำหรับ Outsource พนักงานหรือในลักษณะอัตราค่าจ้างเหมารวม โดยใช้วิธีต้นทุนบวกด้วยกำไร			

เหตุผลของการเข้าทำรายการ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีประสบการณ์และความชำนาญในธุรกิจอาคารที่พักอาศัย ให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่า นอกจากนี้ การที่บริษัทและบริษัทย่อยเข้าทำรายการดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น รวมทั้งเป็นการขยายและสร้างความแข็งแกร่งของเครื่องหมายการค้าให้เป็นที่รู้จักของลูกค้าทั่วไป ทั้งนี้ หากกองทุนมีการดำเนินโครงการใหม่เกิดขึ้นในอนาคต กองทุนจะสามารถใช้เครื่องหมายการค้าได้ต่อเมื่ออยู่ภายใต้การว่าจ้างบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยบริหารโครงการ

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นการทำรายการที่ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยได้รับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม

รายการระหว่างกัน

(ข) โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

บริษัทย่อยให้เช่ารถสามล้อสำหรับโครงการดังกล่าว ซึ่งกองทุนได้ยกเลิกสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2555 เนื่องจากได้ขายโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”)

รายได้ค่าเช่ารถ

ปี 2554	จำนวน	34,970	บาท
ปี 2555 (ม.ค.- 21 มี.ย.)	จำนวน	6,828	บาท

ลูกหนี้อื่นๆ

ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	125,521	บาท
ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท

นโยบายการกำหนดราคา

บริษัทย่อยกำหนดราคาตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

เหตุผลของการเข้าทำรายการ

เนื่องจากบริษัทย่อยมีทรัพย์สินดังกล่าวอยู่แล้ว จึงเห็นสมควรนำทรัพย์สินดังกล่าวมาสร้างรายได้ให้แก่บริษัท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นการทำรายการที่ทำให้บริษัทได้รับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม

1.2 บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ การ์ด เซอร์วิส จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

รับจ้างรักษาความปลอดภัย

ความสัมพันธ์

- นายกนิษฐ์ สารสิน นายกลินทร์ สารสิน พลตำรวจตรีชินภัทร สารสิน และนางอมรา สารสิน ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.0 ร้อยละ 0.0025 ร้อยละ 15.0 และ ร้อยละ 20.0 ตามลำดับ(ณ วันที่ 30 เมษายน 2555)โดยนายกนิษฐ์ สารสิน นายกลินทร์ สารสิน และพลตำรวจตรีชินภัทร สารสินเป็นบุตรชายของพลตำรวจเอกภา สารสิน ซึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัท
- นางอมรา สารสิน เป็นภรรยาของนายกนิษฐ์ สารสิน และเป็นกรรมการในบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ การ์ด เซอร์วิส จำกัด

อายุสัญญา

- สัญญาจ้างที่ 1 ระยะเวลา 1 ปี (1 ม.ค. 2554 - 31 มี.ค. 2555)
- สัญญาจ้างที่ 2 ระยะเวลา 1 ปี (1 เม.ย. 2555 - 31 มี.ค. 2556)

อัตราค่าบริการ

สัญญาจ้างที่ 1 ค่าบริการรายเดือนจำนวน 128,202 บาทต่อเดือน (พนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 8 อัตรา)และค่าบริการรายวันเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 410 บาท คูณ จำนวนวันที่ทำงานของแต่ละเดือน(พนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 8 อัตรา)

สัญญาจ้างที่ 2 ค่าบริการรายเดือนจำนวน 183,000 บาทต่อเดือน (พนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 10 อัตรา)และค่าบริการรายวันเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 600 บาท คูณ จำนวนวันที่ทำงานของแต่ละเดือน(พนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 8 อัตรา)

ค่าบริการจ่าย

ปี 2554	จำนวน	2,326,405	บาท
ปี 2555	จำนวน	3,116,483	บาท

เจ้าหน้าที่ค่าบริการ

ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	212,245	บาท
ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	308,802	บาท

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	293,983	บาท

นโยบายการกำหนดราคา

ค่าบริการดังกล่าวเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบกับผู้ให้บริการรายอื่นๆในตลาดหรือรายที่บริษัทว่าจ้าง ได้แก่ บริษัท แรงเจอร์ อินเวสติเกชั่น จำกัด

1.3 บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ บิซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ให้บริการสถานที่และอุปกรณ์สำนักงาน

ความสัมพันธ์

- นายกนิษฐ์ สารสิน พลตำรวจเอกภา สารสิน และนางอมรา สารสิน ถือหุ้นในบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ บิซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 33.0 ร้อยละ 7.7 และร้อยละ4.79 ตามลำดับ
- นางอมรา สารสิน เป็นภรรยาของนาย กนิษฐ์ สารสิน บุตรชายของพลตำรวจเอกภา สารสิน ซึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัทและนางอมรา สารสินเป็นกรรมการบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ บิซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัด

โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 19 มีนาคม 2555 จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ บิซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัด มีจำนวนทั้งสิ้น 30,000 หุ้น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นหลัก ดังนี้

1. นายกนิษฐ์ สารสิน ถือหุ้นจำนวน 9,900 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.0
2. พลตำรวจเอกภา สารสิน ถือหุ้นจำนวน 2,310 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.70
3. นางอมรา สารสิน ถือหุ้นจำนวน 1,437 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.79

รายการระหว่างกัน

บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ บิซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัดเช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ คอนแวนต์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	3 ปี (16 ส.ค. 2553 - 15 ส.ค. 2556) จำนวนพื้นที่รวม 917 ตารางเมตรอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 450 บาท/ตร.ม./เดือน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	5,519,367 บาท
	ปี 2555	จำนวน	5,603,633 บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	46,815 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	3,884 บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	412,650 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	412,650 บาท

1.4 บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ		
ความสัมพันธ์	- พลตำรวจเอกเอก สारสิน ประธานกรรมการบริษัท นายกนิษฐ์ สารสินซึ่งเป็นบุตรชายของพลตำรวจเอกเอก สारสิน และนางอมรา สารสิน ได้ถือหุ้นบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 7.5 ร้อยละ 33.0 และร้อยละ 4.79 ตามลำดับ (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)โดยนางอมรา สารสินเป็นภรรยาของนายกนิษฐ์ สารสิน - นายกนิษฐ์ สารสิน และนางอมรา สารสินเป็นกรรมการในบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัด		
โครงสร้างการถือหุ้น	ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555 จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัด มีจำนวนทั้งสิ้น 400,000 หุ้น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นหลักดังนี้ 1. นายกนิษฐ์ สารสิน ถือหุ้นจำนวน 132,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.0 2. นางสาวอิโรโกะ โทมินากะ ถือหุ้นจำนวน 56,520 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.13 3. พลตำรวจเอกเอก สारสิน ถือหุ้นจำนวน 30,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.5		
รายการระหว่างกัน	บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ แอดไวส์เซอร์ จำกัดได้เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ คอนเวนต เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน		
อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	<u>สัญญาเช่าที่ 1</u>	3 ปี (1 ก.ค. 2552 - 30 มิ.ย. 2555) จำนวนพื้นที่ 322 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 420 บาท/ตร.ม./เดือน	
	<u>สัญญาเช่าที่ 2</u>	3 ปี (1 ก.ค. 2555 - 30 มิ.ย. 2558) จำนวนพื้นที่ 322 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 470 บาท/ตร.ม./เดือน	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	1,874,785 บาท
	ปี 2555	จำนวน	1,986,582 บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	17,938 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	2,536 บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	135,240 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	151,340 บาท

1.5 บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ การบัญชีและภาษีอากร จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ให้บริการด้านการบัญชีและด้านภาษีอากร			
ความสัมพันธ์	พลตำรวจเอกเอก สारสิน ประธานกรรมการบริษัท นายกนิษฐ์ สารสิน ซึ่งเป็นบุตรชายของพลตำรวจเอกเอก สारสินได้ถือหุ้นบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ การบัญชีและภาษีอากร จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 16.28 และ 13.05 ตามลำดับ (ณ วันที่ 18 มิถุนายน 2555) รวมทั้งนางอมรา สารสินเป็นภรรยาของนายกนิษฐ์ สารสิน ซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทดังกล่าวด้วย			
รายการระหว่างกัน	บริษัท เอ็ม แอนด์ เอ การบัญชีและภาษีอากรจำกัดได้เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ คอนแวนต์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน			
อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	3 ปี (1 เม.ย. 2554 - 31 มี.ค. 2557) จำนวนพื้นที่ 474 ตร.ม. อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 470 บาท/ตร.ม./เดือน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	2,232,806	บาท
	ปี 2555	จำนวน	2,974,805	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,650	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	5,211	บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	668,340	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	668,340	บาท

1.6 บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า การเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และการเป็นที่ปรึกษาสัญญาซื้อขายล่วงหน้า			
ความสัมพันธ์	- บริษัทและบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด(มหาชน)ในสัดส่วนร้อยละ 22.23 และร้อยละ 35.4 ตามลำดับ (ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2555) ขณะที่บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)ในสัดส่วนร้อยละ 100 และธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 100 - นายรัตน์ พานิชพันธ์ และนายอดิสร ธนันทันตราวุฒ เป็นกรรมการร่วมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
รายการระหว่างกัน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดได้เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ สาทร สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงาน			
อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	<u>สัญญาที่ 1</u> : 3 ปี (28 ต.ค. 2553 - 27 ต.ค. 2556) จำนวนพื้นที่ 240 ตร.ม.อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 450 บาท/ตร.ม./เดือน			
	<u>สัญญาที่ 2</u> : 3 ปี (1 ก.ย. 2555 - 31 ส.ค. 2558) จำนวนพื้นที่ 219 ตร.ม.อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 450 บาท/ตร.ม./เดือน			

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	1,831,686	บาท
	ปี 2555	จำนวน	2,531,800	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	30,538	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	53,804	บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	342,271	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	638,388	บาท

1.7 ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์รวมทั้งกิจการทั้งปวง ซึ่งเกี่ยวกับการธนาคารพาณิชย์ หรือเนื่องจากการธนาคารพาณิชย์ หรือธุรกิจที่กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ให้กระทำได้ ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ			
ความสัมพันธ์	- บริษัทและบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทแอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด(มหาชน)ในสัดส่วนร้อยละ 22.23 และ 35.4 ตามลำดับ (ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2555) ขณะที่บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100 - บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) กลุ่มนายอนันต์ อัศวโภคิน (น.ส.อลิสรา อัศวโภคิน และนายอาชวิณ อัศวโภคิน ซึ่งเป็นบุตรของนายอนันต์ อัศวโภคิน) และนางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ ซึ่งเป็นมารดานายอนันต์ อัศวโภคินเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 24.86 ร้อยละ 0.00019 และร้อยละ 0.95 ตามลำดับ (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) และนายอนันต์ อัศวโภคิน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 23.76 (ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555) - นายอนันต์ อัศวโภคิน นายรัตน์ พานิชพันธ์ และนายอดุลย์ วินัยแพทย์ เป็นกรรมการร่วมในบริษัทและธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) - นายรัตน์ พานิชพันธ์ เป็นกรรมการร่วมในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อยของบริษัท(บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้แก่ บริษัท คิว.เอส.แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด			
รายการระหว่างกัน	(ก) ธุรกิจเกี่ยวกับธนาคาร			
คู่สัญญา	บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากระยะสั้นเผื่อเรียก และการส่งเสริมการขายให้กับลูกค้าบริษัทและบริษัทย่อยผ่านธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)			
บัญชีเงินฝากธนาคาร	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	779,229,162	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	937,420,639	บาท
ดอกเบี้ยรับ	ปี 2554	จำนวน	13,058,651	บาท
	ปี 2555	จำนวน	13,273,858	บาท

ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ปี 2554	จำนวน	873,918 บาท
	ปี 2555	จำนวน	395,390 บาท
รายการระหว่างกัน	(ข) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก		
คู่สัญญา	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานสาขา		
อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	ระยะเวลา 3 ปี (1 ต.ค. 2552 - 30 ก.ย. 2555) จำนวนพื้นที่ 71 ตร.ม.อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 500 บาท/ตร.ม./เดือน และได้ต่ออายุสัญญาเพิ่มอีก 3 ปี (1 ต.ค. 2555 - 30 ก.ย. 2558) อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 550 บาท/ตร.ม./เดือน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	608,150 บาท
	ปี 2555	จำนวน	576,899 บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	401 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	122,569 บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	106,500 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	106,500 บาท
รายการระหว่างกัน	(ค) ค่าบริการดูแลและจัดสวน		
คู่สัญญา	บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้บริการดูแลและจัดสวนแก่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
อายุสัญญาและอัตราค่าบริการ	สัญญาที่ 1 ชั้น 1 อายุสัญญา 1 ปี (มิ.ย.2554 - พ.ค.2555) อัตราค่าบริการ 15,000 บาท/เดือน สัญญาที่ 2 ชั้น 5 และ ชั้น 24 อายุสัญญา 1 ปี (มิ.ย.2554 - พ.ค.2555) อัตราค่าบริการ 1,000 บาท/เดือน และได้ต่อสัญญาครั้งที่ 3 อายุสัญญา 1 ปี (มิ.ย. 2555 - พ.ค. 2556) อัตราค่าบริการ 1,000 บาท/เดือน		
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	192,000 บาท
	ปี 2555	จำนวน	196,000 บาท
ลูกหนี้การค้า	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	17,120 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	115,025 บาท
รายการระหว่างกัน	(ง) ค่าส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์		
	บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย สำหรับเงินกู้ยืมหรือดอกเบี้ยจ่ายในช่วงระยะเวลาหนึ่ง สำหรับลูกค้าที่กู้ยืมเงินกับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) เท่านั้น โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจ่ายชำระเงินกู้ยืมหรือดอกเบี้ยจ่ายของลูกค้าดังกล่าวให้กับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)ตามการส่งเสริมการขายในขณะนั้น		

ระยะเวลาส่งเสริมการขาย ค่าส่งเสริมการขาย

ขึ้นอยู่กับช่วงระยะเวลาการจัดรายการส่งเสริมการขายในปีนั้นๆของแต่ละโครงการ
ค่าส่งเสริมการขายที่ให้กับลูกค้า เช่น

1. บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าส่งเสริมการขายให้กับลูกค้าแต่ละรายที่มาซื้อสังฆาริมทรัพย์
ของบริษัทหรือบริษัทย่อยเป็นค่าเงินผ่อนชำระสำหรับเงินสดซื้อเคหะเป็นรายเดือนไม่
เกินล้านละ 3,100 บาทต่องวด จำนวน 12 งวดนับจากเงินผ่อนชำระงวดแรกที่ลูกค้า
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าส่งเสริมการขายให้กับลูกค้าแต่ละรายที่มาซื้อสังฆาริมทรัพย์
ของบริษัทหรือบริษัทย่อยเป็นค่าดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้สินเชื่อกเคหะจำนวน 12 งวด โดย
บริษัทหรือบริษัทย่อยจะจ่ายชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นงวดๆนับจากวันที่ลูกค้าจด
ทะเบียนรับจองทรัพย์ที่ซื้อขายเป็นหลักประกันการชำระหนี้รายนั้นเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ค่าส่งเสริมการขาย	ปี 2554	จำนวน	35,114,206	บาท
	ปี 2555	จำนวน	3,470,827	บาท
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	627,428	บาท
เจ้าหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	885,014	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้รวมรายการในข้อ (1.3) - (1.7) เพื่อพิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการ อัตราดอกเบี้ยรับ ค่าธรรมเนียม
ธนาคาร ค่าบริการดูแลและจัดสวนที่เกี่ยวข้อง และค่าส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสังฆาริมทรัพย์โดยได้แสดงความเห็น
แยกตามประเภทของรายการดังนี้

ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการเปิดบัญชีเงินฝากแต่ละประเภท อัตราดอกเบี้ยรับ และค่าธรรมเนียมธนาคารต่างๆ ซึ่งเป็น
ไปตามปกติเช่นเดียวกับบุคคลหรือบริษัทอื่นๆ ที่ได้มีการประกาศให้ทราบโดยทั่วไป เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร อัตรา
ค่าธรรมเนียมธนาคาร รวมทั้งวิธีการและเอกสารประกอบการพิจารณาการเปิดบัญชีธนาคารหรือการดำเนินธุรกรรมต่างๆ กับ
ธนาคาร

ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ พบ
ว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว อยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทได้ปล่อยพื้นที่เช่าให้กับลูกค้าทั่วไป นอกจากนี้
ยังได้มีการสอบถามผู้บริหารของบริษัท ถึงความจำเป็นในการให้เช่าในอัตราดังกล่าวข้างต้น กรรมการตรวจสอบจึงมีความ
เห็นว่า เป็นรายการมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ และเป็นการรับค่าตอบแทนในราคาตลาดยุติธรรม

ค่าบริการดูแลและจัดสวน

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอัตราค่าบริการตามสัญญาการให้บริการแล้ว ซึ่งเป็นไปตามปกติทางการค้าและเป็นราคาตลาด
ยุติธรรม ที่สมเหตุสมผลและสามารถเปรียบเทียบกับธุรกิจประเภทเดียวกันได้

ค่าส่งเสริมการขายให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสังฆาริมทรัพย์

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการค่าส่งเสริมการขายที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสังฆาริมทรัพย์ สำหรับเงินสดและดอกเบี้ยจ่าย
ผ่อนชำระแล้ว ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจขายสังฆาริมทรัพย์และเป็นรายการปกติทางการค้าทั่วไปซึ่งเมื่อเปรียบเทียบมูลค่า
การส่งเสริมการขายอื่นที่ให้แก่ลูกค้าที่ซื้อสังฆาริมทรัพย์รายอื่นๆด้วยกันแล้วซึ่งอยู่ในช่วงมูลค่าส่งเสริมการขายที่ถูกกำหนด
ไว้โดยฝ่ายบริหาร ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีเหตุผลอันสมควรและสามารถเปรียบเทียบกับลูกค้าประเภทเดียวกัน รวมทั้ง
กรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารของบริษัท ถึงเหตุผลและความจำเป็นในการดำเนินธุรกรรมทางการค้าดังกล่าวทั้งหมด
ข้างต้น เป็นรายการมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ และเป็นไปตามปกติธุรกิจทั่วไป รวมทั้ง เป็นราคาตลาดยุติธรรม

1.8 บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ธุรกิจค้าปลีกที่จำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน			
ความสัมพันธ์	- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทและบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)ในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) และร้อยละ 30.11 (ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2555) ตามลำดับ - บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 19.78 (ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2555) - นายอนันต์ อัศวโภคิน เป็นกรรมการร่วมของทั้งสามบริษัท ส่วนนายรัตน์ พานิชพันธ์ และนางสุวรรณา พุทธิประสาท เป็นกรรมการร่วมในบริษัทและบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน)			
รายการระหว่างกัน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย ได้ซื้อสินค้าและรับบริการจากบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)			
มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ	ปี 2554	จำนวน	10,149,836	บาท
	ปี 2555	จำนวน	10,288,748	บาท
เจ้าหนี้จากการซื้อสินค้าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	340,010	บาท
	ณ 31 ธ.ค.2555	จำนวน	1,372,793	บาท
นโยบายการกำหนดราคา	ราคาสินค้าที่บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ขายให้บริษัทและบริษัทย่อยเป็นราคาขายส่งให้บุคคลภายนอกทั่วไป และสามารถต่อรองราคาได้โดยอิสระ			
ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ	กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยสามารถเลือกซื้อสินค้า และวัสดุก่อสร้างอื่นๆที่มีความหลากหลายจากบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการต่อรองราคาและเลือกซื้อสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการทำสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ใดๆที่มีเงื่อนไขพิเศษที่ผูกพันระยะยาวกับบริษัทดังกล่าว ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงสามารถซื้อสินค้าชนิดเดียวกันหรือสินค้าทดแทนจากบริษัทอื่นๆได้ ถ้าสินค้านี้มีราคาถูกกว่าบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน)			

1.9 บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายคอนกรีตมวลเบา		
ความสัมพันธ์	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทและบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด(มหาชน) ("Q-CON")ในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) และร้อยละ 21.16 (ณ วันที่ 3 เมษายน 2555) ตามลำดับ		
รายการระหว่างกัน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)และบริษัทย่อยได้ซื้อสินค้าจากบริษัท ควอลิตี้คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)		
มูลค่าการซื้อสินค้าและบริการ	ปี 2554	จำนวน	90,634,806 บาท
	ปี 2555	จำนวน	70,092,910 บาท
เจ้าหนี้จากการซื้อสินค้าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	2,048,244 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	10,338,451 บาท

ลูกหนี้ค่าสินค้าและบริการ (เงินจ่ายล่วงหน้า)	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	196,953 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	196,953 บาท

นโยบายการกำหนดราคา ราคาสินค้าที่บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด(มหาชน)ขายให้บริษัทและบริษัทย่อยจะเป็นราคาขายที่ถูกกำหนดในรายละเอียดของสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON

หมายเหตุ บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัท คือ บริษัท คิว เอช อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นใน Q-CON ในสัดส่วนร้อยละ 25.78 และร้อยละ 1.45 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552) เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2553 บริษัทและบริษัทย่อยได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON ทั้งหมดกับบริษัท เอสซีจีผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด(มหาชน) โดยมีการชำระเงินและโอนหุ้นทั้งหมดในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2553 นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2553 บริษัทได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์กับ Q-CON โดยสัญญาดังกล่าวมีอายุ 3 ปี บริษัทตกลงจะซื้ออิฐมวลเบาชนิดก้อนในปริมาณซื้อขั้นต่ำและราคาที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น Q-CON

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด(มหาชน)ซึ่งมีความเป็นอิสระทั้งสองฝ่าย โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้รับประโยชน์จากกำไรจากการขายหุ้นบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่นโปรดักส์ จำกัด(มหาชน) ขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการใช้ผลิตภัณฑ์อิฐมวลเบาในการก่อสร้างบ้านซึ่งมีปริมาณมากกว่าปริมาณขั้นต่ำที่ถูกกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ ส่วนราคาซื้อผลิตภัณฑ์อิฐมวลเบาเป็นราคาที่แตกต่างจากราคาตลาด ณ ขณะนั้นแต่อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามเงื่อนไขหรือบริษัทและบริษัทย่อยปฏิบัติไม่ขัดต่อสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ บริษัทและบริษัทย่อยสามารถซื้อสินค้าชนิดเดียวกันหรือหาสินค้าทดแทนจากบริษัทอื่นๆ มาทดแทนได้ ถ้าพบว่าราคาสูงกว่าราคาที่ซื้อจากบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่นโปรดักส์ จำกัด(มหาชน)

1.10 บริษัท สยามริทอล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ศูนย์การค้า		
ความสัมพันธ์	นายชวง ชัยสุโรจน์ เป็นกรรมการร่วมของทั้งสองบริษัท		
รายการระหว่างกัน	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้ว่าจ้างบริษัท สยามริทอล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัดบริหารพื้นที่ค้าปลีกภายในอาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี		
อายุสัญญา	3 ปี (15 พ.ค.2552 - 14 พ.ค.2555) 1 ปี (15 พ.ค.2555 - 14 พ.ค.2556)		
อัตราค่าบริการ	<u>ช่วงเวลาที่ 1</u> 219,840 บาทต่อเดือน (1 ม.ค.2553 - 14 พ.ค.2555) <u>ช่วงเวลาที่ 2</u> 297,000 บาทต่อเดือน (15 พ.ค.2555 - 14 พ.ค.2556)		
ค่าใช้จ่ายบริหารพื้นที่ค้าปลีก	ปี 2554	จำนวน	2,638,080 บาท
	ปี 2555	จำนวน	3,220,514 บาท
เจ้าหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	470,458 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	317,790 บาท

นโยบายการกำหนดราคา

บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กำหนดราคาที่มีเงื่อนไขการค้าที่ใช้ในตลาด โดยทั่วไปที่ใช้สำหรับ Outsourcing พนักงานหรือในลักษณะอัตราค่าจ้างบริหารโครงการเหมารวม โดยจะใช้วิธีต้นทุนบวกด้วยกำไร

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันโดยอิสระ

1.11 บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า มีโครงการจำนวน 2 โครงการ ดังนี้

1. โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-เทอร์มินัล 21 (ธุรกิจโรงแรม เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า และศูนย์การค้า)
2. โครงการแกรนด์เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ(ธุรกิจโรงแรมและ เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า)

ความสัมพันธ์

บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)และ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC) ขณะที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ Reco Resort Pte Ltd.ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกลุ่มเดียวกับGIC ได้ถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รวมทั้งมีการรวมกัน โดย มีรายละเอียด ดังนี้

- (1) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 60 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555)
- (2) Reco Resort Pte Ltd. ได้ถือหุ้นบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ใน สัดส่วนร้อยละ 40 และGIC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ10.88 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) นอกจากนี้ GIC ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 15.97 (ณ วันที่28 พฤศจิกายน 2555)
- (3) นายอนันต์ อัศวโภคิน และนายอดิศร ธนันทน์ราพุล เป็นกรรมการของบริษัทและ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- (4) นายอนันต์ อัศวโภคิน และนางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ เป็นกรรมการบริษัทและ บริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด นอกจากนี้ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และ Reco Resort Pte Ltd. ได้ถือหุ้นในสัดส่วนที่เท่ากันในบริษัท เอเชียแอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเท่ากับสัดส่วนร้อยละ 40

รายการระหว่างกัน

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) รับจ้างประสานงานและเสนอรูปแบบโครงการ โรงแรมช่วงระยะเวลาออกแบบและก่อสร้างโครงการ รับจ้างตรวจสอบงานระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลางโครงการ รับจ้างImplementระบบคอมพิวเตอร์ และจัดทำบัญชีให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการระหว่างกัน

(ก) สัญญารับจ้างจัดทำบัญชี

ลักษณะสัญญา

รับจ้างทำบัญชีและภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง

อายุสัญญา	ช่วงเวลาที่ 1	2 ปี (1 ก.ค. 2552 - 30 มิ.ย. 2554)
	ช่วงเวลาที่ 2	6 เดือน (1 ก.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2554)
	ช่วงเวลาที่ 3	6 เดือน (1 ม.ค. 2555 - 30 มิ.ย. 2555)

อัตราค่าบริการ	ช่วงเวลาที่ 1	149,533	บาทต่อเดือน
	ช่วงเวลาที่ 2	163,551	บาทต่อเดือน
	ช่วงเวลาที่ 3	163,551	บาทต่อเดือน

รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	1,878,505	บาท
	ปี 2555	จำนวน	981,308	บาท

รายการระหว่างกัน (ข) ค่าให้บริการสถานที่และจัดเก็บเอกสาร

อัตราค่าบริการ จำนวนจากจำนวนพนักงานที่มาใช้บริการพื้นที่ในอัตราคนละ 5,500 บาท ต่อคน ต่อเดือน และค่าพื้นที่เก็บเอกสารในอัตรา 5,400 บาท ต่อเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
	ปี 2555	จำนวน	208,400	บาท

ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	222,988	บาท

รายการระหว่างกัน (ค) โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-เทอร์มินัล 21

- สัญญารับจ้างประสานงานและออกแบบโครงการ

ลักษณะสัญญา เสนอข้อมูลในการตัดสินใจและดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรมหรือโครงการที่พักอาศัย ให้เช่า รวมทั้งประสานงานออกแบบและก่อสร้างโครงการ

อัตราค่าบริการ 1,000,000 บาท

รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	1,000,000	บาท
	ปี 2555	จำนวน	-	บาท

ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,070,000	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท

- สัญญารับจ้างบริหารโครงการ

อัตราค่าบริการ ค่าบริหารจัดการโครงการคำนวณจากร้อยละ 2 ของรายได้รวมบวกร้อยละ 5.5 ของยอดกำไรสะสมสิ้นปีปัจจุบันหักกำไรสะสมสิ้นปีก่อนของโครงการ

รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	1,486,904	บาท
	ปี 2555	จำนวน	23,617,057	บาท

เงินสำรองจ่าย	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	13,684	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	8,852,304	บาท

ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,590,987	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	2,469,238	บาท

อัตราค่าบริการ	ค่าบริการจัดการโครงการในส่วนบุคลากร			คำนวณจากเงินเดือนและสวัสดิการต่างๆของพนักงานที่ได้รับการว่าจ้างบวกร้อยละ 20
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	1,168,920	บาท
	ปี 2555	จำนวน	389,640	บาท
ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,250,744	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท
ลักษณะสัญญา	สัญญาจ้าง implementaionระบบคอมพิวเตอร์			
อายุสัญญา	Implementระบบโรงแรมและให้คำปรึกษาเกี่ยวกับระบบคอมพิวเตอร์ที่เกี่ยวข้อง			
อัตราค่าบริการ	ช่วงเวลา 1 ต.ค. 2554 - 30 มิ.ย. 2555			
	1,953,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)			
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	820,000	บาท
	ปี 2555	จำนวน	1,133,000	บาท
ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	877,400	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท
ลักษณะสัญญา	สัญญาจ้างตรวจสอบและทดสอบงานระบบสารสนเทศยุคโครงการ			
อายุสัญญา	ดำเนินการตรวจสอบและทดสอบงานระบบสารสนเทศยุคโครงการ			
	สัญญาที่ 1 ภายในวันที่ 31 ธ.ค. 2554			
	สัญญาที่ 2 ภายในวันที่ 31 ม.ค. 2555			
อัตราค่าบริการ	สัญญาที่ 1 325,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)			
	สัญญาที่ 2 921,500 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)			
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	1,157,000	บาท
	ปี 2555	จำนวน	89,500	บาท
ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,237,990	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท
ลักษณะสัญญา	สัญญาให้บริการงานระบบปฏิบัติการและให้คำปรึกษาระบบคอมพิวเตอร์			
อายุสัญญา	ให้บริการระบบปฏิบัติการ Back Office และให้คำปรึกษาเกี่ยวกับระบบคอมพิวเตอร์ที่เกี่ยวข้อง			
อัตราค่าบริการ	1 ปี (1 ม.ค. 2555 - 31 ธ.ค. 2555)			
	900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)			
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
	ปี 2555	จำนวน	900,000	บาท

อัตราค่าบริการ	• ค่าพัฒนาโปรแกรมและค่าบริการระบบงานคอมพิวเตอร์		
	705,600 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	- บาท
	ปี 2555	จำนวน	705,600 บาท
รายการระหว่างกัน			
ง) โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ			
อายุสัญญา	• สัญญาบริการซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์		
	3 ปี (1 ต.ค. 2553 - 30 ก.ย. 2556)		
อัตราค่าบริการ	100,000 บาทต่อเดือน		
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	1,200,000 บาท
	ปี 2555	จำนวน	1,200,000 บาท
อัตราค่าบริการ	• สัญญาบริหารโครงการ		
	ค่าบริการจัดการโครงการคำนวณจากร้อยละ 2 ของรายได้รวมบวกร้อยละ 5.5 ของยอดกำไรสะสมสิ้นปีปัจจุบันหักกำไรสะสมสิ้นปีก่อนของโครงการ		
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	20,652,187 บาท
	ปี 2555	จำนวน	24,117,560 บาท
ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	9,092,383 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	10,489,656 บาท
อัตราค่าบริการ	• ค่าบริหารจัดการโครงการส่วนบุคคล		
	คำนวณจากเงินเดือนและสวัสดิการต่างๆของพนักงานที่ได้รับการว่าจ้างบวกร้อยละ 20		
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	6,297,018 บาท
	ปี 2555 (ม.ค.-มิ.ย.)	จำนวน	4,553,212 บาท
อัตราค่าบริการ	• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		
	ตามที่บริษัทได้สำรองจ่ายไปล่วงหน้า		
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	75,426 บาท
	ปี 2555	จำนวน	- บาท
ลูกหนี้การค้า	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	780,115 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	351,978 บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า/โรงแรมของบริษัท ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยบริษัทจะได้รับผลประโยชน์จากค่าตอบแทนในการให้บริการและการรับจ้างบริหารโครงการ รวมทั้งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักตราสินค้าในชื่อ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์” มากขึ้น นอกจากนี้ ค่าบริการที่บริษัทเรียกเก็บเป็นราคาตามราคาตลาด

1.12 บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ความสัมพันธ์

1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 60 และบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 100
2. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555)
3. นายอนันต์ อัศวโภคิน และ นายอดิสร ธนันทน์ราพูล เป็นกรรมการร่วมของทั้งสามบริษัท

รายการระหว่างกัน

(ก) บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ให้บริการจัดหาลูกค้าที่มีความต้องการพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวให้แก่โครงการ L&H Villa Sathon ของบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด (ตามความต้องการของลูกค้าผ่านทีมพนักงานขายของบริษัทซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้ดำเนินการ)

รายได้ค่าบริการ

ปี 2554	จำนวน	1,508,596	บาท
ปี 2555	จำนวน	-	บาท

ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	641,365	บาท
ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท

รายการระหว่างกัน

(ข) บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัดรับจ้างบริหารโครงการL&H Villa Sathon

อายุสัญญา

2 ปี (1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2555) บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด ได้ยกเลิกจ้างบริหารโครงการตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2555 เนื่องจากได้ขายโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ เฮาส์ (“LHPF”)

อัตราค่าบริการ

209,000 บาท/เดือน

รายได้ค่าบริการอาคาร

ปี 2554	จำนวน	2,508,000	บาท
ปี 2555	จำนวน	559,581	บาท

ลูกหนี้อื่น

ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	223,630	บาท
ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท

นโยบายการกำหนดราคา

ค่าบริการดังกล่าวเป็นราคาที่เปรียบเทียบกับราคาตลาด

รายการระหว่างกัน

(ค) ค่าใช้จ่ายอื่น

อัตราค่าบริการ

ตามที่บริษัทได้สำรองจ่ายไป

รายได้ค่าบริการ

ปี 2554	จำนวน	19,297	บาท
ปี 2555	จำนวน	-	บาท

ลูกหนี้อื่น

ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตามราคาตลาดยุติธรรม

1.13 บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ให้บริการด้านบุคลากรในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ความสัมพันธ์

1. บริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัดถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100
2. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)ถือหุ้นในบริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 40.0
3. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มนายอนันต์ อัครโกคิน (นายอาชวิน อัครโกคิน ซึ่งเป็นบุตรของนายอนันต์อัครโกคิน) และนางสาวเพ็ญใจ หาญพานิชย์ ซึ่งเป็นมารดานายอนันต์ อัครโกคิน เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 24.86 ร้อยละ 0.00019 และร้อยละ 0.95 ตามลำดับ (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555)
4. นายอนันต์ อัครโกคิน ถือหุ้นในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)ในสัดส่วนร้อยละ 23.76 (ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555)
5. นายอนันต์ อัครโกคิน เป็นกรรมการร่วมของทั้งสามบริษัทและนางสาวกนกวลี วิริยะประไพกิจ เป็นกรรมการร่วมในบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัท เอเชียแอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

รายการระหว่างกัน

(ก) รับจ้างและให้ความช่วยเหลือในการจัดทำบัญชี

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน)รับจ้างและให้ความช่วยเหลือในการจัดทำบัญชีแก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด

อายุสัญญา

ช่วงเวลา ^{ที่ 1}	2 ปี (1 ต.ค. 2552 - 30 ก.ย. 2554)
ช่วงเวลา ^{ที่ 2}	1 ปี (1 ต.ค. 2554 - 30 ก.ย. 2555)

อัตราค่าบริการ

ช่วงเวลา ^{ที่ 1}	(1 ต.ค. 2552 - 30 ก.ย. 2554)	51,402 บาท/เดือน
ช่วงเวลา ^{ที่ 2}	(1 ต.ค. 2554 - 30 ก.ย. 2555)	56,075 บาท/เดือน

รายได้ค่าบริการ

ปี 2554	จำนวน	630,841 บาท
ปี 2555	จำนวน	504,673 บาท

ลูกหนี้

ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	120,000 บาท
ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	- บาท

รายการระหว่างกัน

(ข) ค่าบริการจัดหาบุคลากร

บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(“บริษัทย่อย”)ได้ว่าจ้างบริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด ในการจัดหาบุคลากรโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทลแอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ (ยกเลิกการให้บริการบุคลากรโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2555 และยกเลิกการให้บริการบุคลากรโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2555)

ด้วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์ แอนด์ เฮาส์ - II (“กองทุน”) (ถือหุ้นโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท แอดแลนติก เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ นอร์ธ จำกัด และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ นอร์ธอีสต์ จำกัด ถือ

	หน่วยลงทุนของกองทุนรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 50) ได้ถูกกำหนดโดยข้อกำหนดให้ไม่สามารถดำเนินการบริหารโครงการอาคารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิดเอนซ์ วิทย์ และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อด้วยกองทุนเอง สามารถดำเนินการปล่อยเช่าเท่านั้น		
	ดังนั้น บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(“บริษัทย่อย”) จึงได้เช่าอาคารโรงแรม/เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ รวมทั้งส่วนควบเฟอร์นิเจอร์ งานระบบ และอุปกรณ์ต่างๆของทั้งสองโครงการ เพื่อนำมาดำเนินการบริหารและปล่อยเช่าให้แก่ลูกค้าทั่วไปเป็นช่วงระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงเกี่ยวกับการจ่ายเงินชดเชยการเลิกจ้างพนักงานที่บริหารโครงการนี้ในช่วงระยะเวลาสั้นๆ บริษัทย่อยจึงตกลงให้บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัดรับผิดชอบว่าจ้างพนักงานมาปฏิบัติงานแทนบริษัทย่อยแต่ภายใต้การดูแลและบริหารงานโดยบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัดเป็นค่าบริการบุคคลากร		
อายุสัญญา	3 ปี (1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2555)		
อัตราค่าบริการ	บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัดกำหนดราคาที่มีเงื่อนไขการค่าที่ใช้ในตลาดโดยทั่วไปที่ใช้สำหรับOutsourceพนักงานหรือในลักษณะอัตรารวม โดยจะใช้วิธีต้นทุนบวกด้วยกำไร		
ค่าบริการบุคคลากร	ปี 2554	จำนวน	15,435,318 บาท
	ปี 2555	จำนวน	3,114,694 บาท
เจ้าหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	29,866 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	31,037 บาท
นโยบายการกำหนดราคา	ค่าบริการดังกล่าวเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้		
ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ	กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตลาดยุติธรรม		

1.14 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์(“QHPF”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า (สรุปรายละเอียดของกองทุนสามารถดูได้ที่หัวข้อการตลาดและการแข่งขัน ข้อ 1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ(จ) ธุรกิจอื่นๆ)		
ความสัมพันธ์	1. บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ได้ลงทุนในQHPFในสัดส่วนร้อยละ 25.66 เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2549 จำนวน 204.5 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 10 บาท เป็นจำนวนเงิน 2,045 ล้านบาทและ ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2555 บริษัทยังคงลงทุนในQHPFในสัดส่วนร้อยละ 25.66 2. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นบริษัทและQHPFในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) และร้อยละ 3.67(ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2555) ตามลำดับ 3. Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.(GIC)ถือหุ้นบริษัทและQHPFในสัดส่วนร้อยละ 10.88(ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) และร้อยละ 3.67 (ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2555) ตามลำดับ		

รายการระหว่างกัน	- บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และได้โอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งโอนสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่QHPPF - บริษัทและบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี อาคารคิวเฮาส์ เฟลนิจิต และอาคารเวฟเพลส - บริษัทได้เช่าพื้นที่โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินีสำหรับตั้งสถานประกอบการ		
อายุสัญญาเช่าอาคารคิวเฮาส์ เฟลนิจิต	30 ปี (8 ธ.ค. 2549 - 7 ธ.ค. 2579)		
อายุสัญญาเช่าอาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี	<u>ช่วงเวลาที่ 1</u> ชั้นที่ 6 และ 7 ระยะเวลา 3 ปี (1 ต.ค. 2551 - 30 ก.ย. 2554) ชั้นที่ 16 ระยะเวลา 3 ปี (1 มิ.ย. 2553 - 31 พ.ค. 2556) <u>ช่วงเวลาที่ 2</u> ชั้นที่ 6 และ 7 ระยะเวลา 3 ปี (1 ต.ค. 2554 - 30 ก.ย. 2557)		
อายุสัญญาจ้างบริหาร	<u>ช่วงเวลาที่ 1</u> 5 ปี (8 ธ.ค. 2549 - 31 ธ.ค. 2554)		
อาคาร	<u>ช่วงเวลาที่ 2</u> 5 ปี (1 ม.ค. 2555 - 31 ธ.ค. 2559)		
ค่าเช่าระยะยาวอาคารคิวเฮาส์เฟลนิจิต	จำนวน 819 ล้านบาท (รับชำระแล้วทั้งจำนวน)		
อัตราค่าเช่าอาคารคิวเฮาส์ลุมพินี	<u>ช่วงเวลาที่ 1</u> ชั้น 6 และ 7 จำนวน 2,848.80 ตร.ม. อัตราค่าเช่าช่วง 1 ต.ค. 2551-30 ก.ย. 2554 จำนวนเงิน 660 บาท/ตร.ม./เดือน ชั้นที่ 16 จำนวน 421 ตร.ม. อัตราค่าเช่าช่วงเวลา 1 มิ.ย. 2553 - 31 พ.ค. 2556 จำนวนเงิน 725 บาท/ตร.ม./เดือน <u>ช่วงเวลาที่ 2</u> ชั้น 6 และ 7 จำนวน 2,848.80 ตร.ม. อัตราค่าเช่าช่วง 1 ต.ค. 2554-30 ก.ย. 2557จำนวนเงิน 700 บาท/ตร.ม./เดือน		
ผลตอบแทนจากการรับจ้างบริหารอาคาร	คำนวณจากค่าผลตอบแทนฐานบวกด้วยค่าตอบแทนพิเศษ ดังนี้ ก) ค่าตอบแทนฐาน - อัตราร้อยละ 1 ของรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ และ - อัตราร้อยละ 2.4 ของกำไรสุทธิ(กรณีที่จำนวนกำไรสุทธิจากการรับประกันโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินีสูงกว่าจำนวนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจริงให้ใช้จำนวนที่สูงกว่าในการคำนวณค่าตอบแทน) ข) ค่าตอบแทนพิเศษ - อัตราร้อยละ 30 ของส่วนต่างของกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจริงกับกำไรสุทธิที่ประมาณการในแผนการดำเนินงานประจำปี ทั้งนี้ กองทุนฯ รับประกันค่าตอบแทนเท่ากับส่วนต่างของ (ก) จำนวนเงิน 18.25 ล้านบาท และ(ข) จำนวนรวมของค่าตอบแทนฐานกับค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการ		
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า (ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของอาคารคิวเฮาส์ เฟลนิจิต)	ธ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	677,413,979 บาท
	ธ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	650,247,312 บาท
ค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่ (อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี)	ปี 2554	จำนวน	33,003,279 บาท
	ปี 2555	จำนวน	34,424,266 บาท
รายได้ค่าเช่า (ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของอาคารคิวเฮาส์ เฟลนิจิต)	ปี 2554	จำนวน	27,166,667 บาท
	ปี 2555	จำนวน	27,166,667 บาท

รายได้ค่าบริการอาคาร	ปี 2554	จำนวน	24,809,254	บาท
(อาคารคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต อาคาร	ปี 2555	จำนวน	25,250,328	บาท
คิวเฮ้าส์ ลุมพินี และอาคารเวฟเพลส)				
รายได้ค่าบริการอื่น	ปี 2554	จำนวน	5,021	บาท
	ปี 2555	จำนวน	20,706	บาท
ค่าใช้จ่ายต่างๆ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	335,407	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	264,252	บาท
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	6,583,589	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	6,927,347	บาท
เงินสำรองจ่าย	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	736,160	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท
ลูกหนี้	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	2,138,168	บาท
(ค่าบริการ)	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	2,103,918	บาท

ความเห็นกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าการจำหน่าย และ/หรือ ให้สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องแก่กองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ (เดิมชื่อ"กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์") นั้นได้ดำเนินการตามมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2549 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2549 โดยมีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ โครงการประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันรวมทั้งสิ้น 2 โครงการ คือ โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต และโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ซึ่งผลตอบแทนจากให้เช่าที่ดิน อุปกรณ์ และอาคารของโครงการคิว เฮ้าส์ เฟลินจิตเป็นระยะเวลา 30 ปี และได้รับเงินทั้งจำนวนเมื่อได้จดทะเบียนที่กรมที่ดินรวม 819 ล้านบาท และผลตอบแทน จากการขายอาคารและโอนสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี และได้รับเงินทั้งจำนวนรวม 5,102 ล้านบาทนั้น เป็น ราคาที่ยุติธรรม เนื่องจากบริษัทได้เปรียบเทียบราคากับผู้เสนอซื้อแต่ละรายและคัดเลือกผู้เสนอซื้อที่ให้ข้อเสนอและเงื่อนไขต่าง ๆ รวมทั้งผลตอบแทนรวมสูงสุดต่อบริษัท ประกอบกับได้พิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น ซึ่งได้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการ ดังต่อไปนี้

ผู้ประเมิน	ราคาประเมิน	
	โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต	โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี
บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส(ประเทศไทย)จำกัด	838.6 ล้านบาท	5,566.8 ล้านบาท
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	800.4 ล้านบาท	5,240.9 ล้านบาท

กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรมรวม ทั้ง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนฯเรียกเก็บจากบริษัทเป็นราคาตลาดยุติธรรม

1.15 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์รวมทั้งกิจการทั้งปวง ซึ่งเกี่ยวกับการธนาคารพาณิชย์ หรือเนื่องจากการธนาคารพาณิชย์ หรือธุรกิจที่กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ให้ กระทำได้ ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ

ความสัมพันธ์

พลตำรวจเอกเอก สารสิน เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อและรองประธานกรรมการ ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) รวมทั้ง เป็นประธานกรรมการบริษัท

รายการระหว่างกัน

(ก) ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร

บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากระยะสั้นเพื่อเรียก กู้ยืมเงิน และจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดของรายการระหว่างกันได้ ดังต่อไปนี้

บัญชีเงินฝากธนาคาร	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	10,066,166	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	53,759,527	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	ปี 2554	จำนวน	5,924,048	บาท
	ปี 2555	จำนวน	-	บาท
ค่าธรรมเนียมจัดหาเงินทุน	ปี 2554	จำนวน	68,116	บาท
	ปี 2555	จำนวน	-	บาท
ค่าธรรมเนียมธนาคารและหนังสือค้ำประกัน	ปี 2554	จำนวน	1,724,065	บาท
	ปี 2555	จำนวน	411,437	บาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม)	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	177,513	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	-	บาท

รายการระหว่างกัน

(ข) เช่าพื้นที่และใช้บริการในอาคารคิวเฮาส์ อโศก

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้เช่าพื้นที่โฆษณาและพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก สำหรับเป็นที่ตั้งตู้เอทีเอ็ม

อายุสัญญา	ปี 2554	1 ปี (1 ม.ค. 2554 - 31 ธ.ค. 2554)
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2555	1 ปี (1 ม.ค. 2555 - 31 ธ.ค. 2555)
	- พื้นที่โฆษณา	อัตราค่าเช่า 3,000 บาท/เดือน
	- พื้นที่ตั้งตู้ATM	อัตราค่าเช่า 5,000 บาท/เดือน
	- ค่าบริการอื่นๆตามที่ใช้จริง	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน 118,374 บาท
	ปี 2555	จำนวน 122,207 บาท
เงินประกันการเช่าและบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน 60,000 บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน 60,000 บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

(ก) ธุรกรรมเกี่ยวกับธนาคาร

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการเปิดบัญชีเงินฝากแต่ละประเภท อัตราดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารต่างๆ พบว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการค้าปกติทั่วไปเช่นเดียวกับบุคคลหรือบริษัทอื่นๆที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ได้มีการประกาศแจ้งให้สาธารณะชนทราบตามปกติทั่วไป เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร อัตราดอกเบี้ยจ่าย อัตราค่าธรรมเนียมธนาคาร รวมทั้งวิธีการและเอกสารประกอบการพิจารณาเปิดบัญชีธนาคารหรือการดำเนินธุรกรรมต่างๆกับธนาคารดังกล่าว กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความเหตุผลอันสมควรและเป็นราคาตลาดยุติธรรม

(ข) เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ อโศก

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว อยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทได้ปล่อยพื้นที่เช่าให้กับลูกค้าทั่วไป นอกจากนี้ยังได้มีการสอบถามผู้บริหารของบริษัท ถึงความจำเป็นในการให้เช่าในอัตราดังกล่าวข้างต้น กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า เป็นรายการมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการ และเป็นการรับค่าตอบแทนในราคาตลาดยุติธรรม

1.16 นายรัตน์ พานิชพันธ์

ความสัมพันธ์	นายรัตน์ พานิชพันธ์ เป็นกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการบริษัท รวมทั้งกรรมการในบริษัทย่อย		
รายการระหว่างกัน	บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ขายบ้านพร้อมที่ดินในจังหวัดระยองให้แก่ นายรัตน์ พานิชพันธ์		
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	ราคาตลาดยุติธรรมและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป		
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	ปี 2554	จำนวน	3,122,000 บาท
	ปี 2555	จำนวน	- บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณามูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว คือ มีความสมเหตุสมผล เป็นราคาตลาดยุติธรรม และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้ส่วนลดแก่พนักงานและกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดพักอาศัยตามปกติ ทั้งนี้ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ไม่ได้เข้าร่วมการประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าวดังนั้น กรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น มีเหตุผลอันสมควร

1.17 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์	- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) - บริษัทและบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีกรรมการร่วมกัน คือ นายอนันต์ อัครโกติน และนายอดิศร ธนันทน์ราพุล		
รายการระหว่างกัน	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้เช่าห้องพักอาศัยโครงการเซนเตอร์ พอยต์ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท		
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	40,000 บาท/เดือน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	75,785 บาท
	ปี 2555	จำนวน	411,215 บาท
ลูกหนี้การค้า	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	- บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	37,419 บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการของห้องพักอาศัยประเภทเดียวกันที่บริษัทปล่อยเช่าให้แก่บุคคลหรือบริษัทโดยทั่วไป พบว่าบริษัทเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่สามารถเปรียบเทียบกับราคาตลาดสำหรับการเช่าอาคารที่พักอาศัยระยะยาวในอาคารที่ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท นอกจากนี้ กรรมการตรวจสอบยังได้มีการสอบถามผู้บริหารของบริษัท ถึงเหตุผลและความจำเป็นในการปล่อยให้เช่าอาคารที่พักอาศัยดังกล่าวข้างต้น ซึ่งกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า เป็นรายการปกติทั่วไปของธุรกิจบริษัทและได้รับค่าตอบแทนในราคาตลาด ดังนั้น จึงมีเหตุผลอันสมควรในการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.18 บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนูเจมენტ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ให้บริการจัดหาพนักงานให้กับธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โรงแรม และอะพาร์ตเมนต์		
ความสัมพันธ์	- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”)เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)ในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) และได้ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนูเจมენტ จำกัด (“LHH”) ในสัดส่วนร้อยละ 59.98 โดยถือหุ้นผ่านบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“LHP”) (บริษัทย่อยซึ่งLHถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60) ซึ่งถือหุ้นLHHในสัดส่วนร้อยละ 99.97 นอกจากนี้ บริษัทและLHHมีกรรมกรร่วมกัน คือ นายอนันต์ อัครโกศล และนายอดิสร รัตนันท์ราพูล รวมทั้ง บริษัทและLHHมีกรรมกรร่วมกัน คือ นางสาวรณนา พุทธิประสาธ และนางสาวกนกวลี วิริยะประไพกิจ - Government of Singapore Investment Corporation (Realty)Pte Ltd. (“GICR”) และ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (“GIC”)มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน และGICเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)ในสัดส่วนร้อยละ 10.84 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) GICRได้ถือหุ้นทางอ้อมใน LHHในสัดส่วนร้อยละ 39.998 โดยถือหุ้นผ่านLHPซึ่งถือหุ้นLHHในสัดส่วนร้อยละ 99.97		
รายการระหว่างกัน	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บริษัทย่อย”)ได้ว่าจ้างบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนูเจมენტ จำกัด ในการจัดหาบุคลากรให้แก่โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ		
อายุสัญญา	1 ปี (1 มี.ค. 2555 - 28 ก.พ. 2556)		
อัตราค่าบริการ	ค่าใช้จ่ายของพนักงานที่เกิดขึ้นจริงบวกกับอัตราค่าบริการร้อยละ 10 ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยอัตราค่าบริการดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลัง โดยความตกลงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย		
ค่าบริการบุคลากร	ปี 2554	จำนวน	- บาท
	ปี 2555	จำนวน	12,079,802 บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	- บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	2,224,408 บาท
นโยบายการกำหนดราคา	ค่าบริการดังกล่าวเป็นราคาตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้		

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์และโรงแรมของบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากนำพนักงานดังกล่าวมาดำเนินงานในธุรกิจ เพื่อหารายได้จากธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์และโรงแรม

1.19 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โดยQHHRได้ถือครองทรัพย์สินจำนวน 3 โครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555) คือ โครงการเซนต์เตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี สุขุมวิท และหลังสวน

ความสัมพันธ์

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการเซนต์เตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี สุขุมวิท และหลังสวน และดำเนินการเพื่อให้QHHRได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเซนต์เตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โดยบริษัทได้รับคำตอบแทนรวม 3,342.0 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้ลงทุนในQHHRในสัดส่วนร้อยละ 31.33 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2555 จำนวน 105.28 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 10 บาท เป็นจำนวนเงิน 1,053 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทยังคงลงทุนในQHHRสัดส่วนร้อยละ 31.33

รายการระหว่างกัน

- บริษัท เซนต์เตอร์พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99) ได้เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากQHHR ได้แก่ โครงการเซนต์เตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี สุขุมวิท และหลังสวน
- บริษัทเข้ารับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่QHHRจากการที่บริษัทจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเซนต์เตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี สุขุมวิท และหลังสวน และดำเนินการเพื่อให้QHHRได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเซนต์เตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวนเป็นระยะเวลาโดยประมาณ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่QHHRเข้าลงทุนในทรัพย์สินเป็นจำนวนไม่เกิน 837.0 ล้านบาท

อายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

3 ปี (18 ก.ค. 2555 - 19 ก.ค. 2558)และคู่สัญญามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี

อัตราค่าเช่า

ค่าเช่าคงที่ 168.0 ล้านบาทต่อปี
ค่าเช่าแปรผัน 90.0% ของรายได้รวมหักด้วยค่าใช้จ่ายรวม ได้แก่ ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ และค่าเช่าคงที่ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์

ค่าเช่า

ปี	จำนวน	บาท
ปี 2554	จำนวน	- บาท
ปี 2555	จำนวน	76,066,667 บาท

เงินสำรองจ่าย

ณ 31 ธ.ค.	จำนวน	บาท
2554	จำนวน	- บาท
2555	จำนวน	1,853,623 บาท

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ณ 31 ธ.ค.	จำนวน	บาท
2554	จำนวน	- บาท
2555	จำนวน	42,000,000 บาท

เงินประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำค้างจ่าย

ณ 31 ธ.ค.	จำนวน	บาท
2554	จำนวน	- บาท
2555	จำนวน	62,333,333 บาท

ความเห็นกรรมการตรวจสอบ

กรรมการการตรวจสอบมีความเห็นว่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์นั้น ได้ดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2555 โดยมีมติอนุมัติให้

บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือให้สิทธิการเช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ซึ่งบริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบันรวมทั้งสิ้น 3 โครงการ คือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี สุขุมวิท และหลังสวน ซึ่งผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และสุขุมวิท ได้รับเงินทั้งจำนวนเมื่อได้จดทะเบียนที่ดินรวม 2,647.0 ล้านบาท และผลตอบแทนจากการโอนสิทธิการเช่าโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ได้รับเงินทั้งจำนวนรวม 695.0 ล้านบาทเป็นราคาที่ยุติธรรม

เนื่องจากบริษัทได้เปรียบเทียบราคากับผู้เสนอซื้อแต่ละรายและคัดเลือกผู้เสนอซื้อที่ให้ข้อเสนอและเงื่อนไขต่างๆ รวมทั้งผลตอบแทนรวมสูงสุดแก่บริษัท ประกอบกับได้พิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ณ เวลานั้น ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการ ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ผู้ประเมิน	ราคาประเมินโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์			
	เพชรบุรี	สุขุมวิท	หลังสวน	รวม
บจ. แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์	1,144.0	1,549.0	725.0	3,418.0
บจ. ทีเอฟ แวลูเอชัน	1,204.0	1,700.0	724.0	3,628.0

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม

1.20 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ถือครองทรัพย์สินจำนวน 3 โครงการ ดังนี้

1. โครงการเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ
2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนต์เตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์
3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าแอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

ความสัมพันธ์

- (1) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) และได้เข้าลงทุนในหน่วยลงทุนของLHPFในสัดส่วนร้อยละ 15.0 (ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2555)
- (2) Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (GIC) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 10.88 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 15.97 (ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555) รวมทั้ง GICได้เข้าลงทุนในหน่วยลงทุนของLHPFในสัดส่วนร้อยละ 15.0 (ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2555)

รายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บริษัทย่อย”) รับจ้างบริหารอาคารและให้บริการต่างๆให้แก่LHPF โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการระหว่างกัน

(ก) โครงการเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

- สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อัตราค่าบริการ

ร้อยละ 2 ของรายได้รวมบวกร้อยละ 5.5 ของยอดกำไรสะสมสิ้นปีปัจจุบันหักกำไรสะสมสิ้นปีก่อนของโครงการ

รายได้การบริหารอาคาร

ปี 2554	จำนวน	-	บาท
ปี 2555	จำนวน	6,015,644	บาท

ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	1,714,074	บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	673,789	บาท
เจ้าหนี้	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	6,339,365	บาท
ค่าบริการจัดการโครงการในส่วนบุคลากร				
อัตรค่าบริการ	คำนวณจากเงินเดือนและสวัสดิการต่างๆของพนักงานที่ได้รับการว่าจ้างบวกร้อยละ 20			
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
	ปี 2554	จำนวน	1,218,882	บาท
สัญญาบริหารและจัดการโครงการ				
อัตรค่าบริการ	350,000 บาทต่อเดือน			
รายได้ค่าบริการ	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
	ปี 2555	จำนวน	3,262,903	บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	3,491,306	บาท
เงินสำรองจ่าย	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	270,679	บาท
รายการระหว่างกัน	<u>(ข) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซ็นเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์</u> บริษัทและบริษัทย่อยรับจ้างบริหารอาคาร จัดทำบัญชี และเป็นนายหน้าจัดหาลูกค้าเช่าพักอาศัย รวมทั้งให้LHPFใช้เครื่องหมายการค้า “Centre Point Resident”			
รายได้ค่าบริการอาคาร	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
	ปี 2555	จำนวน	1,637,477	บาท
รายได้ค่าบริการบุคลากร	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
	ปี 2555	จำนวน	1,047,765	บาท
รายได้ค่าบริการอื่น (ค่านายหน้า)	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
	ปี 2555	จำนวน	542,425	บาท
ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	1,899,534	บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	542,425	บาท
รายการระหว่างกัน	<u>(ค) โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าแอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร</u> บริษัทและบริษัทย่อยรับจ้างบริหารอาคาร จัดทำบัญชี และเป็นนายหน้าจัดหาลูกค้าเช่าพักอาศัย รวมทั้งให้LHPFใช้เครื่องหมายการค้า “Centre Point Resident”			

รายได้ค่าบริการอาคาร	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
	ปี 2555	จำนวน	1,466,919	บาท
รายได้ค่าบริการบุคลากร	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
	ปี 2555	จำนวน	436,229	บาท
รายได้ค่าบริการอื่น (ค่านายหน้า)	ปี 2554	จำนวน	-	บาท
	ปี 2555	จำนวน	444,726	บาท
ลูกหนี้ค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	851,430	บาท
ลูกหนี้อื่น	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	-	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	444,726	บาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของบริษัท หรือบริษัทย่อย ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับผลประโยชน์จากค่าตอบแทนการรับจ้างบริหารโครงการและค่านายหน้าจากโครงการทั้งหมดดังกล่าว

1.21 การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทอื่น บริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	โรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองไฮฟอง ประเทศเวียดนาม			
ความสัมพันธ์	- บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ถือหุ้นใน บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99 โดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศและถือหุ้นในบริษัทฮาเบอร์วิว จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 นางสุวรรณา พุทธประสาทเป็นกรรมการร่วมของบริษัท บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด			
รายการระหว่างกัน	<u>(ก) การให้เงินกู้ยืม</u> บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด			
เงินให้กู้ยืม	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	2.5	ล้านบาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	7.5	ล้านบาท
	โดยมีนโยบายคิดดอกเบี้ย LIBOR + 2%, 8%			
ดอกเบี้ยรับ	ปี 2554	จำนวน	60,568	บาท
	ปี 2555	จำนวน	87,778	บาท
ดอกเบี้ยค้างรับ	ณ 31 ธ.ค. 2554	จำนวน	1,008,419	บาท
	ณ 31 ธ.ค. 2555	จำนวน	1,061,223	บาท

(ข) การค้ำประกันเงินกู้ยืม

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อย (ร้อยละ 21) เป็นจำนวน 2.10 ล้านดอลลาร์อเมริกา แต่เนื่องจากบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และบริษัทย่อยไม่ได้ทำการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในปัจจุบันได้ลดลงเหลือร้อยละ 14.15 แต่การค้ำประกันยังคงเกิดจากจำนวนเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดจำนวนลงตามความสามารถของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ในการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น (รายละเอียดหัวข้อตามปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้ำประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องรายบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด)

ปีที่ค้ำประกัน

พ.ศ. 2540 - ปัจจุบัน

ความเห็นกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าการให้กู้ยืมและการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด นั้น มีเหตุผลอันสมควร เนื่องจากเป็นการให้กู้ยืม และการค้ำประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น รายการเคลื่อนไหวของการให้เงินกู้ยืมระหว่างสิ้นปี 2554 ถึง 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาว	31 ธ.ค. 2554	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธ.ค. 2555
บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด	3.5	5.0	-	8.5
รวม	3.5	5.0	-	8.5

ดอกเบี้ยรับที่เกิดจากการให้กู้ยืมดังกล่าว ในปี 2555 เท่ากับจำนวน 0.1 ล้านบาท

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

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำการระหว่างกัน

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

3. นโยบายหรือแนวโน้มการทำการรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทและบริษัทย่อยยังคงนโยบายการทำการรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคต ตามความเหมาะสมและความจำเป็นทางธุรกิจ โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่างๆตามลักษณะการค้าในการค้าปกติทั่วไปซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาตลาดหรือกรณีที่ไม่สามารถหาราคาเปรียบเทียบได้ บริษัทและบริษัทย่อยก็จะใช้ราคาต้นทุนบวกด้วยกำไรขั้นต้น โดยรายการดังกล่าวจะถูกเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำการรายการทุกครั้ง รวมทั้งให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำการรายการเกี่ยวโยงและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทหรือบริษัทย่อย

ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทและบริษัทย่อยจะนำเสนอรายการดังกล่าวแก่คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับเหตุผลความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทและบริษัทย่อยจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว และนำข้อมูลที่ได้อ้างอิงเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจตามสมควรแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในรายงานประจำปีและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย

4 เหตุผลที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจทำธุรกิจแข่งกับบริษัท

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท รวมทั้ง บริษัทจะไม่จัดให้มีโครงสร้างการถือหุ้นหรือการบริหารงานในกลุ่มบริษัทในลักษณะอำพราง (nominee) อย่างไรก็ตาม บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 24.86 (ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2555) เนื่องจาก

- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าซึ่งเป็นธุรกิจประเภทเดียวกันกับบริษัท
- นายอนันต์ อัศวโภคิน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 23.76 (ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555) และดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) รวมทั้งนายอดิศร รัตนพันธุ์นาพล เป็นกรรมการและกรรมการบริหารในบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ด้วย โดยสองท่านนี้เป็นกรรมการในบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะตัวแทนของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจากจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท 12 ท่าน
- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้ถือหุ้นในบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 30.11 (ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2555) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 10 และบริษัทถือหุ้นในบริษัทร่วมดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 19.78 (ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2555) โดยมีเหตุผลในการถือหุ้นดังกล่าว เพื่อเป็นการลงทุนร่วมกัน ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งบริษัทร่วมดังกล่าวในปี 2538 ซึ่งในช่วงแรกถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ในสัดส่วนร้อยละ 30 ต่อมาในปี 2544 บริษัทได้ซื้อหุ้นบริษัทร่วมดังกล่าวทั้งหมดจากบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ที่ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 27 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนธุรกิจของบริษัทเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ที่ใช้เกี่ยวกับการตกแต่งบ้าน รวมทั้งเป็นการลงทุนระยะยาว

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

1. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทมีกลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนถือหุ้นรวมกันเกินกว่าที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท ดังนั้น กรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกลุ่มผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันหรือกองทุนสามารถออกเสียงลงมติคัดค้านรายการนั้นๆ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
2. คณะผู้บริหารของบริษัทมีความเป็นอิสระในการบริหารงานและตัดสินใจในทุกๆ ด้าน รวมทั้งไม่มีกรรมการ กรรมการบริหาร ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) อยู่ในคณะผู้บริหรดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินธุรกิจจึงแยกจากกันโดยอิสระ

รายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียหรืออาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระพิจารณาถ่วงถ่วง และแสดงความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ ทุกๆ รายการ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันหรือความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น บริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้แสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ กรณีที่รายการที่เกิดขึ้นมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อบริษัทก็จะนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาและตัดสินใจด้วย

คำอธิบาย และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2555 ภาวะเศรษฐกิจไทยโดยรวมขยายตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการฟื้นตัวของภาคการผลิตที่ได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วม การขยายตัวเพิ่มขึ้นของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน รวมทั้งแรงส่งจากรายจ่ายของภาครัฐบาล และการขยายตัวของภาคการผลิตนอกอุตสาหกรรม โดยเฉพาะสาขาเกษตร การก่อสร้าง การค้าปลีก โรงแรมและภัตตาคาร อย่างไรก็ตาม การผลิตภาคอุตสาหกรรมและการส่งออกหดตัวจากผลกระทบวิกฤติเศรษฐกิจยุโรปและการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกโดยภาพรวม ทำให้ความต้องการในตลาดโลกลดลง

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2555 ผู้บริโภคยังขาดความเชื่อมั่นและชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วมของเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยบางโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่น้ำท่วมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการขยายตลาดบ้านพร้อมที่ดินในระดับราคากลางล่างและต่างจังหวัดเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับในไตรมาส 3 ของปี 2555 บริษัทย่อยเริ่มโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยสำหรับโครงการเดอะ ทรีสต์ คอนโด ปิ่นเกล้า ส่วนธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีรายได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากการปรับขึ้นราคาเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าดีขึ้น รวมทั้งธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าปรับตัวดีขึ้นและบริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการคอนโดมิเนียม พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ในไตรมาส 4 ของปี 2554 ซึ่งส่งผลให้รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น ภายหลังจากการปิดปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางของทั้งโครงการให้ดีขึ้นตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2553

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักรวม 13,076.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 3,227.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.8 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 9,027.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 2,047.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.3 และมีกำไรสุทธิในปี 2555 และปี 2554 จำนวน 2,385.7 ล้านบาท และ 852.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2555 และปี 2554 เท่ากับร้อยละ 31.0 และ 29.1 ตามลำดับ

(ข) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมามองแต่ละกลุ่มธุรกิจ

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยสามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

1) รายได้จากการขายและการบริการ

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion method)

ในปี 2555 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 3,170.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 ประกอบด้วยรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 2,168.5 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 184 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากลูกค้ามีความต้องการซื้อหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น ภายหลังจากเหตุการณ์อุทกภัยในพื้นที่ภาคกลางของประเทศไทย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งในปลายไตรมาส 3 ของปี 2555 โครงการเดอะ ทรีสต์ เรซิเดนซ์ ปิ่นเกล้า เริ่มรับรู้รายได้ จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้า ขณะเดียวกัน รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน เพิ่มขึ้นจำนวน 1,002.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากความเชื่อมั่นของลูกค้าที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นจากการคลายกังวลเกี่ยวกับปัญหาอุทกภัยในปลายปี 2554 จึงส่งผลให้ยอดขายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังได้มีการขยายฐานสินค้าบ้านในระดับราคาปานกลางถึงระดับราคาล่างเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งบริษัทย่อยได้ขยายการลงทุนในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและคอนโดมิเนียมไปยังต่างจังหวัดเพิ่มขึ้น

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 13 โครงการ มูลค่าประมาณ 14,783 ล้านบาท โครงการคอนโดมิเนียม 5 โครงการ มูลค่า 6,496 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านและโครงการคอนโดมิเนียมที่ขายหมดแล้วจำนวน 3 โครงการ และ 1 โครงการตามลำดับ

ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า (เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม)

จากการที่ผู้เช่าห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย ดังนั้น ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า (เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม) จึงขึ้นอยู่กับความต้องการของเศรษฐกิจในประเทศ โดยเฉพาะการลงทุนจากต่างประเทศและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทย

ในปี 2555 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจำนวน 41.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากบริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ในไตรมาส 4 ของปี 2554 ซึ่งส่งผลให้รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น ภายหลังจากการปิดปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางของทั้งโครงการให้ดีขึ้นตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2553 ขณะเดียวกันในปี 2555 ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากประเทศไทยไม่ได้ประสบปัญหาอุทกภัยเช่นเดียวกับปี 2554 และไม่เกิดปัญหาความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งส่งผลให้นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้น

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2555 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีการปรับตัวขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมากล่าวคือ อัตราการเช่าใช้พื้นที่สำนักงานมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ 0.150 ล้านตารางเมตร โดยเริ่มปรับตัวขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2555 ทั้งนี้ เกิดจากปริมาณการเช่าใช้พื้นที่ของบริษัทข้ามชาติและบริษัทคนไทยจากกระแสการตื่นตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ที่จะเริ่มในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า

ในปี 2555 รายได้จากอาคารสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจำนวน 15.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากราคาเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าปรับตัวขึ้น

2) รายได้อื่นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในปี 2555 บริษัทมีรายได้อื่นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย ดังนี้

(ก) บริษัทมีรายได้อื่น ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,149.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 626.1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2554 เนื่องจาก

- ในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทได้โอนขายที่ดิน อาคาร ส่วนควบอาคาร และสิทธิทรัพย์สินของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท รวมทั้ง บริษัทยังได้โอนสิทธิการเช่าอาคารและขายสิทธิทรัพย์สิน โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”) เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,342 ล้านบาท บริษัทมีกำไรจากการขายทรัพย์สินและการโอนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ทั้ง 3 โครงการรวมจำนวน 1,183.6 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง) โดยบริษัทยังมีได้บันทึกกำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคารจำนวน 601 ล้านบาท ซึ่งได้แสดงรายการนี้หักออกจากบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบแสดงฐานะการเงิน เนื่องจากจำนวนกำไรดังกล่าวเป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการที่บริษัทได้ถือหน่วยลงทุนใน QHHR สัดส่วนร้อยละ 31.33 ของมูลค่าหน่วยลงทุน
- ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการรับจ้างบริการโครงการแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-เทอร์มินัล 21 และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อเพิ่มขึ้นรวมเป็นจำนวนเงิน 22.9 ล้านบาท
- ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นๆเพิ่มขึ้นจำนวน 24.6 ล้านบาท

- ขณะที่ในปี 2555 บริษัทไม่มีรายการบันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์ เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จากการจัดสรรหุ้นสามัญให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก ในปี 2554 ส่งผลให้รายได้ลดลงลงเป็นจำนวนเงิน 82.0 ล้านบาท

(ข) บริษัทมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 165.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัท/กองทุน	ปี 2554	ปี 2555	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
บมจ.โฮมโปรดิกส์ เซ็นเตอร์	400.5	530.4	129.9
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์	118.8	147.3	2.4
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	119.3	121.7	28.5
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	-	4.6	4.6
รวม	638.6	804.0	165.4

3) ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายในการค้าประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ

ต้นทุนขาย ในปี 2555 และปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 8,309.6 ล้านบาท และ 6,316.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 92.0 และ 90.5 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนขายจากธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า (เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม) และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า รวมเป็นจำนวนเงิน 541.2 ล้านบาท และ 176.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าต่อต้นทุนขายรวมร้อยละ 6.0 และ 2.0 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 159.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนบ้านและคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น 131.8 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ค่าส่งเสริมในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 41.0 ล้านบาท แต่ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลงจำนวน 13.8 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 133.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าตอบแทนและสวัสดิการพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 82.4 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมสาธารณูปโภคโครงการและค่าใช้จ่ายบริการหลังการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 34.8 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 12.7 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายการดำเนินงานอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 3.4 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการค้าประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ ในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทได้ทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปี จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์โครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และสุขุมวิท รวมทั้งโอนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ทั้งสามโครงการให้แก่ QHHR จากสัญญาดังกล่าวบริษัทได้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้นในส่วนที่ต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่บริษัทได้รับประกันไว้กับ QHHR สำหรับระยะเวลา 3 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 111.5 ล้านบาท และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 76.6 ล้านบาท สรุติจากส่วนที่บริษัทลงทุนใน QHHR ในสัดส่วนร้อยละ 31.33

4) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า สำหรับปี 2554 และปี 2555 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

กำไรขั้นต้น	ปี 2554	ปี 2555
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	28.3	30.7
ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า/เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม	29.6	27.4
ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า	49.2	49.0

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 30.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 28.3 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับขึ้นราคาขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดเพื่อขายในระหว่างปี 2555

ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเป็นร้อยละ 27.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.6 เนื่องจากในปี 2555 บริษัทได้ขายอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และสุขุมวิท รวมทั้งโอนสิทธิการเช่าโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวนให้แก่ QHHR และบริษัทได้ให้บริษัท เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินการเช่าโครงการดังกล่าวทั้งสามโครงการเป็นระยะเวลา 3 ปี เพื่อนำมาประกอบกิจการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์/โรงแรม จึงส่งผลให้บริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากการจ่ายค่าเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2555

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ปี 2555 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าลดลงเป็นร้อยละ 49.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 49.2 เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนการว่าจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยและรักษาความสะอาดเพิ่มขึ้นจากการปรับรายได้ขั้นต่ำ 300 บาท/วัน รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันอาคาร อันได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ปลายปี 2554

5) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียม และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในปี 2555 ลดลงจำนวน 14.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เนื่องจากอัตราการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้นจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยนำที่ดินเปล่ามาพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

6) ผลการดำเนินงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,532.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 180 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 สรุปปัจจัยหลัก เนื่องจากบริษัทขมึกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,177.9 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 2.9 ล้านบาท กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 1,183.6 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นจำนวน 165.4 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงจำนวน 14.3 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นลดลงจำนวน 34.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 292.3 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการค้าประกันรายได้ขั้นต่ำของโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 76.6 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นจำนวน 608.0 ล้านบาท

7) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2554 โดยจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจากกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ สิ้นปี 2553 เป็นจำนวนไม่เกิน 706.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 12 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 706.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราจ่ายปันผล 0.08333 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.08333 บาท และจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.00926 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 78.5 ล้านบาท ซึ่งรวมกันเป็นการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.09259 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 785.0 ล้านบาท

(ค) ฐานะทางการเงิน

1) สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 เท่ากับ 37,966.2 ล้านบาทและ 41,564.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 3,598.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2554 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ ประกอบด้วย

สินทรัพย์หมุนเวียน ที่สำคัญ ได้แก่

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็น โดยมีเงินสด ณ สิ้นปี 2554 และ 2555 จำนวน 1,113.3 ล้านบาท และ 1,649.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงินสด ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 536.5 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 48.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ สิ้นปีสูง เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์บ้านและคอนโดมิเนียมที่ขายในช่วงสิ้นปี

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2554 และ 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 67.3 ล้านบาท และจำนวน 86.1 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 18.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเพิ่มสูงขึ้นจากการรับจ้างบริหารธุรกิจโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการชำระหนี้ภายใน 30 วัน และบริษัทและบริษัทย่อยมีหน่วยงานทำหน้าที่เร่งรัดลูกหนี้ค้างชำระ เพื่อให้ลูกหนี้ค้างชำระค่าเช่าและบริการเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระไม่เกินระยะเวลา 3 เดือน

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ ณ สิ้นปี 2554 และสิ้นปี 2555 มีจำนวน 16,426.9 ล้านบาท และ 21,697.2 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 5,270.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 13 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 14,783.0 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 6,496.0 ล้านบาท จึงได้มีการโอนต้นทุนโครงการที่เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนและถูกบันทึกอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติ “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” มาเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนภายใต้ข้อบัญญัติ “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” เป็นจำนวนเงิน 6,430.2 ล้านบาท แต่ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วน “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” กับ “สินทรัพย์หมุนเวียน” ณ สิ้นปี 2554 และ 2555 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88.6 และร้อยละ 90.4 ตามลำดับ ซึ่งเป็นส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์หมุนเวียน และเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนที่สามารถสร้างรายได้ให้บริษัทและบริษัทย่อยภายในระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทโครงการและขนาดของโครงการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่สำคัญ ได้แก่

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2554 และ 2555 มีจำนวน 5,339.5 ล้านบาท และ 6,392.3 ล้านบาท ตามลำดับ และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 6,059.3 ล้านบาท และ 7,015.2 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินลงทุนในบริษัทร่วม	31 ธ.ค. 2554		31 ธ.ค. 2555		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
กองทุนรวมสิทธิอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	2,017.7	1,359.3	2,017.7	1,328.4	-	(30.9)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์						
ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	-	-	1,052.8	491.7	1,052.8	491.7
บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	650.8	1,738.9	650.8	2,074.1	-	335.2
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,671.0	2,961.1	2,671.0	3,121.0	-	159.9
รวม	5,339.5	6,059.3	6,392.3	7,015.2	1,052.8	955.9

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทตามวิธีราคาทุน ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 มีจำนวน 3,388.0 ล้านบาทเท่ากันไม่เปลี่ยนแปลง

เงินลงทุนระยะยาวอื่น

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 14.15 (รายละเอียดตามหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องรายบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า และ ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าจำนวน 544.3 ล้านบาท และ 529.4 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 14.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 ซึ่งเกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคา

ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 1 อาคารซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัท คือ โครงการคิวเฮาส์ เฟลินจิต และในปี 2549 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการคิวเฮาส์ เฟลินจิตแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์เป็นระยะเวลา 30 ปี และสามารถต่อได้อีก 30 ปี เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2549

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์/สิทธิการเช่า

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 มีมูลค่าจำนวน 2,946.3 ล้านบาท และ 1,433.8 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1,512.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.3 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2554 เนื่องจากในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทได้โอนขายที่ดิน อาคาร ส่วนควบอาคาร และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท รวมทั้ง บริษัทยังได้โอนสิทธิการเช่าอาคารและขายอสังหาริมทรัพย์โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”)

ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

มูลค่าของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 มีมูลค่าจำนวน 10,031.5 ล้านบาท และ 7,915.5 ล้านบาท ตามลำดับ ในระหว่างปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการซื้อที่ดินใหม่สำหรับโครงการบ้านจำนวน 15 แปลง และโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 4 แปลง เป็นจำนวนเงินรวม 2,951.0 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์ส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาเพื่อขาย และเป็นที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบางส่วน ดังนั้นจึงเป็นสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะที่แสดงอยู่ภายใต้ชื่อนี้ โดยสินทรัพย์ดังกล่าวต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการก่อนที่จะสร้างรายได้ประมาณ 1-2 ปี ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการได้รับใบอนุญาตต่างๆในการจัดสรรที่ดินและการก่อสร้าง รวมทั้งขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทโครงการนั้นๆ

ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านและโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายที่อยู่ระหว่างพัฒนา แต่ยังไม่พร้อมที่จะเปิดโครงการเพื่อขายสินค้า ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงยังไม่สามารถโอนโครงการที่ยังไม่เปิดการขายไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนที่ก่อให้เกิดรายได้ ภายใต้หัวข้อ “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ” ในขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดขายโครงการที่พัฒนาและพร้อมขายจำนวน 17 โครงการ ซึ่งทำให้มีการโอนที่ดินและต้นทุนการพัฒนาโครงการสุทธิของโครงการดังกล่าวจำนวน 6,430.2 ล้านบาทไปเป็น “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง”

มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง/อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์/สิทธิการเช่า/ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ สิ้นปี 2554 และ ปี 2555 มีจำนวนรวม 29,949.0 ล้านบาท และ 31,575.8 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 79.0 และ 76 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการสร้างรายได้ระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย โดยแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังหักสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการซึ่งมีจำนวน 506.6 ล้านบาท

การตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ราคาตามบัญชีเปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าประเมิน ส่วนแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าประเมินจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้บัญชี “สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ”

2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทย่อยให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 จำนวน 3.5 ล้านบาท และ 8.8 ล้านบาทตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2554 บริษัทที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมียอดเงินกู้ยืมคงค้างกับธนาคารแห่งหนึ่งตามงบการเงิน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารและยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีเป็นจำนวน 2.0 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ซึ่งบริษัทได้บันทึกตั้งสำรองหนี้สินจากการค้าประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว ณ สิ้นปี 2552 เต็มจำนวนแล้วเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 61.0 ล้านบาท (รายละเอียดตามหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 1 ความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องรายบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด)

(3) สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาเป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	ปี 2554	ปี 2555
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(5,685.2)	(1,681.9)
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(1,033.4)	2,339.8
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	6,717.8	(121.5)

ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 1,681.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน การลงทุนในการพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม เพื่อเร่งเปิดขายโครงการใหม่รองรับการเติบโตของยอดขายในอนาคต ประกอบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคคลายกังวลเกี่ยวกับปัญหาอุทกภัยที่อาจจะเกิดในปี 2555 ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยมียอดขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินและคอนโดมิเนียมเพิ่มมากกว่าปี 2554 ส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปของกิจกรรมการดำเนินงานลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 5,685.2 ล้านบาท เนื่องจากได้รับผลกระทบจากปัญหาอุทกภัยในปลายปี 2554

ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิรับจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 2,339.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้โอนขายที่ดิน อาคาร ส่วนควบอาคาร และสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท รวมทั้ง บริษัทยังได้โอนสิทธิการเช่าอาคารและขายสังหาริมทรัพย์โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,342.0 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในบริษัทรวมจำนวน 362.0 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์จำนวน 1,052.8 ล้านบาท และลงทุนอื่นๆอีกจำนวน 311.4 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,033.4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอล เอชไฟแนนซ์เซียล กรุป จำกัด (มหาชน) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 จำนวน 1,134.4 ล้านบาท จ่ายชำระค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 106.0 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนในบริษัทรวมจำนวน 161.6 ล้านบาท รวมทั้งเงินสดรับจากการคืนทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์จำนวน 27.4 ล้านบาท และเงินสดรับจากกิจกรรมการลงทุนอื่นๆอีกจำนวน 17.6 ล้านบาท

ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 121.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นการไถ่ถอนออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 688.0 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 937.0 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2555 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 78.5 ล้านบาท ขณะที่บริษัทรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิ 1,582.0 ล้านบาท สำหรับปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 6,717.8 ล้านบาท ซึ่งได้รับจากการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 3,700.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 927.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 3,108 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2554 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 1,017.2 ล้านบาท

4) แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ด้วยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ดังนั้น ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุนและสัดส่วนของเงินทุนที่มาจากเงินกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบกับการบริหารจัดการระดับของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกัน

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะสั้นและระยะปานกลางประมาณ 1-3 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงบริหารจัดการกระแสเงินสดของกิจการ โดยเงินลงทุนระยะยาวจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว การลงทุนระยะสั้นจะใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายใช้แหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งโดยส่วนใหญ่จากการออกหุ้นกู้อายุ 3-5 ปี จำหน่ายให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลทั่วไป ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 สัดส่วนของหุ้นกู้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 79.0 และ 76.1 ตามลำดับ และอีกส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร สถาบันการเงิน และตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อใช้ในการบริหารต้นทุนดอกเบี้ยให้อยู่ในอัตราที่ต่ำ ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 สัดส่วนของเงินกู้ยืมในส่วนนี้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 4.7 และ 23.9 ตามลำดับ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหัวข้อ (6) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนของเงินกู้ยืม และหนี้สินดังต่อไปนี้

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนเงินกู้ยืม	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555
เงินกู้ยืมระยะสั้น	43	33
เงินกู้ยืมระยะยาว	57	67
รวม	100	100

(หน่วย : ร้อยละ)

สัดส่วนหนี้สิน	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555
เงินกู้ยืมระยะสั้น	45	39
เงินกู้ยืมระยะยาว	55	61
รวม	100	100

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินการ เพิ่มอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อหนี้สินรวมให้มากกว่าอัตราส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อหนี้สินรวม โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้เตรียมจัดหาแหล่งเงินทุนระยะยาวหรือหุ้นกู้ระยะยาว เพื่อชำระคืนส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2556 รวมจำนวน 7,351.9 ล้านบาท

นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.88 เท่า และ 1.68 ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าปีก่อน เนื่องจากบริษัทได้ขายอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ยืม รวมทั้งผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อยดีขึ้น

5) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 มีจำนวนเท่ากับ 13,167.6 ล้านบาท และ 15,488.9 ล้านบาทตามลำดับ โดยปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 2,321.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.6 เนื่องจาก

- ทุนจดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพิ่มขึ้นจำนวน 706.4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้จ่ายหุ้นปันผลจากกำไรสะสมยังไม่จัดสรร ณ สิ้นปี 2553 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2555
- บริษัทและบริษัทย่อยมียอดกำไรสำหรับปีจำนวน 2,385.7 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในบริษัทรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 22.1 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจำนวน 8.0 ล้านบาท
- ในเดือนพฤษภาคม 2555 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดจำนวน 78.5 ล้านบาท และหุ้นปันผลจ่ายจำนวน 706.4 ล้านบาท จากกำไรสะสมยังไม่จัดสรร ณ สิ้นปี 2553 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2555

6) หนี้สิน

หนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2555 เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/ธนาคาร และหุ้นกู้ จำนวนรวม 22,363.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.8 ของหนี้สินรวม รายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

เงินกู้ยืม	31 ธันวาคม 2554	กู้เพิ่ม	ชำระคืนเงินกู้	31 ธันวาคม 2555
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,683.1	1,588.8	-	5,271.9
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,017.0	1,257.6	2,194.6	80.0
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	17,700.0	5,012.0	5,700.0	17,012.0
รวม	22,400.1	7,851.6	8,614.6	22,363.9

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคาร สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและสิทธิการเช่าบางส่วนไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืม

ณ สิ้นปี 2554 และปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 24,798.6 ล้านบาท และ 26,075.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2555 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 10,186.2 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาว 15,889.6 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.68 เท่า ปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2554 ที่เท่ากับ 1.88 เท่า (รายละเอียดตามหัวข้อ (4) แหล่งที่มาของเงินทุน หัวข้อย่อความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน)

7) การผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2554	ปี 2555
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	4,112	6,033
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	336	144

- บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	ปี 2554	ปี 2555
ภายใน 1 ปี	22	19
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	76	62
มากกว่า 5 ปี	133	65

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์ แอนด์เฮาส์-II (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 1 ปี ถึง 3 ปี โดยบริษัทย่อยสามารถต่ออายุสัญญาได้ โดยการแจ้งให้กองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันครบระยะเวลาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	ปี 2554	ปี 2555
ภายใน 1 ปี	86	53
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	53	-

ทั้งนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดประสงค์จะบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ให้ทำหนังสือแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยจะมีผลบังคับก็ต่อเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเห็นชอบด้วย

- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (บริษัทร่วม) โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี และให้คำมั่นที่จะเช่าต่ออีก 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละคราวโดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระ	ปี 2554	ปี 2555
ภายใน 1 ปี	-	168
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	260

- บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่าง ๆ เป็นจำนวนเงิน 17 ล้านบาท (ปี 2554 : 19 ล้านบาท)
 - บริษัทมีการผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งยังไม่ได้กำหนดเรียกชำระเป็นจำนวนเงินประมาณ 19 ล้านบาท (ปี 2554 : 19 ล้านบาท)
 - บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์ วีว จำกัด เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้สอบทานโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา)
- อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯได้บันทึกสำรองเผื่อหนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 61 ล้านบาทแล้ว (ปี 2554 : 61 ล้านบาท)
- บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการสนับสนุนการเงินให้กับบริษัทย่อยสำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อใช้ในโครงการของบริษัทย่อย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทย่อยดังกล่าวมี ยอดหนี้คงค้างกับธนาคารดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 80 ล้านบาท (ปี 2554 : 1,017 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 35 ไร่ (ปี : 2554: 39 ไร่) ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

(ง) ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ได้แก่

- 1) ความวิตกกังวลของผู้บริโภคเกี่ยวกับการบริหารจัดการน้ำไม่ให้เกิดอุทกภัยซ้ำอีกในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อความมั่นใจและการชะลอการตัดสินใจของลูกค้าในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่ที่ถูกระงับน้ำท่วม
- 2) การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการอื่น อันเนื่องจากอัตราค่าจ้างแรงงานรายวันขั้นต่ำวันละ 300 บาท และเงินเดือนระดับปริญญาตรีจบใหม่ขั้นต่ำเดือนละ 15,000 บาทจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างและพัฒนาโครงการที่ต้องเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยอาจไม่สามารถปรับราคาสินค้าให้เพิ่มสูงขึ้นเท่ากับต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นได้ ถ้าหากภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันมากขึ้น

ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยก็ยังมีผลการดำเนินงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าที่อยู่ ขณะที่ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบได้ชะลอตัวลงไม่มากนัก และคาดว่าในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งโครงการต่างจังหวัดและโครงการบ้านที่อยู่ในระดับราคาไม่สูงมาก ประกอบกับแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจในอนาคต

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยก็ยังคงใช้นโยบายการดำเนินงานด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ ด้วยการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น และยังคงมุ่งเน้นคุณภาพของสินค้าและการให้บริการแก่ลูกค้า การควบคุมต้นทุนการผลิตและการดำเนินงานให้ลดลง รวมทั้งการปรับปรุงและพัฒนาวิธีการก่อสร้าง เพื่อลดระยะเวลาการผลิตสินค้าให้มีประสิทธิภาพ และใช้ระยะเวลาให้สั้นลง

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการศึกษาและวิจัยความต้องการของลูกค้ากลุ่มต่างๆ เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทและบริษัทย่อยได้อย่างทั่วถึง และได้มีการขยายตลาดบ้านและอาคารที่พักอาศัยเพื่อขายไปยังกลุ่มลูกค้าระดับกลางและระดับล่างมากขึ้น รวมทั้งมีนโยบายที่จะปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นเงินทุนระยะปานกลางและระยะยาว เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยซึ่งอาศัยแหล่งเงินทุนระยะปานกลางและระยะยาว

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึง หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบต่อกรรมการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กิงกาญจน์ อัครวังสฤษฎ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2556

(หน่วย: บาท)					
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2555	2554	2555	2554	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 7	1,649,810,180	1,113,322,277	763,124,593	573,439,807
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	87,774,810	67,321,657	68,305,703	58,020,845
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	9	21,697,163,358	16,426,938,092	8,783,894,231	6,840,172,302
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		809,655,336	292,147,056	152,888,744	19,839,529
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง		57,355,994	59,600,472	13,689,197	30,612,638
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6	194,717,365	216,745,572	127,355,077	140,607,983
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		24,496,477,043	18,176,075,126	9,909,257,545	7,662,693,104
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	10	30,306,964	22,528,123	26,426,249	22,208,123
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	3,393,027,000	3,388,027,500
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	7,015,172,957	6,059,309,034	6,392,345,749	5,339,545,750
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	1	1,998	1,998	1,998	1,998
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	8,581,029	3,532,458	14,747,483,722	11,429,822,585
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	529,364,416	544,291,914	529,364,416	544,291,914
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	505,678,786	1,433,913,818	440,750,668	1,375,494,714
สิทธิการเช่า	16	928,100,879	1,512,365,076	928,100,879	1,512,365,076
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	17	7,915,453,326	10,031,519,389	2,081,449,906	3,888,842,155
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร		90,430,386	95,389,753	90,430,386	95,389,753
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน		9,922,500	56,130,824	-	4,720,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		35,272,356	31,097,121	20,361,888	20,898,824
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		17,068,285,597	19,790,079,508	28,649,742,861	27,621,608,392
รวมสินทรัพย์		41,564,762,640	37,966,154,634	38,559,000,406	35,284,301,496

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	700,000,000	-	700,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 19	804,827,547	545,918,396	442,536,801
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	80,001,000	294,353,000	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	2,000,000,000	5,700,000,000	2,000,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้น	18	4,571,860,851	3,683,131,730	4,571,860,851
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	145,310,561
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		528,234,919	11,286,815	412,945,927
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	23	182,041,020	201,276,575	93,295,547
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		493,089,059	226,135,389	200,035,859
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	6	100,789,292	114,611,022	73,668,253
เงินประกันงานก่อสร้าง		352,857,953	264,468,942	128,927,432
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	6	27,224,000	27,224,000	27,224,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	345,303,617	201,017,573	145,085,302
รวมหนี้สินหมุนเวียน		10,186,229,258	11,269,423,442	8,940,890,533
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	-	722,648,000	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	15,012,000,000	12,000,000,000	15,012,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	246,190,824
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	108,476,747	77,171,843	84,383,947
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	6, 23	146,144,595	80,046,253	146,144,595
ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	6	623,023,312	649,266,935	623,023,312
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		15,889,644,654	13,529,133,031	16,111,742,678
รวมหนี้สิน		26,075,873,912	24,798,556,473	25,052,633,211

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	24			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 9,183,784,692 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (2554: หุ้นสามัญ				
8,883,558,370 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	9,183,784,692	8,883,558,370	9,183,784,692	8,883,558,370
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 9,183,767,553 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (2554: หุ้นสามัญ				
8,477,339,715 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	9,183,767,553	8,477,339,715	9,183,767,553	8,477,339,715
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	379,246,114	379,246,114	379,246,114	379,246,114
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	25	526,779,581	441,120,546	526,779,581
ยังไม่ได้จัดสรร		5,316,478,185	3,814,064,409	3,416,572,653
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		82,617,295	55,827,377	1,294
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,488,888,728	13,167,598,161	13,506,367,195	11,877,265,012
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	41,564,762,640	37,966,154,634	38,559,000,406	35,284,301,496

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กำไรขาดทุน :				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,984,369,166	8,813,672,114	3,841,539,415	4,183,346,149
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน และค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	346,645,596	330,989,266	348,479,744	334,454,125
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัย และค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	745,794,966	704,370,381	362,504,626	421,656,183
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับ	11, 12	-	361,986,743	461,590,067
ดอกเบี้ยรับ		13,944,367	576,680,387	426,864,597
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค่างวด	12,178,227	2,760,635	8,941,648	743,890
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	3,243,421	-	3,538,198
กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิ การเช่าอาคาร	15	1,183,613,564	1,784,339,542	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทรวม		81,965,718	-	-
อื่น ๆ		81,621,376	88,897,963	61,213,358
รวมรายได้	14,409,432,473	10,032,567,278	7,373,370,068	5,893,406,567
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	8,309,566,826	6,316,775,119	2,628,472,493	2,978,518,780
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง - อาคารสำนักงาน	176,724,637	168,191,867	176,724,637	168,191,867
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง - อาคารพักอาศัย	541,209,251	495,573,853	245,813,337	283,776,207
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,112,486,780	953,455,789	369,811,809	393,836,479
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,526,161,873	1,392,852,908	903,783,747	942,592,372
ค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่า ขั้นต่ำของโครงการ	15	76,562,647	111,499,000	-
รวมค่าใช้จ่าย	11,742,712,014	9,326,849,536	4,436,105,023	4,766,915,705
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทรวม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
	2,666,720,459	705,717,742	2,937,265,045	1,126,490,862
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวม	12	804,050,373	638,610,164	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
	3,470,770,832	1,344,327,906	2,937,265,045	1,126,490,862
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(294,807,114)	(309,096,639)	(726,087,495)	(598,343,166)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
	3,175,963,718	1,035,231,267	2,211,177,550	528,147,696
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(790,294,971)	(182,310,808)	(497,996,847)	(42,401,816)
กำไรสำหรับปี				
	2,385,668,747	852,920,459	1,713,180,703	485,745,880
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย	22	(12,691,567)	(5,601,989)	-
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทรวม		26,789,918	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
	14,098,351	52,017,351	(5,601,989)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปี				
	2,399,767,098	904,937,810	1,707,578,714	485,745,880
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	27			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.26	0.19	0.05

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คออสดี เอ็ม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินรวม										(หน่วย: บาท)
	องค์ประกอบอื่น										
	ของส่วนของผู้ถือหุ้น										
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
	ส่วนเกินทุน										
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				รวม	
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร			เงินลงทุน	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ในรายการรวม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	8,477,339,715	379,246,114	416,833,252	4,002,628,837	1,294	3,808,732	3,810,026	13,279,857,944			
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	(1,017,197,593)	-	-	-	(1,017,197,593)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	852,920,459	-	52,017,351	52,017,351	904,937,810			
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	24,287,294	(24,287,294)	-	-	-	-			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	8,477,339,715	379,246,114	441,120,546	3,814,064,409	1,294	55,826,083	55,827,377	13,167,598,161			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	8,477,339,715	379,246,114	441,120,546	3,814,064,409	1,294	55,826,083	55,827,377	13,167,598,161			
หุ้นปันผล (หมายเหตุ 30)	706,427,838	-	-	(706,427,838)	-	-	-	-			
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	(78,476,531)	-	-	-	(78,476,531)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	2,372,977,180	-	26,789,918	26,789,918	2,399,767,098			
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	85,659,035	(85,659,035)	-	-	-	-			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	9,183,767,553	379,246,114	526,779,581	5,316,478,185	1,294	82,616,001	82,617,295	15,488,888,728			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวม
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุนจาก การวัดมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อขาย		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	8,477,339,715	379,246,114	416,833,252	3,135,296,350	1,294	12,408,716,725	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	(1,017,197,593)	-	(1,017,197,593)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	485,745,880	-	485,745,880	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	24,287,294	(24,287,294)	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	8,477,339,715	379,246,114	441,120,546	2,579,557,343	1,294	11,877,265,012	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	8,477,339,715	379,246,114	441,120,546	2,579,557,343	1,294	11,877,265,012	
หุ้นปันผล (หมายเหตุ 30)	706,427,838	-	-	(706,427,838)	-	-	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	(78,476,531)	-	(78,476,531)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,707,578,714	-	1,707,578,714	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	85,659,035	(85,659,035)	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	9,183,767,553	379,246,114	526,779,581	3,416,572,653	1,294	13,506,367,195	



หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เอส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	3,175,963,718	1,035,231,267	2,211,177,550	528,147,696
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลง				
จากการโอนเป็นต้นทุนขาย	8,309,566,826	6,316,775,119	2,628,472,493	2,978,518,780
ค่าเสื่อมราคา	104,537,029	123,376,591	90,465,002	114,849,231
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	111,744,629	115,341,280	111,744,629	115,341,280
ค่าตัดจำหน่ายอื่น ๆ	4,959,367	4,959,367	4,959,367	4,959,367
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(607,589)	(923,063)	(497,825)	(513,569)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(804,050,373)	(638,610,164)	-	-
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค่างวด	(12,178,227)	(2,760,635)	(8,941,648)	(743,890)
ดอกเบี้ยรับ	(18,992,539)	(13,944,367)	(576,680,387)	(426,864,597)
เงินปันผลรับ	-	-	(361,986,743)	(461,590,067)
ขาดทุน (กำไร) จากการขายอุปกรณ์	3,960,446	400,302	4,054,135	(44,092)
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	(3,243,421)	-	(3,538,198)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทร่วม	-	(81,965,718)	-	-
กำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคาร	(1,183,613,564)	-	(1,784,339,542)	-
ค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	19,145,249	15,444,268	19,145,249	15,444,268
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	18,613,337	8,882,686	8,519,442	7,687,154
สำรองค่าเผื่อค่าใช้จ่ายในประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ	76,562,647	-	111,499,000	-
สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	64,308,059	-	59,934,995	-
โอนกลับสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(30,882,983)	-	(22,326,444)	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	253,674,462	274,408,608	698,871,984	574,414,495
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	10,092,710,494	7,153,372,120	3,194,071,257	3,446,067,858
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(20,453,153)	(15,892,612)	(10,284,858)	(16,604,829)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(6,548,928,399)	(5,103,317,043)	(1,892,338,693)	(2,008,881,939)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(517,508,280)	(277,157,802)	(133,049,215)	(16,064,560)
สำรองจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง	2,244,478	11,989,840	16,923,441	22,293,485
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	22,612,249	(44,908,018)	13,252,906	(30,035,231)
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	(4,140,085,274)	(5,999,366,238)	(589,085,766)	(1,194,514,430)
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	10,143,500	56,828,454	-	(4,720,000)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4,175,235)	(1,380,012)	536,936	(447,991)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	171,468,937	(78,197,487)	47,918,012	(71,387,590)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	252,888,274	109,403,451	126,760,284	(29,150,706)
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าก่อสร้าง	(13,821,730)	4,610,392	(15,570,527)	6,345,566
เงินประกันงานก่อสร้าง	88,389,011	6,267,354	(1,249,161)	(13,224,645)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	123,768,289	2,902,528	18,756,942	(37,155,084)
ชำระค่าเสียหายคดีฟ้องร้อง	(2,212,573)	-	(2,212,573)	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(482,959,412)	(4,174,845,073)	774,428,985	52,519,904
จ่ายดอกเบี้ย	(926,270,578)	(812,404,393)	(909,982,657)	(808,979,545)
จ่ายภาษีเงินได้	(272,648,711)	(482,499,669)	(85,050,921)	(145,013,026)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,681,878,701)	(5,469,749,135)	(220,604,593)	(901,472,667)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(7,778,841)	(537,840)	(4,218,126)	(217,840)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	-	(4,999,500)	(4,999,600)
เงินสดรับจากการคืนทุนจากบริษัทร่วม	-	27,425,059	-	27,425,059
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทร่วม	(1,052,800,000)	(1,134,432,000)	(1,052,800,000)	(1,134,432,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	3,859,648	-	3,859,648
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(4,388,177)	799,526	(3,311,102,175)	(4,597,676,432)
ดอกเบี้ยรับ	18,939,735	13,835,410	570,619,250	452,459,938
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	300,000,000
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	361,986,743	161,590,067	361,986,743	161,590,067
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคาร	3,159,671,030	-	3,159,671,030	-
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(50,891,215)	(215,408,907)	(50,891,215)	(215,408,907)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (สุทธิ)	(84,896,141)	(105,957,167)	(64,408,788)	(64,232,201)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	2,339,843,134	(1,248,826,204)	(396,142,781)	(5,071,632,268)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น	1,582,000,000	3,108,000,000	1,582,000,000	3,108,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(3,000,000)	7,000,000
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,257,593,669	2,457,824,297	864,500,000	587,146,630
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(2,194,593,669)	(1,530,873,297)	(864,500,000)	(587,166,630)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(6,091,310)	43,000,000
เงินสตรับจากการออกหุ้นกู้	5,012,000,000	6,300,000,000	5,012,000,000	6,300,000,000
เงินสลดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	(5,700,000,000)	(2,600,000,000)	(5,700,000,000)	(2,600,000,000)
จ่ายเงินปันผล	(78,476,530)	(1,017,197,593)	(78,476,530)	(1,017,197,593)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(121,476,530)	6,717,753,407	806,432,160	5,840,782,407
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น				
(ลดลง) สุทธิ	536,487,903	(821,932)	189,684,786	(132,322,528)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,113,322,277	1,114,144,209	573,439,807	705,762,335
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,649,810,180	1,113,322,277	763,124,593	573,439,807
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
หุ้นปันผลจ่าย	706,427,838	-	706,427,838	-
โอนที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	6,430,216,537	6,354,712,703	2,475,909,551	1,647,051,759
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	88,640,490	2,435,000	88,640,490	2,435,000
โอนที่ดินและต้นทุนการพัฒนาโครงการเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	21,000,000	-	21,000,000	-
โอนเงินมัดจำการซื้อที่ดินเป็นที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	36,064,824	185,280,000	4,720,000	13,569,000
รายการปรับปรุงสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานกับกำไรสะสมต้นปี	-	92,774,512	-	62,575,362
รายการขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	12,691,567	-	5,601,989	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

1. ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 7 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทฯ") และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทย่อย") ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2555	2554
			%	%
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ให้เช่าอาคารที่พักอาศัยและรับจ้างบริหารอะพาร์ตเมนต์	ไทย	100	100
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสเทล จำกัด	ให้เช่าที่ดิน	ไทย	100	100
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	ให้เช่าอาคารที่พักอาศัย	ไทย	100	-
บริษัท เดอะ คอนเฟิชั่นส์ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศไทย	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2555	2554
			%	%
บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนเฟิเดนซ์ จำกัด อีกในอัตราร้อยละ 19)	รับจ้างบริหารงานสาธารณูปโภค ส่วนกลางในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของที่ดิน	ไทย	81	81
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีโอ) จำกัด**	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	เกาะบริติช เวอร์จิน	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด*	จำหน่ายและติดตั้งเฟอร์นิเจอร์	ไทย	-	-
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-

* ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

** ถือหุ้นผ่านบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย
จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี
ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือ จากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน
-----------	------------------

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ยังราคาใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ คาดว่าการนำมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมาใช้ จะมีผลทำให้กำไรสะสมและองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ยกมาต้นปี 2556 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 297 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ประมาณ 178 ล้านบาท)

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 30/2555 - 34/2555 ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2556 ให้ใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชี ดังต่อไปนี้

		วันที่มีผลบังคับใช้
แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน		1 มกราคม 2556
การตีความมาตรฐานการบัญชี		
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ข) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

ค) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ง) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนการยวบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ส่วนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายถ่วงน้ำหนักด้วยราคาที่ยขายในแต่ละหน่วย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเผ่อนผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการโดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- | | | |
|--------------------|---|--|
| ที่ดิน | - | ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - | ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง |

4.6 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผ่อนการด้อยค่า (ถ้ามี)

- ง) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- จ) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี ส่วนมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 15 - 60 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

อาคาร	-	60 ปี
ส่วนปรับปรุงโครงสร้างอาคาร	-	30 ปี
งานตกแต่งภายในอาคาร	-	10 - 15 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	5 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและอาคารและอุปกรณ์ระหว่างพัฒนา

สินทรัพย์ เครื่องเคลือบ เครื่องแก้วและเครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในอาคารพักอาศัย ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินด้วยมูลค่าที่ซื้อเข้ามาในจำนวนเท่าที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานโดยปกติ ได้ถือเป็นมูลค่าหลักของสินทรัพย์นี้ เมื่อมีการซื้อเพิ่มเติมในภายหลังจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

บริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม บริษัทตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าตามวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิต สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

อัตราการจัดตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

4.12 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.13 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่ง อยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสินทรัพย์ระยะเวลาใช้งาน บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของ บริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรม

หักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

4.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าว เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลด แต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

หนี้สินของโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ หักด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่ได้รับรู้ และผลกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยที่ยังไม่ได้รับรู้

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงานเป็นครั้งแรกในปี 2554 บริษัทฯเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิมโดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปี 2554

4.16 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การรับรู้และการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

ในการพิจารณาการรับรู้หรือการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่าบริษัทฯได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าว

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯได้โอนหรือรับความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขาย คล่อง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้หลักเกณฑ์และแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณมาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาดโดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขยายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทและบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเผื่อผลเสียหายจากการค้ำประกันเงินกู้ยืม

ในการบันทึกค่าเผื่อผลเสียหายจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทดังกล่าวที่มีต่อผู้ให้กู้ และบันทึกประมาณการหนี้สินตามสัดส่วนการค้ำประกันของบริษัท

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

ประมาณการสำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประมาณการสำรองเพื่อค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภคโดยฝ่ายบริหารพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

ประมาณการสำรองการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ

ในการบันทึกสำรองการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณผลประกอบการของโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการในอดีตประกอบกับข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน และบันทึกประมาณการหนี้สินตามจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายให้แก่กองทุน

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

คดีฟ้องร้อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วเพื่อบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตามผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- 6.1 ในระหว่างปี บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2555	2554	2555	2554	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	562	417	3.9% ถึง 4.4%, MLR และ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	2	4	ราคาตลาด
ค่าเช่าอาคารและค่าบริการจ่าย	-	-	-	1	ราคาตลาด
ค่าบริการอื่นจ่าย	-	-	28	35	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริการอาคาร	-	-	10	9	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	-	300	ตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	18	17	MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>					
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	10	10	5	6	ราคาขายส่งที่บริษัทที่เกี่ยวข้อง กันขายให้บุคคลภายนอก
ค่าเช่าอาคารจ่าย	111	33	34	33	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมธนาคารจ่าย	-	1	-	-	ราคาตลาด
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	28	28	28	28	ราคาตลาด
กำไรจากการขายทรัพย์สิน และโอนสิทธิการเช่าอาคาร	1,184	-	1,784	-	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ค่าใช้จ่ายในการค้าประกัน					
รายได้ค่าเช่าชั้นต่ำของโครงการ	76	-	111	-	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
รายได้ค่าบริการอาคาร	25	25	8	7	ร้อยละ 1 ของรายได้จากการ ดำเนินงานของทรัพย์สินและ ร้อยละ 2.4 ของกำไรสุทธิของ ทรัพย์สิน
ดอกเบี้ยรับ	13	13	10	10	0.3% ถึง 3.5% ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	362	162	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าบริการอื่นจ่าย	3	35	1	16	ราคาตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ค่าเช่าที่ดินและอาคารจ่าย	89	134	-	-	ราคาตามสัญญาโดยเปรียบเทียบกับ ราคาประเมินโดยที่ปรึกษาอิสระ
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	116	147	26	53	ราคาตลาด
ค่าบริการอื่นจ่าย	22	23	3	4	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	14	12	13	12	ราคาตลาด
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	3	-	-	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริการอาคาร	16	4	4	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการอื่น	60	42	59	39	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	12	-	12	2.3% ถึง 3.9% และ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินฝากสถาบันการเงิน (แสดงภายใต้เงินสดและ				
รายการเทียบเท่าเงินสด)				
บริษัทร่วม				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	937,421	762,305	469,612	409,219
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	53,759	10,076	6,903	8,375
รวม	991,180	772,381	476,515	417,594
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	131	113
บริษัทร่วม	546	17	393	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ				
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	1,779	127	66	127
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,325	144	590	240
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้อื่น:				
บริษัทย่อย	-	-	21,130	3,496
บริษัทร่วม	2,456	2,874	823	1,372
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ				
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	30,585	18,291	27,138	17,423
	33,041	21,165	49,091	22,291
เงินทดรองจ่าย:				
บริษัทย่อย	-	-	1,388	1,139
บริษัทร่วม	1,699	-	1,699	-
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34,740	21,165	52,178	23,430
รวม	37,065	21,309	52,768	23,670
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ (แสดงภายใต้				
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทร่วม	6,926	6,926	6,926	6,926
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	24,216	11,686
บริษัทร่วม	1,373	340	1,066	249
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ				
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	39,057	15,410	2,403	5,633
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40,430	15,750	27,685	17,568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	9,373	748
บริษัทร่วม	63,218	-	63,218	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	339	-	51	-
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	63,557	-	72,642	748
รวม	103,987	15,750	100,327	18,316
<u>เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	801	800
บริษัทร่วม	107	107	107	107
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	1,930	1,618	1,931	1,618
รวม	2,037	1,725	2,839	2,525
<u>ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย-กิจการที่เกี่ยวข้อง</u> <u>(แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	1,306	1,001
บริษัทร่วม	42,892	450	264	335
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือ มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน)	16,244	23,412	294	177
รวม	59,136	23,862	1,864	1,513
<u>ค่าเช่ารับล่วงหน้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทร่วม (หมายเหตุ 6.3)				
ส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	27,224	27,224	27,224	27,224
ส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้เกินกว่าหนึ่งปี	623,023	649,267	623,023	649,267
	650,247	676,491	650,247	676,491
<u>สำรองเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกัน</u> <u>รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> <u>(แสดงภายใต้ประมาณการหนี้สินระยะยาว)</u>				
บริษัทร่วม	49,166	-	49,166	-

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: พันบาท)
	2555	2554	2555	2554	นโยบายการคิดต้นทุน
					กู้ยืมระหว่างกัน (ร้อยละต่อปี)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
<u>บริษัทย่อย</u>					
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด	-	-	1,425	1,364	MLR
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	-	-	14,737,674	11,420,386	3.9%, 4.1% และ 4.4%
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮสท์ จำกัด	-	-	8,385	8,073	3.9%
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด (มีกรรมกร่วมกัน)	8,581	3,532	-	-	LIBOR + 2%, และ 8%
รวม	8,581	3,532	14,747,484	11,429,823	

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

<u>บริษัทย่อย</u>					
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	-	-	145,311	142,793	3.9% ถึง 4.4% และ MLR - 1%

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

<u>บริษัทย่อย</u>					
บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	229,101	252,298	MLR - 1%, 3.9% และ 4.4%
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สออสพิทอลิตี้ จำกัด	-	-	17,090	-	4.1%
รวม	-	-	246,191	252,298	

ในระหว่างปี 2555 เงินให้กู้ยืมแก่และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม				(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2554	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2555	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด	3,532	5,168	(119)	8,581	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
	2554			2555
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปียูไอ) จำกัด	1,364	61	-	1,425
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	11,420,386	9,651,102	(6,333,814)	14,737,674
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ไฮส์ จำกัด	8,073	312	-	8,385
รวม	11,429,823	9,651,475	(6,333,814)	14,747,484

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ

ที่เกี่ยวข้องกัน

<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	142,793	37,518	(35,000)	145,311

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ

ที่เกี่ยวข้องกัน

<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด	252,298	12,615	(35,812)	229,101
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	-	37,091	(20,001)	17,090
รวม	252,298	49,706	(55,813)	246,191

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ผลประโยชน์ระยะสั้น	54	67	54	67
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2	2	2	2
รวม	56	69	56	69

การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการรับประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและภาระผูกพันการให้การสนับสนุนทางการเงินกับบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 31

6.2 บริษัทและบริษัทย่อยมีการทำสัญญาระยะยาวกับกองทุนรวมที่มีบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายละดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)			
		มูลค่าตามสัญญา	
คู่สัญญา		2555	2554
ก) สัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ	151	151
เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ	สิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮาส์-II		
ข) สัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ	-*	39*
เซนต์เตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	สิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮาส์-II		
สุขุมวิท - ทองหล่อ			
ค) สัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่า	819	819
คิวเฮาส์ เฟลนิจิต	อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์		
ง) สัญญาขายทรัพย์สินโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ	1,142	-
โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี	สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล		
	แอนด์ เรซิเดนซ์		
จ) สัญญาขายทรัพย์สินโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ	1,470	-
โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท	สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล		
	แอนด์ เรซิเดนซ์		
ฉ) สัญญาโอนสิทธิการเช่า สัญญาดำเนินการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ	730	-
เพื่อให้กองทุนได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคาร	สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล		
และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โครงการ	แอนด์ เรซิเดนซ์		
เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์			
หลังสวน			

* ยกเลิกสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2555

6.3 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2549 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ โดยบริษัทตกลงให้กองทุนเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทได้รับชำระค่าเช่าที่ดิน อาคาร งานสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวสำหรับระยะเวลา 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 819 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกไว้ในบัญชี “ค่าเช่ารับล่วงหน้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินสด	13,644	6,425	8,794	3,098
เงินฝากธนาคาร	1,636,166	1,106,897	754,331	570,342
รวม	1,649,810	1,113,322	763,125	573,440

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 2.85 ต่อปี (2554: ร้อยละ 0.50 ถึง 2.50 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,128	144	590	240
3 - 6 เดือน	584	-	-	-
6 - 12 เดือน	613	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,325	144	590	240
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	36,136	33,833	11,573	26,057
3 - 6 เดือน	1,699	4,478	290	4,210
6 - 12 เดือน	670	3	670	1
มากกว่า 12 เดือน	934	1,023	361	388
รวม	39,439	39,337	12,894	30,656
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(613)	(770)	(323)	(381)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	38,826	38,567	12,571	30,275
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	41,151	38,711	13,161	30,515
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	1,699	-	3,087	1,139
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	33,041	21,165	49,091	22,291
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	11,884	7,446	2,967	4,076
รวมลูกหนี้อื่น	46,624	28,611	55,145	27,506
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	87,775	67,322	68,306	58,021

9. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ที่ดิน	10,788,801	8,352,104	4,145,157	3,155,949
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,411,980	975,657	716,622	477,239
งานระหว่างก่อสร้าง	9,560,821	7,130,191	3,986,554	3,233,815
รวม	21,761,602	16,457,952	8,848,333	6,867,003
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการ				
ลดลงของมูลค่าโครงการ	(64,439)	(31,014)	(64,439)	(26,831)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	21,697,163	16,426,938	8,783,894	6,840,172

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 634 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 242 ล้านบาท) (2554: 430 ล้านบาท เฉพาะของบริษัทฯ: 161 ล้านบาท) โดยคำนวณอัตราจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 3.1 (เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 1.1) (2554: ร้อยละ 2.8 เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 1.1)

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ/หรือวิธีต้นทุน (Cost Approach) และ/หรือวิธีสมมติฐานการพัฒนาและมูลค่าโครงการ (Hypothetical Development Method) โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าสุทธิของโครงการ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	31,014	26,831
บันทึกสำรองเพิ่มขึ้นระหว่างปี	64,308	59,934
โอนกลับบัญชีสำรองตามการรับรู้รายได้ในระหว่างปี	(30,883)	(22,326)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	64,439	64,439

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการเพิ่มเติมจำนวน 64 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 60 ล้านบาท) สำหรับบ้านและที่ดินแปลงที่เหลือขายของโครงการเก่าของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยพิจารณาจากราคาตลาดตามสภาพเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิด				
ดำเนินการอยู่และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	87,356	65,932	40,563	31,206
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามหนังสือ				
จองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	42,001	29,987	20,316	15,014
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิด				
ดำเนินการอยู่	48%	45%	50%	48%
จำนวนเงินตามหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อม				
สิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	7,421	4,399	2,752	400

10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	หุ้นชำระแล้ว				ราคาหุ้น		เงินปันผลรับที่บริษัทฯรับระหว่างปี	
			สัดส่วนเงินลงทุน					
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด	3,000,000	3,000,000	100	100	2,999,999	2,999,999	-	300,000
บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	76,836	76,836	100	100	76,836	76,836	-	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โฮส จำกัด	5,000	5,000	100	100	5,000	5,000	-	-
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	5,000	-	100	-	4,999	-	-	-
บริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด*	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ระยอง 2553) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (เพชรบุรี 2553) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท ไอเดีย ฟิตติ้ง จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท กัสโต้ วิลเลจ จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คาซ่า วิลล์ (ประจวบคีรีขันธ์ 2554) จำกัด*	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-
บริษัท คิว.เอส.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	380,000	380,000	81	81	306,193	306,193	-	-
(ถือหุ้นผ่านบริษัท เดอะ คอนฟีเด้นซ์ จำกัด								
อีกในอัตราร้อยละ 19)								
บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล	30,796	30,796	-	-	-	-	-	-
(บีวีไอ) จำกัด**								
					3,393,027	3,388,028	-	300,000

* ถือหุ้นผ่านบริษัท คาซ่า วิลล์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

** ถือหุ้นผ่านบริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2555 บริษัทฯได้จัดตั้งบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวในวันที่ 6 สิงหาคม 2555

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีส่วนได้เสีย	
			2555	2554	2555	2554	2555	2554
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ⁽¹⁾	ลงทุนในอสังหา- ริมทรัพย์	ไทย	26	26	2,017,695	2,017,695	1,328,366	1,359,343
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ⁽²⁾	ลงทุนในอสังหา- ริมทรัพย์	ไทย	31	-	1,052,800	-	491,704	-
บริษัท โอม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อมา ขายไป	ไทย	20	20	650,819	650,819	2,074,095	1,738,907
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์ เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นในธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100)	ลงทุนในบริษัท ต่าง ๆ	ไทย	22	22	2,671,032	2,671,032	3,121,008	2,961,059
รวม					6,392,346	5,339,546	7,015,173	6,059,309

- (1) มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอาคารและโอนสิทธิการเช่าที่ดินโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินีให้กับกองทุน
- (2) มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนแสดงยอดสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการขายทรัพย์สินโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และการโอนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวนให้กับกองทุนฯ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการดังกล่าว

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
			2555 (ร้อยละ)	2554 (ร้อยละ)	2555	2554
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	ลงทุนในอสังหา ริมทรัพย์	ไทย	26	26	2,017,695	2,017,695
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	ลงทุนในอสังหา ริมทรัพย์	ไทย	31	-	1,052,800	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อขายไป	ไทย	20	20	650,819	650,819
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100)	ลงทุนในบริษัท ต่าง ๆ	ไทย	22	22	2,671,032	2,671,032
					<u>6,392,346</u>	<u>5,339,546</u>

12.2 ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากบริษัทร่วมดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไรจาก เงินลงทุนในบริษัทร่วมในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทฯรับ ระหว่างปี	
	2555	2554	2555	2554
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	121,650	118,846	152,628	128,638
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	4,694	-	-	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	530,398	400,512	199,915	32,952
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	147,308	119,252	9,444	-
รวม	<u>804,050</u>	<u>638,610</u>	<u>361,987</u>	<u>161,590</u>

12.3 มูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนฯ

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุนดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

บริษัท	(หน่วย: ล้านบาท)	
	มูลค่าธุรกรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2554
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	2,331	1,697
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์		
ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,105	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	17,551	12,769
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	3,587	3,548
รวม	24,574	18,014

12.4 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วม

ข้อมูลทางการเงินตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมโดยสรุปมีดังนี้

บริษัท	(หน่วย: ล้านบาท)									
	ทุนชำระแล้ว		สินทรัพย์รวม		หนี้สินรวม		รายได้รวมสำหรับปี		กำไรสำหรับปี	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2554	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2554	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2554	รายได้รวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555	2554	กำไรสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555	2554
กองทุนรวมสิทธิการเช่า										
อสังหาริมทรัพย์										
ควอลิตี้ เฮ้าส์	7,863	7,863	8,882	8,944	296	286	959	919	524	542
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์										
และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์										
ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	3,360	-	3,483	-	4	-	140	-	119	-
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	7,041	5,837	25,801	20,650	15,941	12,529	36,969	30,502	2,679	2,005
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล จำกัด (มหาชน)	11,979	11,472	122,427	81,245	108,260	67,933	5,252	3,545	683	496

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2555 บริษัทฯได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ จำนวน 105.28 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท เป็นเงิน 1,053 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 31.33 ของมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนดังกล่าว

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ในระหว่างปีปัจจุบัน มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ใช้สิทธิขอซื้อหุ้นสามัญใหม่จำนวน 10 ล้านบาท แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 32 ล้านหุ้น โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯยังคงเป็นประมาณร้อยละ 20

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้ มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลหรือคิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.20 บาทต่อหุ้น และจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.022223 บาท บริษัทฯได้รับหุ้นปันผลดังกล่าวเป็นจำนวน 232 ล้านหุ้นและเงินปันผลเป็นจำนวน 26 ล้านบาทในเดือนตุลาคม 2555

บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2555 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติจ่ายปันผล โดยจ่ายเป็นหุ้นสามัญในอัตรา 30 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล หรือคิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.0333 บาทต่อหุ้น และจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.0037 บาท โดยบริษัทฯ ได้รับหุ้นปันผลจำนวน 85 ล้านหุ้นและเงินปันผลจำนวน 9 ล้านบาทในวันที่ 17 พฤษภาคม 2555

ในระหว่างปีปัจจุบัน มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญใหม่จำนวน 120 ล้านหน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 124 ล้านหุ้น โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ยังคงเป็นร้อยละ 22

13. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาดเงินลงทุนในบริษัทอื่น	2	2	2	2
(ถือโดยบริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีโอ) จำกัด)				
บริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด (Harbour View Company Limited) (จดทะเบียนในประเทศไทยเวียดนาม)	32,599	32,599	-	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	(32,599)	(32,599)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทอื่น - สุทธิ	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนระยะยาวอื่น	2	2	2	2

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 31.7 บริษัทฯ มีการรับประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง เพื่อความรอบคอบ บริษัทฯ ได้ตั้งสำรองเผื่อผลเสียหายจากการรับประกันไว้จำนวน 61 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าเพียงพอสำหรับสถานการณ์ปัจจุบัน

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
อาคารสำนักงานให้เช่า		
ราคาทุน	888,957	888,957
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(259,287)	(238,281)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(100,305)	(106,384)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	529,365	544,292

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2555 และ 2554 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	559,219
ค่าเสื่อมราคา	(21,006)
ปรับปรุงค่าเสื่อมราคา	6,079
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	544,292
ค่าเสื่อมราคา	(21,006)
ปรับปรุงค่าเสื่อมราคา	6,079
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	529,365

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มูลค่าสุทธิของค่าเช่ารับล่วงหน้าจากผู้เช่าอาคารคงเหลือจำนวน 650 ล้านบาท (2554: 676 ล้านบาท) และมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีมูลค่าประมาณ 839 ล้านบาท (2554: 860 ล้านบาท) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลการเช่าของลูกค้าย่อยในอาคารของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารจากบริษัทฯ

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม									
	ที่ดินและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์ เช่า	อาคาร	อุปกรณ์ สำนักงาน	วัสดุ สิ้นเปลือง ในห้องพัก	เครื่อง ตกแต่ง และติดตั้ง	อุปกรณ์ การ ดำเนินงาน	ยาน พาหนะ และอื่น ๆ	อาคารและ อุปกรณ์ ระหว่าง พัฒนา	รวม
ราคาทุน										
1 มกราคม 2554	574,974	271,187	1,209,069	226,232	25,572	626,806	197,747	179,065	1,939	3,312,591
โอนเข้า (ออก)	-	-	1,961	2,061	-	1,836	12,300	-	(18,158)	-
โอนไปที่ดินและ ต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	-	-	(2,435)	-	-	-	-	-	-	(2,435)
ซื้อเพิ่ม	-	3,653	2,918	21,599	7,140	9,617	1,084	35,435	22,514	103,960
จำหน่าย	-	(722)	(20)	(9,440)	(2,288)	(21,791)	(18,265)	(10,351)	-	(62,877)
31 ธันวาคม 2554	574,974	274,118	1,211,493	240,452	30,424	616,468	192,866	204,149	6,295	3,351,239
โอนเข้า (ออก)	-	-	4,576	-	-	-	965	454	(5,995)	-
โอนจากที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	27,053	-	-	-	-	-	-	-	-	27,053
โอนไปที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	(85,926)	-	-	-	-	-	-	-	(2,715)	(88,641)
ซื้อเพิ่ม	-	1,555	1,836	13,995	1,130	5,541	2,342	20,302	3,207	49,908
จำหน่าย	(153,205)	(216,554)	(1,063,985)	(52,836)	(18,201)	(423,411)	(132,606)	(35,192)	(526)	(2,096,516)
31 ธันวาคม 2555	362,896	59,119	153,920	201,611	13,353	198,598	63,567	189,713	266	1,243,043
ค่าเสื่อมราคาสะสม										
1 มกราคม 2554	2,587	114,135	656,512	189,545	-	495,057	168,747	148,947	-	1,775,530
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	492	9,880	18,717	14,207	-	36,216	10,145	12,712	-	102,369
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ										
ส่วนที่จำหน่าย	-	(208)	(13)	(9,246)	-	(21,594)	(18,140)	(9,193)	-	(58,394)
31 ธันวาคม 2554	3,079	123,807	675,216	194,506	-	509,679	160,752	152,466	-	1,819,505
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	492	7,109	11,724	14,931	-	25,327	7,294	16,653	-	83,530
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ										
ส่วนที่จำหน่าย	-	(95,935)	(610,287)	(49,355)	-	(369,066)	(112,800)	(32,101)	-	(1,269,544)
31 ธันวาคม 2555	3,571	34,981	76,653	160,082	-	165,940	55,246	137,018	-	633,491
ค่าเผื่อการด้อยค่า										
1 มกราคม 2554	97,820	-	-	-	-	-	-	-	-	97,820
31 ธันวาคม 2554	97,820	-	-	-	-	-	-	-	-	97,820
โอนจากที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	6,053	-	-	-	-	-	-	-	-	6,053
31 ธันวาคม 2555	103,873	-	-	-	-	-	-	-	-	103,873

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่าสุทธิตามบัญชี										
1 มกราคม 2554	474,567	157,052	552,557	36,687	25,572	131,749	29,000	30,11	1,939	1,439,241
31 ธันวาคม 2554	474,075	150,311	536,277	45,946	30,424	106,789	32,114	51,68	6,295	1,433,914
31 ธันวาคม 2555	255,452	24,138	77,267	41,529	13,353	32,658	8,321	52,68	266	505,679

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

2554 (71 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	102,369
2555 (49 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	83,530

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
	ที่ดินและ	สิ่งปรับปรุง	อาคาร	อุปกรณ์	วัสดุ	เครื่อง	อุปกรณ์	ยานพาหนะ	อาคารและ	รวม
	ปรับปรุง	สินทรัพย์			สิ้นเปลือง	ตกแต่ง			อุปกรณ์	
ราคาทุน	ที่ดิน	เช่า		สำนักงาน	ในห้องพัก	และติดตั้ง	การดำเนินงาน	และอื่นๆ	ระหว่างพัฒนา	
1 มกราคม 2554	574,910	268,866	1,208,863	212,638	21,478	623,378	194,277	153,144	1,939	3,259,493
โอนเข้า (ออก)	-	-	1,961	2,061	-	1,836	12,301	-	(18,159)	-
โอนไปที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	-	-	(2,435)	-	-	-	-	-	-	(2,435)
ซื้อเพิ่ม	-	2,484	1,592	15,120	5,637	8,260	531	7,707	20,779	62,110
จำหน่าย	-	(165)	(20)	(9,112)	(2,253)	(21,786)	(17,884)	(10,021)	-	(61,241)
31 ธันวาคม 2554	574,910	271,185	1,209,961	220,707	24,862	611,688	189,225	150,830	4,559	3,257,927
โอนเข้า (ออก)	-	-	2,841	-	-	-	965	454	(4,260)	-
โอนจากที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	27,053	-	-	-	-	-	-	-	-	27,053
โอนไปที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	(85,026)	-	-	-	-	-	-	-	(2,715)	(88,641)
ซื้อเพิ่ม	-	1,554	1,836	6,313	9	2,415	2,017	9,066	3,207	27,358
จำหน่าย	(153,205)	(216,553)	(1,063,985)	(52,145)	(17,335)	(421,569)	(132,606)	(34,592)	(526)	(2,092,516)
31 ธันวาคม 2555	362,832	56,186	150,653	174,875	8,477	192,534	59,601	125,758	265	1,131,181
ค่าเสื่อมราคาสะสม										
1 มกราคม 2554	2,543	113,774	656,491	183,305	-	493,933	165,949	132,103	-	1,748,098
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	485	9,757	18,699	11,502	-	35,489	9,852	8,059	-	93,843
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ										
ส่วนที่จำหน่าย	-	(102)	(13)	(8,982)	-	(21,589)	(17,759)	(8,884)	-	(57,329)
31 ธันวาคม 2554	3,028	123,429	675,177	185,825	-	507,833	158,042	131,278	-	1,784,612
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	485	6,962	11,562	11,144	-	24,733	6,963	7,607	-	69,456
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ										
ส่วนที่จำหน่าย	-	(95,935)	(610,287)	(48,755)	-	(368,131)	(112,800)	(31,603)	-	(1,267,511)
31 ธันวาคม 2555	3,513	34,456	76,452	148,214	-	164,435	52,205	107,282	-	586,557
ราคาทุน										
1 มกราคม 2554	574,910	268,866	1,208,863	212,638	21,478	623,378	194,277	153,144	1,939	3,259,493
โอนเข้า (ออก)	-	-	1,961	2,061	-	1,836	12,301	-	(18,159)	-
โอนไปที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	-	-	(2,435)	-	-	-	-	-	-	(2,435)
ซื้อเพิ่ม	-	2,484	1,592	15,120	5,637	8,260	531	7,707	20,779	62,110
จำหน่าย	-	(165)	(20)	(9,112)	(2,253)	(21,786)	(17,884)	(10,021)	-	(61,241)
31 ธันวาคม 2554	574,910	271,185	1,209,961	220,707	24,862	611,688	189,225	150,830	4,559	3,257,927
โอนเข้า (ออก)	-	-	2,841	-	-	-	965	454	(4,260)	-
โอนจากที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	27,053	-	-	-	-	-	-	-	-	27,053
โอนไปที่ดินและต้นทุน										
ในการพัฒนาโครงการ	(85,026)	-	-	-	-	-	-	-	(2,715)	(88,641)
ซื้อเพิ่ม	-	1,554	1,836	6,313	9	2,415	2,017	9,066	3,207	27,358
จำหน่าย	(153,205)	(216,553)	(1,063,985)	(52,145)	(17,335)	(421,569)	(132,606)	(34,592)	(526)	(2,092,516)
31 ธันวาคม 2555	362,832	56,186	150,653	174,875	8,477	192,534	59,601	125,758	265	1,131,181

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
	ที่ดินและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์ เช่า	อาคาร	อุปกรณ์ สำนักงาน	วัสดุ สิ้นเปลือง ในห้องพัก	เครื่อง ตกแต่ง และติดตั้ง	อุปกรณ์ การ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ และอื่นๆ	อาคารและ อุปกรณ์ ระหว่าง พัฒนา	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม										
1 มกราคม 2554	2,543	113,774	656,491	183,305	-	493,933	165,949	132,103	-	1,748,098
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	485	9,757	18,699	11,502	-	35,489	9,852	8,059	-	93,843
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	(102)	(13)	(8,982)	-	(21,589)	(17,759)	(8,884)	-	(57,329)
31 ธันวาคม 2554	3,028	123,429	675,177	185,825	-	507,833	158,042	131,278	-	1,784,612
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	485	6,962	11,562	11,144	-	24,733	6,963	7,607	-	69,456
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	(95,935)	(610,287)	(48,755)	-	(368,131)	(112,800)	(31,603)	-	(1,267,511)
31 ธันวาคม 2555	3,513	34,456	76,452	148,214	-	164,435	52,205	107,282	-	586,557
ค่าเผื่อการด้อยค่า										
1 มกราคม 2554	97,820	-	-	-	-	-	-	-	-	97,820
31 ธันวาคม 2554	97,820	-	-	-	-	-	-	-	-	97,820
โอนจากที่ดินและต้นทุน ในการพัฒนาโครงการ	6,053	-	-	-	-	-	-	-	-	6,053
31 ธันวาคม 2555	103,873	-	-	-	-	-	-	-	-	103,873
มูลค่าสุทธิตามบัญชี										
1 มกราคม 2554	474,547	155,092	552,372	29,333	21,478	129,445	28,328	21,041	1,939	1,413,575
31 ธันวาคม 2554	474,062	147,756	534,784	34,882	24,862	103,855	31,183	19,552	4,559	1,375,495
31 ธันวาคม 2555	255,446	21,730	74,201	26,661	8,477	28,099	7,396	18,476	265	440,751

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

2554 (71 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	93,843
2555 (49 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	69,456

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2555 บริษัทฯได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโดยบริษัทดกกลขายทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคารและงานระบบ เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทุนฯ”) โดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 1,142 ล้านบาท และ 1,470 ล้านบาท ตามลำดับ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) บริษัทฯได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนฯในวันที่ 20 กรกฎาคม 2555

นอกจากนี้ บริษัทฯได้ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าอาคาร สัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทุนฯได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการให้แก่กองทุนฯโดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 730 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2555 กองทุนฯได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้ให้เช่าเดิมโดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี 10 เดือน 12 วัน และต่ออายุได้อีก 2 ระยะเวลา 5 ปีโดยมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการปรับค่าเช่าตามสัญญา

ทั้งนี้ บริษัทฯได้ทำสัญญาค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการดังกล่าวของกองทุนฯกับผู้ให้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2555 บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์เรซิเดนซ์ ทั้งสามโครงการข้างต้นกับกองทุนฯโดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปีนับแต่วันที่กองทุนฯเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่า โดยบริษัทย่อยได้ให้คำมั่นแก่กองทุนฯว่า หากกองทุนฯมีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้บริษัทย่อยเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สิน ต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า บริษัทย่อยจะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนฯต่อไปอีก 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่า

ออกไปอีกครึ่งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละคราวโดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

บริษัทมีกำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ทั้งสามโครงการรวมจำนวน 1,784 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง) และรับรู้รายได้จากการดังก้าวในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีปัจจุบัน

นอกจากนี้ บริษัทได้ทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนจะได้รับจากบริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด จากโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ทั้งสามโครงการข้างต้น เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมจำนวน 836 ล้านบาท

บริษัทได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าวตามมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่บริษัทต้องชำระให้แก่กองทุนทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 111 ล้านบาท และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีปัจจุบัน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 12 บริษัทได้ลงทุนในกองทุนคิดเป็นร้อยละ 31.33 ของมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน บริษัทถือว่ากำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าอาคารดังกล่าวข้างต้นเฉพาะส่วนที่บริษัทได้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนจำนวน 601 ล้านบาทเป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง โดยแสดงเป็นรายการหักจากบัญชีเงินลงทุนในบริษัทรวมในงบแสดงฐานะการเงินรวม นอกจากนี้ บริษัทถือว่าค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการดังกล่าวเฉพาะส่วนที่บริษัทได้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนจำนวน 35 ล้านบาทเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง โดยแสดงรวมอยู่ในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทรวมในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยทั้งหมดของบริษัท โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ/หรือวิธีต้นทุน (Cost Approach) สำหรับโครงการที่ยังไม่เปิดดำเนินการหรืออยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชีของโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 337 ล้านบาท (2554: 655 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัท: 317 ล้านบาท 2554: 639 ล้านบาท)

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

16. สิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

โครงการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
คิวเฮาส์ คอนแวนต์	348,395	347,216
คิวเฮาส์ สาทร	502,063	499,729
คิวเฮาส์ โอโศก	650,210	645,324
เซ็นเตอร์ พอยท์ บางรัก	1,018,340	1,013,489
เซ็นเตอร์ พอยท์ หลังสวน	-	832,657
รวม	2,519,008	3,338,415
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,590,907)	(1,826,050)
สิทธิการเช่า - สุทธิ	928,101	1,512,365
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าสำหรับปี	111,745	115,341

ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าสำหรับปี 2555 จำนวน 112 ล้านบาท (2554: 115 ล้านบาท) แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

ในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทฯได้ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15

บริษัทฯได้นำสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนสิทธิการเช่าซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 445 ล้านบาท (2554: 987 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

17. ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ที่ดิน	6,780,424	8,686,183	1,822,476	3,010,595
ต้นทุนดอกเบี้ย	415,875	521,430	292,372	443,931
งานระหว่างก่อสร้าง	957,127	1,067,932	204,575	678,342
รวม	8,153,426	10,275,545	2,319,423	4,132,868
หัก: สำรองเผื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(237,973)	(244,026)	(237,973)	(244,026)
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ - สุทธิ	7,915,453	10,031,519	2,081,450	3,888,842

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ/หรือวิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชีของโครงการ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการจำนวน 70 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 7 ล้านบาท) (2554: 86 ล้านบาท เฉพาะของบริษัทฯ: 44 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 3.1 (เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 1.1) (2554: ร้อยละ 2.8 เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 1.1)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	244,026
หัก: โอนสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการไปบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(6,053)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	237,973

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้โอนสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการจำนวน 6 ล้านบาท ไปบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เนื่องจากบริษัทฯได้ปรับแผนในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายแห่งหนึ่งเป็นโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินบางส่วนไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น

			(หน่วย: พันบาท)	
			งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ย	เงื่อนไขการชำระคืน	2555	2554
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน</u>				
ตัวสัญญาใช้เงิน	3.63% - 3.85%	ชำระคืนตามกำหนดในปี 2556	700,000	-
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น</u>				
ตัวเงินจ่าย	2.92% - 3.88%	ชำระคืนตามกำหนดในปี 2556	4,590,000	3,708,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(18,139)	(24,868)
สุทธิ			4,571,861	3,683,132

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	40,430	15,750	27,685	17,568
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	523,566	400,141	172,133	163,469
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	63,557	-	72,642	748
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	34,800	12,659	27,648	8,072
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	142,475	117,368	142,429	117,144
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	804,828	545,918	442,537	307,001

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย	เงื่อนไขการชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2555	2554	2555	2554
- โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งก่อให้เกิดรายได้	MLR ลบ อัตราคงที่	ชำระคืนตามระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์	1	732,001	-	-
- โครงการที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาหรืออยู่ในระหว่างการพัฒนาแต่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้	MLR ลบ อัตราคงที่	ชำระคืนตามระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์	80,000	285,000	-	-
รวม			80,001	1,017,001	-	-
หัก : เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(80,001)	(294,353)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-	722,648	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	1,017,001	-
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	1,257,594	864,500
หัก: จ่ายคืนเงินกู้ระหว่างปี	(2,194,594)	(864,500)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	80,001	-

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	1,017,001	-
บวก: ทุนเพิ่มระหว่างปี	1,257,594	864,500
หัก: จ่ายคืนเงินกู้ระหว่างปี	(2,194,594)	(864,500)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	80,001	-

สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผล การเพิ่มและลดทุนเรือนหุ้น การค้าประกันหนี้สินหรือเข้ารับอาวัลตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับบริษัทอื่น และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามข้อปฏิบัติและข้อจำกัดที่ระบุไว้ในสัญญา บริษัทและบริษัทย่อยจะทำหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้กู้เพื่อขออนุมัติการดำเนินการดังกล่าวเป็นกรณีไป

นอกจากนี้ บริษัทฯได้ตกลงให้คำรับรองกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อแก่บริษัทย่อยโดยมีข้อปฏิบัติบางประการ เช่น การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย การให้การสนับสนุนทางการเงินในกรณีที่บริษัทย่อยขาดเงินทุนในการดำเนินโครงการ การไม่ใช้สิทธิเรียกร้องให้บริษัทย่อยชำระคืนเงินกู้ยืมหรือเรียกร้องบังคับเอาหลักประกันตลอดระยะเวลาที่บริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้วงเงินสินเชื่อทั้งหมดให้แก่ธนาคาร

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและสิทธิการเช่าบางส่วนไปจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนเงินรวม 7,514 ล้านบาท (2554: 3,245 ล้านบาท)

21. หนี้กู้ยืมไม่มีหลักประกัน

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				จำนวนหน่วย (หน่วย)		จำนวนเงิน (ล้านบาท)	
				2555	2554	2555	2554
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน							
- ครั้งที่ 1/2551							
- ชุดที่ 2	ปีที่ 1 - 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี ปีที่ 4 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.70 ต่อปี	4 ปี	14 มีนาคม 2555	-	600,000	-	600,000

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				จำนวนหน่วย (หน่วย)		จำนวนเงิน (พันบาท)	
				2555	2554	2555	2554
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน							
- ครั้งที่ 1/2552	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.30 ต่อปี	3 ปี	19 มีนาคม 2555	-	1,300,000	-	1,300,000
- ครั้งที่ 2/2552	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.55 ต่อปี	3 ปี	24 กรกฎาคม 2555	-	2,500,000	-	2,500,000
- ครั้งที่ 1/2553							
- ชุดที่ 1	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.45 ต่อปี	3 ปี	17 พฤษภาคม 2556	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ชุดที่ 2	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.45 ต่อปี	3 ปี	3 มิถุนายน 2556	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ครั้งที่ 2/2553	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.65 ต่อปี	5 ปี	9 กรกฎาคม 2558	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
- ครั้งที่ 3/2553	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.65 ต่อปี	5 ปี	9 กรกฎาคม 2558	500,000	500,000	500,000	500,000
- ครั้งที่ 4/2553	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.36 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	11 เมษายน 2557	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
- ครั้งที่ 1/2554	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.90 ต่อปี	3 ปี	10 มีนาคม 2557	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
- ครั้งที่ 2/2554							
- ชุดที่ 1	ปีที่ 1 - 2 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.70 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.0 ต่อปี สำหรับ 1.5 ปีที่เหลือ	3 ปี 6 เดือน	25 กุมภาพันธ์ 2558	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
- ชุดที่ 2	ปีที่ 1 - 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี ปีที่ 4 - 5 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.30 ต่อปี	5 ปี	25 สิงหาคม 2559	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000
- ครั้งที่ 3/2554	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.90 ต่อปี	1 ปี	23 ธันวาคม 2555	-	1,300,000	-	1,300,000
- ครั้งที่ 1/2555	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.59 ต่อปี	4 ปี	27 เมษายน 2559	2,212,000	-	2,212,000	-
- ครั้งที่ 2/2555							
- ชุดที่ 1	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.16 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	23 กุมภาพันธ์ 2559	800,000	-	800,000	-
- ชุดที่ 2	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.55 ต่อปี	5 ปี	23 สิงหาคม 2560	2,000,000	-	2,000,000	-
รวม				17,012,000	17,700,000	17,012,000	17,700,000
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(2,000,000)	(5,700,000)
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						15,012,000	12,000,000

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	17,700,000
บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี	5,012,000
หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้ระหว่างปี	(5,700,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	17,012,000

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้รับข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติให้บริษัทฯออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มอีก 10,000 ล้านบาท หรือเทียบเท่าในเงินสกุลอื่น อายุไม่เกิน 10 ปี รวมกับวงเงินหุ้นกู้ที่ได้รับอนุมัติจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2554 จำนวน 10,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินไม่เกิน 20,000 ล้านบาท เสนอขายต่อผู้ลงทุนในประเทศและ/หรือในต่างประเทศ โดยการเสนอขายต่อประชาชนและ/หรือผู้ลงทุนในวงจำกัดหรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน/ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยอาจเสนอขายหุ้นกู้ครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือเสนอขายบางส่วนและ/หรือเสนอขายเป็นโครงการและ/หรือเป็นคราวๆไปและ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (Revolving) โดยในระหว่างปี บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2555 และ 2/2555 แล้ว จำนวน 2,212 ล้านบาท และ 2,800 ล้านบาท ตามลำดับ

22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	77,172	68,289	70,263	62,575
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	15,457	6,294	5,687	5,368
ต้นทุนดอกเบี้ย	3,627	3,210	3,303	2,941
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(471)	(621)	(471)	(621)
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	12,692	-	5,602	-
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี	108,477	77,172	84,384	70,263

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	15,457	6,294	5,687	5,368
ต้นทุนดอกเบี้ย	3,627	3,210	3,303	2,941
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	19,084	9,504	8,990	8,309
ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	19,084	9,504	8,990	8,309

ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสะสมของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีจำนวนประมาณ 13 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 6 ล้านบาท)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	3.7%	4.7%
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุ)	6.0% - 10.0%	6.0% - 10.0%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0% - 12.5%	0% - 12.5%

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและสามปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์		การปรับปรุงตามประสบการณ์ ที่เกิดจากหนี้สินโครงการ	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ปี 2555	108,477	84,384	5,304	8,413
ปี 2554	77,172	70,262	-	-
ปี 2553	68,289	62,575	-	-
ปี 2552	59,558	54,928	-	-

23. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น				ประมาณการหนี้สินระยะยาว			
	เงินสมทบ		สำรองเผื่อ		การค้าประกัน			
	สำรองเผื่อค่า	กองทุนนิติ	ค่าซ่อมแซม		รายได้ค่าเช่า			
	ซ่อมแซม	บุคคล	บ้าน		การค้าประกัน	ชั้นต่ำ	คดี	
	สาธารณูปโภค	หมู่บ้าน	หลังอุทกภัย	รวม	เงินกู้ยืม	(หมายเหตุ 15)	ฟ้องร้อง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	84,859	68,266	-	153,125	61,000	-	3,602	64,602
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	27,044	17,349	29,476	73,869	-	-	15,444	15,444
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(7,689)	(18,028)	-	(25,717)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	104,214	67,587	29,476	201,277	61,000	-	19,046	80,046
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	30,486	19,084	-	49,570	-	49,166	19,145	68,311
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(26,362)	(12,968)	(29,476)	(68,806)	-	-	(2,212)	(2,212)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	108,338	73,703	-	182,041	61,000	49,166	35,979	146,145

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น				ประมาณการหนี้สินระยะยาว			
	เงินสมทบ		สำรองเผื่อ		การค้าประกัน			
	สำรองเผื่อค่า	กองทุนนิติ	ค่าซ่อมแซม		การค้าประกัน	รายได้ค่าเช่า	คดี	
	ซ่อมแซม	บุคคล	บ้าน		เงินกู้ยืม	ชั้นต่ำ	ฟ้องร้อง	
	สาธารณูปโภค	หมู่บ้าน	หลังอุทกภัย	รวม	(หมายเหตุ 15)			รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	55,040	45,034	-	100,074	61,000	-	3,602	64,602
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	12,412	7,766	13,693	33,871	-	-	15,444	15,444
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(4,873)	(13,976)	-	(18,849)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	62,579	38,824	13,693	115,096	61,000	-	19,046	80,046
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	9,433	5,619	-	15,052	-	49,166	19,145	68,311
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(17,158)	(6,001)	(13,693)	(36,852)	-	-	(2,212)	(2,212)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	54,854	38,442	-	93,296	61,000	49,166	35,979	146,145

ในปี 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับการซ่อมแซมจากการรับประกันบ้านลูกค้าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์อุทกภัยในเดือนตุลาคมและพฤศจิกายน 2554 โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยใช้สมมติฐานในการคำนวณประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันดังกล่าว โดยอิงจากจำนวนบ้านที่เสียหายและข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสำหรับงานซ่อมแซมประเภทต่างๆ

24. กุณเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทุนของบริษัทฯดังนี้

- 1) การจ่ายเงินปันผล
อนุมัติให้บริษัทฯจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯเป็นจำนวนไม่เกิน 706,444,977 หุ้น ตามมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 12 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล รวมมูลค่าปันผลทั้งสิ้นไม่เกิน 706.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราจ่ายปันผล 0.08333 บาทต่อหุ้น และจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.00926 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 78.5 ล้านบาท รวมคิดเป็นการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.09259 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 785 ล้านบาท กำหนดจ่ายปันผลในวันที่ 18 พฤษภาคม 2555
- 2) การลดทุนจดทะเบียน
อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียนเดิม 8,883 ล้านบาท เป็น 8,477 ล้านบาท โดยวิธีตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 406 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ที่คงเหลือจากการรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ
- 3) การเพิ่มทุนจดทะเบียน
อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียนเดิม 8,477 ล้านบาท เป็น 9,184 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 707 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล

บริษัทฯได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงในทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2555

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

	(หน่วย: หุ้น)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2555	2554
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	8,883,558,370	8,883,558,370
ลดทุนระหว่างปี	(406,218,655)	-
เพิ่มทุนระหว่างปี	706,444,977	-
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9,183,784,692	8,883,558,370

	(หน่วย: หุ้น)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2555	2554
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	8,477,339,715	8,477,339,715
เพิ่มทุนระหว่างปี	706,427,838	-
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9,183,767,553	8,477,339,715

25. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	11,461,281	11,771,292	2,764,802	3,424,400
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(5,098,393)	(5,567,881)	(1,943,722)	(838,477)
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนา				
โครงการ	1,946,679	113,364	1,807,392	392,595
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	676,240	594,240	431,190	437,303
ค่าเสื่อมราคา	104,537	123,377	90,465	114,849
ค่าตัดจำหน่าย	111,745	115,341	111,745	115,341
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	251,542	217,273	64,797	64,959
ค่าใช้จ่ายในการป้องกันซ่อมแซมบ้านและโครงการ				
จากเหตุการณ์อุทกภัย	25,884	144,780	12,158	80,638

27. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี และได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของปีก่อนหน้านำมาเปรียบเทียบ (ปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นปันผลเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2555 จำนวน 706 ล้านหุ้น โดยถือเสมือนว่าการออกหุ้นปันผลได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของปีแรกที่เสนอรายงาน)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	2,385,669	852,920	1,713,181	485,746
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย				
ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	9,183,768	9,183,768	9,183,768	9,183,768
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.26	0.09	0.19	0.05

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ซึ่งประกอบด้วยโครงการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน โครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย โครงการอาคารชุดพักอาศัยให้เช่า และโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทและบริษัทย่อยมีผลงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการในงบการเงินรวม ณ วันที่และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจ		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ และบริการ		อื่น ๆ		รวม		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์											
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
รายได้จากภายนอก	11,984	8,814	1,092	1,035	140	94	13,216	9,943		-	13,216	9,943
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	21	10	46	47	67	57	(67)	(57)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	11,984	8,814	1,113	1,045	186	141	13,283	10,000	(67)	(57)	13,216	9,943
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	1,473	544	134	145	140	94	1,747	783	-	-	1,747	783
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้บันทึกส่วน:												
ดอกเบี้ยรับ											9	4
กำไรจากการขายเงินลงทุน											-	3
กำไรจากการขายทรัพย์สินและ											1,184	-
โอนสิทธิการเช่าอาคาร												
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วน											-	82
ของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวม												
ค่าใช้จ่ายในการขาย											(10)	(5)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(212)	(186)
ค่าใช้จ่ายในการรับประกันรายได้											(77)	-
ขั้นต่ำโครงการ												
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน											804	639
ในบริษัทรวม												
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน											(269)	(285)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											(790)	(182)
กำไรสำหรับปี											2,386	853
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	21,707	16,442	-	-	-	-	21,707	16,442	(10)	(15)	21,697	16,427
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	529	544	-	-	529	544	-	-	529	544
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	89	223	397	1,189	20	22	506	1,434	-	-	506	1,434
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนา												
โครงการ	7,947	10,064	-	-	-	-	7,947	10,064	(32)	(32)	7,915	10,032
สิทธิการเช่า	-	-	928	1,512	-	-	928	1,512	-	-	928	1,512
สินทรัพย์ส่วนกลาง											9,990	8,017
สินทรัพย์รวม											41,565	37,966

บริษัทและบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและบริษัทย่อยและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 บริษัท และบริษัทย่อยและ พนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 6 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัท และบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2555 บริษัท และบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 17 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท: 12 ล้านบาท) (2554: 16 ล้านบาท เฉพาะของบริษัท: 12 ล้านบาท)

30. เงินปันผล

เงินปันผลสำหรับปี 2555 และ 2554 ประกอบด้วย

	อนุมัติโดย	เงินปันผลรวม (พันบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2553	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554	1,017,197	0.12000	20 พฤษภาคม 2554
หุ้นปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2554	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555	706,428	0.08333	18 พฤษภาคม 2555
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2554	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555	78,476	0.00926	18 พฤษภาคม 2555

31. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น คงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

31.1 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2555	2554
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	6,033	4,112
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	114	336

31.2 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีอายุสัญญาโดยประมาณ 30 ปี และการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2555	2554
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	19	22
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	62	76
มากกว่า 5 ปี	65	133

31.3 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์ แอนด์เฮาส์-II (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 1 ปี ถึง 3 ปี โดยบริษัทย่อยสามารถต่ออายุสัญญาได้โดยการแจ้งให้กองทุนฯทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันครบระยะเวลาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2555	2554
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	53	86
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	53

ทั้งนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดประสงค์จะบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ให้ทำหนังสือแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยจะมีผลบังคับก็ต่อเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเห็นชอบด้วย

- 31.4 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (บริษัทร่วม) โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และให้ค้ำประกันที่จะเช่าต่ออีก 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละคราวโดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวดังนี้

	2555	2554
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	168	-
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	260	-

- 31.5 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการต่าง ๆ เป็นจำนวนเงิน 17 ล้านบาท (2554: 19 ล้านบาท)
- 31.6 บริษัทฯมีการผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งยังไม่ได้กำหนดเรียกชำระเป็นจำนวนเงินประมาณ 19 ล้านบาท (2554: 19 ล้านบาท)
- 31.7 บริษัทฯมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีจำนวน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯได้บันทึกสำรองเพื่อหนี้สินดังกล่าวไว้เป็นจำนวน 61 ล้านบาทแล้ว (2554: 61 ล้านบาท)
- 31.8 บริษัทฯมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการสนับสนุนการเงินให้กับบริษัทย่อยสำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อใช้ในโครงการของบริษัทย่อย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทย่อยดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างกับธนาคารดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 80 ล้านบาท (2554: 1,017 ล้านบาท))
- 31.9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 35 ไร่ (2554: 39 ไร่) ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

32. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

	2555	2554
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรพื้นที่โครงการ	2,267	1,145
หนังสือค้ำประกันการจัดหาสาธารณูปโภค/การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	74	74
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	20	15
หนังสือค้ำประกันอื่น ๆ	49	25
	<u>2,410</u>	<u>1,259</u>

33. คดีฟ้องร้อง

- 33.1 ในปี 2541 - 2555 บริษัทและบริษัทย่อยได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกคืนเงินที่จ่ายชำระในการซื้อบ้านและที่ดินในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ประมาณ 12 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบบริษัทได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 1 ล้านบาทไว้ในบัญชีแล้ว
- 33.2 ในปี 2553 บริษัทได้ถูกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฟ้องร้องให้ส่งมอบเงินกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นจำนวนเงิน 32 ล้านบาทและ 102 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม เพื่อความรอบคอบ บริษัทได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 24 ล้านบาทไว้ในบัญชีแล้ว
- 33.3 ในปี 2554 บริษัทได้ถูกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการก่อสร้างถนนในโครงการของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 16 ล้านบาท บริษัทได้ตั้งสำรองเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทคิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 11 ล้านบาทไว้ในบัญชี ในเดือนมกราคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว โดยบริษัทตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นจำนวนเงิน 11 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าเสียหายดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2556
- 33.4 ในปี 2554 - 2555 บริษัทย่อยได้ถูกบุคคลธรรมดาฟ้องร้องเป็นจำเลยและ/หรือจำเลยร่วมข้อหาละเมิดและ/หรือข้อหาเปิดทางจำเลยโดยเรียกค่าเสียหายโครงการของบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินรวม 85 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทย่อย
- 33.5 ในปี 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายพร้อมทั้งรับคืนที่ดินและบ้านเป็นจำนวนทุนทรัพย์รวม 30 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทย่อยจะสามารถซ่อมแซมบ้านให้เสร็จสมบูรณ์แก่ลูกค้าได้

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เจ้าหนี้ เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-		1,062	588	1,650	0.10% - 2.85%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-		-	88	88	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระ	-	-		30	-	30	0.63% - 1.75%
คำประกัน							
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-		9	-	9	LIBOR + 2% และ 8%
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	700	-	-	-	-	700	หมายเหตุ 18
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4,572	-	-	-	-	4,572	หมายเหตุ 18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-		-	805	805	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-		80	-	80	หมายเหตุ 20
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	2,000	15,012	-	-	-	17,012	หมายเหตุ 21

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		-	-	834	279	1,113	0.50% - 3.45%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		-	-	-	67	67	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระ		-	-	23	-	23	2.35% - 2.50%
ค้ำประกัน							
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	4	-	4	LIBOR + 2%
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,683	-	-	-	-	3,683	หมายเหตุ 18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		-	-	-	546	546	-
เงินกู้ยืมระยะยาว		-	-	1,017	-	1,017	หมายเหตุ 20
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	5,700	12,000	-	-	-	17,700	หมายเหตุ 21

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

34.2 มูลค่าดีรัสมของเครื่องมือทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้เป็นารสรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชี และมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,650	1,650	1,113	1,113
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	88	88	67	67
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	30	30	23	23
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	9	4	4
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	700	700	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4,572	4,572	3,683	3,683
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	805	805	546	546
เงินกู้ยืมระยะยาว	80	80	1,017	1,017
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	17,012	17,096	17,700	17,657

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้ เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด หรือคำนวณตามหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่เป็นที่ยอมรับทั่วไป หากกรณีไม่มีราคาตลาด
- ค) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ง) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

บริษัทบริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและข้อกำหนดของหุ้นกู้ ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่เกิน 3 ต่อ 1 และ 2 ต่อ 1 ตามลำดับ (2554: 1.75 ต่อ 1 และ 2 ต่อ 1 ตามลำดับ)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นโยบาย หรือกระบวนการในการบริหารจัดการทุน

36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.12 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,102 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 13 พฤษภาคม 2556

เงินปันผลข้างต้นจะเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบปี 2554 และปี 2555 เป็นจำนวนเงินรวม 4,806,000 บาท และ 5,236,000 บาท ตามลำดับ สำหรับปี 2554 และปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. ค่าบริการอื่น

ในปี 2554 และปี 2555 บริษัทไม่มีการใช้บริการอื่นของผู้สอบบัญชี ดังนั้นจึงไม่มีค่าบริการอื่นที่ต้องชำระในรอบปี

บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สำนักงานใหญ่
62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4 และ 7
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2359-1200-49 โทรสาร : 0-2359-1259
สาขาย่อย
อาคารสถาบันวิทยาการตลาดทุน ชั้น 2
2/7 หมู่ 4 (โครงการนอร์ธปาร์ค) ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210
โทรศัพท์ : 0-2596-9000 โทรสาร : 0-2832-4994-6

2. ผู้สอบบัญชี

2.1 นายโสภณ เพิ่มศิริวิมลภ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3182 และ/หรือ
2.2 นางสาวสุมาลี รีวรวัฒน์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3970 และ/หรือ
2.3 นางกิ่งกาญจน์ อัครวิมลชัย	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด
193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33
ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2264-0777 โทรสาร : 0-2264-0789-90

3. นายทะเบียนหุ้นกู้

3.1 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 2/2553 ชุดที่ 1 (QH157A)
ครั้งที่ 2/2554 ชุดที่ 1 (QH152A) และชุดที่ 2 (QH168A)
ครั้งที่ 3/2554 ชุดที่ 1 (QH12DA)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
อาคาร 2 ชั้น 3 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 0-2256-2323-7 โทรสาร : 0-2256-2406

3.2 หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 1/2553 ชุดที่ 1 (QH135A) และชุดที่ 2 (QH136A)
ครั้งที่ 1/2555 ชุดที่ 1 (QH164A)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
1 ถนนราชบุรีประม กรุงเทพมหานคร 10140
โทรศัพท์ : 0-2888-8888 โทรสาร : 0-2888-8882

- 3.3 หุ่นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 2/2553 ชุดที่ 1 (QH157B)
ครั้งที่ 4/2553 (QH144A)
ครั้งที่ 1/2554 (QH143A)

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
อาคารหลังสวน เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2626-7503 โทรสาร : 0-2626-7543

- 3.4 หุ่นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 2/2555 ชุดที่ 1 (QH162A) และชุดที่ 2 (QH178A)

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 02-296-5695, 02-296-5696, 02-296-1520
โทรสาร : 02-683-1582, 02-683-1293

4. ผู้ประเมินทรัพย์สินโครงการ

บริษัท สยามพิริวีวัฒน์ จำกัด
569 ซ.รามคำแหง 39 (เทพลีลา 1)
ถนนรามคำแหง แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 0-2530-7500-07 โทรสาร : 0-2530-7515-16, 0-2934-6623-24

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
1350/279 ชั้น 16 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ : 0-2719-4500 โทรสาร : 0-2719-5070-71

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
121/101 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 37
ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 0-2642-2712-14 , 0-2641-3631-35 โทรสาร : 0-2642-2711

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และโครงการต่างๆ

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่		
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนน สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120	โทร 0-2677-7000 และ 0-2343-8888 โทรสาร 0-2677-7011
สถานที่ตั้งของโครงการบ้าน [โท 1388 ทุกโครงการ]		
Q.House Avenue พระราม 5	ต.บางคูเวียง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	
Q Twelve	แขวงตลิ่งชัน เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร	
พฤษภิมย์ รีเจ้นท์ ราชพฤกษ์-รัตนนิเบศร์	ต.บางพลับ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	
พฤษภิมย์ ราชพฤกษ์-รัตนนิเบศร์	ต.อ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	
ลัดดารมย์ อลิกันซ์ ราชพฤกษ์-รัตนนิเบศร์	ต.อ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	
ลัดดารมย์ อลิกันซ์ วงแหวน-สาทร	แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร	
ลัดดารมย์ อลิกันซ์ วงแหวนรอบกลาง แยกมหิดล	ถนนวงแหวนรอบกลาง แยกมหิดล อ.เมือง ต.ท่าศาลา จ.เชียงใหม่	
ลัดดารมย์ วัชรพล-รัตนโกสินทร์	แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร	
ลัดดารมย์ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.บางพลับ คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด บางบัวทอง จ.นนทบุรี	
ลัดดารมย์ ราชพฤกษ์-รัตนนิเบศร์ 2	ต.อ้อมเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	
วรารมย์ แก้วนารัฐ	ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่	
วรารมย์ เจริญเมือง	ต.ต้นเปา อ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่	
วรารมย์ พรีเมียม วัชรพล-จตุโชติ	แขวงออเงินใหญ่ เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร	
คาซ่า แกรนด์ ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ	ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	
คาซ่า แกรนด์ รัตนนิเบศร์-ราชพฤกษ์	ต.บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี	
คาซ่า แกรนด์ ดากสิน-พระรามสอง	แขวงจอมทอง เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร	
คาซ่า แกรนด์ เพชรเกษม-สาย 1	แขวงบางด้วน เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร	
คาซ่า แกรนด์ อ่อนนุช-วงแหวน	แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร	
คาซ่า เลเจนด์ เกษตร-นวมินทร์	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร	
คาซ่า เลเจนด์ ศรีราชา-สวนเสือ	ถนนศรีราชา หนองค้อ ต.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	
คาซ่า พรีเมียม ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	

สถานที่ตั้งของโครงการบ้าน [โสร 1388 ทุกโครงการ]

คาซ่า ฟรีเมียม ราชพฤกษ์-พระราม 5	ต.บางกร่าง อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี
คาซ่าวิลล์ ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.ละหาร บางรักน้อย อ. บางบัวทอง ปากเกร็ด จ. นนทบุรี
คาซ่าวิลล์ ราชพฤกษ์-พระราม 5	ต.บางกร่าง อ.บางเมือง จ.นนทบุรี
คาซ่าวิลล์ บางนา-สุวรรณภูมิ	แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
คาซ่าวิลล์ วัชรพล-สุขาภิบาล 5	แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
คาซ่าวิลล์ รังสิต-คลอง 2	ต.คลองรังสิตปั้งใต้ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี
คาซ่าวิลล์ รามคำแหง-วงแหวน	ถนนราษฎร์พัฒนา แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
คาซ่าวิลล์ รามอินทรา-วงแหวน	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
คาซ่าวิลล์ ศรีราชา-สวนเสือ	ถนนศรีราชา หนองค้อ ต.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี
คาซ่า เพรสโต้ ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	ต.อ้อมเกลื่อ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
คาซ่า เพรสโต้ พระรามสอง	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
เดอะ ทรีสต์ วิลล์ วัชรพล-หทัยราษฎร์	ถนนหทัยราษฎร์ ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา ปทุมธานี
เดอะ ทรีสต์ ทาวน์ ราชพฤกษ์-รัตนวิเบศร์	ถนนราชพฤกษ์ ต.อ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
เดอะ ทรีสต์ ทาวน์ วงแหวน-ลำลูกกา	ถนนเลียบคลองหก ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี
เดอะ ทรีสต์ ซิตี้ งามวงศ์วาน 25	ถนนงามวงศ์วาน ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี
คาซ่า ซีไซด์ ชะอำ	ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี
คาซ่า ซีไซด์ ระยอง	ต.ตะพง อ.เมืองระยอง จ.ระยอง

สถานที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียม [โสร 1388 ทุกโครงการ]

คิว คอนโด หลังสวน	แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
คิวเฮาส์ คอนโด สุขุมวิท 79	ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
คาซ่า คอนโด รัชดา-ราชพฤกษ์	ถนนรัชดาภิเษก เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร
คาซ่า คอนโด สุขุมวิท 97	ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
คาซ่า คอนโด โอโศก-ดินแดง	ถนนโอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
คาซ่า คอนโด ช้างเผือก	ถนนโชตนา ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
เดอะ ทรีสต์ เรสซิเดนซ์ ปิ่นเกล้า	ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

สถานที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียม [โทร 1388 ทุกโครงการ]

เดอะ ทรีส์ต เรสซิเดนซ์ รัชดา-พระราม 3	ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
เดอะทรีส์ต คอนโด พัทยากลาง	ถนนพญาเหนือ(พญากลาง) ต.นาเกลือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี
เดอะทรีส์ต คอนโด หัวหิน	ต.หัวหิน อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์

สถานที่ตั้งของโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ / โรงแรม

เซนต์เตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี	ซอยสมประสงค์ 3 ถนนเพชรบุรี กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2254-1373-7
เซนต์เตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท 10 กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2653-1783
เซ็นเตอร์ พอยท์ สิลม	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2266-0521-49
เซนต์เตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน	ถนนหลังสวน กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2657-2400-21
เซ็นเตอร์ พอยท์ ศาลาแดง	ถนนพระราม 4 ซอยศาลาแดง 1 กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2267-5500-3
เซนต์เตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ	ถนนวิทยุ กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2659-5000
เซนต์เตอร์ พอยท์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	ถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2365-8300
เดอะ แกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ	ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2670-5000

สถานที่ตั้งของ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

คิวเฮ้าส์ คอนแวนต์	ชั้น 1 อาคารคิวเฮ้าส์ คอนแวนต์ เลขที่ 38 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2234-7500-4
คิวเฮ้าส์ อโศก	ชั้น 16 อาคารคิวเฮ้าส์ อโศก เลขที่ 66 ถนนสุขุมวิท 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2264-2245-7
คิวเฮ้าส์ สาทร	ชั้น G อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2679-1621-2
คิวเฮ้าส์ เฟลินจิต	ชั้น 5 อาคารคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต เลขที่ 598 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2254-1020-1
คิวเฮ้าส์ ลุมพินี	ชั้น 7 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	โทร 0-2677-7177

สรุปตำแหน่งของรายการที่กำหนดในรายงานประจำปี 2555 (แบบ56-2)

1. ข้อมูลทั่วไป	
1.1. บริษัท	171
1.2. นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป	44
1.3. บุคคลอ้างอิงอื่นๆ	169
2. สารสนเทศจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ	6
3. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน	12
4. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	13
5. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท	
5.1. ข้อมูลจากงบการเงิน	5
5.2. อัตราส่วนทางการเงิน	5
6. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	
6.1. สรุปลักษณะการประกอบธุรกิจ	22
6.2. โครงสร้างรายได้แต่ละธุรกิจ	38
6.3. สรุปการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาการที่สำคัญในรอบปีที่ผ่านมา	22
6.4. การตลาดและการแข่งขัน	31
7. ปัจจัยความเสี่ยง	40
8. โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	
8.1. หลักทรัพย์ของบริษัท	22
8.2. ผู้ถือหุ้น	44
8.3. คณะกรรมการบริษัท	44
8.4. คณะกรรมการตรวจสอบ	50
8.5. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	51
8.6. คณะกรรมการบรรษัทภิบาล	52
8.7. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	53
8.8. คณะผู้บริหาร	54
8.9. การสรรหากรรมการและผู้บริหาร	51
8.10. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	54
8.11. การปฏิบัติตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการ	55
8.12. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	65
8.13. การควบคุมภายใน	66
8.14. นโยบายการจ่ายเงินปันผล	66
9. รายการระหว่างกัน	
9.1. รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	70
9.2. ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	70
9.3. ความเห็นของกรรมการบุคคลภายนอกหรือผู้ชำนาญการที่เป็นอิสระเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน	70
9.4. รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมในกรณีที่บุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท	70
10. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
10.1. การวิเคราะห์เกี่ยวกับการดำเนินงานและฐานะการเงิน	101
10.2. สาเหตุการเปลี่ยนแปลงรายการหรืออัตราส่วนที่สำคัญ	101
10.3. รายการพิเศษหรือรายการที่มีได้เกิดจากการดำเนินงานปกติซึ่งมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	-
10.4. ความเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินล่าสุดและผลกระทบที่อาจมีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	-
11. งบการเงิน	
11.1. งบการเงินเปรียบเทียบเฉพาะกิจการและงบการเงินรวม	113
11.2. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	168



บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ชั้น 7 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0-2343-8888 และ 0-2677-7000
www.qh.co.th