



## ► Annual Report 2002

Quality Houses Public Company Limited

## ► รายงานประจำปี 2545

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)



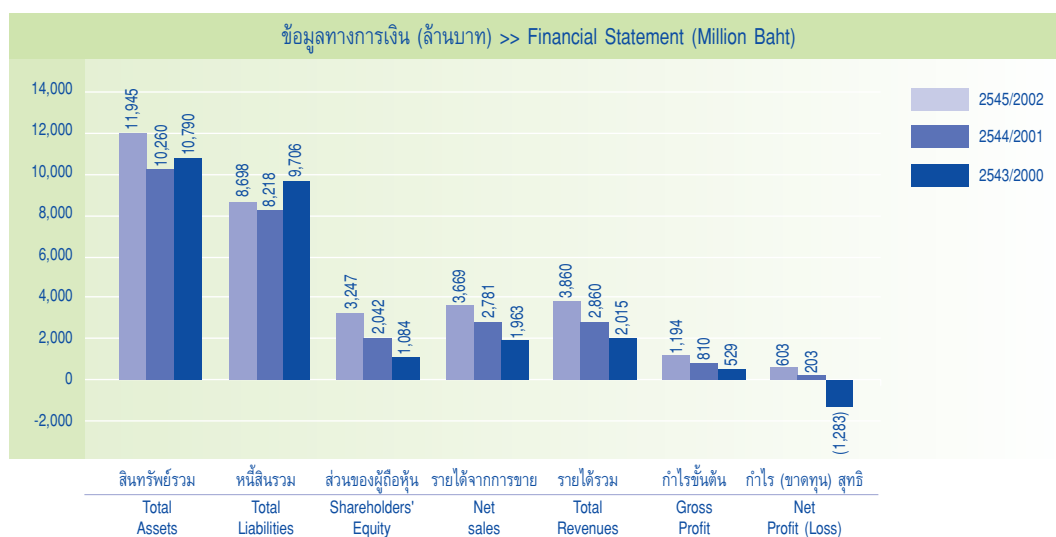
บ้าน 5 คุณภาพ  
ควอลิตี้เฮ้าส์  
**Q.House**  
THE LEADER IN HOUSING DEVELOPMENT

จุดเด่นในรอบปี 2545	1	2002 Financial Highlights
สาส์นจากคณะกรรมการ	2	Message from the Board of Directors
รายงานจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	6	Report from the Audit Committee
รายนามคณะกรรมการและผู้บริหาร	8	The Board of Directors and Management
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	16	Business Profiles
เงินลงทุนของบริษัท	18	The Company's Investments
ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน	24	Industry and Competitor Overview
โครงสร้างรายได้	36	Income Structure
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ	38	Statement of Analysis from the Management
ผู้ถือหุ้น และค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหาร	60	Major Shareholders and Management's and Executive's Remuneration
บุคคลที่มีผลประโยชน์ระหว่างกันและรายการระหว่างกัน	70	Counter Parties and Inter-Transaction
งบการเงิน	90	Financial Statement
บุคคลอ้างอิงอื่นๆ	176	Other References
สถานที่ตั้ง	178	Locations
แผนที่	180	Map
สรุปตำแหน่งของรายการแบบ 56-2 ในรายงานประจำปี	182	Position Summary of Items Identified in 56-2 Clause in 2002 Annual Report

จุดเด่นในรอบปี 2545  
2002 Financial Highlights

ข้อมูลทางการเงิน (ล้านบาท) >> Financial Statement (Million Baht)				
	2545/2002	2544/2001	2543/2000	
		ปรับปรุงใหม่/ Restated		
สินทรัพย์รวม	11,945	10,260	10,790	Total Assets
หนี้สินรวม	8,698	8,218	9,706	Total Liabilities
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,247	2,042	1,084	Shareholders' Equity
รายได้จากการขาย	3,669	2,781	1,963	Net sales
รายได้รวม	3,860	2,860	2,015	Total Revenues
กำไรขั้นต้น	1,194	810	529	Gross Profit
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	603	203	(1,283)	Net Profit (Loss)

อัตราส่วนทางการเงิน >> Financial Ratio				
	2545/2002	2544/2001	2543/2000	
		ปรับปรุงใหม่/ Restated		
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	16	7	(64)	Net Profit (Loss) Margin (%)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%)	23	13	(82)	Return on Equity (%)
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%)	5	2	(11)	Return on Assets (%)
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.72	0.28	(2.33)	Earnings per Share (Baht)
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	N/A	N/A	N/A	Dividend per Share (Baht)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.68	4.03	8.95	Debt to Equity Ratio (Time)
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	1.60	1.41	0.57	Time interest Earned Ratio (Time)
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	3.57	2.52	2.00	Book value per Share (Baht)



## สาส์นจากคณะกรรมการ Message from the Board of Directors

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการของบริษัท ขอรายงานผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในปี 2545 ดังต่อไปนี้

ในปี 2545 ที่ผ่านมา ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศได้มีการฟื้นตัวอย่างเข้มแข็งมากขึ้นโดยตลอด ซึ่งปัจจัยหลักที่สนับสนุนให้เศรษฐกิจมีการเติบโต ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวจากปี 2544 ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและภาคธุรกิจที่ปรับตัวดีขึ้น รวมทั้งภาครัฐบาลออกมาตรการต่างๆ เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายและการลงทุนของภาคเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งรัฐบาลได้ออกมาตรการที่สนับสนุนส่งเสริมธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น การขยายระยะเวลาการลดภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมจำนองจนถึงสิ้นปี 2546 ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่ำ (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ ได้ลดลงเหลือประมาณร้อยละ 6.9 ต่อปี ธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ ได้แข่งขันในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลมากขึ้น ทำให้อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับต่ำ คือประมาณร้อยละ 3.50 - 5.75 โดยเป็นอัตราคงที่ 1-3 ปีแรก ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัททั้งธุรกิจบ้านพร้อมที่ดินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าดีขึ้น

ในปี 2545 ที่ผ่านมา ผลการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของธุรกิจบ้านพร้อมที่ดินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าดีขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2544 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

#### ธุรกิจบ้านพร้อมที่ดิน

ในปี 2545 สภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปี 2544 เนื่องจากความต้องการในการซื้อที่อยู่อาศัย (Demand) ยังคงมีอยู่แต่ปริมาณบ้านที่มีเพื่อขาย (Supply) ไม่เพียงพอ จึงทำให้โครงการต่างๆ ของบริษัทได้รับการตอบสนองอย่างดีจากลูกค้า ประกอบกับการที่บริษัทใช้กลยุทธ์การสร้างบ้านเสร็จก่อนขายและพร้อมขายอยู่อาศัย รวมทั้งการมุ่งเน้น 5 คุณภาพ คือ ออกแบบสวยล้ำสมัย วัสดุเยี่ยม สังคมดี ความปลอดภัยสูง และการให้บริการอย่างจริงใจและซื่อสัตย์ ซึ่งเป็นการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าเป็นอย่างมาก สำหรับปี 2545 บริษัทมียอดขายได้จากโครงการบ้านพร้อมที่ดินประมาณ 3,079 ล้านบาท

#### ธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า

ในปี 2545 สภาวะตลาดห้องชุดพักอาศัยให้เช่าที่ผ่านมามีการเปลี่ยนแปลงจากปี 2544 ทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ของตลาด ทำให้อัตราการเข้าพักอาศัยเปลี่ยนแปลงค่อนข้างน้อย อย่างไรก็ตามความต้องการห้องพักให้เช่าระยะสั้นมีปริมาณเพิ่มขึ้น ในปี 2545 บริษัท มีอัตราเข้าพักเฉลี่ยทั้ง 4 โครงการในอัตราร้อยละ 84 และราคาเช่าเฉลี่ยของห้องชุดพักอาศัยของบริษัทสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด

#### ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2545 สภาวะตลาดอาคารสำนักงานโดยรวมที่ผ่านมามีการปรับตัวดีขึ้น จะเห็นว่าอัตราการว่างของพื้นที่อาคารสำนักงานในย่าน CBD (ถนนสาทร สีลม สุรวงศ์ วิทยุ และเพลินจิต เป็นต้น) ลดลงจากอัตราร้อยละ 27 มาอยู่ที่ระดับอัตรา ร้อยละ 26 โดยในปี 2545 บริษัท มีอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ย 4 โครงการในอัตราร้อยละ 81 ซึ่งสูงขึ้นจากปี 2544

#### ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินในปี 2545

บริษัทมียอดขายโครงการบ้านพร้อมที่ดิน ประมาณ 2,842 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 คิดเป็นร้อยละ 60 สืบเนื่องจากบริษัท เปลี่ยนกลยุทธ์จากการขายบ้านสร้างมาเป็นสร้างเสร็จพร้อมขาย รวมทั้งการควบคุมคุณภาพของบ้านที่สร้างเสร็จอย่างเข้มงวด เพื่อสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้า อย่างไรก็ตามในปี 2545 บริษัทสามารถโอนบ้านให้ลูกค้าและรับรู้รายได้จากการขายบ้านได้จำนวน 3,079 ล้านบาท และมีรายได้จากทุกหน่วยธุรกิจรวม จำนวน 3,669 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2544 และมีกำไรสุทธิ จำนวน 603 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 คิดเป็นร้อยละ 197 โดยในปี 2544 บริษัทมีผลกำไรสุทธิจำนวน 203 ล้านบาท

ส่วนฐานะการเงินของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2545 เป็นดังนี้ สินทรัพย์รวมมีมูลค่า 11,945 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ร้อยละ 16 ส่วนของหนี้สินรวมมีมูลค่า 8,698 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ร้อยละ 6 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพิ่มเติม เพื่อรองรับโครงการบ้านพร้อมที่ดินในอนาคตที่จะเปิดใหม่ สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นมีมูลค่า 3,247 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2544 โดยในปี 2544 ส่วนของผู้ถือหุ้นมีมูลค่า 2,042 ล้านบาท

นอกจากนี้ระหว่างปี บริษัทได้มีการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ (“กองทุน”) และ บริษัทได้ทำสัญญากับกองทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการ 2 โครงการ คือ โครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท และ โครงการคิวเฮาส์ เพลินจิต โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - 1.1 บริษัทขายฝากที่ดินพร้อมอาคารและขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนในราคารวม 1,410 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงได้ถอน (ซื้อคืน) ทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนในวันที่ 18 มีนาคม 2548 ในราคารวม 1,410 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการซื้อคืนด้วยวิธีการผ่อนชำระเป็นรายไตรมาส ๑ ๑๕ ล้านบาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันซื้อคืน
  - 1.2 บริษัทเช่าที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวจากกองทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ 7.2 ล้านบาท จากการทำการดังกล่าวข้างต้นกับกองทุน ทำให้บริษัทสามารถลดรายจ่ายดอกเบี้ยและมีเงินสดเพิ่มขึ้นเพื่อนำมาให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนจำนวนประมาณ 380 ล้านบาท
2. บริษัทได้รับเงินทุนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (QH-W2, QH-W3, และ ESOP) จำนวน 561 ล้านบาท
3. บริษัทมีการออกตราสารหนี้ประเภทตั๋วแลกเงินจำนวน 1,884 ล้านบาท ระยะเวลาเฉลี่ยเกิน 1 ปี เฉลี่ยอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 4.26 ต่อปี เพื่อคืนเงินกู้ธนาคารซึ่งมีต้นทุนดอกเบี้ยสูงส่วนหนึ่งและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนส่วนหนึ่ง ทำให้บริษัทสามารถลดต้นทุนดอกเบี้ยได้
4. บริษัทมีการซื้อที่ดินใหม่อีก 4 แปลง เพื่อทำโครงการบ้านพร้อมที่ดินโดยเป็นที่ดินในกรุงเทพฯ 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินบริเวณถนนพระราม 2 ถนนเกษตรนวมินทร์ ถนนรามคำแหง และที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ 1 แปลง นอกจากนี้ยังได้ซื้อที่ดิน 1 แปลงที่ถนนสุขุมวิทซอย 10 เพื่อทำเป็นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เช่า รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,039 ล้านบาท

#### แนวโน้มในอนาคต

สำหรับแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2546 คาดว่ายังคงมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับผลจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ฟื้นตัวและความเข้มแข็งมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงตระหนักถึงสภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวไม่เต็มที่และสถานการณ์การเมืองต่างประเทศ โดยเฉพาะในวันออกกลางที่มีความไม่แน่นอนสูงซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อความต้องการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ดังนั้นบริษัทจึงใช้นโยบายการดำเนินงานอย่างระมัดระวัง และปรับปรุงเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน ตลอดจนการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุดและมีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายศึกษาและวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และสร้างความพึงพอใจอย่างสูงสุดให้แก่ลูกค้าของบริษัทรวมทั้งบริษัทได้ปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้เป็นเงินทุนระยะยาว เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทซึ่งจะต้องอาศัยแหล่งเงินทุนระยะยาวเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน บริษัทคาดว่าในปี 2546 ความต้องการบ้านสร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่อาศัยจะมีมากขึ้น บริษัทจึงมีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

สุดท้ายนี้คณะกรรมการขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นและลูกค้าผู้มีอุปการะคุณทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา ตลอดจนเจ้าหน้าที่ให้การสนับสนุนด้านการเงิน รวมทั้งพนักงานบริษัททุกท่านที่ตั้งใจปฏิบัติงานที่อย่างเต็มความสามารถ

## **To Shareholders**

It is the pleasure of the Board of Directors to report the performance and financial position of the Quality Houses Public Company Limited for the year 2002 as follows :

In the year 2002, the economy overview has strongly recovered. The major factors supporting the economic recovery were the global recovery from the year 2001, the confidence of consumers and business sectors including the Government's support to stimulate purchases and investments of the private sector especially the Government's policy to support the property development business such as the extension of time period for the specific business tax, the transfer of ownership of property, the mortgage fee until the end of the year 2003. Moreover, the MLR rate of commercial banks has reduced to about 6.9% per year. Banks and financial institutions have been competing in granting housing loans. The interest rate for housing loan is only approximately 3.50%-5.75% per year and fixed for the first 1-3 years. Therefore, the performance of the Company improved both in term of residential housing projects and property business for rent.

In the year 2002, the performance of the Company regarding the residential housing for sale and property for lease has improved when compared with the year 2001 and can be summarized as follows :

### **Residential housing projects**

The overview of the market for the residential housing project in the year 2002 has improved from the year 2001. This was primarily because the stronger demand with limited supply. Thus, most of the Company's projects received a good feedback from the customers. Moreover, the Company applied the strategy of completing the houses construction prior to the selling. The strategy is to build confidence to the customers together with the emphasis of 5 qualities namely the quality of design, the quality of construction materials, the quality of good environment, the quality of security, and the quality of providing service with sincerity and honesty. These policies have built high customer satisfaction and trust. In the year 2002, the revenue from residential housing projects amounted to 3,079 million Baht.

### **Serviced apartment projects**

The market situation for serviced apartment projects in the year 2002 has insignificantly changed from the year 2001 both in term of demand and supply. As a result, the change in the occupancy rate was minimal. However, the short-term demand for serviced apartment has increased. In the year 2002, the occupancy rate of the Company's 4 projects was about 84% and the average price of the Company's serviced apartment is higher than the average price of the market.

### **Office Buildings**

In the year 2002, the market situation of office building has improved. The vacancy rate for office building in the central business area (Sathorn, Silom, Surawongse, Wireless, and Ploenjit Road, etc.) has reduced from 27% to 26%. In the year 2002, the occupancy rate for the 4 projects was 81%, higher than that of the year 2001.

### **The performance and financial status of the year 2002**

The total sales revenue from residential houses amounted to 2,842 million Baht, an increase of 60% from the year 2001. This primarily due to the introduction of new concept by completing the house prior to selling to customers including the strict quality control of construction in order to build satisfaction and trust to customers. However, in the year 2002, the Company has transferred right of ownership of houses and realized income from sale of residential houses for 3,079 million Baht. The total revenues from all businesses under the management of the Company amounted to 3,669 million Baht, an increase of 32% compared that of the year 2001. The net profit was 603 million Baht, an increase of 197% from the year 2001 in which the net profit was 203 million Baht.

The financial status of the Company as at December 31, 2002 was as follows : the total assets amounted to 11,945 million Baht, an increase of 16% from the year 2001. The total liabilities amount to 8,698 million Baht, an increase of 6% from the year 2001 which resulted from the new purchase of lands as a preparation for new residential housing projects. The shareholders' equity amount to 3,247 million Baht, an increase of 59% from the year 2001 in which the shareholders' equity was only 2,042 million Baht.

The following transactions took place during the year :

1. The Company has set up the Quality Houses Property Fund ("the Fund"). The Company has entered into contract with the Fund related to the land with building and other related assets of the 2 projects namely Center point Sukumvit and Q. House Ploenjit with the following details:
  - 1.1 The Company sold land together with buildings, with right of redemption, and sold the related assets of the above projects, at an aggregate price of Baht 1,410 million, to the Fund, and agreed to repurchase those assets from the Fund on 18 March 2005 for a total of Baht 1,410 million. The assets are to be purchased back through quarterly payments of Baht 15 million each, with the remainder paid on the purchase date.
  - 1.2 The Company leased the land together with buildings and the related assets of the above projects from the Fund for a period of 3 years, with rental payable monthly at a rate of Baht 7.2 million. This transaction has enabled to Company to reduce the interest expenses and increase the cashflow in order to utilize as revolving capital for 380 million Baht.
2. The Company received additional share subscription as a result of exercise of warrants #2 (QH-W2), warrants #3 (QH-W3) and ESOP for the amount of 561 million Baht.
3. The Company has issued bill of exchange for 1,884 million Baht with the average time period of more than 1 year. The average interest rate is 4.26 % per year. Part of this issuance is to repay loan to commercial bank which cost higher interest expense in which the Company could reduce its interest expense. Another part was used as revolving capital.
4. The Company has purchased 4 new plots of land to develop as residential housing projects in which 3 out of 4 plots of land are located in Bangkok : Rama 2 Road, Kaset-navamim Road, and Ramkamhaeng Road. The another plot is in Chiangmai. Besides, the Company has purchased another plot of land on Sukumvit 10 Road to develop serviced apartment. All these transactions total 1,039 million Baht.

#### The future outlook

The outlook for the property business in the year 2003 is still on a positive trend which results partly from the overall improvement of the economy. The Company, however, still monitors closely on the global economy which has not yet fully recovered and also politic situation in other countries especially in the middle east which may finally impact the economy of Thailand. Therefore, the Company operates business with the highest caution including the cost control and the system management to increase efficiency in every type of business. The Company investigates and analyzes the needs of the customers in order to reach the target group of the Company. Besides, in building the competitive advantage, the Company has revised its financial structure to a long-term capital investment in order to match with the nature of the business which heavily relies on long-term capital. The Company expects that in the year 2003, the demand for complete construction of houses will be higher. The Company, therefore, continuously develops new projects to match with the demand of the customers.

The Board of Directors would like to take this opportunity to express their sincere appreciation to the shareholders and the customers who has laid trust and continuously supported the Company as well as the creditors of the Company for their financial support and every employee for the dedication in performing the duties with highest ability.

## รายงานจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบ Report from the Audit Committee

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ ขอรายงานถึงผลการปฏิบัติงานในรอบปี 2545 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ สรุปได้ ดังนี้

1. พิจารณาสอบทานงบการเงินของบริษัทโดยรวมหารือกับฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชีของบริษัท และผู้ตรวจสอบภายใน เห็นว่างบการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและข้อกำหนดของทางการ โดยผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นว่างบการเงินของบริษัทมีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ
2. พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้อง และกำหนดแนวทางในการดูแลรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)
3. พิจารณาการกำกับดูแลกิจการ โดยร่วมประชุมหารือกับผู้แทนจากศูนย์พัฒนาการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักการของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
4. ดูแลงานตรวจสอบภายในให้ดำเนินการอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
5. พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อนำเสนอขอแต่งตั้งจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท



(พลตำรวจเอกเอกภาพ สารสิน)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



**To Shareholders,**

In 2002, the Audit Committee held 5 meetings to discuss and consider the company's operation within the scope of audit committee's duties. The major aspects are as follows:

1. Review the company's financial statement with management internal auditor and external auditor, the Audit Committee has an opinion that the company's financial statement present fairly with general accepted accounting principles. The auditor did not provide with any comments regarding the material flaws in the company.
2. Review the disclosure of information of any connected transactions and set the guideline for reviewing the transactions that may lead to the conflict of interest.
3. Consider the Company's corporate governance and meet with the representative from Corporate Governance Center to ensure that the company has complied with the SET's principles of good corporate governance.
4. Consider the internal auditor's operation to ensure that the company has a suitable and efficient internal audit.
5. Consider the appointment of the company's external auditors and their remuneration to propose for approval from the company's board of the directors and shareholders.



(Pol.Gen.Pow Sarasin)

Chairman of the Audit Committee

รายนามคณะกรรมการและผู้บริหาร  
The Board of Directors and Management

		คณะกรรมการบริษัท
นายชัยวัฒน์	หุตะเจริญ	ประธานกรรมการและประธานอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
พลตำรวจเอกภา	สารสิน	กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
นายอนันต์	อัครโกคิน	กรรมการและอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
นายรัตน์	พานิชพันธ์	กรรมการ
นายอดุลย์	วินัยแพทย์	กรรมการ กรรมการตรวจสอบและอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
นายชาย	ศรีวิกรม์	กรรมการ
นายลิ้ม	สวี่ กวน	กรรมการ
นางสาวกนกวลี	วิริยประไพกิจ	กรรมการและอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
นางนิลยา	มาลากุล ณ อยุธยา	กรรมการ กรรมการตรวจสอบและอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
นายจุมพล	มีสุข	กรรมการ
นายชวง	ชัยสุโรจน์	กรรมการ
นางสุวรรณา	พุทธิประสาท	กรรมการ

คณะผู้บริหาร		
นายรัตน์	พานิชพันธ์	กรรมการผู้จัดการ
นายจุมพล	มีสุข	กรรมการและที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ
นายชวง	ชัยสุโรจน์	กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ
นางสุวรรณา	พุทธิประสาท	กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ
นายประวิทย์	โชติวัฒนาพันธุ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นายรวี	มงคลทวี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นายสมชาย	วรณพันธุ์ลักษณ์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
นายศิริพงษ์	รุจิวนารมย์	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงิน

The Board of Directors		
Mr. Chaiwat	Hutacharoen	Chairman and Chairman of Remuneration Sub committee
Pol. Gen. Pow	Sarasin	Director and Chairman of Audit committee
Mr. Anant	Asavabhokhin	Director and Remuneration Sub committee
Mr. Rutt	Phanijphand	Director
Mr. Adul	Vinaiphat	Director, Audit committee and Remuneration Sub committee
Mr. Chai	Srivikorn	Director
Mr. Lim	Swe Guan	Director
Ms. Kanokvalee	Viriyaprapaikit	Director and Remuneration Sub committee
Mrs. Nilaya	Malakul Na Ayudhya	Director, Audit committee and Remuneration Sub committee
Mr. Joompol	Meesook	Director
Mr. Suang	Chaisurote	Director
Mrs. Suwanna	Buddhaprasart	Director

Management		
Mr. Rutt	Phanijphand	President and Chief Executive Officer
Mr. Joompol	Meesook	Director and Advisor, President & CEO
Mr. Suang	Chaisurote	Director and Senior Executive Vice President
Mrs. Suwanna	Buddhaprasart	Director and Senior Executive Vice President
Mr. Pravit	Chotewattanaphan	Executive Vice President
Mr. Ravee	Mongkoltavee	Executive Vice President
Mr. Somchai	Warunpantulak	Vice President, Accounting and Finance Department
Mr. Siripong	Rujiwanarom	Vice President, Treasury Department

# รายละเอียดโดยย่อของกรรมการและผู้บริหาร

## The Profile of Directors and Executive Boards

### นายชัยวัฒน์ หุตะเจริญ ประธานกรรมการและประธานอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คุณวุฒิ	ประวัติการทำงานโดยสังเขป
: M.A. Michigan State University	: ปัจจุบัน
จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ปรึกษาทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์</li> <li>กรรมการตรวจสอบฝ่ายกระทรวงกลาโหม</li> <li>ที่ปรึกษา บริษัท Royal Garden จำกัด</li> </ul>
: 40,184 (คิดเป็นร้อยละ 0.005)	

### พลตำรวจเอกเอก สาสิน กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิ	ประวัติการทำงานโดยสังเขป
: วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาเคมี	: ปัจจุบัน
John Hopkins University, USA.	<ul style="list-style-type: none"> <li>รองประธานกรรมการ</li> <li>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</li> <li>กรรมการ</li> <li>บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)</li> <li>บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
: ปริญญาตรี สาขาอาชีวกรรม	
University of California, USA.	
: ปริญญาโท วิทยาศาสตร์บัณฑิต	
สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	
จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545	
: -	

### นายอนันต์ อศวโกกิบ กรรมการและอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คุณวุฒิ	ประวัติการทำงานโดยสังเขป
: M.S. Industrial Engineering Illinois	: 2528-ปัจจุบัน
Institute of Technology Chicago, USA	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประธานกรรมการ / กรรมการผู้จัดการ</li> <li>บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
: MBA, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545	
: 89,824,712 (คิดเป็นร้อยละ 11.07)	

### นายรัตน พานิชพันธ์ กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันและกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิ	ประวัติการทำงานโดยสังเขป
: MS. In Business Ad.,	: 2533-2541
Fort Hays Kansas Sate College.	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการผู้จัดการ บงล.ธนสยาม จำกัด (มหาชน)</li> <li>ที่ปรึกษา บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
Hay, Kansas USA	: ปัจจุบัน
จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประธานกรรมการ บริษัท ยูไนเต็ด แอ็ดไวเซอร์รี่ จำกัด</li> </ul>
: -	

### นายอตุลย์ วินัยแพทย กรรมการ กรรมการตรวจสอบและอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คุณวุฒิ	ประวัติการทำงานโดยสังเขป
: MA (Econ)	: ปัจจุบัน
University of Texas at Austin Texas, USA	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ</li> <li>บริษัท ปัญจพล ฟัล์ อินดัสตรี จำกัด (มหาชน)</li> <li>บริษัท ปัญจพล เปเปอร์ อินดัสตรี จำกัด</li> </ul>
จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545	
: -	

**Mr. Chaiwat Hutacharoen** Chairman

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: M.A. Michigan State University	: Present
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	● <b>Advisor</b> , The Crown Property Bureau
: 40,184 (0.005 %)	● <b>Audit Director</b> , Ministry of Defense
	● <b>Advisor</b> , Royal Garden Resort

**Pol. Gen.Pow Sarasin** Chairman of the audit committee/Director

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: B.Sc. in Chemistry/ Physics, John Hopkins University, USA.	: Present
: B.Sc. in Criminology, University of California, USA.	● <b>Vice chairman</b> Thai Farmers Bank Plc.
: Ph.D. ( Honorary) in Political Science, Ramkhamhaeng	● <b>Director</b> Charoen Pokphand Foods Plc.
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	Siam Food Product Plc.
: -	

**Mr. Anant Asavabhokhin** Director

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: M.S. Industrial Engineering Illinois Institute of Technology, Chicago, USA	: 1985-Present
: MBA, Thammasat University	● <b>Chairman / Managing Director</b> Land & Houses Plc.
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	
: 89,824,712 (11.07 %)	

**Mr. Rutt Phaniiphand** Managing Director

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: MS.in Business Ad., Fort Hays Kansas State College. Hay,Kansas USA	: 1990-1998
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	● <b>President</b> , Dhana Siam Finances & Securities Plc.
: -	● <b>Advisor</b> , Banpoo Plc.
	: Present
	● <b>Chairman</b> , United Advisory Services Co., Ltd.

**Mr. Adul Vinaiphat** Director and Audit Committee

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: MA (Econ) University of Texas at Austin Texas, USA	: Present
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	● <b>Chairman / Director</b> Panjapol Pulp Industry Plc.
: -	Panjapol Paper Industry Co., Ltd.

**นายชาย ศรีวิกรม์** กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

<b>คุณวุฒิ</b> : BTECH (HON) Bradford University, England. : MBA, สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : 126,016 (คิดเป็นร้อยละ 0.015)	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2528-ปัจจุบัน ● กรรมการ บริษัท เกษรโฮลดิ้ง จำกัด
---	--

**นายลิม สวี กวน** กรรมการ

<b>คุณวุฒิ</b> : ปริญญาโทบริหารธุรกิจ The Colgate Dazden Graduate School of Business The University of Virginia : Chartered Financial Analyst (CFA) <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : -	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2540-ปัจจุบัน ● ประธานกรรมการบริหาร GIC Real Estate Pte Ltd.
---	--

**นางสาวกนกวลี วิริยะประไพกิจ** กรรมการและอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

<b>คุณวุฒิ</b> : ปริญญาโท - Investment Banking University of Wisconsin-Madison <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : -	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2541-ปัจจุบัน ● Vice President GIC Real Estate Pte Ltd.
--	---

**นางนิลยา มาลากุล ณ อยู่ธยา** กรรมการ กรรมการตรวจสอบและอนุกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

<b>คุณวุฒิ</b> : นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : -	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2533-ปัจจุบัน ● กรรมการผู้จัดการ บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามนิติ จำกัด
--	--

**นายจุฬพล มีสุข** กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันและที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ

<b>คุณวุฒิ</b> : MBA, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : 1,188,900 (คิดเป็นร้อยละ 0.15)	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2540-ปัจจุบัน ● กรรมการ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
---	--

**Mr. Chai Srivikorn Director**

<b>Educational Profile</b> : BTECH (HON) Bradford University, England. : MBA, SASIN Graduate School of Business Administration <b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b> : 126,016 (0.015 %)	<b>Summary of Professional Profile</b> : 1985-Present ● <b>Director</b> Gaysorn Holding Co., Ltd.
--	---

**Mr. Lim Swe Guan Director**

<b>Educational Profile</b> : MBA, The Colgate Dazden Graduate School of Business The University of Virginia : Chartered Financial Analyst (CFA) <b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b> : -	<b>Summary of Professional Profile</b> : 1997-Present ● <b>Chairman</b> GIC Real Estate Pte Ltd.
---	--

**Ms. Kanokvalee Viriyaprapaikit Director**

<b>Educational Profile</b> : Master of Investment Banking University of Wisconsin-Madison <b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b> : -	<b>Summary of Professional Profile</b> : 1998-Present ● <b>Vice President</b> GIC Real Estate Pte Ltd.
---	--

**Mrs. Nilaya Malakul Na Ayudhya Director and Audit Committee**

<b>Educational Profile</b> : Bachelor of Law Chulalongkorn University <b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b> : -	<b>Summary of Professional Profile</b> : 1990-Present ● <b>Managing Director</b> Siam Niti Law Office Co., Ltd.
---	---

**Mr. Joompol Meesook Director and Advisor, Managing Director**

<b>Educational Profile</b> : MBA, Thammasat University <b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b> : 1,188,900 (0.15 %)	<b>Summary of Professional Profile</b> : 1997-Present ● <b>Director</b> Q.H. International Co., Ltd. Harbour View Co., Ltd. Centre Point Management Co., Ltd.
--	---

**นายชวง ชัยสุโรจน์** กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันและรองกรรมการผู้จัดการ

<b>คุณวุฒิ</b> : MBA, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : 106,980 (คิดเป็นร้อยละ 0.013)	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2538-ปัจจุบัน ● กรรมการ บริษัท คิว.แฮส ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมเนจเม้นท์ จำกัด
--	--

**นางสุวรรณา พุกประสาท** กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันและรองกรรมการผู้จัดการ

<b>คุณวุฒิ</b> : MBA, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : 113,200 (คิดเป็นร้อยละ 0.014)	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2531-ปัจจุบัน ● กรรมการ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด : 2543-ปัจจุบัน ● กรรมการ บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
--	--

**นายประวิทย์ โชติวัฒนาพันธุ์** ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

<b>คุณวุฒิ</b> : MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : 34,414 (คิดเป็นร้อยละ 0.004)	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2533-2541 ● กรรมการผู้จัดการ บ.สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จก.
--	---

**นายธวัช มงคลทวี** ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

<b>คุณวุฒิ</b> : มีรยมศึกษาตอนปลาย <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : 65,762 (คิดเป็นร้อยละ 0.008)	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2534-2542 ● ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
--	--

**นายสมชาย วรณพันธ์ุอักษร** ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

<b>คุณวุฒิ</b> : บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : -	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2543-2545 ● ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท บลูเวฟ อีเทรต จำกัด บริษัท บลูเวฟ อินเตอร์เน็ตคอนเซ็ปต์ จำกัด บริษัท บลูเวฟ โฮลดิ้ง จำกัด
--	---

**นายศิริพงษ์ ธุจิวนารมย์** ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงิน

<b>คุณวุฒิ</b> : MBA และ บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <b>จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ 25 เมษายน 2545</b> : -	<b>ประวัติการทำงานโดยสังเขป</b> : 2538-2542 ● ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัทเอกโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
---	---



**Mr. Suang Chaisurote** Director and Senior Executive Vice President

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: MBA, Thammasat University	: 1995-Present ● <b>Director</b>
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	Q.House Office And Commercial
: 106,980 (0.013 %)	Management Co., Ltd.

**Mrs. Suwanna Buddhaprasart** Director and Senior Executive Vice President

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: MBA, Chulalongkorn University	: 1988-Present ● <b>Director</b>
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	Credit Foncier Land & Houses Co., Ltd.
: 113,200 (0.014 %)	: 2000-Present ● <b>Director</b>
	Centre Point Management Co., Ltd.

**Mr. Pravit Chotewattanaphan** Executive Vice President

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: MBA, Thammasat University	: 1990-1998 ● <b>Manging Director</b>
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	Siam Thani Property Co., Ltd.
: 34,414 (0.004 %)	

**Mr. Ravee Mongkoltavee** Executive Vice President

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: High School Diploma	: 1991-1999 ● <b>General Manager</b>
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	Quality Houses Plc.
: 65,762 (0.008 %)	

**Mr. Somchai Warunpantulak** Vice President Accounting and Finance Department

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: Bachelor of Science	: 2000-2002 ● <b>Finance and Accounting Manager</b>
Thammasat University	Blue Wave E-trade Co., Ltd.
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	Blue Wave Internet Concept Co., Ltd.
: -	Blue Wave Holding Co., Ltd.

**Mr. Siripong Rujiwanarom** Vice President Treasury Department

Educational Profile	Summary of Professional Profile
: MBA and MS, Thammasat University	: 1995-1999 ● <b>Financing Manager</b>
<b>Shareholding Status As of April 25, 2002</b>	One Holding Plc.
: -	

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ Business Profile

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ เลขที่ 66 อาคารคิวเฮาส์ อโศก ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 เลขทะเบียนบริษัทมหาชนเลขที่ 131 โทรศัพท์ 0-2664-3399 โทรสาร 0-2664-3396 ปัจจุบันมีทุนชำระแล้ว 4,542 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 908.4 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกได้ ดังนี้ คือ



1. ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อขาย ดำเนินการโดยบริษัท
2. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย ดำเนินการโดยบริษัท
3. ธุรกิจอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า (Serviced Apartment) ดำเนินการโดยบริษัท
4. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ดำเนินการโดยบริษัท นอกจากนี้บริษัท คิว.เอส. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟอง ประเทศเวียดนาม โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 13.56
5. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานและอาคารที่พักอาศัย โดยบริษัทรับบริหารอาคารสำนักงานเวฟเพลส (Wave Place) หลังสวนวิลล์ (Lang Suan Ville) นิติบุคคลอาคารชุดหลังสวนวิลล์ (Lang Suan Ville Juristic Person) ชาโตร์เจ้าพระยา (Chateau Chaophraya) นอกจากนี้ได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้น 2 บริษัทคือ บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) และ บริษัท คิว.เฮาส์ ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) เพื่อดำเนินธุรกิจรับบริหารอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่าและรับบริการงานสาธารณูปโภคส่วนกลางให้ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อขายตามลำดับ โดยบริษัทย่อยทั้งสองจะเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2546
6. ธุรกิจร่วมลงทุนในบริษัทอื่น ได้แก่ ร่วมลงทุนในบริษัท จี.เอส.พรีอเพอร์ตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 49) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารศูนย์การค้าให้เช่า ร่วมลงทุนในบริษัท โคมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (สัดส่วนร้อยละ 19) ซึ่งดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน และร่วมลงทุนในบริษัท ควอลิตี้ คอน สตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (สัดส่วนร้อยละ 33) ซึ่งดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดुकอนกรีตมวลเบา

The core business of the Quality Houses Public Company Limited is a property developer with its head office located at 66 the Q House Asoke Building, Sukumvit 21 road (Asoke), Klongtoey Nuea, Wattana District, Bangkok 10110. The public company registration number is 131. The telephone number : 0-2664-3399 and fax number : 0-2664-3396. The paid-up capital is 4,542 million baht comprising of 908.4 million common shares at a par value of 5 baht per share.

The Quality Houses Plc., its subsidiaries and its associates operate business in property development which can be classified as follows :



1. Residential housing business and land for sale, operated by the Company
2. Condominium business for sale, operated by the Company
3. Serviced apartment business for rent, operated by the Company
4. Office building for rent, operated by the Company. Besides, the Q.H. International (BVI) Co., Ltd., the Company's subsidiary, holds 13.56% in the Harbour View Co., Ltd. which operates hotel business and office building for rent in Haifong City, Vietnam
5. Management of office building and serviced apartment business which consisted of the Wave Place, the Lang Suan Ville, the Lang Suan Ville Juristic Person, and the Chateau Chaophraya. The Company has also set up 2 subsidiary companies which are both 100% held by the Company namely the Center Point Management Co., Ltd. and the Q. House Office and Commercial Management Co., Ltd. These 2 companies supply management service for service apartment business and provide management service regarding central infrastructure for land and house business for sale. These 2 subsidiary companies will start operation in the year 2003.
6. Joint venture business in other companies such as a joint venture business in the G.S. Property Management Co., Ltd. (49% shareholding) which operates shopping mall development business for rent, a joint venture with the Home Products Center Plc. (19% shareholding) which is a supplier of construction materials and household decorations, and a joint venture with the Quality Construction Products Co., Ltd. (33% shareholding) which manufactures and supplies light- weight concrete.

# เงินลงทุนของบริษัท

## The Company's Investments

### 1. เงินลงทุนของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	%การถือหุ้น
<b>บริษัทร่วมและบริษัทย่อย</b>			
1. บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยพัฒนาโครงการศูนย์การค้าให้เช่า	245,000	49
2. บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน	750,000	19
3. บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ	230,891	100
4. บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รับบริหารอาคารที่พักอาศัยให้แก่บริษัทอื่นในประเทศ	74,500	100
5. บริษัท คิว.เฮาส์ ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รับบริการงานสาธารณูปโภคส่วนกลางให้ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อขาย	2,325	100

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

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	%การถือหุ้น
1. บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	ผู้ผลิตและจัดจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์ใช้ในงานก่อสร้าง	154,375	33
2. บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บียูไอ) จำกัด	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ	30,796	99

### 3. เงินลงทุนของบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	%การถือหุ้น
1. บริษัท คิว.เอช แมนเนจเม้นท์ จำกัด	จัดหาและติดต่อเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการของบมจ.ควอลิตี้เฮาส์	82,000	90

### 4. เงินลงทุนของบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บียูไอ) จำกัด

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (เหรียญสหรัฐ)	%การถือหุ้น
1. บริษัท ฮาร์เบอร์วิว จำกัด	โรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม	6,703,743	13.56

### 1. The investment of the Quality Houses Plc.

Company	Business Profile	Paid-Up Capital (thousand baht)	% Holding
<b>Subsidiaries and associates</b>			
1. The G.S. Property Management Co., Ltd	Development of shopping plaza for rent	245,000	49
2. The Home Products Center Plc.	Supplier of construction materials and household decoration	750,000	19
3. The Q.H. International Co., Ltd.	Invest and develop property both domestic and international	230,891	100
4. The Centre Point Management Co., Ltd.	Provide management service for domestic service apartment clients	74,500	100
5. The Q. House Office and Commercial Management Co., Ltd.	Provide management service regarding central infrastructure for land and house business for sale	2,325	100

### 2. The investment of the Q.H. International Co., Ltd. (Subsidiary company)

Company	Business Profile	Paid-Up Capital (thousand baht)	% Holding
1. The Quality Construction Products Co., Ltd.	Manufacturer and supplier of construction materials	154,375	33
2. The Q.H. International (BVI) Co., Ltd.	Investment in international real estate development projects	30,796	99

### 3. The investment of the Center Point Management Co., Ltd., (Affiliated company)

Company	Business Profile	Paid-Up Capital (thousand baht)	% Holding
The Q.H. Management Co., Ltd.	Land agent for development projects of the Quality House Plc.	82,000	90

### 4. The investment of the Q.H. International (BVI) Co., Ltd.

Company	Business Profile	Paid-Up Capital (USD)	% Holding
The Harbour View Co., Ltd.	Hotel and office building at Haifong City, Vietnam	6,703,743	13.56

# ข้อมูลเกี่ยวกับหุ้นกู้และใบสำคัญแสดงสิทธิ Debenture Information and Warrant

## 1. หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2543 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2543 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ประเภทระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวน 1,150 ล้านบาท จำนวน 1,150,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท หุ้นกู้มีอายุ 3 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 กันยายน 2546 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.5 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยบริษัทมีสิทธิที่จะซื้อหุ้นกู้จากตลาดรองหรือขอไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดหรือบางส่วนตามวิธีการที่บริษัทเห็นสมควร โดยบริษัทจะต้องทำการยกเลิกหุ้นกู้ที่ซื้อหรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ณ สิ้นปี 2544 มูลค่าหุ้นกู้คงเหลือ 884,059,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 884,059 หน่วย ในระหว่างปี 2545 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวน 884,059 หน่วย ก่อนครบกำหนด ในราคาหุ้นละ 1,000 บาท

## 2. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

### - ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (QH-W2) รายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย	: 329,999,942 หน่วย
ราคาเสนอขาย	: หน่วยละ 0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ	: หุ้นละ 5.88609 บาท
สิทธิการซื้อหุ้นต่อหน่วย	: 1.06182 หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับ	: 330,000,000 หุ้น <sup>*1</sup>
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ใช้สิทธิ ณ 31 ธันวาคม 2545	: 247,685,992 หุ้น
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	: 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	: ทุก 3 เดือน
วันหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 19 เมษายน 2546

### - ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 (QHW3) รายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย	: 270,569,788 หน่วย
ราคาเสนอขาย	: หน่วยละ 0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ	: หุ้นละ 5 บาท
สิทธิการซื้อหุ้นต่อหน่วย	: 1.00742 หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับ	: 270,569,788 หุ้น <sup>*1</sup>
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ใช้สิทธิ ณ 31 ธันวาคม 2545	: 268,993,178
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	: 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	: ทุก 3 เดือน
วันหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 19 ตุลาคม 2549

<sup>\*1</sup> บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2544 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2544 ให้มีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 30 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญทุกประเภทซึ่งอาจมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของใบสำคัญที่แสดงสิทธินั้น

## 1. Unsecured debenture

On March 23, 2000, the Company issued the debenture of the Quality Houses Plc. No. 1/2000. The type of the debenture is specified name, unsecured and un-subordinated debenture with no trustee appointed for the total amount of 1,150 million baht or 1,150,000 units. . The debentures have a face value of Baht 1,000 each and a maturity of 3 years and 6 months, with the redemption date being on September 23, 2003. The interest rate is 8.5 percent per annum, payable semi-annually. Upon the decision of the Company, the Company has the right to buy debenture in the secondary market or redeem the whole or part of the amount of debenture. However, the Company must cancel the debenture that has been bought back or exercise before the exercise date.

As at end of the year 2001, the existing amount of the debenture is 884,059,000 baht which consisted of 884,059 units. During the year 2002, the Company has redeemed all the remaining 884,059 units before the exercise date at a price of 1,000 baht.

## 2. Warrants to buy the Company's common shares

The Company has issued warrants to buy the Company's common shares with the following information

### - Warrants to buy Quality Houses Plc.'s shares no.2 (QH-W2)

No. of units	: 329,999,942 units
Offer price	: 0 baht per share
Exercise price	: 5.88609 baht per share
Rights in common shares	: 1.06182 common shares
Total number of shares allocated for warrant	: 330,000,000 shares* <sup>1</sup>
Unexercised warrants as at December 31, 2002	: 247,685,992
Life of warrants	: 3 years since issuance date
Conversion period	: every 3 months
Maturity date	: April 19, 2003

### - Warrants to buy Quality Houses Plc.'s shares No.3 (QH-W3)

No. of units	: 270,569,788 units
Offer price	: 0 baht per share
Exercise price	: 5 baht per share
Rights in common shares	: 1.00742 common shares
Total number of shares allocated for warrant	: 270,569,788 shares* <sup>1</sup>
Unexercised warrants as at December 31, 2002	: 268,993,178
Life of warrants	: 5 years since issuance date
Conversion period	: every 3 months
Maturity date	: October 19, 2006

\*<sup>1</sup> The annual general meeting No. 1/2001 on April 30, 2001 has approved the Company to increase its registered shares capital for 30 million shares reserved for all outstanding warrants exercised, which the exercised price/ratio may be adjusted in accordance with the condition and description.

- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ของกรรมการและพนักงาน (ESOP) รายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย	: 12,500,000 หน่วย
ราคาเสนอขาย	: หน่วยละ 0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ	: หุ้นละ 5 บาท
สิทธิการซื้อหุ้นต่อหน่วย	: 1 หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับ	: 12,500,000 หุ้น <sup>*1</sup>
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ใช้สิทธิ ณ 31 ธันวาคม 2545	: 4,775,200
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	: 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	: ทุก 3 เดือน
วันหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 18 มิถุนายน 2548

<sup>\*1</sup> บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2544 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2544 ให้มีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 30 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญทุกประเภทซึ่งอาจมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของใบสำคัญที่แสดงสิทธินั้น



- **Warrants to buy Quality Houses Plc,'s shares for directors and employees (ESOP)**

No. of units	: 12,500,000 units
Offer price	: 0 baht per share
Exercise price	: 5 baht per share
Rights in common shares	: 1 share
Total number of shares allocated for warrant	: 12,500,000 shares <sup>.1</sup>
Unexercised warrants at at December 31, 2002	: 4,775,200
Life of warrants	: 3 years since issuance date
Conversion period	: every 3 months
Maturity date	: June 18, 2005

---

<sup>.1</sup> The annual general meeting No. 1/2001 on April 30,2001 has approved the Company to increase its registered shares capital for 30 million shares reserved for all outstanding warrants exercised, which the exercised price/ratio may be adjusted in accordance with the condition and description.

# ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน Industry and Competitor Overview

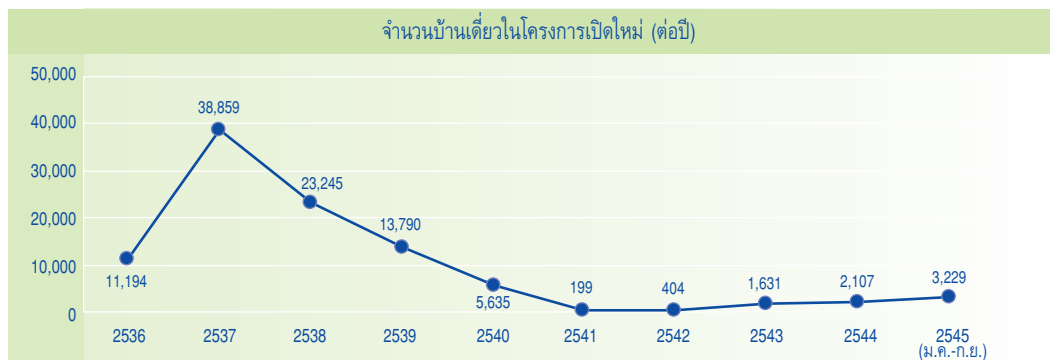
## 1. ธุรกิจบ้านจัดสรร

### - ภาวะอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย

จากสถานการณ์ฟื้นตัวทางเศรษฐกิจโดยรวม และมาตรการในการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในรอบปีที่ผ่านมา เช่น การประกาศลดอัตราดอกเบี้ย การลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ รวมทั้งสถาบันการเงินมีการแข่งขันเสนอโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วยเงื่อนไขพิเศษ เป็นปัจจัยส่งเสริมให้ภาคตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2545 ฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว จะเห็นได้จากยอดขายได้ที่ดีขึ้นของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และการเปิดโครงการใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เพื่อสนองตอบต่ออุปสงค์ของผู้ซื้อให้มากที่สุด

### อุปทาน

จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการในธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งผู้ประกอบการรายใหม่และผู้ประกอบการรายเดิมต่างเร่งพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองอุปสงค์ที่มีอยู่ให้ได้มากที่สุด ซึ่งจากกราฟจะเห็นได้ว่าตัวเลขบ้านเดี่ยวในโครงการเปิดใหม่ในเขตกรุงเทพฯ ฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องหลังจาก ปี 2541



ที่มา: ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจำนวนบ้านเดี่ยวในโครงการเปิดใหม่พบว่า ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2545 มีบ้านเดี่ยวจำนวน 3,229 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดใหม่ทั้งหมดในเขตกรุงเทพฯ ฯ และปริมณฑล ซึ่งมีทั้งสิ้น 10,685 หน่วย และหากจำแนกตามระดับราคาแล้วจะเห็นว่ามีที่อยู่อาศัยในระดับราคามากกว่า 3 ล้านบาทต่อหน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.9 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด หรือเท่ากับ 1,592 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 320 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2544 (ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2544 มีที่อยู่อาศัยในโครงการใหม่ ในระดับราคามากกว่า 3 ล้านบาท จำนวน 379 หน่วย) จากตัวเลขดังกล่าวแสดงว่าอุปทานที่อยู่อาศัยในระดับราคามากกว่า 3 ล้านบาท มีการเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา

ตารางแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยโครงการเปิดใหม่จำแนกตามระดับราคา

ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวนหน่วย			
	2542	2543	2544	2545 (ม.ค.-ก.ย.)
น้อยกว่า 3 แสน	500	0	0	2,177
3 แสน - 9 แสน	226	1,216	2,702	3,550
9 แสน - 2 ล้าน	306	292	1,781	1,838
2 ล้าน - 3 ล้าน	179	660	1,155	1,528
มากกว่า 3 ล้าน	146	872	519	1,592
รวม	1,357	3,040	6,157	10,685

ที่มา: ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

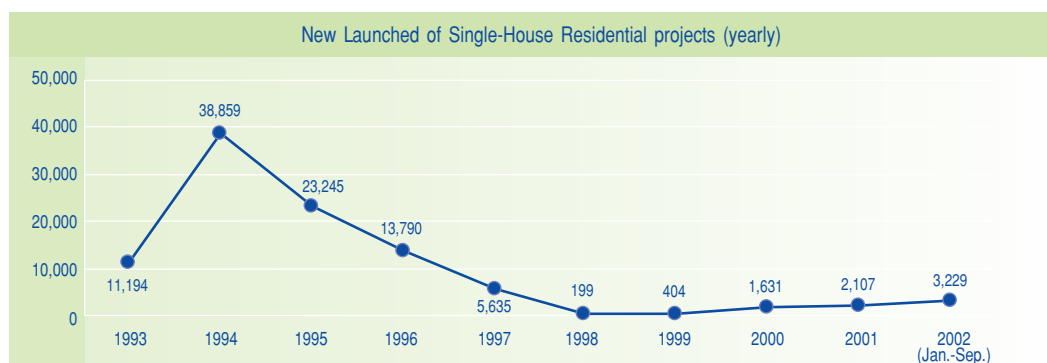
## 1. Housing Development Business

### - The situation of residential housing business

The macro-economic recovery together with the Government's strategy to stimulate the property industry in the past year such as the announcement of interest rate reduction, tax and other fees deductibility including the financial institutions' competition in offering various types of housing loan with special conditions are important factors for the sharp recovery of the property development market. This is shown by the increasing of income of property companies listed in the Stock Exchange of Thailand and the continuance of launching of new housing projects to the market. These projects are designed to best perfectly match with the demand of consumers.

#### Supply

Both new operators and the existing operators in the property development market continuously launch new projects to serve the existing demand of consumers. As shown in the graph below, the number of single residential housing project in Bangkok and suburban area has increased continuously since the year 1998.



Source : The Government Housing Bank

In consideration of the number of single house of new projects for the first 9 months of the year 2002, there are 3,229 units or 30% of the total new residential projects in Bangkok and suburban area which totals 10,685 units. Moreover, by classifying the level of houses by price higher than 3 million bath for one single house, there are altogether 1,592 units or 14.9% of total new residential projects which increase of 320% from the same period of 2001, (During the first 9 months of the year 2001, there were only 379 units of new houses with prices higher than 3 million baht for one single house) These statistics show that there is increasing of supply of houses with higher than 3 million baht when compared with last year.

The table below shows the number of new residential projects classified by price

Price per unit (Baht)	No. of units			
	1999	2000	2001	2002 (Jan.-Sep.)
Less than 300,000	500	0	0	2,177
300,000 - 900,000	226	1,216	2,702	3,550
900,000 - 2,000,000	306	292	1,781	1,838
2,000,000 - 3,000,000	179	660	1,155	1,528
More than 3,000,000	146	872	519	1,592
Total	1,357	3,040	6,157	10,685

Source : The Government Housing Bank

นอกจากนี้ถ้าพิจารณาอุปทานของที่อยู่อาศัยในอนาคต จากจำนวนการยื่นขออนุญาตจัดสรรตามประเภทของสิ่งปลูกสร้าง จะเห็นได้ว่าในปี 2544 มีผู้ยื่นขอจัดสรรบ้านเดี่ยวจำนวน 566 แปลง ขณะที่ในปี 2545 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,094 แปลง

**ตารางแสดงจำนวนแปลงยื่นขอจัดสรร (เฉพาะบ้านเดี่ยว)**

ปี พ.ศ.	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545
จำนวนแปลงยื่นขอจัดสรร (เฉพาะบ้านเดี่ยว)	12,602	12,204	2,458	1,484	1,346	566	2,094

ที่มา: กรมที่ดิน

นอกจากนี้พบว่าในปี 2545 กรมที่ดินได้อนุมัติจำนวนแปลงของบ้านเดี่ยวที่ได้รับอนุมัติจัดสรรและสามารถดำเนินการขายและโฆษณาให้กับประชาชนทั่วไป ได้มีจำนวนทั้งสิ้น 18,657 แปลง

**ตารางแสดงจำนวนแปลงที่ดินสำหรับบ้านเดี่ยวที่ได้รับอนุญาตจัดสรรในรอบปี 2545**

ไตรมาส	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4	รวม
จำนวนแปลง	1,540	4,639	6,106	6,372	18,657

ที่มา: กรมที่ดิน

## อุปสงค์

เนื่องจากตัวเลขการซื้อขายบ้านหรืออสังหาริมทรัพย์ ยังไม่มีหน่วยงานใดเข้ามารวบรวมและจัดเก็บอย่างชัดเจนต้องใช้ตัวเลขอื่นๆ มาประมาณตัวเลขซื้อขายบ้าน ได้แก่ จำนวนโฉนดที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ และจำนวนการใช้ไฟฟ้า เป็นต้น

จากตารางด้านล่างนี้ พบว่าจำนวนโฉนดที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ใน 9 เดือนของปี 2545 มีปริมาณเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 จากช่วงเดียวกันของปี 2544 ซึ่งแสดงถึงการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา

รายการ	2544	2544 (ม.ค.-ก.ย.)	2545 (ม.ค.-ก.ย.)	เพิ่มขึ้น	ร้อยละ
จำนวนโฉนดที่มีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์	150,729	109,781	138,745	28,964	26.4%

ที่มา: ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนการใช้ไฟฟ้า จากการเปิดเผยตัวเลขของการไฟฟ้านครหลวงแสดงให้เห็นว่าในไตรมาส 3 ของปี 2545 จำนวนมิเตอร์ไฟฟ้าที่ติดตั้งและใช้งานตามปกติเพิ่มขึ้นถึง 60,590 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 3.86 จากจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าทั้งหมดเมื่อเปรียบเทียบกับในช่วงเดียวกันของปี 2544

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 44	ไตรมาส 3 ปี 45	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
จำนวนมิเตอร์ไฟฟ้า	1,908,649	1,973,034	64,385	3.37%
มิเตอร์ที่ไม่ใช้ไฟเลย	92,944	85,281	(7,663)	(8.24%)
มิเตอร์ที่ใช้ไฟน้อยกว่าปกติ	48,453	49,739	1,286	2.65%
มิเตอร์ที่ถูกยกเลิก	199,387	209,259	9,872	4.95%
รวมมิเตอร์ที่ไม่ใช้ไฟตามปกติ	340,784	344,279	3,495	1.03%
จำนวนมิเตอร์ไฟฟ้าสุทธิ	1,567,865	1,628,755	60,890	3.88%

ที่มา: การไฟฟ้านครหลวง

Besides, as shown in the table below, considering the supply of residential projects in the future, the number of filing of land allocation for building single housing project classifying by type of projects has increased from 566 plots of land in the year 2001 to 2,094 plots of land in the year 2002.

**Table indicating the number of plots of land filing for land allocation (only single house)**

Year	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Number of plots of land filing for land allocation	12,602	12,204	2,458	1,484	1,346	566	2,094
(only single house)							

Source : Department of Lands

In the year 2002, the Department of Lands has approved the number of plots of land for single houses which can be sold and advertised to the public totaling 18,657 plots of land.

**Table indicating the number of plots of land for single house that were granted approval for construction in the year 2002**

Quarter	1 <sup>st</sup> quarter	2 <sup>nd</sup> quarter	3 <sup>rd</sup> quarter	4 <sup>th</sup> quarter	Total
No. of plots of land	1,540	4,639	6,106	6,372	18,657

Source : Department of Lands

## Demand

Due to the fact that there is no official records of the number of purchases of residential houses or properties, thus, other statistics must be used as an estimation such as the number of title deeds of land that has transferred right of ownership and electricity consumption etc.

The table below shows that the number of title deeds of land that has transferred right of ownership during the first 9 months of the year 2002 has increased 26.4% when compared with the same period of the year 2001 which shows that was an increase in purchase or sale of property during the past year.

Transactions	2001	2001(Jan.-Sep.)	2002(Jan.-Sep.)	Increase	%
Number of title deeds with	150,729	109,781	138,745	28,964	26.4%
transfer of right of ownership					

Source : The Government Housing Bank

Regarding the statistics of electricity consumption from the Metropolitan Electricity Authority has shown that during the 3<sup>rd</sup> quarter of the year 2002, the number of new electricity metering installed altogether with the existing metering have increased 60,590 units or 3.86% of total electricity consumption when compared with the same period of the year 2001.

Transactions	3 <sup>rd</sup> quarter 2001	3 <sup>rd</sup> quarter 2002	Increase (decrease)	%
No. of meter	1,908,649	1,973,034	64,385	3.37%
Unused meter	92,944	85,281	(7,663)	(8.24%)
Under average usage of meter	48,453	49,739	1,286	2.65%
Cancelled meter	199,387	209,259	9,872	4.95%
Total of abnormal usage	340,784	344,279	3,495	1.03%
Net no. of meter	1,567,865	1,628,755	60,890	3.88%

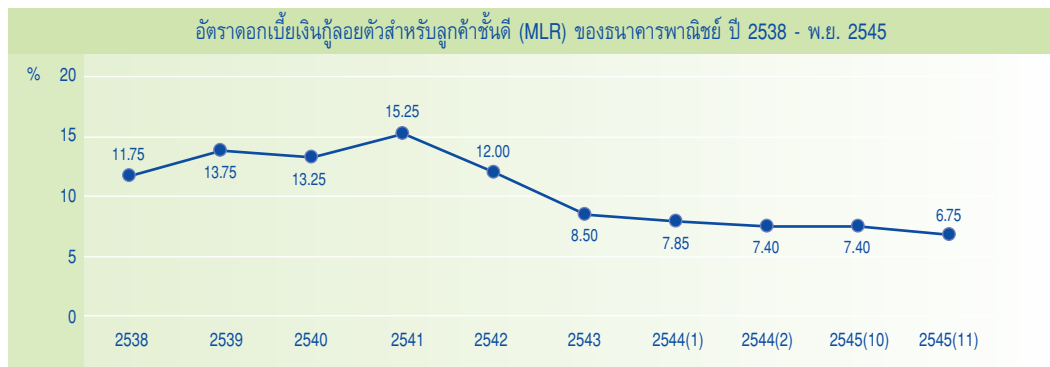
Source : The Metropolitan Electricity Authority

จากตารางข้อมูลที่กล่าวข้างต้นพบว่า ทั้งจำนวนโหนดที่มีการเปลี่ยนเจ้าของกรรมสิทธิ์และจำนวนมิเตอร์ที่มีการใช้ไฟฟ้า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ดังนั้นจึงพอสรุปได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นกัน และสามารถบ่งชี้ถึงแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของความต้องการซื้อขายบ้านหรือสังหาริมทรัพย์ในปี 2545 และสภาวะตลาดสังหาริมทรัพย์ที่มีทิศทางปรับตัวที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## ปัจจัยกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย

### 1. อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำในปัจจุบัน

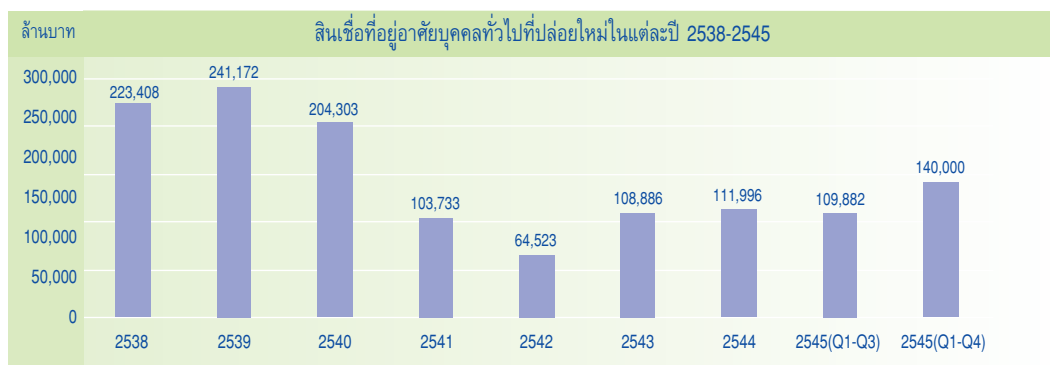
เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ลดลงเป็นประวัติการณ์ ซึ่งปัจจุบันได้ลดลงเหลือประมาณ 2% ต่อปี และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ถัวเฉลี่ยได้ลดลงเหลือประมาณ 6.90% ต่อปี รวมทั้งธนาคารพาณิชย์ได้มีการแข่งขันเสนออัตราดอกเบี้ยซื้อบ้านในอัตราคงที่ที่ต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) อยู่ระหว่างช่วง 3.50% - 5.75% เป็นระยะเวลา 1-3 ปี ซึ่งเป็นปัจจัยจูงใจที่สำคัญในการกระตุ้นการซื้อและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 2. สถาบันการเงินแข่งขันในการปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น

เนื่องจากธนาคารพาณิชย์โดยส่วนใหญ่มีสภาพคล่องทางการเงินที่ล้นอยู่ในระบบเป็นจำนวนมากทำให้ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ มีการแข่งขันในการเสนอปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า โดยมีการเสนอดอกเบี้ยซื้อบ้านในอัตราที่ต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) เพื่อเป็นการจูงใจให้ลูกค้ามาขอใช้บริการสินเชื่อ โดยปริมาณสินเชื่อที่ปล่อยใหม่ทั้งระบบในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2545 มีจำนวนสูงถึง 109,882 ล้านบาท และคาดว่าทั้งปี 2545 จะมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบประมาณ 140,000 ล้านบาท



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 3. ความสามารถในการผ่อนชำระของผู้บริโภคสูงขึ้น

จากการที่ดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านที่ลดต่ำลงมาก ทำให้ภาระในการผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในแต่ละงวดลดลง หรืออีกนัยหนึ่งผู้บริโภคมีความสามารถในการผ่อนชำระที่สูงขึ้นหรือมีกำลังซื้อมากขึ้น

The 2 tables above show that both the transfer of right of ownership of title deeds and the number of metering with electricity consumption are on an upward trend. As a result, it can roughly be summarized the demand for residential housing has also increased. Beside, there is an increase trend of the demand of purchase and sale of houses or properties in the year 2002, which will result in a continuous upward trend of the property development market.

### Stimulating factors of demand for residential house

#### 1. Low interest rate

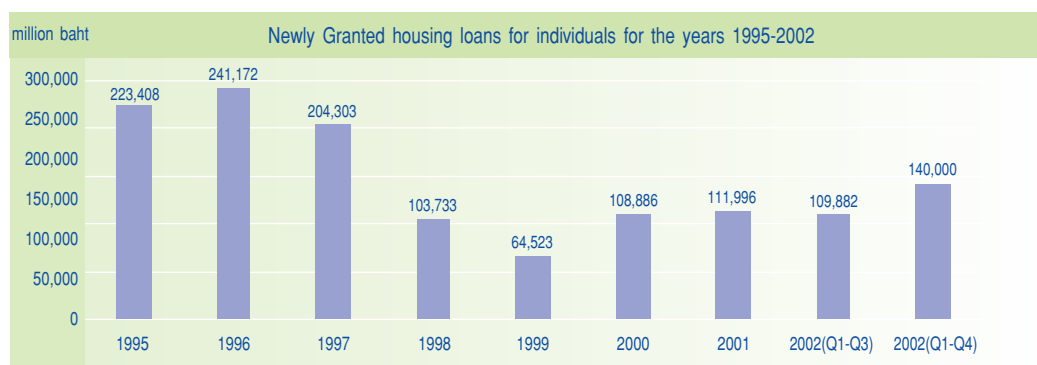
The current interest rate has reached its historical low with the saving rate of about 2% per year and the MLR rate of commercial banks has gone down to 6.90% per year. Besides, almost every commercial bank is competing on offering an interest rate for housing loan lower than the MLR rate, between 3.50%-5.75% during the time period of 1-3 years, in order to stimulate buying and investment in property market.



Source : The Government Housing Bank

#### 2. High competition in granting credits

The highly excess liquidity of the banking system has initiated the competition in granting loans to customers especially housing loans which is being offered at an interest rate lower than the MLR to attract customers. The newly approved loans of the commercial banks of the first nine months of 2002 is as high as 109,882 million baht and it is expected that the total housing loans for the year 2002 will be about 140,000 million baht.



Source : The Government Housing Bank

#### 3. Improved customers' repayment ability

The sharp reduce in interest rate for housing loan has reduced the installment payment for customers, increased customers' ability in paying off loans, and increased customers' purchasing power.

#### 4. นโยบายกระตุ้นธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ได้แก่

- 4.1 ขยายเวลาการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ดินจากเดิม 1% เหลือ 0.01% จนถึงสิ้นปี 2546
- 4.2 ขยายเวลาการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ จากเดิม 2% ของราคาประเมินเหลือเพียง 0.01% จนถึงสิ้นปี 2546
- 4.3 ขยายเวลาการลดภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 3.3% เหลือเพียง 0.11% จนถึงสิ้นปี 2546
- 4.4 ขยายเวลาการลดภาษีมูลค่าเพิ่มจากเดิม 10% อยู่ที่ 7% จนถึง 30 กันยายน 2546
- 4.5 การหักค่าลดหย่อนภาษีเงินได้สำหรับเงินที่ได้จ่ายซื้อบ้านใหม่ซึ่งจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อระหว่าง 7 กันยายน 2544 ถึง 7 กันยายน 2545 ในกรณีที่ซื้อบ้านโดยไม่มีการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ (ซื้อสด) ให้สามารถนำเงินที่ได้จ่ายซื้อบ้านมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้ปีละครั้งหนึ่งของจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินปีละ 100,000 บาท เป็นเวลา 2 ปี ส่วนในกรณีที่ซื้อโดยมีการจำนองให้ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีสำหรับเงินที่ได้จ่ายซื้อบ้านเท่ากับของจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินปีละ 100,000 โดยได้รับยกเว้นในปีที่โอนกรรมสิทธิ์ โดยทางรัฐบาลได้ประกาศใช้ในเดือนกันยายน 2544 โดยมีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลา 1 ปี

#### จุดเด่นด้านการตลาดที่ใช้ในการแข่งขัน

จุดเด่นทางด้านการตลาดที่ทำให้บริษัทสามารถประสบความสำเร็จในการแข่งขันกับคู่แข่ง ได้แก่

##### 1.ทำเลที่ตั้ง

โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ตั้งอยู่ในรัศมีที่ไม่ห่างจากย่านธุรกิจ โดยกระจายอยู่รอบชานเมืองของกรุงเทพมหานครและใกล้กับระบบสาธารณูปโภค สามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้สะดวก

##### 2. กลยุทธ์บ้านสร้างเสร็จก่อนขายและพร้อมอยู่อาศัย

บริษัทได้ใช้กลยุทธ์การสร้างบ้านเสร็จพร้อมให้ลูกค้าเข้าอยู่อาศัย เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยลูกค้าจะได้เห็นสินค้าในสภาพที่สร้างเสร็จแล้วที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน ทั้งนี้เพราะบ้านทุกหลังจะต้องผ่านการตรวจสอบ คุณภาพจากหน่วยงานควบคุมคุณภาพก่อนที่จะเสนอขายลูกค้า ซึ่งมีผลให้บริษัทสามารถลดปัญหาบ้านก่อสร้าง ระยะเวลาการก่อสร้าง ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน

##### 3. คุณภาพ

บริษัทมีนโยบายในการมุ่งเน้น 5 คุณภาพ ดังนี้คือ

###### 3.1 คุณภาพด้านออกแบบสวย ล้ำสมัย

บริษัทได้มีการพัฒนาแบบบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านอย่างต่อเนื่องให้เกิดประโยชน์สูงสุดและมีความสะดวกสบายในการใช้สอยของลูกค้า เพื่อสร้างความแตกต่างของสินค้าจากคู่แข่ง

###### 3.2 คุณภาพด้านวัสดุเยี่ยม

บริษัทได้คัดสรรและเลือกวัสดุตกแต่งที่ได้มาตรฐานสูงในการก่อสร้างทั้งภายในและภายนอกบ้านอย่างพิถีพิถัน รวมทั้งมีความเหมาะสมลงตัวกับบ้านในแต่ละแบบ ประกอบกับความมีชื่อเสียงของบริษัทในด้านการก่อสร้างบ้านที่มีคุณภาพ และระบบการควบคุมตรวจสอบมาตรฐานสินค้าในแต่ละขั้นตอนที่เข้มงวดก่อนที่จะส่งมอบให้ลูกค้า ทำให้สินค้าของบริษัทมีคุณภาพสูงเป็นมาตรฐานเดียวกัน



#### **4. The Government's strategy to stimulate the property development industry**

- 4.1 Extend the time period in reducing the mortgage fee from 1% to 0.01% till the end of the year 2003.
- 4.2 Extend the time period in reducing the register fee for the transfer of ownership of property from 2% of the appraisal price to 0.01% till the end of the year 2003.
- 4.3 Extend the time period for the specific business tax for income from sale of property from 3.3% to 0.11% till the end of the year 2003.
- 4.4 Extend the time period for the value added tax from 10% to 7% until September 30, 2003.
- 4.5 The eligibility of tax deductibility of individual income tax must be from the income paid for new houses which must transfer right of ownership of the purchased land between September 7, 2001 - September 7, 2002. In case of buying residential house on a cash basis, it is tax deductible in each tax year for not more than half of the amount of actual payment but not more than 100,000 baht for 2 years. However, in case of mortgage payment, it is tax deductible only in the year of transfer of ownership of land for the whole amount paid in each year but not more than 100,000 baht. The Government has approved this policy in September, 2001 and allowed to be effective for one year since announcement.

#### **The highlights of the Company's marketing strategy**

The highlights of the Company's marketing strategy eligible for the Company's success in competition are as follow :

##### **1. The location**

The majority of the Company's projects are in a good location such as locations which are easily accessible to the central business areas. They are mostly located around the suburban areas of Bangkok and fully provided with public utility.

##### **2. The strategy of building the house before selling**

In order to build confidence to customers, the Company's strategy is to finish the construction prior to selling houses to customers. This will also enable the customers to look at a real and finished construction before making a decision. Moreover, the Company can reduce the construction problem, the duration of construction, the cost of construction, and the financial cost.

##### **3. The quality**

The Company's policy is to follow the following 5 quality strategies :

###### **3.1 The quality of design**

The Company has consistently developed the design of the construction and the utilization capacity of each function of a house in order to tailor with the customer's need and to differentiate the Company's products from other competitors.

###### **3.2 The quality of construction materials**

The Company carefully selects and chooses high quality construction materials for both exterior and interior part of each house. Besides, each construction and decoration materials are selected to best suited the design of each house. Moreover, building a quality house has always been a reputation of the Company. The Company's quality control team always carefully investigates each of the building or house prior to transferring them to the customers to ascertain that every house and building meets the Company's standard.

### 3.3 คุณภาพด้านสังคมดี

บริษัทได้สร้างความร่วมมือกันโดยการปลูกต้นไม้ภายในโครงการ ในสภาพแวดล้อมที่มีความเป็นส่วนตัวสูง เงียบสงบ ตลอดจนแวดล้อมด้วยเพื่อนบ้านในสังคมเดียวกัน

### 3.4 คุณภาพด้านความปลอดภัยสูง

บริษัทได้คัดเลือกพนักงานบริษัทความปลอดภัยที่วางใจได้ เพื่อดูแลความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน ประกอบกับระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) และระบบความปลอดภัยที่ตรวจตราอย่างเข้มงวดตลอด 24 ชั่วโมง

### 3.5 คุณภาพด้านการให้บริการอย่างจริงใจและซื่อสัตย์

บริษัทมีหน่วยงานบริการหลังการขาย พร้อมให้บริการตลอดระยะเวลารับประกันบ้าน

## 2. อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2545 สภาพตลาดอาคารสำนักงานมีการปรับตัวขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2544 ที่ผ่านมา กล่าวคือ ไม่มีอุปทานใหม่เข้ามาในตลาด จึงทำให้อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครยังคงมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 7.1 ล้านตารางเมตร และมีพื้นที่ปล่อยเช่ารวมทั้งสิ้น 5.4 ล้านตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 76% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด โดยมีพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นจากปี 2544 ประมาณ 0.3 ล้านตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 4% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด ดังนั้น จึงทำให้ตลาดอาคารสำนักงานมีพื้นที่ว่างรวมทั้งสิ้น 1.7 ล้านตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 24% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด

สำหรับตลาดอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจ Central Business District (ถนนสีลม สาทร สุรวงศ์ พระราม 4 เพลินจิต วิทยุ สุขุมวิท และโอโศก) มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมทั้งสิ้น 3.4 ล้านตารางเมตร และมีพื้นที่ปล่อยเช่ารวมทั้งสิ้น 2.5 ล้านตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 74% ของจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด ดังนั้นจึงทำให้พื้นที่ว่างสะสมรวมเหลืออยู่ที่ 0.9 ล้านตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 26% ของจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด โดยมีอัตราการว่างลดลงจากปี 2544 ประมาณ 0.1 ล้านตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 3 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด (ข้อมูลจาก : CB Richard Ellis Research)

ส่วนทางด้านอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นในย่านใจกลางธุรกิจ โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ซึ่งเป็นอาคารใหม่ที่ทันสมัย และมีความสมบูรณ์ในด้านงานระบบต่างๆ รวมถึงมีทีมงานบริหารอาคารที่มีประสบการณ์ และเป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าซึ่งจะได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตามอุปทานของอาคารสำนักงานเกรด A ในย่านใจกลางธุรกิจนั้นมีอยู่จำกัด โดยมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่เพียง 0.25 ล้านตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมด 1.3 ล้านตารางเมตร จึงทำให้มีอุปสงค์เพิ่มขึ้นในอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งอยู่ในทำเลที่ดี และมีการบริหารอาคารที่มีคุณภาพแต่ราคาเช่าถูกกว่า สำหรับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นมาจากกลุ่มที่ต้องการย้ายและขยายพื้นที่เพิ่มจากอาคารเก่าไปยังอาคารที่ใหม่กว่า ในทำเลที่ดีและมีคุณภาพมากกว่า รวมถึงการขยายพื้นที่ของผู้เช่าเดิม โดยจะเห็นได้จากธุรกิจที่มีการขยายตัวเป็นอย่างมาก ได้แก่ Insurance, Telecommunications และ Trading เป็นต้น

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมของตลาดอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 4 ของปี 2545 สำหรับอาคารสำนักงานเกรด A อยู่ระหว่าง 384-410 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารสำนักงานเกรด B อยู่ระหว่าง 254-260 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าจะมีการปรับเพิ่มขึ้นในอาคารสำนักงานที่มีการปล่อยพื้นที่เช่าได้ประมาณ 80-90% โดยมีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 3-17% ในอาคารสำนักงานเกรด A และ B (ข้อมูลจาก CB Richard Ellis Research โดยสำรวจจากพื้นที่ขนาด 200 ตารางเมตร)

คู่แข่งหลักที่มีอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้กับโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 4 แห่งของบริษัทบนถนนสาทร สีลม เพลินจิตและโอโศก ได้แก่ อาคาร Bangkok Insurance, Thai Wah II, Bangkok City, Empire, Mercury, Tonson, Silom Complex, United Center, Sino-Thai และ Oriflame เป็นต้น อย่างไรก็ตาม อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวมทั้ง 4 อาคารของบริษัทอยู่ที่ 84% ณ สิ้นปี 2545 และยังมีอุปสงค์ที่ต้องการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานในย่านนี้อยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งทางบริษัทได้มุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า โดยทีมงานที่มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานมายาวนานรวมทั้ง มีการดูแลบำรุงรักษาอาคารให้มีสภาพดี และมีการปรับปรุงอาคารให้ดูทันสมัยอยู่เสมอ

### 3.3 The emphasis in environmental quality

The Company emphasizes in development peaceful areas inside the project where each house can maintain their own privacy with full security. Besides, each house is surrounded with persons of equal social status.

### 3.4 The quality of good security system

The Company has carefully selected security man not only the person himself but also his company in order to provide the best 24-hour security service to the residents. Besides, the Company also installs the closed-circuit television system (CCTV) to enhance the security system.

### 3.5 The quality of providing service with sincerity and honesty

The Company provides after-sale service to customers through the period of guarantee.

## 2. Office Building

In the year 2002, the market for office Building has improved when compared with the year 2001. As such, there is no new supply into the market which results in stable total office space of 7.1 million sq. meter with total vacancy space of 5.4 million sq. meter or 76% of the total office space. The available office space for rent has increased 0.3 million sq. meter from the year 2001 or 4% of the total office space for rent. As a result, the vacancy area of office building market has increased to 1.7 million sq. meter or 24% of the total office space for rent.

The total space of office building in the central business district (CBD) (Silom Road, Sathorn Road, Surawongse Road, Rama 4 Road, Ploenjit Road, Wireless Road, Sukumvit Road, and Asoke Road) amounts to 3.4 million sq. meter of which 2.5 million sq. meter or 74% of the total space is available for rent. As a result, the accumulated vacant space amounts to 0.9 million sq. meter or 26% of the total space. The vacancy space has reduced 0.1 million sq. meter or 3% of the total space from the year 2001. (Source : CB Richard Ellis Research)

Regarding the increased demand for office space in the CBD area especially grade A buildings which are new highly luxurious and fully equipped with complete utility system including experienced management team. Besides, these luxurious building will be even more attractive if they are located near the BTS station. However, the supply of luxurious buildings in the CBD area is still limited. The currently unoccupied office space is only 0.25 million sq. meter from the total space of 1.3 million sq. meter. As a result, the demand for grade B building, which also located in prime area, provide good management, and lower rental rate, becomes higher. The higher demand mostly results from the intention to expand office spaces from old building to a new one with a better location and better quality. This demand is mostly from business with sharp expansion such telecommunication, insurance, and trading business, etc.

The average total rental price of grade A office space in Bangkok as at 4<sup>th</sup> quarter of the year 2002 ranges from 384 - 410 baht per sq. meter per month. The rental price for grade B office space ranges from 254 - 260 baht per sq. meter per month. However, the rental price will mostly increase in office building that has been occupied by 80-90% of total rental space which is an increase of about 3-17% for both grade A and grade B building (Source : CB Richard Ellis Research by investigating the office space of about 200 sq. meter).

The Company's major competitors regarding the office space for rent are mostly located around the Company's 4 major locations namely Sathorn, Silom, Ploenjit, and Asoke Road. These buildings are named as follows : Bangkok Insurance, Thai Wah II, Bangkok City, Empire, Mercury, Tonson, Silom Complex, United Center, Sino-Thai and Oriflame. However, The average occupancy rate of 4 buildings is 84% as at year end 2002 and still have continuous demand for rental in this area. The management of the 4 projects is an experienced teamwork. The Company has consistently kept all the buildings in good maintenance. The Company's office buildings are always attached with the market.

ในปี 2546 ตลาดอาคารสำนักงานมีแนวโน้มว่าจะมีอุปทานใหม่เข้ามาในตลาดทั้งสิ้น 29,000 ตารางเมตร โดยจะเข้ามาในช่วงไตรมาส 2 ได้แก่ RNC Tower ตั้งอยู่บนถนนประชาชื่น มีพื้นที่ทั้งสิ้น 20,000 ตารางเมตร และ Matha Complex ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 23 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 9,000 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพการแข่งขันของตลาดอาคารสำนักงานในย่านดังกล่าว

สำหรับอัตราการว่างของพื้นที่อาคารสำนักงาน มีแนวโน้มที่จะมีอัตราลดลง เนื่องจากมีจำนวนอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่อุปทานมีจำนวนจำกัด โดยเฉพาะในย่านใจกลางธุรกิจ

ส่วนอัตราค่าเช่าของตลาด คาดว่าจะมีการปรับเพิ่มขึ้นในอาคารสำนักงานเกรด A และ เกรด B หากสภาวะทางเศรษฐกิจยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

### 3. ห้องชุดพักอาศัยให้เช่า

ในปี 2545 อุปทานของตลาดห้องชุดพักอาศัยให้เช่าเพิ่มขึ้นไม่มาก ทำให้สภาวะการแข่งขันในตลาดไม่รุนแรงมาก เนื่องจากโครงการห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ยังดำเนินการก่อสร้างอยู่ ประกอบกับบรรยากาศการลงทุนในประเทศไทยไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2544 มากนัก ซึ่งทั้ง 2 ปัจจัยหลักส่งผลให้ทั้งอุปสงค์และอุปทานของตลาดห้องชุดพักอาศัยของปี 2545 เปลี่ยนแปลงจากปี 2544 เพียงเล็กน้อยเท่านั้น

ลักษณะความต้องการห้องชุดพักอาศัยของนักธุรกิจชาวต่างประเทศเปลี่ยนแปลงไปจากอดีต โดยเฉพาะในช่วงหลังเหตุการณ์วินาศกรรมที่ประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2544 ก่อนเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวมีจำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตทำงานและพำนักอยู่ในประเทศไทย (ทั้งแบบชั่วคราวและแบบส่งเสริมการลงทุน)<sup>\*1</sup> โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 75,000-78,000 คน ชาวต่างประเทศดังกล่าวจะพักอาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลานาน กล่าวคือ จะทำสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ภายหลังเดือนกันยายน 2544 จำนวนชาวต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตทำงานลดลงอยู่ที่ระดับ 54,000 คน เมื่อสิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2544 และที่ระดับ 56,800 คน เมื่อสิ้นปี 2545 หรือลดลงประมาณ 20,000 คนก่อนเกิดเหตุการณ์วินาศกรรม

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าชาวต่างประเทศที่ถือใบอนุญาตทำงานและพำนักอยู่ในประเทศไทยจะมีจำนวนลดลงทำให้ความต้องการห้องชุดพักอาศัยของลูกค้าย่อยกลุ่มนี้ลดลงตามไปด้วย แต่ความต้องการห้องชุดพักอาศัยให้เช่าถูกทดแทนด้วยความต้องการที่พักอาศัยของนักธุรกิจชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยในระยะสั้นมากขึ้น หรือเข้ามาทำงานตามความจำเป็นของงานเป็นช่วงๆ

ส่วนปริมาณห้องชุดพักอาศัยให้เช่าซึ่งบริการนักธุรกิจชาวต่างประเทศที่เข้ามาพักในกรุงเทพมหานครในปัจจุบันมีจำนวนประมาณ 9,100 ยูนิต<sup>\*2</sup> ซึ่งเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกับปี 2544 แต่ธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่าโดยรวมยังคงเติบโตและอยู่ในความสนใจของนักลงทุน ซึ่งเห็นได้จากการเร่งดำเนินการก่อสร้างโครงการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยใหม่กันอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้พบว่า ในรอบปีที่ผ่านมามีการพัฒนาโครงการห้องชุดพักอาศัยของนักลงทุนเพิ่มมากขึ้น รวมกับโครงการที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ คาดว่าปริมาณห้องชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 2,000 ยูนิต จาก 15 โครงการ<sup>\*2</sup> โดยประมาณ 700 ยูนิตของโครงการเหล่านี้ จะสามารถเปิดให้บริการได้ในปี 2546 ซึ่งในจำนวน 700 ยูนิตนี้รวม 140 ยูนิต จาก 2 โครงการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยของบริษัทด้วย คือ โครงการ Centre Point Saladaeng และ Centre Point City Resort (Garden Wing)

ในปี 2545 ที่ผ่านมา ห้องชุดพักอาศัยให้เช่าภายใต้ชื่อ “เซ็นเตอร์พอยท์” ทั้ง 4 โครงการ ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้แก่ โครงการเซ็นเตอร์พอยท์ เพชรบุรี 15 โครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท 10 โครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สีลม และโครงการเซ็นเตอร์พอยท์ หลังสวน มีอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 84

<sup>\*1</sup> ข้อมูลจากกองงานคนต่างด้าว กรมการจัดหางาน กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

<sup>\*2</sup> ข้อมูลจากการรวบรวมของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

In the year 2003, it is expected that the new supply of office building space to the market will total 29,000 million sq. meter. During the 2<sup>nd</sup> quarter, the RNC Tower which locates on Prachachuen Road will be launched to the market with a total rental space of 20,000 sq. meter. Moreover, on Sukumvit 23 Road, the Matha Building will also be launched to the market with a total rental space of 9,000 sq. meter. The launch of these projects will place direct impact to the competition of the office building market in such area.

However, it is expected that the vacancy rate of office space will reduce due to higher demand with limited supply especially in the CBD area.

The market rental price is expected to increase in both grade A and grade B building if the economy still shows continuous sign of improvement.

### 3. Serviced Apartment

In the year 2002, there is slightly increase in the supply of serviced apartment. As a result, the competition atmosphere is minimal. The demand and supply of serviced apartment for the year 2002 has not changed much from the year 2001 due to the fact that many serviced apartment projects are still under construction and investment activity is still similar with the year 2001.

After the terrorist attack in the U.S.A. on September 11, 2001, the trend of the need for serviced apartment of foreign investors has changed from the past. Before the terrorist attack, the average number of foreigners with work permit in Thailand (both temporary and with investment contract) was around 75,000 - 78,000 persons<sup>\*1</sup>. These foreigners will stay in Thailand for a long time and at least commit to making a housing contract of longer than 1 year. However, after September 2001, the number of foreigners with work permit has reduced to 54,000 persons as at end of the 3<sup>rd</sup> quarter of the year 2001 and to 56,800 persons as at end of the year 2002 or a reduction of approximately 20,000 persons compared with prior to the terrorist attack.

Although the number of foreigners holding work permit and stay in Thailand have been reduce caused the reducing of demand for serviced apartment but demand for serviced apartment has been replaced by the demand from foreigner with short-term business trip serviced apartment.

The supply of serviced apartment for foreign business investors amount to about 9,100 units<sup>(2)</sup> which has not changed much from year 2001. However, there is still continuous investment of serviced apartment by property developer as proven by many new serviced apartments under construction. It is expected that the number of new serviced apartments will increase about 2,000 units from the total of 15 projects<sup>\*2</sup>. Of these 2,000 new units, 700 units will start operation in the year 2003. The Company shares 140 units from the 700 units from the 2 serviced apartment projects namely the Centre Point Saladaeng and the Centre Point City Resort (Garden Wing).

In the year 2002, the occupancy rate of the Company's 4 Centrepoint Projects namely the Centrepoint Petchburi 15, the Centrepoint Sukumvit 10, the Centrepoint Silom, and the Centrepoint Langsuan was approximately 84%.

---

<sup>\*1</sup> data from the Department of Employment, the Ministry of Labour and Social Welfare

<sup>\*2</sup> data from the Quality Houses Plc.

## โครงสร้างรายได้ Income Structure

โครงสร้างรายได้ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) \*

โครงการ	ดำเนินการโดย	% การถือ หุ้นของ บริษัท	ปี 2543		ปี 2544		ปี 2545	
			รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
1. ธุรกิจจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน เพื่อขาย	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์	-	1,455.28	74	2,218.17	80	3,079.30	84
2. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย เพื่อขาย	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์	-	2.40	-	-	-	-	-
3. ธุรกิจอาคารที่อยู่อาศัย ให้เช่า	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์	-	332.76	17	366.50	13	383.20	10
4. ธุรกิจอาคารสำนักงาน ให้เช่า	บมจ.ควอลิตี้เฮาส์	-	173.02	9	196.41	7	207.30	6
รวม			1,963.46	100	2,781.08	100	3,669.80	100

หมายเหตุ : \* รายได้ของบริษัทมาจากการจำหน่ายในประเทศทั้งสิ้น

สาเหตุที่ไม่ได้นำรายได้ของบริษัทรวมมาคำนวณโครงสร้างรายได้ เนื่องจากส่วนได้เสียของบริษัทร่วมมียอดติดลบหรือมีส่วนแบ่งกำไรในปริมาณเล็กน้อย ซึ่งไม่มีนัยสำคัญต่อโครงสร้างรายได้รวม จึงไม่นำมารวมในโครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้จากบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

โครงการ	ดำเนินการโดย	% การถือ หุ้นของ บริษัท	ปี 2543		ปี 2544		ปี 2545	
			รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
1. ธุรกิจอาคารศูนย์การค้าให้เช่า - เกษร พลาซ่า	บจก.จี.เอส. พรีอเพอร์ตี แมนเนจเม้นท์	49	(31.22)	n.a.	(56.94)	n.a.	(25.51)	n.a.
ยอดรวม			(31.22)	n.a.	(56.94)	n.a.	(25.51)	n.a.
2. ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง	บจก.ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ บมจ.โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	33	-	n.a.	-	n.a.	3.20	n.a.
		19	11.91	n.a.	17.30	n.a.	20.11	n.a.
ยอดรวม			11.91	n.a.	17.30	n.a.	23.31	n.a.
รวมทั้งสิ้น			(19.31)	n.a.	(39.64)	n.a.	(2.20)	n.a.

### Income structure of the Quality Houses Public Company Limited \*

Project	Operator	% of Share-holding by the Company	2000		2001		2002	
			Income (million baht)	%	Income (million baht)	%	Income (million baht)	%
1. Residential housing project with land for sale	Quality Houses Plc.	-	1,455.28	74	2,218.17	80	3,079.30	84
2. Condominium business for sale	Quality Houses Plc.	-	2.40	-	-	-	-	-
3. Serviced apartment for rent	Quality Houses Plc.	-	332.76	17	366.5	13	383.20	10
4. Office office for rent	Quality Houses Plc.	-	173.02	9	196.41	7	207.30	6
Total			1,963.46	100	2,781.08	100	3,669.80	100

Remarks : \* The Company's total income is from domestic sale. The reasons for excluding income from the associated companies in the calculation of income structure is that the investment in the associated companies has a deficit or the profit is very minimum which is immaterial to the total income structure. Therefore, they are excluded from the income structure of the Company.

### Income structure of the associated companies according to the equity method

Project	Operator	% of Share-holding by the Company	2000		2001		2002	
			Income (million baht)	%	Income (million baht)	%	Income (million baht)	%
1. Shopping mall business for rent - Gaysorn Plaza	G.S. Property Management Co., Ltd	49	(31.22)	n.a.	(56.94)	n.a.	(25.51)	n.a.
Total			(31.22)	n.a.	(56.94)	n.a.	(25.51)	n.a.
2. Construction materials business	Quality Construction Products Co., Ltd. Home Products Center Plc.	33 19	- 11.91	n.a. n.a.	- 17.30	n.a. n.a.	3.20 20.11	n.a. n.a.
Total			11.91	n.a.	17.30	n.a.	23.31	n.a.
Grand total			(19.31)	n.a.	(39.64)	n.a.	(2.20)	n.a.

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ Statement of Analysis from the Management

### (ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

จากภาวะเศรษฐกิจที่ได้ปรับตัวดีขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ และการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆ เพิ่มขึ้น รวมทั้งการส่งเสริมของภาครัฐในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัว โดยในปี 2545 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ารวมทั้งสิ้น 3,669 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับปี 2544 ในขณะที่มีต้นทุนขายรวม 2,475 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 603 ล้านบาท โดยรวมกำไรที่มาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ 32 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสำหรับปี 2545 เท่ากับร้อยละ 33 เปรียบเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2544 ที่เท่ากับร้อยละ 29

#### ความสามารถในการทำกำไรและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทขึ้นอยู่กับภาวะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยสามารถพิจารณาตามรายการธุรกิจได้ดังนี้

##### (1) ธุรกิจบ้านจัดสรร

ยอดขายขึ้นอยู่กับกำลังซื้อของผู้บริโภค และภาวะแวดล้อมต่างๆ เช่น อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ และการส่งเสริมของภาครัฐในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบกับสภาวะด้านอุปทานที่ยังไม่มาก เป็นต้น ในปี 2545 เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำและการส่งเสริมของภาครัฐในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคสูงขึ้น ดังนั้นจึงทำให้บริษัทมีรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรจำนวนรวม 3,079 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ที่มีรายได้จากโครงการบ้านจัดสรร จำนวนรวม 2,218 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 39

##### (2) ธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า

ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย นับตั้งแต่เกิดภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ ชาวต่างประเทศชะลอการลงทุนในประเทศไทยและลดขนาดบริษัทลง และ/หรือลดจำนวนพนักงานลง มีผลให้ชาวต่างประเทศบางส่วนกลับประเทศตน อย่างไรก็ตามปรากฏว่าในปี 2545 ชาวต่างประเทศได้เข้ามาในประเทศไทยและมีการขยายการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2544 ซึ่งเป็นแนวโน้มที่ดีสำหรับธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า ส่งผลให้ในปี 2545 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า จำนวน 383 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ในอัตราร้อยละ 5

##### (3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ได้รับผลกระทบมากที่สุดนับแต่เกิดวิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจ เพราะธนาคาร สถาบันการเงินและธุรกิจเอกชนจำนวนมากต้องปิดกิจการ และที่ยังดำเนินธุรกิจอยู่ยังไม่มีการขยายธุรกิจแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามในปี 2545 ภาวะเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว ธุรกิจบางประเภทเริ่มขยายตัวทำให้มีความต้องการพื้นที่เช่า สำนักงานมากขึ้น ดังนั้นอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจ Central Business District (ถนนสีลม สาทร สุรวงศ์ พระราม 4 เพลินจิต วิทยุ สุขุมวิท และ อโศก) มีระดับอัตราพื้นที่ว่างลดลงอยู่ที่ระดับร้อยละ 26 ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า สำหรับบริษัทในปี 2545 มีรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 207 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ในอัตราร้อยละ 6

สรุปโดยรวม ในปี 2545 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านจัดสรร ธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวนรวม 3,669 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับปี 2544 เนื่องจากภาวะอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเริ่มฟื้นตัวขึ้นและผู้บริโภคเริ่มผ่อนคลายความกังวลจากภาวะเศรษฐกิจ ทำให้มีการจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น นอกจากนี้บริษัทยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม มีการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่มีความจำเป็นแต่ยังรักษาประสิทธิภาพของพนักงานไว้ได้ โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2545 มีจำนวน 589 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 15 ของรายได้รวม ขณะที่ปี 2544 มีจำนวน 473 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 17 ของรายได้รวม ดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่สามารถบันทึกเข้าต้นทุนโครงการเป็นจำนวน 226 ล้านบาท และ 183 ล้านบาทในปี 2544 และ 2545 ตามลำดับ และในปี 2545 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 603 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 16 ของรายได้รวม ขณะที่ปี 2544 เท่ากับ 203 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7 ของรายได้รวม



## (A) Past performance

The improvement of the overall economy together with low interest rate, an increase in the granting of housing loan from financial institutions, and the Government's support for the property development business have assisted the property development business to recover from the crisis. In the year 2002, the Company realized income from sale of residential houses and income from rental fee of property business for the total amount of 3,669 million Baht, an increase of 32% when compared with the year 2001. While, the total cost amounts to 2,475 million Baht. The net profit amounts to 603 million Baht of which 32 million Baht results from debt restructuring. The profit margin for the year 2002 is at 33% compared with 29% in the year 2001.

### **Profit generation capability and operation efficiency**

The profit generation capability of the Company depends upon the economic recovery of the country. Each type of business may be considered as follows:

#### **(1) Residential housing business**

The sales volume of the residential housing business depends upon the purchasing power of the customers and other surrounding factors such as a low interest rate, the Government's support to stimulate the property development market, and the amount of supply that is not abundant. In the year 2002, the recovery of the economy, the low interest rate, and the Government's support to stimulate the property development market have increased the purchasing power of customers. As a result, the Company could realize income from residential housing projects totaling 3,079 million bath, an increase from 2,218 million Baht or 39% increase from the year 2001.

#### **(2) Serviced apartment business**

The lessees of service apartments are mostly expatriates. However, since the economic crisis, foreign investment has delayed the projects and reduces the size of the company by either reducing the size of the business or the number of employees. Therefore, some of the expatriates move back to their country. However, in the year 2002, foreigners began to reinvest in Thailand, which is a good sign for service apartment business. As a result, in the year 2002, the Company could realize income from serviced apartment business totaling 383 million Baht or 5% increase from the year 2001.

#### **(3) Office building business**

The office building business was severely impacted since the economic crisis. Various financial institutions and private companies close down. Those that are still operating, however, do not expand their business. In the year 2002, the economy began to recover. Many companies slowly expand their office space in preparation for the expansion of the business. As a result, the vacancy rate of office building in the Central Business District area (Silom, Sathorn, Surawongse, Rama 4, Ploenjit, Wireless, Sukhumvit, and Asoke Road) has reduced to 26% of the total space available. In the year 2002, the Company could realize income from rental space of office building totaling 207 million Baht or an increase of 6% from the year 2001.

In the year 2002, the Company's income from residential housing projects, service apartment projects, and office building projects total 3,669 million Baht or an increase of 32% from the year 2001 due to the recovery of the property development business. The customer's relief from the economic crisis also results in an increase in the total purchasing power. Besides, the Company can monitors the expenses to be at an appropriate level. The unnecessary expenses were reduced while the quality of employees is still maintained. In the year 2002, the selling and administrative expenses totals 589 million Baht or 15% of the total revenue, while in the year 2001, this expense totals 473 million Baht or 17% of the total revenue. The amount of interest paid that was unable to record as cost of operation totals 226 million Baht and 183 million Baht in the year 2001 and 2002 respectively. The net profit for the year 2002 is 603 million Baht or 16% of the total revenue. While in the year 2001, the net profit was 203 million Baht or 7% of the total revenue.

## (ข) ฐานะทางการเงิน

### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

เนื่องจากบริษัทดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการลงทุนทั้งในสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายและการให้เช่า ดังนั้นจึงมีความต้องการเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินงานสูง ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงสัดส่วนของเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น และการกู้ยืมจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน ซึ่งการบริหารจัดการจึงต้องรักษาระดับของสินทรัพย์ ส่วนของผู้ถือหุ้นและหนี้สินที่สอดคล้องกัน

สินทรัพย์โดยรวมส่วนใหญ่ของบริษัทสามารถก่อให้เกิดรายได้ทั้งในระยะยาวและระยะปานกลาง ดังนั้น สัดส่วนของหนี้สินระยะยาวและระยะปานกลางต่อหนี้สินทั้งหมดควรจะมากกว่าสัดส่วนของหนี้สินระยะสั้นต่อหนี้สิน ทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 หนี้สินระยะยาวของบริษัทมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 79 และร้อยละ 62 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ ที่เหลือร้อยละ 21 และร้อยละ 38 ตามลำดับ เป็นหนี้สินระยะสั้น จะเห็นได้ว่าสัดส่วนของหนี้สินระยะยาวและระยะปานกลางต่อหนี้สินรวมลดลงจากปี 2544 เนื่องจากมีการไถ่คืนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และสัดส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อหนี้สินรวมในปี 2545 เพิ่มขึ้นจากปี 2544 เพราะมีตัวแลกเงินจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี 2546 ประมาณ 1,500 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินทุนสำหรับการก่อสร้างบ้านที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และสร้างกระแสเงินสดให้แก่บริษัทได้เร็ว ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสัดส่วนดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสมสอดคล้องในด้านสินทรัพย์และหนี้สิน

นอกจากนี้ บริษัทมีความเห็นว่าสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เหมาะสมควรจะอยู่ ณ ระดับหนึ่งต่อหนึ่ง จึงสามารถรองรับการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยได้หากเกิดการดอกเบี้ยสูงขึ้น ในส่วนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 อัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ ณ ระดับ 4.03 ต่อ 1 และ 2.68 ต่อ 1 ตามลำดับ ซึ่งการลดลงของอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มาจากการเพิ่มทุนในระหว่างปี 2545 (โดยในปี 2545 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทชุดที่ 2 ชุดที่ 3 และจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่จัดสรรให้กรรมการและพนักงาน เป็นจำนวนเงินรวม 561 ล้านบาท) การชำระคืนเงินกู้ และการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด ประกอบกับผลการดำเนินงานปี 2545 มีกำไรสุทธิ 603 ล้านบาท ซึ่งมีผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีเป้าหมายในการลดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับ 1 ต่อ 1 ในอนาคตภายในระยะเวลา 2-3 ปี

### สภาพคล่อง

ปี 2545 เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 1,102 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2544 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวนทั้งสิ้น 231 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2545 บริษัทมีการใช้จ่ายในทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นมาก ที่สำคัญ ได้แก่ ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ เพิ่มขึ้น จำนวน 1,919 ล้านบาท และ 1,399 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่ปี 2544 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนา โครงการ เพิ่มขึ้น จำนวน 1,261 ล้านบาท และ 85 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งได้รวมการซื้อที่ดิน และเงินมัดจำการซื้อที่ดินแปลงใหม่จำนวน 99 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นการปรับตัวให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเนื่องจากบริษัทได้มีนโยบายที่จะสร้างบ้านให้เสร็จก่อนขายรวมทั้งได้มีการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับภาวะการขายตัวของธุรกิจสังหาริมทรัพย์

สำหรับเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2544 และปี 2545 มีจำนวน 57 ล้านบาท และ 403 ล้านบาท ตามลำดับที่สำคัญ ได้แก่ การลงทุนในบริษัทร่วมของปี 2544 เพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2545 เพิ่มขึ้น 153 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2545 บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมมีการเพิ่มทุน โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้ลงทุนเพิ่มในบริษัทดังกล่าวจำนวน 71 ล้านบาทและ 82 ล้านบาทตามลำดับ นอกจากนี้เป็นการลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปี 2544 เพิ่มขึ้น 33 ล้านบาท และปี 2545 เพิ่มขึ้น 170 ล้านบาท รวมทั้งในปี 2545 บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น 69 ล้านบาท

## (B) Financial Position

### The appropriateness of capital structure

In operating the real estate business which includes both an investment in the property for sale and for rent, high capital investment becomes a rigid factor. Thus, the capital structure must well be balanced between the equity of the shareholders and loans from financial institutions. The management must also harmoniously maintain the level of assets, liability, and shareholders' equity.

The Company's assets mostly generate income both in the long- and medium-term. Thus, the proportion of long-term and medium-term liability to total liability should be higher than short-term liability to total liability. As at December 31, 2001 and December 31, 2002, the Company's long- and medium term liability amount to 79% and 62% of the total liability respectively. The remaining 21% and 38% are short-term liability. The proportion of long- and medium-term liability to total liability has reduced from the year 2001 due to the redemption of debenture prior to its maturity. The proportion of short-term liability to total liability has increased in the year 2002 when compared with the year 2001 because the bill of exchange from financial institution was matured in the year 2003 for the amount of 1,500 million Baht. This amount is the capital investment for construction of residential housing for sale and also could become a quick cashflow to the Company. As a result, the above proportions are reasonable both in term of assets and liability.

Besides, the appropriate ratio of total liability to shareholders' equity should be at 1:1 just for the sufficiency to pay off the principal amount and interest in case of burden from interest expense becomes higher. As at December 31, 2001 and December 31, 2002, the total liability to shareholders' equity ratio were at 4.03:1 and 2.68:1 respectively. The reduction of total liability to shareholders' equity ratio results from the increase in common shares of the registered capital during the year 2002 (in the year 2002, the Company received additional share subscription as a result of exercise of warrants #2, #3 and ESOP total 561 million Baht). The loan repayment and early redemption of the debenture together with the increase in net profit in the year 2002 to 603 million Baht results in higher shareholders' equity. However, the Company intends to reduce this ratio to 1:1 within these few years.

### Liquidity

In the year 2002, the Company's net cash used in operating activities amounts to 1,102 million Baht while in the year 2001, net cash provided from operating activities amounted to 231 million Baht. This primarily due to higher expenses in operating assets in the year 2002 such as land-construction in progress and land-project development cost which increase 1,919 million Baht and 1,399 million Baht respectively. Whereas in the year 2001, loan-construction in progress and land- project development cost increased 1,261 million Baht and 85 million Baht respectively. This includes purchases of land and deposit for new landblank of 99 million Baht, which is according to the Company's policy to complete construction prior to sale including a preparation of landblank for the expansion of property development business.

The net cash used in investing activities in the year 2001 and 2002 amount to 57 million Baht and 403 million Baht respectively. The details of important investing activities are investment in the associated company in the year 2001 and the year 2002 which increase 22 million Baht and 153 million Baht respectively. This is primarily due to the additional shares of the Home Products Center Plc. and the Quality Construction Products Co., Ltd., which the Company and its subsidiaries have increased investment in both companies for 71 million Baht and 82 million Baht respectively. Besides, there were investment in property, plant, and equipment in the year 2001 and the year 2002 for 33 million Baht and 170 million Baht respectively. In additional, in 2002 the Company grants long-term loans to related companies for 69 million Baht.

จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและการเพิ่มทุนของบริษัทในปี 2544 และ 2545 ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องและความสามารถในการชำระดอกเบี้ยได้ดีขึ้นซึ่งจะเห็นได้จากอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2544 เป็น 1.41 เท่า ต่อ 1 ขณะที่ปี 2545 เป็น 1.60 เท่า ต่อ 1 โดยในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวบริษัทจะพิจารณาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานซึ่งมิได้รวมการลงทุนในที่ดินเปล่าและงานระหว่างก่อสร้างโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในปี 2545 จำนวน 1,156 ล้านบาท เนื่องจากถือว่าเป็นการลงทุนในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่ต้องอาศัยระยะเวลาการพัฒนาประมาณ 1-2 ปีข้างหน้าจึงจะสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัท ดังนั้นจึงถือเป็นการลงทุนในระยะยาวของบริษัท นอกจากนี้การได้มาของสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกิดจากการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน และการเพิ่มทุนของบริษัท ดังกล่าวเป็นส่วนใหญ่

อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน ลดลงจาก 2.24 เท่า ในปี 2544 เป็น 1.27 เท่าในปี 2545 เนื่องจากบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายในการขายบ้านกล่าว คือ เดิมบริษัทจะขายบ้านล่วงหน้า (PRE SALE) โดยจะบันทึกที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสำหรับโครงการใหม่ที่มีการเปิดขายเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน แต่ในปัจจุบันบริษัทมีนโยบายขายบ้านสำเร็จ โดยจะไม่รับจองหรือขายบ้านถ้ายังไม่สร้างเสร็จ ดังนั้นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างทั้งหมดก่อนที่จะเปิดโครงการให้จองหรือขาย จะแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม หากมีการจัดประเภทรายการดังกล่าวใหม่ เป็นสินทรัพย์หมุนเวียน จะทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 2,069 ล้านบาท และทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเป็น 1.90 เท่า สืบเนื่องจากนโยบายใหม่นี้ทำให้บริษัทสามารถลดลูกหนี้จาก 149 ล้านบาท ในปี 2544 เหลือเพียง 85 ล้านบาท ในปี 2545 นอกจากนี้ในปี 2545 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,186 ล้านบาทเป็นเงินกู้ที่คาดว่าจะชำระคืนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินให้ลูกค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทยังถือว่าเป็นอัตราส่วนที่เหมาะสม กล่าวคือ บริษัทมีทรัพย์สินระยะสั้นเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้ระยะสั้นได้อย่างคล่องตัว

#### ความเพียงพอของสภาพคล่อง

สืบเนื่องมาจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของระบบธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน ในปี 2544 บริษัทได้เพิ่มทุนจำนวนรวม 812 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 135.3 ล้านหุ้น ให้กับ Government of Singapore Investment Pte. Ltd. เป็นจำนวนเงินรวม 406 ล้านบาท และเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 135.3 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 406 ล้านบาท ในปี 2545 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (Warrant #2, Warrant #3 และ ESOP-Warrant) จำนวนประมาณ 561 ล้านบาท หรือประมาณ 97 ล้านหุ้น การเพิ่มทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจและนำไปลดภาระหนี้สินของบริษัท

#### สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 จำนวนรวม 10,260 ล้านบาท และ 11,945 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์ประมาณร้อยละ 71 ของสินทรัพย์รวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัท ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 29 ของสินทรัพย์รวม ได้แก่ ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ จะสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทในอนาคต อย่างไรก็ตามบริษัทได้พยายามเปลี่ยนสินค้ายอดคงคลัง (ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง) กลับมาเป็นเงินสดให้เร็วที่สุดเพื่อลดภาระหนี้สินของบริษัท โดยการเร่งก่อสร้างบ้านเพื่อขาย

The continuous improvement in the performance of the Company together with the increase in common shares of the registered capital in the year 2001 and the year 2002 have resulted in high liquidity position and even better times interest earned ratio of the Company. The times interest earned ratio of the Company are 1.41 : 1 in the year 2001 and 1.60 : 1 in the year 2002. For such the ratio, it was calculated from cash flow from operation excluded investing in new landblank and work in progress during the year 2002 in amount of 1,156 million Baht due to this assets must be used 1-2 year to develop before generating income to the Company, so it is shown as long term investment of the Company. Besides, the acquisition of the aforesaid assets are mainly from financing from loan and additional share capital.

The current ratio is 2.24 :1 in the year 2001 and decrease to 1.27:1 because of changing Company's policy for sale houses. In the past the Company sold the house before construction (PRE SALE) and recorded land and work in progress for the new project that was sold as current assets while in the present , the Company has the policy to sell the complete houses and not to receive order or sell if the construction is not complete. Therefore, the land and work in progress before sale are recorded as non-current assets in the financial statement. However, if classification the aforesaid assets as current assets, total current assets will increase 2,069 million Baht and the current ratio will be 1.90:1. The new policy can decrease the amount of accounts receivable from 149 million Baht in the year 2001 to 85 million Baht in the year 2002. Besides, the amount of current portion of long tern loan in the year 2002 increases 1,186 million Baht that is the loan expected to repay when ownerships have been transferred to buyer. However, this ratio is considered as a reasonable ratio. In other words, the Company has enough current assets to pay current liabilities easily.

#### **The sufficiency of liquidity**

Due to the strict approval for granting loans of commercial banks and financial institutions, the Company increased the capital for the amount of 812 million Baht by offering 135.3 million shares to the Government of Singapore Investment Pte. Ltd. totaling 406 million Baht. In the year 2002, the Company received additional share subscription as a result of exercise of warrant #2, #3 and ESOP amount approximately to 561 million Baht or approximately 97 million shares. The purpose for these additional shares is to use as working capital in operating business and to reduce the outstanding loan of the Company.

#### **Assets**

As at December 31, 2001 and December 31, 2002, the total assets of the Company and its subsidiaries are 10,260 million Baht and 11,945 million Baht respectively. The proportion of assets of 71% of the total assets generate income to the Company. The remaining 29% of the total assets which include land- project development cost will generate income to the Company in the future. However, the Company intends to immediately convert the inventory (land-construction in progress) into cash in order to reduce the total debt of the Company, which can be done by constantly building houses for sale.

มูลค่าเงินลงทุนระยะยาวของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีจำนวนรวม 379 ล้านบาท เงินลงทุนที่สำคัญ ได้แก่ เงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาด 75 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทรวมจำนวน 294 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินลงทุนในบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 179 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด จำนวน 89 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 26 ล้านบาท โดยในเดือนมีนาคม 2545 บริษัทได้ออนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทถือไว้เป็นเงินลงทุนในบริษัทรวมเป็นเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 11 ล้านหุ้น ทำให้ สัดส่วนการถือหุ้นเพื่อการลงทุนระยะยาวลดลงจากร้อยละ 22 เป็นร้อยละ 19 และในเดือนกรกฎาคม 2545 บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้ออกหุ้นเพิ่มทุน และบริษัทได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนเพื่อดำรงอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัทไว้ร้อยละ 19

ในระหว่างปี 2545 บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ได้เพิ่มทุนจำนวน 136 ล้านบาท เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทย่อยได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นดังกล่าวจำนวน 4.7 ล้านหุ้นทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อยในบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 33

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีมูลค่ารวม 3,245 ล้านบาท และ 3,261 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยให้เช่า 4 โครงการ อาคารสำนักงานให้เช่า 4 โครงการ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาว และเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2545 บริษัทได้ทำสัญญากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ (“กองทุน”) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการ 2 โครงการ คือ โครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท และโครงการคิวเฮาส์ เฟลิจิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) บริษัทขายฝากที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ ในราคารวม 1,410 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงไถ่ถอน (ซื้อคืน) ทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนในวันที่ 18 มีนาคม 2548 ในราคารวม 1,410 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการซื้อคืนด้วยวิธีการผ่อนชำระเป็นรายไตรมาสฯ ละ 15 ล้านบาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันซื้อคืน
- (2) บริษัทเช่าที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวจากกองทุนฯ เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ 7.2 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำค่าเช่าให้กองทุนฯ เป็นจำนวนเงินรวม 21.6 ล้านบาท

บริษัทนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้กองทุนฯ ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้ในการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้เพื่อลดภาระหนี้สินของบริษัท

สำหรับที่ดินเปล่าที่เตรียมไว้สำหรับโครงการบ้านจัดสรรซึ่งยังไม่สามารถพัฒนาได้เนื่องจากสภาพตลาดยังไม่เอื้ออำนวย และโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ปาร์ค ที่หยุดก่อสร้างเนื่องจากภาวะล้นตลาดของอาคารสำนักงาน บริษัทคาดว่าสภาวะล้นตลาดของอาคารสำนักงานจะต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่า 3 - 4 ปี ที่อุปสงค์ของสำนักงานจะดูดซับได้หมด

มูลค่าของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และวันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 2,481 ล้านบาท และ 3,504 ล้านบาท ตามลำดับ จัดเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะเวลา 1-2 ปี ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชีของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 เนื่องจากมีการลงทุนในโครงการบ้านพร้อมที่ดินใหม่ๆ เพิ่มขึ้นในปี 2545 โดยที่บริษัทดำเนินนโยบายสร้างบ้านก่อนขาย ดังนั้น จะต้องพัฒนาโครงการและสร้างบ้านให้แล้วเสร็จก่อนจึงจะขายได้ ซึ่งโดยปกติจะต้องใช้เวลาประมาณ 1 ปี นับจากวันที่ซื้อที่ดินจึงจะสามารถเปิดการขายบ้านที่สร้างแล้วเสร็จได้ ซึ่งมูลค่าต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย มูลค่าที่ดิน ต้นทุนดอกเบี้ย และต้นทุนค่าก่อสร้าง

The long-term investments of the Company as at December 31, 2002 totals 379 million Baht. The major investments are investment in securities for 75 million Baht and investment in the associated companies for 294 million Baht. This includes investment in the Home Products Center Plc. for 179 million Baht, investment in the Quality Construction Products Co., Ltd. for 89 million Baht and investment in the G.S. Property Management Co., Ltd. for 26 million Baht. In March 2002 the company changed the classification of its investment in the Home Products Center Plc. Which the Company has held as investment in associated company to current investment. Thus, the Company's shareholding proportion for long-term investment has reduced from 22% to 19%. In addition, in July 2001, the Home Products Center Plc. has once again increased its share capital which the Company, exercises its right to buy the new common shares to maintain its shareholding proportion at 19%.

During the year 2002, the Quality Construction Products Co., Ltd. increased its share capital by 136 million Baht to offer to existing shareholders. The Company's subsidiary exercised its right to buy such shares for 4.7 million shares. As a result, the proportion of shareholding structure of the subsidiary company in the Quality Construction Products Co., Ltd. increases from 25% to 33%.

Property, plant, and equipment under financial lease and leasehold right as at December 31, 2001 and December 31, 2002 totals 3,245 million Baht and 3,261 million Baht respectively composing of 4 service apartment and 4 office building which generate income to the Company in the long run. Moreover, on March 20, 2002, the Company has entered into an agreement with the Quality House Property Fund ("the Fund") which relates to land with building and other related assets for the 2 projects namely the Centre Point Sukumvit and the Q House Ploenjit with the following details :

- 1) The Company sold land together with buildings, with right of redemption, and sold the related assets of the above projects, at an aggregate price of Baht 1,410 million, to the Fund, and agreed to repurchase those assets from the Fund on 18 March 2005 for a total of Baht 1,410 million. The assets are to be purchased back through quarterly payments of Baht 15 million each, with the remainder paid on the purchase date.
- 2) The Company leased the land together with buildings and the related assets of the above projects from the Fund for a period of 3 years, with rental payable monthly at a rate of Baht 7.2 million. The Company has paid deposit for rent to the Fund for 21.6 million Baht.

The Company utilizes income from selling assets to the Fund as working capital and debt repayment to reduce the outstanding loan of the Company.

For land that has been prepared for residential housing projects but is still unable to develop due to the economic crisis and the Q House Lumpini Park Project that ceased construction due to the oversupply of office building, the Company expects that this situation will last for at least another 3-4 years.

As at December 31, 2001 and December 31, 2002, the book value of value of land-project development cost are 2,481 million Baht and 3,504 million Baht respectively. These assets will not generate income to the Company within next 1-2 years. The book value of land-project development cost as at December 31, 2002 increase from as at December 31, 2001 as there are investment in new residential housing project during the year 2002. The project development cost arises from the Company's policy is to complete construction prior to selling which normally takes about 1 year since the date of land purchase. The project development cost consists of the land cost, interest cost, and construction cost .

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และวันที่ 31 ธันวาคม 2545 จำนวน 8,957 ล้านบาท และ 10,085 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงตามราคาทุนสุทธิหลังจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ จำนวน 2,122 ล้านบาท และ 1,775 ล้านบาท จะเห็นว่าสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการลดลงจากปีก่อน เนื่องจากมีการโอนบ้านที่ขายในปี 2545 เพิ่มขึ้นจึงทำให้มีการลดรายการสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการ ทั้งนี้สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการน่าจะเพียงพอเนื่องจากปัญหาด้านเศรษฐกิจและวิกฤตการณ์ด้านการเงินเริ่มผ่อนคลายลง

### ลูกหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และวันที่ 31 ธันวาคม 2545 เงินค้างชำระจากลูกหนี้ประกอบด้วย ลูกหนี้ โครงการบ้านจัดสรร จำนวน 81.63 ล้านบาท และ 52.66 ล้านบาท ตามลำดับ ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 18.57 ล้านบาท และ 23.08 ล้านบาท ตามลำดับ และลูกหนี้จากการรับสร้างบ้าน จำนวน 7.54 ล้านบาท และ 7.54 ล้านบาท ตามลำดับ (ปัจจุบันบริษัทไม่ได้ดำเนินธุรกิจรับสร้างบ้าน) โดยลูกหนี้โครงการบ้านจัดสรรและธุรกิจรับจ้างสร้างบ้านมีรายละเอียดดังนี้

ระยะเวลาค้างชำระ	ณ 31 ธ.ค. 2544 (ล้านบาท)	ณ 31 ธ.ค. 2545 (ล้านบาท)
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1.73	5.60
ค้างชำระ 3-6 เดือน	0.42	0.57
ค้างชำระ 6-12 เดือน	0.13	-
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	4.43	0.57
ลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8.92	8.91
ลูกหนี้ที่ถึงกำหนดโอนและชำระ	73.54	44.56
รวม	89.17	60.21

ลูกหนี้ที่ถึงกำหนดโอนและชำระ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2545 จำนวน 44.56 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าปี 2544 เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ได้มีการโอนบ้านแล้วในระหว่างปี 2545

### หนี้สิน

หนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ธนาคาร บริษัทอื่น และหุ้นกู้ จำนวนรวม 7,288 ล้านบาท หนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ธนาคาร บริษัทอื่น และหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวนรวม 8,179 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2545 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ที่คงเหลือจำนวน 884 ล้านบาท ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน รวมทั้งได้ทำสัญญาขายฝากและซื้อคืนที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท และโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน

สำหรับหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ได้แก่ หนี้เงินกู้โครงการบ้านพร้อมที่ดินซึ่งจะมีการชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และตั๋วเงินจ่ายที่ครบกำหนดจ่ายในปี 2545 และ 2546 แก่สถาบันการเงิน รวมเป็นจำนวน 752 ล้านบาท และ 2,786 ล้านบาท ตามลำดับ



As at December 31, 2001 and December 31, 2002, land-construction in progress, property, plant, and equipment, property, plant and equipment under financial lease together with land and project development cost amount to 8,957 million Baht and 10,085 million Baht respectively. These costs are stated at cost less provision for loss on diminution in value of projects amounted to 2,122 million Baht and 1,775 million Baht. It can be seen that the amount of the stated provision has reduced from the last year due to higher number of transfer of ownership of houses sold in the year 2002. However, the amount of provision for loss on diminution in value of projects should be adequate since both the economic and financial crisis has slowly relieved.

### Receivables

As at December 31, 2001 and December 31, 2002 the receivables compose of receivables from the residential housing projects for 81.63 million Baht and 52.66 million Baht respectively, receivables from rental and service by 18.57 million Baht and 23.08 million Baht respectively and receivables from construction of houses for 7.54 million Baht and 7.54 million Baht respectively (currently the Company does not operate on construction of houses). The following table shows receivables from residential housing project and house construction projects :

Periods	As at December 31, 2001 (Million Baht)	As at December 31, 2002 (Million Baht)
Not over 3 months	1.73	5.60
3-6 months	0.42	0.57
6-12 months	0.13	-
Over 12 months	4.43	0.57
Undue receivables	8.92	8.91
Due receivables - transfer and payment	73.54	44.56
Total	89.17	60.21

As at December 31, 2002, the due receivables - transfer and payment amount of to 44.56 million Baht which is lower than in the year 2001 due to transfer of houses during the year 2002.

### Liability

As at December 31, 2001 the liability of the Company and its subsidiaries compose of loan from financial institutions, commercial banks, other companies, and debenture which amount to 7,288 million Baht. As at December 31, 2002, the liability of the Company and its subsidiaries compose of loan from financial institutions, commercial banks, other companies, and long-term liability under financial lease which amount to 8,179 million Baht. During the year 2002, the Company redeemed the remaining amount of the debenture for the amount of 884 million Baht before maturity date. The Company also entered into an agreement with regard to the sale, with right of redemption and to repurchase land with building and other related assets of the Centre Point Sukhumvit and the Q House Ploenjit. These transactions are considered as long-term liability under financial lease.

The current portion of long-term liabilities as at December 31, 2001 and December 31, 2002 are loan for residential housing project which will repay when the ownership transferred to buyers. The current portion of long-term liabilities under financial and bill of exchange which will mature in the year 2002 and 2003 to financial institutions total 752 million Baht and 2,786 million Baht respectively.

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ สิ้นปี 2544 และ 2545 ซึ่งรวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี มีจำนวนรวม 6,297 ล้านบาท และ 5,274 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในระหว่างปี 2542 และ 2543 บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารและสถาบันการเงิน (หนี้สินดังกล่าวมีรายละเอียดการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามรายละเอียดในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 เงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ คงเหลือเป็นจำนวนรวม 6,123 ล้านบาท และ 4,049 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งบริษัทได้มีการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินต้นตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ 31 ธันวาคม 2545 เงินกู้ยืมระยะยาวนอกเหนือจากสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้มีจำนวนรวม 174 ล้านบาท และ 1,225 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวนอกเหนือจากสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นนั้นบริษัทได้ใช้ในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2544 และ 2545 มีจำนวนเท่ากับ 2,042 ล้านบาท และ 3,247 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2544 บริษัทได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนเป็นจำนวน 159.9 ล้านหุ้น และเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 571.1 ล้านหุ้น ตามลำดับ นอกจากนี้บริษัทได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทเพื่อล้าง ขาดทุนสะสมจำนวน 4,059 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท

ในปี 2545 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 12.5 ล้านหุ้นเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงาน รวมทั้งได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (QH-W2) จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3 (QH-W3) และจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงาน เป็นจำนวนเงินรวม 561 ล้านบาท หรือเป็นจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด 96.7 ล้านหุ้น ส่งผลให้ทุนชำระแล้ว ณ สิ้นปี 2545 เท่ากับ 4,542 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2544 เท่ากับ 483 ล้านบาท

#### ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันต่างๆ ที่สำคัญ ดังนี้

- (1) ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในอนาคต และสัญญาเช่าอื่นๆ จำนวนรวม 2,120 ล้านบาท
  - (2) ภาระผูกพันเกี่ยวกับการเช่าที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ จำนวนรวม 191 ล้านบาท
  - (3) ภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ยังไม่ได้เรียกชำระเป็นจำนวนเงินประมาณ 153 ล้านบาท
  - (4) ภาระผูกพันเกี่ยวกับการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 81 ล้านบาท ซึ่งคงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ได้เบิกถอนโดยบริษัทดังกล่าวจำนวน 56 ล้านบาท
  - (5) ภาระผูกพันจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทร่วมแห่งหนึ่งตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 388 ล้านบาท
  - (6) ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด (เป็นบริษัทที่ถูกถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 13.56) เป็นจำนวนเงิน 60,000 เหรียญสหรัฐ นอกจากนี้บริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ดังกล่าวจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้จำนวนประมาณ 6 ล้านเหรียญสหรัฐ ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดจากการค้ำประกันส่วนหนึ่งจำนวน 35 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีปัจจุบัน
- ภาระผูกพันดังกล่าวข้างต้นได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง

The long-term liabilities at the end of year 2001 and the year 2002 which include the current portion of long-term liabilities amount to 6,297 million Baht and 5,274 million Baht respectively. During the year 1999 and the year 2000, the Company has entered into contract of debt restructuring with financial institutions and commercial banks (these liabilities have debt restructuring details as stated in the Risk Factors heading). As at December 31, 2001 and December 31, 2002, long-term liability under debt restructuring project remain for the amount of 6,123 million Baht and 4,049 million Baht respectively. The Company has paid both the interest and principal amount as stated in the debt restructuring contract. As at December 31, 2001 and December 31, 2002, long-term liability aside from under the debt restructuring contract amount to 174 million Baht and 1,225 million Baht respectively. This amount of long-term debt is used in developing residential housing projects.

#### **Shareholders' equity**

The shareholders' equity at the end of year 2001 and the year 2002 amounts to 2,042 million Baht and 3,247 million Baht respectively. In the year 2001, the Company has reduced the common shares of the registered capital 159.9 million shares and increase the capital shares 571.1 million shares respectively to eliminate the accumulated loss for the amount of 4,059 million Baht and reducing the par value from 10 Baht to 5 Baht per share.

In the year 2002, the Company has increased the common shares of the registered capital for 12.5 million shares as to reserve exercise of ESOP. Moreover, the Company received additional share subscription as a result of exercise of warrant #2, #3 and ESOP total 561 million Baht or 96.7 million shares. So the paid-up capital as at end of the 2002 amount to 4,542 million Baht, an increase of 483 million Baht from end of the year 2001.

#### **Outstanding obligations**

As at December 31, 2002, the Company and its subsidiaries has the following outstanding obligations :

- (1) Outstanding obligation related to construction contracts of various projects, the contract to purchase land for the future project development, rights to lease land and building in the future, and other leasing contracts which total 2,120 million Baht.
- (2) Outstanding obligation regarding leasing of land with building and other related assets from the Quality Houses Property Fund which total 191 million Baht.
- (3) Outstanding obligation related to investment in one subsidiary company which has not paid up for the amount of approximately 153 million Baht.
- (4) Outstanding obligation related to loan granted to an affiliate company for the amount of 81 million Baht of which 56 million Baht has not been withdrawn by such company.
- (5) Outstanding obligation arising from the guarantee of an affiliate company as per shareholding structure for the amount of 388 million Baht.
- (6) Outstanding obligation related to investment in the Harbour View Co., Ltd. (holds share by the subsidiary company for 13.56%) for the amount of USD 60,000. Besides, the Company is a guarantor of 50% of this company's loan of the total amount of USD 6 million with one commercial bank. The Company has set an allowance of doubtful account for this guarantee for 35 million Baht and recorded as expense in the current year's income statement.

The above outstanding obligations have been disclosed in the heading of Risk Factor.

### การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญภายหลังการเงินล่าสุด

ในเดือนมกราคม 2546 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (QH-W2) จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3 (QH-W3) และจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงาน เป็นจำนวนเงินรวม 4.6 ล้านบาท หรือเป็นจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด 0.83 ล้านหุ้น ส่งผลให้ทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2545 ซึ่งมีจำนวน 4,542 ล้านบาท เป็น 4,546 ล้านบาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2546

### แนวโน้มในอนาคต

จากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ปรับตัวดีขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งนโยบายการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐบาล ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัททั้งในธุรกิจบ้านจัดสรรและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าดีขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงใช้นโยบายการดำเนินงานอย่างระมัดระวังและมุ่งเน้นคุณภาพของบ้านที่ขายและคุณภาพของบริการที่ให้ แก่ลูกค้ารวมทั้งการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานและการกระบวนการทำงานเพื่อเพิ่ม ประสิทธิภาพของทุกธุรกิจ และบริษัทยังมีนโยบายศึกษาและวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัท นอกจากนี้บริษัทมีนโยบายที่จะปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้เป็นเงินทุนระยะยาวเพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท ซึ่งอาศัยแหล่งเงินทุนระยะยาวทั้งนี้เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน อย่างไรก็ตามบริษัท คาดว่าในปี 2546 ความต้องการบ้านสร้างเสร็จพร้อมให้ลูกค้าเช่าอยู่อาศัยจะมีมากขึ้น ทำให้บริษัทมีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการบ้านพร้อมที่ดินใหม่ๆ เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

**Significant changes after last financial report**

In January of the year 2003 the Company has increased the common shares of the registered capital from exercise of warrant #2, #3 and ESOP total 4.6 million Baht or 0.83 million shares. This results in an increase in paid-up capital from end of the year 2002 from 4,542 million Baht to 4,546 million Baht. The Company has registered the increase in common shares of the registered capital on January 27, 2003.

**The future outlook**

The recovery of the economy together with the low interest rate and the Government's strategy to stimulate the property development business have enhanced the performance of the Company both in term of residential housing projects and property business for rent. However, the Company still holds on to the strategy of careful operation, constructing good quality house for sale, providing good service to customers including applying cost control system in operation to enhance efficiency. The Company also studies and analyses customer's needs in order to reach target group of customers. Besides, to gain competitive advantage, the Company has revised the financial structure to apply long-term capital concept in order to match with the characteristics of the business, which depends upon long-term capital resource. The Company expects that in the year 2003, the demand for completed house for sale will be higher as the Company is developing many new projects to meet the customers' demand.



# ปัจจัยความเสี่ยง Risk Factors

ความเสี่ยงของบริษัทสามารถอธิบายเป็นหัวข้อได้ดังนี้

## 1. ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 1.1 ความเสี่ยงทางด้านโครงสร้างทางการเงินของบริษัท

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง เพื่อให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ จึงมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินงานจากการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตามในปี 2544-2545 บริษัทมีการปรับโครงสร้างทางการเงินอย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้โครงสร้างทางการเงินของบริษัทดีขึ้นเป็นลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และวันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 8,218 ล้านบาท และ 8,698 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 4.03 ต่อ 1 และ 2.68 ต่อ 1 ตามลำดับ ซึ่งมาตรการที่นำมาใช้ลดความเสี่ยงทางด้านโครงสร้างทางการเงินและทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2545 ลดลง มีดังนี้

- (1) การออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทและหรือบริษัทย่อย โดยเงินที่ได้รับจากการที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (QH-W2, QH-W3 และ ESOP) นำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และลดภาระหนี้สินของบริษัทบางส่วน อันส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง โดยในระหว่างปีบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 561 ล้านบาท
- (2) สำหรับเงินกู้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่ โครงการที่อยู่อาศัยให้เช่าและโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า เนื่องจากสถานการณ์ของธุรกิจโดยเฉพาะอาคารสำนักงานให้เช่านั้นยังอยู่ในภาวะทรงตัวและมีการแข่งขันด้านค่าเช่าค่อนข้างสูง จึงอาจมีความเสี่ยงของการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว อย่างไรก็ตามบริษัทได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่ากับเจ้าหนี้เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ บริษัทได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินพร้อมอาคารและขายส่วนควบอุปกรณ์ จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท และโครงการคิวเฮาส์ เพลินจิต ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ในวันที่ 20 มีนาคม 2545 โดยมีราคาขาย 2 โครงการ รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 1,410 ล้านบาท พร้อมกันนี้บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของทั้ง 2 โครงการกับกองทุนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทมีกำหนดระยะเวลาซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวภายในวันที่ 18 มีนาคม 2548 โดยบริษัทนำเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทและใช้ในการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้เพื่อลดภาระหนี้ของบริษัท
- (3) การไถ่ถอนหุ้นกู้ส่วนที่เหลือทั้งหมดก่อนครบกำหนด จำนวน 884 ล้านบาทในปี 2545 เพราะได้มีการไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วน 192 ล้านบาท ในปี 2544 โดยหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีการผูกพันผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทได้ออกจำหน่าย ในปี 2543 จำนวน 1,150 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี 6 เดือน กำหนด ไถ่ถอน ในวันที่ 23 กันยายน 2546 อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 8.5 ต่อปี

### 1.2 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีเงินกู้ยืมต่างประเทศที่ไม่ได้มีการป้องกันความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทมีเงินกู้ต่างประเทศ จำนวน 1.275 ล้านเหรียญสหรัฐ คิดเป็นเงินบาทรวมทั้งสิ้น 55.13 ล้านบาท (ใช้อัตราแลกเปลี่ยน 43.24 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐ) ซึ่งบริษัทไม่ได้มีการทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน จึงอาจมีผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนแปลงของค่าเงินบาท

## 2. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้

ในระหว่างปี 2542 และ 2543 บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงิน ซึ่งการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ประกอบด้วย การแปลงสภาพหนี้บางส่วนเป็นทุนของบริษัท การจ่ายชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย และการขอลดอัตราดอกเบี้ยและผ่อนผันกำหนดชำระคืนสำหรับเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระ โดยเงินกู้มีระยะยาวภายหลังการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีรายละเอียดดังนี้

The Company's risk factors can be classified as follows :

## 1. Financial risk

### 1.1 Financial risk

Due to the fact that property business requires high capital investment in order to maintain good competitive potentiality, the Company, therefore, requests for loan for use as source of fund to manage business operation. In the year 2001-2002, the continuous restructuring of financial structure has resulted in a continuous improvement. As at December 31, 2001 and December 31, 2002, the total debt of the Company and its subsidiaries amount to 8,218 million Baht and 8,698 million Baht respectively. As a result, the debt to equity ratio reduces from 4.03:1 to 2.68:1 in the year 2001 and year 2002 respectively. The policies applied in reducing financial risk and debt to equity ratio are as follows :

- (1) The issuance of warrants to buy common shares of the Company allocated to the directors and employees of the Company and/or subsidiaries. The increase in common shares of the registered capital from conversion of warrants (QH-W2, QH-W3, and ESOP) will be used as revolving capital and some portion will be used to reduced the Company's debt. This will result in a lower debt to equity ratio. During the year, the Company has increased the common shares of the registered capital from conversion of warrant for the amount of 561 million Baht.
- (2) Regarding the loan of leasing property development project namely service apartments and office building, the risk of repayment of this loan is still rather high. This is primarily due to the stable demand especially the office building and the competitive price. However, the Company has already managed to extend the time period for repayment of property loan with the creditors. Beside, the Company has registered to sell with right of redemption the land with building of the 2 projects namely the Centre Point Sukumvit and the Q House Ploenjit to the Quality Houses Property Fund on March 20, 2002. The selling prices for both projects total 1,410 million Baht. Meanwhile, the Company has already entered into leasing contracts of land with building and other related assets of the 2 projects with the Fund. The Company must repurchase these assets within March 18, 2005. The Company has utilized income from selling these assets as revolving capital and to pay off part of the loan to reduce the outstanding amount of loan.
- (3) In the year 2002, the Company redeemed all the remaining part of the debenture prior to the exercise date for the amount of 884 million Baht. In the year 2001, the Company redeemed part of the debenture for the amount of 192 million Baht of which is unsecured, specified name, un-subordinated debenture with no trustee. The Company issued this debenture in the year 2000 for the amount of 1,150 million Baht for the period of 3 years and 6 months with the maturity date on September 23, 2003 and interest rate of 8.5% per annum.

### 1.2 Currency exchange rate risk

As at December 31, 2002, the Company has foreign currency loan of USD 1.275 million or 55.13 million Baht (exchange rate 43.24 Baht : USD1). The Company did not make contractual hedge to protect exchange rate risk. Therefore, the Company may be impacted by exchange rate loss.

## 2. Risk of infringement of debt restructuring contract

During the year 2001 and the year 2002, the Company has entered into debts restructuring contract with financial institutions which include conversion of part of the debt into equity, the repayment of loan and accrued interest, and the reduction of interest rate and extension of time period of both principal and interest repayment. The Company's outstanding long-term loans after debt restructuring are as follows :

หน่วย : บาท

ประเภทของหนี้	อัตราดอกเบี้ย	เงื่อนไขการชำระคืน	ยอดหนี้คงเหลือ
1. หนี้ที่มีหลักประกัน			
1.1 โครงการอาคารพักอาศัย	MLR	ชำระคืนเป็นงวดๆ ตั้งแต่ปี 2544 - 2551	996,460,000
1.2 โครงการอาคารสำนักงาน	MLR	ชำระคืนเป็นงวดๆ ตั้งแต่ปี 2544 - 2549	312,387,500
1.3 โครงการบ้านจัดสรร			
- โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งก่อให้เกิดรายได้	MLR	ชำระคืนตามระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินในโครงการ	105,877,452
- โครงการที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาหรืออยู่ระหว่างการพัฒนาแต่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้	3%, MLR	ชำระคืนภายในปี 2547 และ ปี 2551	1,431,546,516
2. หนี้ที่ไม่มีหลักประกัน	MLR, MLR-1%, SIBOR + 2.25%	ชำระคืนเป็นงวดๆ ตั้งแต่ปี 2544 - 2549	464,422,165
3. หนี้จากการกู้ยืมเพื่อจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาแลกเปลี่ยนเงินข้ามสกุล	MLR	ชำระคืนเป็นงวดๆ ตั้งแต่ปี 2543 - 2551	738,259,723

บริษัทมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นหากไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ เช่น การจ่ายชำระดอกเบี้ยและจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญา การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่อัตราส่วนไม่เกินสองเท่า และการดำรงอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยที่อัตราส่วนไม่ต่ำกว่าหนึ่งเท่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ตกลงในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแห่งหนึ่งได้ ซึ่งธนาคารเจ้าหนี้ไม่ได้ดำเนินการใดๆ ต่อบริษัททั้งนี้เมื่อมองในภาพรวมการปฏิบัติตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ของบริษัทที่มีกับธนาคารดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ดี อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ หากบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทในแง่ที่เจ้าหนี้จะทำการฟ้องร้องต่อบริษัท รวมถึงการฟ้องร้องเพื่อยึดหลักประกันได้ อย่างไรก็ตามการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องระยะยาวด้วยการวางแผนอย่างมีประสิทธิภาพน่าจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะจ่ายชำระดอกเบี้ยและจ่ายชำระหนี้ได้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

### 3. ความเสี่ยงจากการลงทุน การให้กู้ยืมเงิน และการค้าประกันหนี้

#### 3.1 ความเสี่ยงจากผลของมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท เป็นดังนี้

บริษัทย่อย/บริษัทร่วม	เงินลงทุนสุทธิ ล้านบาท
บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	23.91
บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	38.51
บริษัท คิว.เฮาส์ ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.31
บริษัท คิว.เอช. แมเนจเม้นท์ จำกัด	4.76
บริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	26.25
บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	179.52
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	88.74
รวม	362.00



Unit : Baht

Type of loan	Interest rate	Repayment condition	Outstanding loan
1. Secured loan			
1.1 Serviced apartment project	MLR	Installment repayment 2001-2008	996,460,000
1.2 Office building project	MLR	Installment repayment 2001-2006	312,387,500
1.3 Residential housing project			
1.3.1 Projects under construction which generate income	MLR	Repay upon transfer of right of ownership of land and house	105,877,452
1.3.2 Projects under construction or not yet constructed which do not generate income	3%, MLR	Repay by year 2004 and year 2008	1,431,546,516
2. Unsecured loan	MLR, MLR-1%, SIBOR + 2.25%	Installment repayment 2001-2006	464,422,165
3. Loan to repay currency swap	MLR	Installment repayment 2000-2008	738,259,723

The Company may incur risk if unable to perform in conformity with the conditions stated in the debt restructuring contract such as payment of interest , principal as stated in the contract, maintaining debt to equity ratio of less than 2 times, and maintaining the time interest earned ratio of more than 1 time. As at December 31, 2002, the Company was not able to maintain the debt to equity ratio as stated in the debt restructuring contract with one commercial bank. However, that bank did not yet file any lawsuit against the Company since the Company has always strictly followed the debt restructuring contract with the bank. The Company is still confronted with risk of an inability to conform with the conditions stated in the debt restructuring contract. If the situation persists, the bank may finally file lawsuit against the Company including a lawsuit to possess the collateral of the Company. However, well-plan for long-term business investment should leave the Company with enough cashflow to pay interest and principal amount as stated in the debt restructuring contract.

### 3. Risk of investment, loan and loan guarantee

#### 3.1 Risk of a decrease in investment value in subsidiary and associated companies

As at December 31, 2002, the investments in subsidiary and associated companies as shown in the financial statements are as follows :

Subsidiary and associated companies	Net Investment (million Baht)
Q.H. International Co., Ltd.	23.91
Centre Point Management Co., Ltd.	38.51
Q. House Office and Commercial Management Co., Ltd.	0.31
Q.H. Management Co., Ltd.	4.76
G.S. Property Management Co., Ltd.	26.25
Home Products Center Plc.	179.52
Quality Construction Products Co., Ltd.	88.74
Total	362.00

บริษัทที่มีความเสี่ยงจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนที่บริษัทลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต่างๆ ข้างต้น โดยในปี 2545 บริษัทบันทึกการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนในบริษัท คิว.เฮาส์ ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทั้งนี้เป็นการสำรองส่วนขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสียที่เกิดจากผลการดำเนินงานของทั้งสองบริษัท

### 3.2 ความเสี่ยงจากการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม ดังนี้

บริษัทร่วม	เงินให้กู้ยืม (บาท)
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	382,253
บริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	81,531,700
รวม	81,913,953

บริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและได้ชะลอการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ย บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่อาจสูญเสียเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในปี 2544 บริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับผู้ให้กู้และเจ้าหนี้เรียบร้อยแล้ว ทำให้พิจารณาได้ว่าความเสี่ยงจากการสูญเสียเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมดังกล่าวลดลง

### 3.3 ความเสี่ยงจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทและบริษัทย่อยได้ค้ำประกันเงินกู้ตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทได้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 388 ล้านบาท และบริษัทได้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด เท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ของบริษัทดังกล่าวที่มีกับธนาคารแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี จำนวน 6.0 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา) บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่บริษัทต้องชำระหนี้ให้แก่บริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้องดังกล่าวตามจำนวนเงินข้างต้น อย่างไรก็ตามการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และการได้รับการขยายเวลาชำระหนี้คืนแก่ธนาคารของบริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด จะทำให้บริษัทลดความเสี่ยงจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว และบริษัทต้องติดตามฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการปฏิบัติตามแผนปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัททั้งสองอย่างใกล้ชิด

## 4. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระเงินค่าเช่าหรือค่าขายบ้าน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 บริษัทมีลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ได้ดังนี้

ระยะเวลาค้างชำระ	2545 (พันบาท)	2544 (พันบาท)
ลูกหนี้การค้า - อสังหาริมทรัพย์		
ไม่เกิน 3 เดือน	5,595	1,735
3 - 6 เดือน	570	421
6 - 12 เดือน	-	129
มากกว่า 12 เดือน	573	4,426
รวม	6,738	6,711

The Company possesses risk from the reduction of investment value in the above subsidiary and associated companies. In the year 2002, the Company has recorded the decrease in investment value of the Q. House Office and Commercial Management Co., Ltd. and the G.S. Property Management. However, it is a provision for loss according to the equity method from both companies' operation.

### 3.2 Risk from loan to associated companies

As at December 31, 2002, the Company provides loan to the associated companies as follows :

The associated companies	Loan (Baht)
The Quality Construction Products Co., Ltd.	382,253
The G.S. Property Management Co., Ltd	81,531,700
Total	81,913,953

The G.S. Property Management Co., Ltd. confronted the liquidity problem and prolonged the repayment of interest and principal amount. The Company has risk of losing the amount of loan to the company. However, in the year 2001, the G.S. Property Management Co.,Ltd. has entered into debt restructuring contract with the creditors. Therefore, the chance of becoming a non-performing loan reduces.

### 3.3 Risk from loan guarantee of subsidiary, associated, and related companies

The Company and its subsidiaries has guaranteed loans according to the proportion of shareholding structure to the associated and related companies. The Company has guaranteed the loan of the G.S. Property Management Co., Ltd. in the proportion of shares held which amounts to 388 million Baht. The Company has also guaranteed the loan of related company namely the Harbour View Co., Ltd. for the amount of 50% of the total outstanding loan with one bank (as at December 31, 2002, this company has outstanding loan with that bank as stated in the unaudit financial statements for the amount of USD 6 million). The Company is, thus, facing with risk of repayment of loan for the subsidiary and related companies for the amount stated above. However, the restructuring plans of the G.S. Property Management Co., Ltd. and the extension of repayment period for the Harborview Co., Ltd. will reduce the Company's risk of guarantee of these loans. Moreover, the Company must monitor both companies closely in term of their financial status, performance, and the ability to execute plans as stated in the restructuring contract.

## 4. Risk from non-payment of rental and selling of houses

As at December 31, 2002 and 2001, the Company's debtors classified by period of debt as follows :

Period of overdue	2002 (Thousands Baht)	2001 (Thousands Baht)
Trade accounts receivable-property		
Less than 3 months	5,595	1,735
3-6 months	570	421
6-12 months	-	129
more than 12 months	573	4,426
Total	6,738	6,711

เนื่องจากการประกอบธุรกิจของบริษัทมีรายได้ค่าเช่า ค่าขายบ้าน จึงมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระเงินค่าเช่าหรือค่าขายบ้าน ตามกำหนด อย่างไรก็ตามจากการที่บริษัทดำเนินนโยบายบ้านสร้างเสร็จก่อนขายเป็นผลให้ลดปัญหาที่เกิดขึ้นในอดีตเมื่อครั้งที่บริษัท ทำบ้านตามการสั่งสร้าง ปัญหาดังกล่าวคือกรณีที่บริษัทไม่สามารถส่งมอบบ้านให้ลูกค้าได้เนื่องจากลูกค้าต้องการต่อเติมหรือดัดแปลง การตรวจรับมอบบ้าน ทั้งนี้จะเห็นได้จากแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ระหว่างปี 2544 และปี 2545 ดังแสดงในตารางข้างต้น โดยสัดส่วนของลูกหนี้การค้าสำหรับทรัพย์สินที่มีอายุเกิน 6 เดือน ของปี 2545 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเทียบกับ ปี 2544 จากร้อยละ 67.87 ในปี 2544 เป็นร้อยละ 8.50 ในปี 2545 นอกจากนี้บริษัทมีหน่วยงานในการติดตามค่าเช่าและค่าขายบ้านที่ ถึงกำหนดชำระ เพื่อไม่ให้ลูกค้าค้างชำระค่าเช่า / ค่าขายบ้านเกินกว่า 1 เดือน และหากลูกค้ามียอดค้างชำระเกินกว่า 3 เดือน บริษัทจะ ดำเนินการตามกฎหมายทันที การดำเนินการต่างๆที่กล่าวมาสามารถลดความเสี่ยงของบริษัทจากการไม่ได้รับชำระค่าเช่าและ ค่าขายบ้าน

## 5. ความเสี่ยงจากภาวะปริมาณอาคารสำนักงานมากกว่าความต้องการ รวมทั้งที่ดินเปล่าที่เตรียมไว้สำหรับการพัฒนา โครงการมูลค่าประมาณ 4,000 ล้านบาท ซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดรายได้และเป็นภาระด้านต้นทุนในระยะเวลา 2-3 ปี

ตามที่บริษัทวางแผนที่จะพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ได้แก่ โครงการ คิวเฮาส์ ลุมพินี ปาร์ค มูลค่าโครงการ ประมาณ 4,000 ล้านบาท และได้ชะลอการพัฒนาโครงการดังกล่าวไว้ก่อนสืบเนื่องมาจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 เป็นต้นมา ที่ส่งผลกระทบต่อภาวะชะลอตัวของภาคสังหาริมทรัพย์ และภาวะอุปทานของอาคารสำนักงานมีมากกว่าความต้องการ บริษัทจึงมี ความเสี่ยงจากภาวะปริมาณอาคารสำนักงานมากกว่าความต้องการ รวมทั้งที่ดินเปล่าที่เตรียมไว้สำหรับการพัฒนาโครงการมูลค่า ประมาณ 4,000 ล้านบาท ซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดรายได้เป็นภาระด้านต้นทุนในระยะเวลา 2-3 ปี แต่อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2544 บริษัทได้มีการเจรจากับเจ้าหนี้เพื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของโครงการ คิวเฮาส์ ลุมพินี ปาร์ค อีกครั้งหนึ่ง โดยได้แบ่งหนี้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่หนึ่งภาระหนี้เงินต้นร้อยละ 70 จะชำระดอกเบี้ยในอัตรา MLR ต่อปี และชำระคืนเงินต้นในปีที่ 7 ส่วนที่เหลือของภาระหนี้เงินต้น ร้อยละ 30 จะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี และชำระคืนเงินต้นในปีที่ 3 ซึ่งทำให้ภาระดอกเบี้ยจ่ายลดลง

สภาพตลาดอาคารสำนักงานโดยรวมของปี 2545 ที่ผ่านมา มีการปรับตัวดีขึ้น จากอัตราการว่างของพื้นที่อาคารสำนักงาน เกรด A ในย่าน CBD (ถนนสาทร สีลม สุรวงศ์ วิทยุ และเพลินจิต เป็นต้น) มีการปรับตัวของอุปสงค์เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเห็นได้จากอัตรา การว่างของพื้นที่อาคารสำนักงาน ลดลงจาก 27% มาอยู่ที่ 26% ทั้งนี้เนื่องจากอาคารสำนักงานในย่านนี้เป็นอาคารใหม่ที่มีคุณภาพ และค่อนข้างยืดหยุ่นด้านการต่อรอง จึงเป็นที่สนใจของบริษัทที่ต้องการย้ายอาคารสำนักงานเก่ามาอยู่ในอาคารสำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพ มากกว่า โดยที่ราคาเช่าไม่แตกต่างกันมากนัก และอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งยังคงมาจากการขยายพื้นที่ของกลุ่มผู้เช่าเดิม และบริษัท ที่จัดตั้งใหม่

## 6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

จากการที่บริษัทและบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกันโดยมีนายอนันต์ อัศวโภคิน เป็นกรรมการ ร่วมและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทั้งสองบริษัท โดยทั้งสองบริษัทได้ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกัน จึงอาจมีผลกระทบต่อภาระงาน และการแข่งขันของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามมีเพียงนายอนันต์ อัศวโภคิน เท่านั้น ที่เป็นกรรมการของบริษัททั้ง 2 แห่ง และนายอนันต์ อัศวโภคิน ไม่ได้เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามใน บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ไม่มีบุคคลใดเป็นผู้บริหารของ ทั้งสองบริษัท ทำให้การดำเนินธุรกิจของทั้งสองบริษัทเป็นไปโดยอิสระต่อกัน รวมทั้งบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นผู้ดูแล ตรวจสอบเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และป้องกันความขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต และถึงแม้ว่าบริษัทและบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีลักษณะของธุรกิจที่คล้ายกันในส่วนของการก่อสร้างสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แต่ในส่วนกลยุทธ์ของ บริษัทจะเน้นพัฒนาโครงการและการใช้นโยบายราคาตามความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งเป็นหลัก เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายในแต่ละ ส่วนแบ่งตลาด (Market Segment) และจากที่ผ่านมาไม่พบว่ามีการใช้นโยบายตัดราคาระหว่างสองบริษัท

Since the Company's revenue mainly arises from rental and revenue from selling houses, the Company is thus facing with risk of delayed payment of those amount. However, the policy of complete construction prior to selling houses has helped reduced some problem such as customer's request to redesign the house or customer's dissatisfaction of quality control. This can be seen from the above table during the year 2001 and year 2002 which shows the reduction of account receivables for overdue period of more than 6 months. The amount of overdue for a period of more than 6 months reduced sharply from 67.87% in the year 2001 to 8.50% in the year 2002. Beside, the Company has set up a division to follow up the due debt to reduce the possibility of overdue of rental payment and payment from selling houses for more than 1 month. If the amount is overdue for more than 3 months, the Company will immediately file lawsuit against the customer. All these policies take part in reducing the risk of the Company from overdue of rental payment and payment from selling houses.

#### **5. Risk from an oversupply of office building including the non-performing land that has been prepared for development for approximately 4,000 million Baht which will not generate income and will become cost of operating projects within 2-3 years**

Initially, the Company planned to develop the office building and the shopping mall project namely the Q. House Lumpini Park with the project investment of approximately 4,000 million Baht. The Company has later on delayed this project due to the economic crisis since the year 1997 which placed a severe impact to the property development business and further resulted in an oversupply of the office building. The Company, thus, faces with risk of oversupply of office building including the non-performing land that has been prepared for development for approximately 4,000 million Baht. These projects will not only generate no income, but will also become part of the cost during these few years. However, on July 4, 2001, the Company has entered into further restructuring negotiation with the creditor for the Q. House Lumpini Park Project. The loan will be divided into 2 parts : the first part is consisted of 70% of the principal amount with interest rate at MLR per year. The principal amount for this part will be paid back in the 7<sup>th</sup> year. The second part, the remaining 30% of the principal amount, will be charged an interest rate of 3% per year and the Company is liable to pay back the principal amount in the 3<sup>rd</sup> year which will reduce the amount of interest incurred.

In the year 2002, the market situation for office building market has improved as the vacancy rate of grade A office building in the central business district area (Sathorn, Silom, Surawongse, Wireless, and Ploenjit Road, etc.) reduce from 27% to 26%. This is primarily due to the quality of the new buildings and the fact that prices are negotiable. Thus, this initiates an interest to many companies to move to new buildings where rental rates are not significantly different from the previous ones. Another part of the increase in demand arises from the expansion of business of existing lessee and the newly established companies.

#### **6. Risk from the conflict of interest**

The risk arises from the fact that Mr. Anant Asavabhokhin is a director and major shareholder of both the Company and the Land and Houses Plc. Moreover, these 2 companies operate the same line of business which may have some impact on the operation and the competition of the Company. However, only Mr. Anant Asavabhokhin takes position in both companies and he is not eligible as the Company's authorized person. Therefore, the operation of the 2 companies is independent of each other. Beside, the Audit Committee will constantly investigate any conflict of interest that may arise and protect any conflict of interest that may occur in the future. Even though the Company and the Land and Houses Plc. are operating similar business in term of property business for sale, the Company's strategy is to develop projects and apply pricing strategy which is appropriate for that location in order to reach the target group in each market segment. There has never been any evidence regarding price competition between the 2 companies.

## ผู้ถือหุ้น และค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหาร Major Shareholders and Management's and Executive's Remuneration

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายรวมพร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือ และสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 25 เมษายน 2545 (ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด)

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	%
1. Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	129,990,000	16.01
2. นาย อนันต์ อัสวโกติน	89,824,712	11.07
3. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	71,947,716	8.86
4. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	66,519,755	8.19
5. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	31,680,000	3.90
6. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	30,732,000	3.79
7. American International Assurance Company Limited -Di-Life	18,808,925	2.32
8. ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)	18,285,700	2.25
9. นางสิริมา ศรีวิกรม์	13,018,622	1.60
10. บริษัท กริไทย จำกัด	8,601,465	1.06
รวม	479,408,895	59.05

## การสรรหากรรมการและผู้บริหาร Recruitment of Director and Management

กรรมการของบริษัทจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด การแต่งตั้งกรรมการใช้วิธีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งโดยเสียงข้างมากหนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาไม่มีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่มากกว่า 15 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

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

ทั้งนี้ ในตำแหน่งผู้บริหารที่ไม่ใช่กรรมการของบริษัท คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งตามที่เห็นสมควร

The Company top ten shareholders, number of shares held and percentage of shareholding as of April 25, 2002

Shareholders	number of shares	% of paid up capital
1. Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	129,990,000	16.01
2. Mr. Anan Asavabhokhin	89,824,712	11.07
3. Land and House Plc.	71,947,716	8.86
4. Thai NVDR Co., Ltd.	66,519,755	8.19
5. Siam Commercial Bank Plc.	31,680,000	3.90
6. Bangkok Bank Plc.	30,732,000	3.79
7. American International Assurance Co., Ltd.-Di-Life	18,808,925	2.32
8. Thai Bank Plc.	18,285,700	2.25
9. Mrs. Sirima Srivikorn	13,018,622	1.60
10. Kreethai Co., Ltd.	8,601,465	1.06
	479,408,895	59.05

The directors of the Company must be qualified as requested by law. The appointment of the directors is conducted by a majority vote in which one share is eligible for one vote. Each shareholder is allowed one at a time to vote from the list of the proposed persons. The person who receives the highest vote and sequence-down until the number of persons reach the limit will be appointed as directors of the Company. In the case where two persons receive the same vote but the number of vacant office of director only allows one person, then the president of the meeting will vote one more time and this vote is considered a deciding vote.

The Company's board of directors is composed of more than 5 persons but less than 15 persons. More than half of the total number of directors must be the residence of Thailand

The director is released from the post upon the following:

- (1) Dead
- (2) Resign
- (3) Lack of qualification or forbidden characteristics required by law
- (4) Shareholders' meeting's request to resign
- (5) Court order to resign

However, regarding other executive positions aside from the Company's directors, the Company's directors will consider or appoint upon the appropriateness.

## ค่าตอบแทนผู้บริหาร The Management's Remuneration

- ในปี 2545 ค่าตอบแทนกรรมการรวม 4 ท่าน เท่ากับ 4.76 ล้านบาทเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบ ดังนี้

เงินเดือน	- บาท
โบนัส	- บาท
ส่วนแบ่งของกำไร	- บาท
เบี้ยประชุม	4,760,000 บาท
รวม	4,760,000 บาท

- ในปี 2545 ค่าตอบแทนรวมของกรรมการและผู้บริหารรวม 6 ท่าน (ตั้งแต่ระดับผู้ช่วยกรรมการขึ้นไป) เท่ากับ 23.04 ล้านบาท เป็นค่าตอบแทนในรูปแบบ ดังนี้

เงินเดือน	17,700,264 บาท
โบนัส	4,425,066 บาท
ส่วนแบ่งกำไร	- บาท
เบี้ยประชุม	- บาท
เงินสำรองเลี้ยงชีพ	918,016 บาท
รวม	23,043,346 บาท

- ในปี 2545 ค่าตอบแทนที่ไม่ใช่เป็นตัวเงินของกรรมการและผู้บริหารรวม 6 ท่านเท่ากับ 6,968,000 บาท เป็นเงินได้ที่เกิดจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP)

### การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ ที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 15 ข้อ ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ ฯ ได้กำหนดไว้ ดังนี้

#### 1. สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

ในปี 2545 บริษัทได้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 2 ครั้ง โดยมีการจัดทำหนังสือเชิญประชุมที่มีสารสนเทศครบถ้วน และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาข้อมูลประกอบวาระต่างๆ ก่อนการประชุม และการประชุมดังกล่าวเป็นไปโดยผู้ถือหุ้นทุกท่านมีสิทธิเท่าเทียมกันทุกประการ

บริษัทมีการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้

- มีการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- มีการซื้อสินค้า และบริการจากคู่ค้าตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงการปฏิบัติตามสัญญาต่อคู่ค้า
- มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญา / ข้อตกลง
- มีความเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า รักษาความลับลูกค้า มีหน่วยงานให้บริการหลังการขาย
- มีความประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดีหลีกเลี่ยงวิธีการไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่ง
- มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม

#### 2. คณะกรรมการและคณะผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วยคณะกรรมการที่เป็นอิสระ 4 ท่าน และมีการแยกตำแหน่งกันระหว่างประธานกรรมการกับกรรมการผู้จัดการ โดยผู้ถือหุ้นได้อนุมัติค่าตอบแทนกรรมการที่สามารถเปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน



- In the year 2002, the remuneration to 4 directors totals 4.76 million baht comprising of the following :

Salary	-	๓๖๖
Bonus	-	๓๖๖
Profit sharing	-	๓๖๖
Meeting allowance	4,760,000	๓๖๖
Total	4,760,000	๓๖๖

- In the year 2002, the remuneration of the directors and the executives of 6 persons (not under executive vice president) totals 23.04 million baht comprising of the following :

Salary	17,700,264	๓๖๖
Bonus	4,425,066	๓๖๖
Profit sharing	-	๓๖๖
Meeting allowance	-	๓๖๖
Provident fund	918,016	๓๖๖
Total	23,043,346	๓๖๖

- In the year 2002, other form of remuneration not in term of money for the directors and the executives of 6 persons totals 6,968,000 baht incurring from conversion of warrant (ESOP).

## Corporate Governance

The Company has the corporate governance policy ,complied with 15 Principles of Good Corporate Governance conducted by The Stock Exchange of Thailand (SET), as follows :

### 1. Rights and Equitable Treatment Shareholders and Various Groups of Stakeholders

In the year 2002, the Company held 2 shareholder's meetings , Notice of shareholders' meeting is distributed more than 7 days prior to the meeting date within complete information for consideration. The Meeting has an encourage equal treatments for all shareholders.

The Company has the policy for the various groups of stakeholders as follows :

- Employees are treated equally and fairly. Benefits are paid appropriately.
- Products and services bought from suppliers are in accordance with normal business conditions and agreements.
- Borrowing agreements are honored accordingly.
- Customers are treated with care. Their information is treated as confidential. There is an after sale service available for dealing with customers' complaints.
- Competition is moral. No illegal practices are used to destroy competitors.
- Community, environment, and society are responsibly treated.

### 2. The Boards

The company's board of directors has 12 members, 4 of which are the independent directors. The titles of chairman of the board and managing director and separated, so that no one would be granted unlimited power. Remuneration for director and management ,approved by shareholders' meetings, is appropriate, comparable to the general practice in the industry.

บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทและเพื่อติดตามการบริหารงานของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท โดยในปี 2545 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 21 ครั้ง ซึ่งเลขานุการคณะกรรมการจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการล่วงหน้าโดยกรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระและไม่ขึ้นกับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดและมีการจดบันทึกการประชุมและความคิดเห็นของกรรมการอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ / นามสกุล	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม (ครั้ง)
1. นายชัยวัฒน์ หุตะเจริญ	ประธานกรรมการ	10
2. พลตำรวจเอกเอก สารสิน	กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ	6
3. นายอนันต์ อัครโกคิน	กรรมการ	21
4. นายรัตน์ พานิชพันธ์	กรรมการ	21
5. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	20
6. นายชาย ศรีวิกรม์	กรรมการ	14
7. นายลิม สวี กวน	กรรมการ	1
8. นางสาวกนกวลี วิริยประไพกิจ	กรรมการ	9
9. นางนิลยา มาลากุล ณ อยุธยา	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	8
10. นายจุมพล มีสุข	กรรมการ	21
11. นายชวง ชัยสุโรจน์	กรรมการ	21
12. นางสาวรรณา พุทธประสาท	กรรมการ	21

หมายเหตุ : - พลตำรวจเอกเอก สารสิน ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการระหว่างปี เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2545

นอกจากนี้บริษัท มีคณะกรรมการ 2 ชุด คือ

ก) คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน

ข) คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 5 ท่าน

ซึ่งรายชื่อ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดต่างๆ ข้างต้น ได้กล่าวถึง แล้วในส่วนของการจัดการ

### 3. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความโปร่งใสและทั่วถึง ทั้งในส่วนของการดำเนินงานของบริษัทเอง ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ผ่านทางระบบ ELCID ของตลาดหลักทรัพย์ และสื่อต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนนักวิเคราะห์และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลอย่างครบถ้วน

บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบที่คอยดูแลรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้จัดทำประกาศที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มา/จำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้พนักงานได้ทราบแนวทางการปฏิบัติที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของทางการ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานคุณภาพของงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงิน ได้รับข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน

Board of director's meeting plays an important role in

- Determining or approving the company's vision, mission, strategy, goal, policy, business plan and budget.
- Monitoring the management performance regularly to ensure that the established plan is achieved.

In the year 2002, there were 21 board of Directors' meetings. The corporate secretary had delivered the meeting material, which complete information, to directors at least 7 days prior meeting date. Each member of the Board of directors has the right to independently express opinions. All opinions, discussions, and decisions during the meeting will be written precisely in the minute of the meeting. The details of meetings as follows:-

Name / Surname		Position	Number of participation
1.	Mr. Chaiwat Hutacharoen	Chairman	10
2.	Pol. Gen.Pow Sarasin	Chairman of the audit committee/Director	6
3.	Mr. Anant Asavabhokhin	Director	21
4.	Mr. Rutt Phaniiphand	Director	21
5.	Mr. Adul Vinaiphat	Director and Audit Committee	20
6.	Mr. Chai Srivikorn	Director	14
7.	Mr. Lim Swe Guan	Director	1
8.	Ms. Konokvalee Viriyaprapaikit	Director	9
9.	Mrs. Nilaya Malakul Na Ayudhya	Director and Audit Committee	8
10.	Mr. Joompol Meesook	Director	21
11.	Mr. Suang Chaisurote	Director	21
12.	Mrs. Suwanna Buddhaprasart	Director	21

NOTE : - Pol. Gen.Pow Sarasin has been appointed to be director on May 14, 2002

The company has 2 groups of sub committees.

- 1) Audit committee consists of 3 members.
- 2) Remuneration committee consists of 5 members.

The details of the board of director and committee's name including their roles, duties and responsibilities have provided in a part of management section

### 3. Information Disclosure and Transparency

The company has realized the importance of the information disclosure correctly, timely and transparency, therefore the financial information and non financial information that may affect to the stock price are fully disclosed to public relation via ELCID system and other channels to investors, analysts, and other's related person.

The company's Audit Committee regularly consider any information that may lead to conflict of interests. The company has set the announcement of the gain/ disposal of assets and the announcement of the connected transactions for the staffs' practice.

The company's Audit Committee has reviewed the financial statement for the accuracy and adequate disclosure.

#### 4. การควบคุมและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการสร้างระบบการควบคุมภายในทั้งการควบคุมด้านการเงินการดำเนินงานและการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญ ให้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพเพื่อให้ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความอิสระสามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ จึงกำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบภายในแยกเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัท รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้มีการประเมินความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและได้มีแนวทางปฏิบัติต่างๆ ในการที่จะลดความเสี่ยงให้ได้น้อยที่สุด เช่น มีการป้องกันความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องทางการเงิน โดยมีการเพิ่มทุนในปี 2545 จากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 561 ล้านบาท และมีการจัดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2545 เป็นต้น

รายละเอียดของการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ได้แสดงไว้ในหัวข้อเรื่องการควบคุมภายใน และหัวข้อเรื่องปัจจัยเสี่ยง ตามลำดับแล้ว

#### 5. จริยธรรมธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับเรื่องจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติของพนักงาน (Code of conduct) เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรมทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสาธารณะชนและสังคม เพื่อเป็นการปกป้องดูแลความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรวมถึงการปฏิบัติงานของพนักงานให้มีความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจด้วย

#### การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยการห้ามมิให้ผู้บริหารนำข้อมูลของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ส่วนการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินจะเผยแพร่ต่อสาธารณะชน บริษัทไม่มีนโยบายห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้บริหาร อย่างไรก็ตามกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ที่จะต้องจัดทำรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของกรรมการ และ/หรือผู้บริหาร และของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ และ/หรือผู้บริหาร ตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท และต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท บริษัทไม่มีมาตรการลงโทษหากพบว่าผู้บริหารฝ่าฝืนนโยบายบริษัท อย่างไรก็ตามกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว บริษัทจะประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

#### 4. Controlling System and Risk Management

The Company has realized the importance of the internal control system in which financial, operations, and compliance controls. For this matter, there is an Internal Audit department responsible for auditing the main operations covering the major financial activities to ensure that all tasks are being efficiently performed as directed. In order to assure that the independence and “check and balance” role of the Internal Audit department is exercised fully, the company requires the Internal Audit department to report directly to the Audit Committee.

Regarding the risk of the Company, the company has regularly evaluated risk and set the measure to minimize risk. The example of risk management is a liquidity risk protection by increasing in shares capital in the year 2002 which resulted from conversion of warrants for the amount of 561 million baht and the registration of the Quality Houses Property Fund on March 19, 2002 etc.

The details of internal control and risk management system of the Company are explained in the part of Internal Control and Risk Factors.

#### 5. Business Ethics

The Company has provided the company's code of conduct for all directors and employee to ensure that they are aware of, understands, and would keep monitoring the code of conduct as expected by the company and it's shareholders to the all stakeholder community and the public. This policy is to protect conflicts of interest and transparency in performing tasks by employees.

#### Internal Information Control

The Company has the policy to forbid the use of inside information by the executives for personal benefits. Regarding the use of inside information for securities trading during the period of 1 month prior to the publication of the financial statements, the Company has no policy in prohibiting securities trading by the executives. However, the directors and/or the executives is responsible for filing report of securities holding of the Company's shares for the directors and/or the executives and spouses and children under 21 years of age including persons in close relationship with the directors and/or the executives according to the Article 258 of the Securities and Exchange Commission Act B.E. 2535. The directors and the executives are responsible to report to the Board of Directors within 3 days after any exchange in the possession of the Company's securities. The Company has no punishment policy if any executives violate the policy of the Company. However, in the case that the directors and/or the executives violate the policy, the Company will coordinate with internal control unit for further filing of lawsuit.

### การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2546 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2546 โดยมีคณะกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 3 คน คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารแล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ด้านคือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทมีการควบคุมภายใน ในเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว (ตามส่วนที่ 3 ข้อ 3.3 ถึง 3.7 ของแบบประเมิน) อย่างเพียงพอแล้ว โดยกรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการ สำหรับการควบคุมภายใน ในหัวข้ออื่นว่าบริษัทมีความเห็น ว่า บริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

สำหรับเรื่องความเสี่ยงของบริษัทนั้น บริษัทได้มีการประเมินความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ และได้มีแนวทางต่างๆ ในการป้องกันความเสี่ยงอยู่ตลอดเวลา เช่น มีการป้องกันความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องทางการเงิน เช่น มีการเพิ่มทุน 2545 จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิรวม 561 ล้านบาท

ผู้สอบบัญชีของบริษัทคือ นายรุทรว เชาวนะทวี ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2545 ไม่ได้แสดงความเห็นในรายงานของการสอบบัญชีว่าบริษัทมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

## Internal Control

At the Board of Directors' meeting No. 3/2003 held on March 5, 2003 with the presence of the independent directors and 3 member of the Audit Committee, the Board of Directors has reviewed the internal control system by inquiring information from the executives. The review of the internal control system of the Company covers 5 areas which include organizations and environment, risk management, management operation control, information technology and communication, and follow-up system. The Board of Directors agrees that the Company's internal control system regarding transactions with major shareholders, directors, executives, or other related persons is sufficient (according to part 3 no. 3.3 - 3.7 of the appraisal form). The independent director and the Audit Committee fully agree with the opinions of the Board of Directors. Regarding the internal control system of other issues under the internal control system, the independent director and the Audit Committee also agrees that internal control system is sufficient.

Regarding the risk of the Company, the Company has consistently appraised the risk and always apply the policy in protecting risk. The policy includes the financial risk protection such as the increased in common shares of the registered capital in the year 2002 from conversion of warrants totaling 561 million baht.

The Company's auditor for the year 2002 is Mr. Ruth Chaowanagawi. The auditor does not see any discrepancy in the internal audit system.

## บุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน Counter Parties and Inter-transactions

รายการระหว่างบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) กับบุคคลผู้มีผลประโยชน์ร่วม

### (1) บริษัท ธรรมบัณฑิต จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
ความสัมพันธ์	นางศิติ บุญยะปานะ ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในบริษัท ธรรมบัณฑิต จำกัด ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 0.505 (ณ วันที่ 25 เมษายน 2545) เป็นภรรยาของนายชาญ ศรีวิกรม์ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยเป็นกรรมการของบริษัท และถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 0.013 (ณ วันที่ 25 เมษายน 2545) ทั้งนี้ นายชาญ ศรีวิกรม์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทตั้งแต่วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2544
รายการระหว่างกัน	บริษัทได้เช่าที่ดินและอาคารจาก บริษัท ธรรมบัณฑิต จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ คิวเฮาส์ สาทร
ลักษณะสัญญา	บริษัทเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 2430 และ 2647 ราว 2 ไร่ 2 งาน 12 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินทั้งสิ้น 2-3-56 ไร่ และเช่าอาคารโครงการคิวเฮาส์ สาทร พื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 27,000 ตารางเมตร
ค่าตอบแทนรวม	ค่าเช่าที่ดินทั้งสิ้น 30,000,000 บาท และค่าเช่าอาคาร 98,000,000 บาท (ตลอดอายุการเช่า)
อายุสัญญา	30 ปี (1 มกราคม 2537 ถึง 31 ธันวาคม 2566)
กำหนดชำระเงิน	ชำระเป็นรายปีในทุกวันที่ 30 มิถุนายน ของทุกๆ ปี ตลอดอายุการเช่า

#### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระได้พิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ (บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด) ซึ่งได้ประเมินไว้ ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2543 ด้วยวิธี Income Approach รวมมูลค่าเท่ากับ 476.4 ล้านบาท (ในกรณีที่มีการเช่าเต็มพื้นที่) กรรมการอิสระจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม ทั้งนี้ ราคาประเมินอาจจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ แต่เนื่องจากการเช่าทำสัญญาเป็นการทำสัญญาระยะยาวแม้ว่าราคาประเมินจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงทางบริษัทไม่สามารถที่จะแก้ไขสัญญาดังกล่าวได้

### (2) บริษัท สยามพาณิชย์ เรียลเอสเตท จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ค้าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย และและศูนย์การค้า
ความสัมพันธ์	นายอนันต์ อัคราโกลิน ซึ่งเป็นผู้ถือรายใหญ่ในบริษัทเป็นกรรมการร่วมของทั้งสองบริษัท
รายการระหว่างกัน	บริษัททำสัญญาเช่าช่วงอาคารโครงการบางรัก พลาซ่า โดยเช่าช่วงพื้นที่บางส่วนของชั้น 1 ประมาณ 493 ตารางเมตรและพื้นที่ทั้งหมดของชั้น 6-27 ประมาณ 27,970 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 28,463 ตารางเมตร
อายุสัญญา	29 ปี 6 เดือน (1 มกราคม 2537 - 19 กรกฎาคม 2566)
เงินตอบแทนการเช่ารวม	508,400,870 บาท (ตลอดอายุสัญญาเช่าช่วง)
เงินประกันการเช่าและบริการ	ไม่มี

#### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระได้พิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ (บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด) ซึ่งได้ประเมินไว้ ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2543 ด้วยวิธี Income Approach รวมมูลค่าเท่ากับ 523.7 ล้านบาท (ในกรณีที่มีการเช่าเต็มพื้นที่) กรรมการอิสระจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม ทั้งนี้ ราคาประเมินอาจจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ แต่เนื่องจากการเช่าทำสัญญาเป็นการทำสัญญาระยะยาวแม้ว่าราคาประเมินจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงทางบริษัทไม่สามารถที่จะแก้ไขสัญญาดังกล่าวได้



## Inter-transactions between the Quality Houses Plc. and counter parties

### (1) Dhammabundit Co., Ltd.

<b>Business characteristics</b>	: Property for rent
<b>Relationship</b>	: Mrs. Sithi Bunyapana, the authorized director of the Dhammabundit Co., Ltd., holds 0.505% shares in the Company (as of April 25, 2002). She is the wife of Mr. Charn Srivikorn, the director of the Company and holds 0.013% shares in the Company (as of April 25, 2002). However, Mr. Charn has resigned from being the director of the Company since February 17, 2001
<b>Inter-transaction</b>	: The Company has rented the land and building from the Dhammabundit Co., Ltd. who is the owner of land and building of the Q House Sathorn Project
<b>Contract features</b>	: The Company rented the land with the title deed No. 2430 and 2647 ra-wang 2t 2e 12, located on South Sathorn Road, Tungmahamek, Sathorn District, Bangkok with the total of 2-3-56 rais and total building space of 27,000 sq. meter
<b>Compensation</b>	: The rental cost of the land is 30,000,000 Baht and the rental cost of the building is 98,000,000 Baht (throughout the rent period)
<b>Contract period</b>	: 30 years (January 1, 1994 to December 31, 2023)
<b>Payment schedule</b>	: Annual payment payable on every June 30th of every year throughout the rent period

#### Opinion of independent director

The independent director has reviewed the report from the independent appraisers (Bangkok Appraisal Co., Ltd.) which was appraised on December 25, 2000 by an income approach method which results in a total value of 476.4 million Baht. (In case that the total space is fully occupied) The independent director agrees that the transaction is reasonably priced. The appraised value may increase or decrease depending upon the economic situation. However, the contract cannot be amended due to the long-term obligation.

### (2) Siam Commercial Real Estate Co., Ltd.

<b>Business characteristics</b>	: Real estate commercials, office building for rent, service apartment, and shopping center
<b>Relationship</b>	: Mr. Anan Asavabhokhin, the major shareholder of the Company, is a director for both companies
<b>Inter-transaction</b>	: The Company has sub-leased the Bangrak Plaza Building project. The sub-leased area covers the first floor for 493 sq. meter and entire space of 6 <sup>th</sup> - 27 <sup>th</sup> floor for 27,970 sq. meter totaling sub-leased space of 28,463 sq. meter
<b>Contract period</b>	: 29 years 6 months (January 1, 1994 to July 19, 2023)
<b>Compensation from joint leases</b>	: 508,400,870 Baht (throughout the rent period)
<b>Deposit for rental and service</b>	: none

#### Opinion of independent director

The independent director has reviewed the report from the independent appraisers (Bangkok Appraisal Co., Ltd.) which was appraised on December 25, 2000 by an income approach method which results in a total value of 523.7 million Baht. (In case that the total space is fully occupied) The independent director agrees that the transaction is reasonably priced at the period the transaction took place. The appraised value may increase or decrease depending upon the economic situation. However, the contract cannot be amended due to the long-term obligation.

### (3) นายชาย ศรีวิกรม์ และนายชาญ ศรีวิกรม์

ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการบริษัท
รายการระหว่างกัน	บริษัทได้เช่าที่ดินจากนายชาย ศรีวิกรม์ และนายชาญ ศรีวิกรม์ ซึ่ง เกี่ยวข้องโดยเป็น กรรมการของบริษัท และถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 0.016 และร้อยละ 0.013 ตามลำดับ ณ วันที่ 25 เมษายน 2545 ทั้งนี้ นายชาญ ศรีวิกรม์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการของบริษัทตั้งแต่วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2544 โดยนายชาย ศรีวิกรม์ และนายชาญ ศรีวิกรม์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดิน บริษัทได้เช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อทำโครงการ คิวแฮส ลุมพินีปาร์ค
ลักษณะสัญญา	บริษัทเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 617 เลขที่ดิน 2 ตั้งอยู่ที่บ้านสาทร แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินทั้งสิ้น 1,086.80 ตารางวา
ค่าตอบแทนรวม	219,126,050 บาท (ตลอดอายุการเช่า)
อายุสัญญา	30 ปี (1 มกราคม 2541 ถึง 31 ธันวาคม 2570)
กำหนดชำระเงิน	ชำระล่วงหน้าเป็นรายปีในทุกวันที่ 30 ธันวาคม ของทุกๆ ปี ตลอดอายุการเช่า

#### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระได้พิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ (บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด) ซึ่งได้ประเมินไว้ ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2543 รวมมูลค่าสิทธิการเช่า 779 ล้านบาท กรรมการอิสระจึงมีความเห็นว่าในขณะที่ทำรายการนั้น รายการดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผล และเป็นราคาที่ยุติธรรม ทั้งนี้ ราคาประเมินอาจจะมีส่วนเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ แต่เนื่องจากการเข้าทำ สัญญาเป็นการทำสัญญาระยะยาวแม้ว่าราคาประเมินจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลง ทางบริษัทไม่สามารถที่จะแก้ไขสัญญาดังกล่าวได้

### (4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์

ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ และสามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้คุ้มค่า นอกจากนี้ กองทุนอาจนำเงินบางส่วนไปลงทุนในเงินฝาก หรือลงทุนในสินทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธี อื่นใดตามที่กฎหมาย ก.ล.ด. กำหนด
ความสัมพันธ์	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ("กองทุน") มีหน่วยลงทุนทั้งหมด 141 ล้านบาท เป็นเงิน 1,410 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยลงทุนประเภท ก. 140 ล้านบาท และหน่วยลงทุนประเภท ข. 1 ล้านบาท บริษัทลงทุนในกองทุนฯ จำนวน 1 ล้านบาท เป็นเงิน 10 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือ หน่วยลงทุนประเภท ข. ซึ่งมีสิทธิดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) บริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผลและคืนมูลค่าหน่วยลงทุนหลังจากที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภท ก. ได้รับไปแล้วตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้</li><li>2) บริษัทจะโอนหน่วยลงทุนได้ต่อเมื่อได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภท ก. ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของหน่วยลงทุนประเภท ก.</li></ol>
รายการระหว่างกัน	<ol style="list-style-type: none"><li>1. บริษัทขายฝากที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท และโครงการ คิวแฮส เฟลนิจิต ให้แก่กองทุนฯ ในราคารวม 1,410 ล้านบาท โดยบริษัทตกลง ใถ่ถอน ("ซื้อคืน") ทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนในระยะเวลา 3 ปี ในราคารวม 1,410 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการซื้อคืนด้วยวิธีการผ่อนชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละ 15 ล้านบาท</li><li>2. บริษัทเช่าที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวจากกองทุนฯ เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ 7.2 ล้านบาท</li></ol>

### (3) Mr. Chai Srivikorn and Mr. Charn Srivikorn

<b>Relationship</b>	: The Company's shareholders and directors
<b>Inter-transaction</b>	: The Company has rented the land from Mr. Chai Srivikorn and Mr. Charn Srivikorn whom are the Company's directors and hold 0.016% and 0.013% shares respectively as of April 25, 2002. Mr. Charn Srivikorn has resigned from the position of the director since February 17, 2001. Mr. Chai and Mr. Charn Srivikorn are the co-owners of the land. The Company has rented the land for the development of the Q House Lumpini Park
<b>Contract features</b>	: The Company rented the land with the title deed No. 617, located on No. 2, Bann Sathorn, Tungmahamek, Sathorn District, Bangkok for 1,086.80 sq. wah
<b>Compensation</b>	: 219,126,050 Baht (throughout the rent period)
<b>Contract period</b>	: 30 years (January 1, 1998 to December 31, 2027)
<b>Payment schedule</b>	: Advanced payment every year on December 30 <sup>th</sup> of every year throughout the rent period

#### Opinion of independent director

The independent director has reviewed the report from the independent appraisers (Bangkok Appraisal Co., Ltd.) which was appraised on December 25, 2000 by an income approach method which results in a total value of 779 million Baht. The independent director agrees that the transaction is reasonably priced at the time period the transaction took place. The appraised value may increase or decrease depending upon the economic situation. However, the contract cannot be amended due to the long-term obligation.

### (4) The Quality Houses Property Fund

<b>Type of Fund</b>	: Closed-end property fund
<b>Investment policy</b>	: Invest in good quality property which provides high return to unitholders. The Fund may also invest deposits or other assets or other form of investment that produces return as allowed by the S.E.C.
<b>Relationship</b>	: The Quality Houses Property Fund ("the Fund") has 141 million units which totals 1,410 million Baht. The Fund composes of 2 types. Type A units compose of 140 million units and type B units compose of 1 million units. The Company invests in type B units for 1 million units totaling 10 million Baht and pertains to the following rights :  1) The Company is eligible to receive dividends and is allowed to return the investment units after type A's unit holders has already received under the stated policy.  2) The Company may transfer the investment units upon the approval of type A's unitholders of at least 75% of the total number of type A's investment units.
<b>Inter-transaction</b>	: 1. The Company sold land with building with right of redemption and sold assets related to the Centerpoint Sukumvit project and the Q House Ploenjit project to the Fund with the total price of 1,410 million Baht. The Company agrees to redeem ("buy back") these assets within 3 years for a total price of 1,410 million Baht under the condition to buy back with installment payment of 15 million Baht per quarter.  2. The Company rent land with building and other related assets of the above stated projects for the period of 3 years with payments of 7.2 million Baht per month.

อายุสัญญา	3 ปี (20 มี.ค. 2545 - 18 มี.ค. 2548)
คำตอบแทนรวม	<p>ราคาขายฝาก 1,410 ล้านบาท / ราคาไถ่ถอน 1,410 ล้านบาท ค่าเช่า เดือนละ 7.2 ล้านบาท</p> <p>รายการดังกล่าวเข้าลักษณะเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน ซึ่งผู้ให้เช่าให้เงินกู้แก่ผู้เช่าโดยใช้ทรัพย์สินเป็นประกัน และค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่ายถือเป็นดอกเบี้ยจ่ายแก่ผู้ให้เช่า ดังนั้น บริษัทมีรายการระหว่างกันกับกองทุนฯ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัทบันทึกรายการรับเงินจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว เป็น “หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน” โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีมูลค่าเท่ากับ 1,365 ล้านบาท</li> <li>2. บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวให้แก่กองทุนในปี 2545 จำนวน 21.6 ล้านบาท</li> <li>3. ในปี 2545 บริษัทได้จ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนจำนวน 67.8 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าทางการเงิน</li> <li>4. ณ 31 ธ.ค. 2545 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการเช่าที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุน จำนวนรวม 191 ล้านบาท</li> </ol>

#### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระได้พิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ (บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด) ซึ่งได้ประเมินราคาที่ดินพร้อมอาคารของโครงการดังกล่าวทั้ง 2 โครงการ ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2544 มูลค่าประเมินราคาทรัพย์สินรวม 1,418.7 ล้านบาท กรรมการอิสระจึงมีความเห็นว่าการที่บริษัททำสัญญาขายฝากที่ดินพร้อมอาคารและขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท และโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต ให้แก่กองทุนฯ ในราคารวม 1,410 ล้านบาท รวมทั้งจะซื้อคืนทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวจากกองทุนในราคา 1,410 ล้านบาท ในระยะเวลา 3 ปี รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่ยุติธรรม ใกล้เคียงกับราคาประเมิน

นอกจากนี้ ราคาเช่าที่บริษัทจ่ายให้กับกองทุนฯ ซึ่งถือเป็นดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าทางการเงิน ในราคาเดือนละ 7.2 ล้านบาท เป็นราคาที่สมเหตุสมผล และช่วยลดต้นทุนทางการเงินของบริษัท เมื่อเปรียบเทียบกับการที่บริษัทกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

รายการในข้อ (5) - (8) ต่อไปนี้ เป็นรายการที่บริษัทในกลุ่มบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้เช่าอาคารคิวเฮาส์ คอนแวนต์ สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงาน จำนวนรวมทั้งสิ้น 3,877 ตารางเมตร

#### (5) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาที่ดินและจัดสร้างที่อยู่อาศัย บ้านจัดสรร อาคารชุดพักอาศัย และร่วมทุนกับบริษัทอื่นทำธุรกิจศูนย์การค้า
ความสัมพันธ์	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นร้อยละ 8.86 (ณ วันที่ 25 เมษายน 2545) และมีนายอนันต์ อัศวโภคิน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นกรรมการร่วมของทั้งสองบริษัท
รายการระหว่างกัน	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้เช่าพื้นที่ในอาคารคิวเฮาส์ คอนแวนต์ สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่
อายุสัญญา/ค่าเช่าและค่าบริการ	<p>สัญญาเช่าพื้นที่แบ่งออกเป็น 2 สัญญา พื้นที่รวม 3,317 ตารางเมตรโดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อายุสัญญา 3 ปี (1 กรกฎาคม 2545 - 30 มิถุนายน 2548) พื้นที่เช่าจำนวน 2,982 ตารางเมตร โดยคิดอัตราค่าเช่าเท่ากับ 250 บาท/ตารางเมตร/เดือน</li> <li>2. อายุสัญญา 1 ปี (1 เมษายน 2545 - 31 มีนาคม 2546) พื้นที่เช่าจำนวน 335 ตารางเมตร โดยคิดอัตราค่าเช่าเท่ากับ 230 บาท/ตารางเมตร/เดือน</li> </ol>

<b>Contract period</b>	: 3 years (March 20, 2002 ~ March 18, 2005)
<b>Compensation</b>	: The price of sale with right of redemption / the redemption price is 1,410 million Baht and rental fee is 7.2 million Baht per month.  These transactions are considered financial lease in which the lessor granted collateral loans to the lessee. The rental fee paid by the lessee is considered the interest paid to the lessor. As a result, the Company has inter-transactions with the Fund as follows :  1. The Company recorded receivable transactions from sale of these assets as "long-term liabilities under financial lease" which the balance as of December 31, 2002 is 1,365 million Baht.  2. The Company paid deposits for lease of land and building of amount 21.6 million Baht in the year 2002.  3. In the year 2002, the Company paid rental fee to the Fund in amount of 67.8 million Baht which was considered as interest paid under financial lease.  4. As of December 31, 2002, the Company has commitments amounting to 191 million Baht in respect of lease of plots of land together with building and any other related assets from the Fund.

#### Opinion of the independent director

The independent director has reviewed the report from the independent appraiser (Bangkok Appraisal Co., Ltd.) whom appraised the price of land together with building of the 2 projects on November 20, 2001. The appraisal price of assets totals 1,418.7 million Baht. Thus, the independent director agrees that the transactions of sale with right of redemption of land with building and other related assets of the Centerpoint Sukumvit project and the Q House Ploenjit project to the Fund with a total price of 1,410 million Baht altogether with the agreement to buy back assets of these projects for 1,410 million Baht within 3 years are reasonably and fairly priced and also close to the appraisal price.

Beside, the rental fee that the Company paid to the Fund which was considered interest paid under financial lease for 7.2 million Baht per month is reasonably priced and also reduce the financial cost of the Company compared with utilizing loan granted from financial institution.

The following transactions no. (5) - (8) are encountered by the Land and House Plc. group in renting the Q House Building Convent as its head office for the total space of 3,877 sq. meter.

#### (5) Land and Houses Plc.

<b>Business characteristics</b>	: Land and housing development, condominium and joint venture with other company to operate the shopping mall business.
<b>Relationship</b>	: The Land and Houses Plc. is the shareholders of the Quality House Plc. (holds shares of 8.86% as of April 25, 2002) and Mr. Anan Asavabhokhin is a director and major shareholder of both companies.
<b>Inter-transaction</b>	: The Land and Houses Plc. rented the space of the Q house Building Convent as its head office.
<b>Contract period/rental fee/service fee</b>	: The contracts are divided into 2 parts with the total space of 3,317 sq. meter as follows:  1. Contract period of 3 years (July 1, 2002-June 30, 2005) with total space of 2,982 sq. meter and rental fee of 250 Baht/sq. meter/month.  2. Contract period of 1 year (April 1, 2002-March 31, 2003) with total space of 335 sq. meter and rental fee of 230 Baht/sq. meter/month.

ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	ปี 2544	11,724,822
	<b>ปี 2545</b>	<b>11,958,545</b>
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	ณ 31 ธ.ค. 2544	355,714
	<b>ณ 31 ธ.ค. 2545</b>	<b>1,610,009</b>
เงินประกันการเช่าและบริการ	ผู้เช่าได้วางเงินประกันในส่วนนี้สำหรับกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและบริการ หรือหนี้ค่าเช่าและบริการ และค่าเสียหายอื่นๆ ของผู้เช่าอันต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 2,467,650 บาท	

#### (6) บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ขายอาคารชุดพักอาศัย	
ความสัมพันธ์	นายอนันต์ อัครโคติน ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นกรรมการร่วมของทั้งสองบริษัท	
รายการระหว่างกัน	บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้เช่าพื้นที่ในอาคาร คิวเฮาส์ คอนแวนต์ สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงาน	
อายุสัญญา	3 ปี (1 กรกฎาคม 2542 - 30 มิถุนายน 2545) และไม่ได้มีการต่อสัญญา	
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	200 บาทต่อตารางเมตร เนื้อที่เช่าประมาณ 65 ตารางเมตร	
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	ปี 2544	257,357
	<b>ปี 2545</b>	<b>126,713</b>
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	ณ 31 ธ.ค. 2544	7,843
	<b>ณ 31 ธ.ค. 2545</b>	<b>-</b>
เงินประกันการเช่าและบริการ	ผู้เช่าได้วางเงินประกันในส่วนนี้สำหรับกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและบริการ หรือหนี้ค่าเช่าและบริการ และค่าเสียหายอื่นๆ ของผู้เช่าอันต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า เป็นจำนวน 39,000 บาท	

#### (7) บริษัท สยามธานี เรียวเอสเตท จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ขายอาคารชุดพักอาศัย	
ความสัมพันธ์	นายอนันต์ อัครโคติน ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นกรรมการร่วมของทั้งสองบริษัท	
รายการระหว่างกัน	บริษัท สยามธานี เรียวเอสเตท จำกัด ได้เช่าพื้นที่ในอาคาร คิวเฮาส์ คอนแวนต์ สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงาน	
อายุสัญญา	3 ปี (1 กรกฎาคม 2545 - 30 มิถุนายน 2548)	
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	250 บาทต่อตารางเมตร เนื้อที่เช่าประมาณ 190 ตารางเมตร	
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	ปี 2544	504,764
	<b>ปี 2545</b>	<b>624,861</b>
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	ณ 31 ธ.ค. 2544	15,083
	<b>ณ 31 ธ.ค. 2545</b>	<b>27,619</b>
เงินประกันการเช่าและบริการ	ผู้เช่าได้วางเงินประกันในส่วนนี้สำหรับกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและบริการ หรือ หนี้ค่าเช่าและบริการ และค่าเสียหายอื่นๆ ของผู้เช่าอันต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า เป็นจำนวน 142,500 บาท	

Rental fee and	:	year 2001	11,724,822
service fee (Baht)		<b>year 2002</b>	<b>11,958,545</b>
Debtor of rental fee and	:	As of December 31, 2001	355,714
service fee (Baht)		<b>As of December 31, 2002</b>	<b>1,610,009</b>

**Deposit for rental and service** : The lessee paid 2,467,650 Baht as deposit for any misconduct against the rental agreements or defaults of rental payments and damages incurred

#### (6) Siam Thani Property Co., Ltd.

<b>Business characteristics</b>	:	Residential condominium for sale	
<b>Relationship</b>	:	Mr. Anan Asavabhokhin is a director and major shareholder of both companies	
<b>Inter-transaction</b>	:	The Siam Thani Property Co., Ltd. rented space in the Q House Building Convent as its office	
<b>Contract period</b>	:	3 years (July 1, 1999 - June 30, 2002) and the contract was not renewed	
<b>Rental and service fee</b>	:	200 Baht per sq. meter for the rented space of 65 sq. meter	
Rental fee and	:	year 2001	257,357
service fee (Baht)		<b>Year 2002</b>	<b>126,713</b>
Debtor of rental fee and	:	As of December 31, 2001	7,843
service fee (Baht)		<b>As of December 31, 2002</b>	<b>-</b>

**Deposit for rental and service** : The lessee paid 39,000 Baht as deposit for any misconduct against the rental agreements or defaults of rental payments and damages incurred

#### (7) Siam Thani Real Estate Co., Ltd.

<b>Business characteristics</b>	:	Residential condominium for sale	
<b>Relationship</b>	:	Mr. Anan Asavabhokhin is a director and major shareholder of both companies	
<b>Inter-transaction</b>	:	The Siam Thani Real Estate Co., Ltd. rented space in the Q House Building Convent as its office	
<b>Contract period</b>	:	3 years (July 1, 2002 - June 30, 2005)	
<b>Rental and service fee</b>	:	250 Baht per sq. meter for the rented space of 190 sq. meter	
Rental fee and	:	year 2001	504,764
service fee (Baht)		<b>Year 2002</b>	<b>624,861</b>
Debtor of rental fee and	:	As of December 31, 2001	15,083
service fee (Baht)		<b>As of December 31, 2002</b>	<b>27,619</b>

**Deposit for rental and service** : The lessee paid 142,500 Baht as deposit for any misconduct against the rental agreements or defaults of rental payments and damages incurred

#### (8) บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กู้ยืมเงินจากประชาชนด้วยการรับฝากเงินและปล่อยเงินกู้แก่ประชาชนด้วยการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ การรับฝากซื้อและเช่าซื้อ	
ความสัมพันธ์	นายอนันต์ อัศวโภคินเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสองบริษัท นางสุวรรณา พุทธประสาท เป็นกรรมการในทั้งสองบริษัท	
รายการระหว่างกัน	บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ได้เช่าพื้นที่ในอาคารคิวิเฮ้าส์ คอนแวนต์ สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงาน	
อายุสัญญา	3 ปี (1 กรกฎาคม 2545 - 30 มิถุนายน 2548) อัตราค่าเช่าและค่าบริการ 250 บาทต่อตารางเมตร เนื้อที่เช่าประมาณ 305 ตารางเมตร	
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	ปี 2544	991,382
	ปี 2545	959,455
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	ณ 31 ธ.ค. 2544	21,044
(บาท)	ณ 31 ธ.ค. 2545	114,678
เงินประกันการเช่าและบริการ	ผู้เช่าได้วางเงินประกันในส่วนนี้ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและ บริการ หรือ หนี้ ค่าเช่าและบริการ และค่าเสียหายอื่นๆ ของผู้เช่าอันต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า เป็นจำนวน 228,750 บาท	

#### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระได้รวมรายการในข้อ (5) - (8) เป็นรายการเดียวกัน โดยได้พิจารณาอัตราค่าเช่าและบริการของพื้นที่ที่บริษัทปล่อยเช่าให้แก่บริษัทอื่นๆ ในอาคารคิวิเฮ้าส์ คอนแวนต์ และอาคารอื่นๆ บริเวณใกล้เคียง พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยสำหรับการเช่าพื้นที่ในอาคารที่อยู่บนถนนสาทรและถนนสีลม จะอยู่ระหว่าง 330-400 บาทต่อตารางเมตร ส่วนอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับการเช่าพื้นที่ในอาคารที่อยู่ในซอยคอนแวนต์จะลดหลั่นลงมา คือ อยู่ระหว่าง 250-300 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและบริการจะขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ที่ลูกค้าต้องการเช่า ลูกค้าเช่าพื้นที่มากจะได้ค่าเช่าที่ต่ำกว่าลูกค้าที่เช่าพื้นที่น้อย เป็นต้น

นอกจากนี้ กรรมการอิสระได้สอบถามข้อเสนอสัญญาต่างๆ ที่บริษัทเสนอให้กับลูกค้าที่จะมาเช่าพื้นที่ในอาคารคิวิเฮ้าส์ คอนแวนต์ พบว่า ในช่วงเวลาตั้งแต่มิถุนายน 2542 จนถึงปัจจุบัน บริษัทมีการยื่นข้อเสนอสัญญาเช่าพื้นที่ให้แก่บริษัทต่างๆ ซึ่งมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการใกล้เคียงกับที่บริษัทให้แก่ กลุ่มบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เช่น Tokyu World Co., Ltd. พื้นที่ให้เช่า 473 ตารางเมตร อายุของสัญญา 3 ปี (1 พฤษภาคม 2544 - 30 เมษายน 2547) อัตราค่าเช่าและบริการ 250 บาทต่อตารางเมตร และ Habitat Limited พื้นที่ให้เช่า 611 ตารางเมตร อายุของสัญญา 3 ปี (1 พฤศจิกายน 2545 - 31 ตุลาคม 2548) อัตราค่าเช่าและบริการ 250 บาท ต่อตารางเมตร

ทั้งนี้ กรรมการอิสระได้สอบถามผู้บริหารของบริษัท ถึงความจำเป็นในการให้เช่าในอัตราดังกล่าวข้างต้น กรรมการอิสระจึงมีความเห็นว่า รายการในข้อ (5) - (8) เป็นรายการมีเหตุสมควรในการเข้าทำรายการ และเป็นการรับค่าตอบแทนในราคาตลาดยุติธรรม



#### (8) Credit Foncier Land and Houses Co., Ltd.

<b>Business characteristics</b>	: Credit foncier business, providing deposit and borrowings to public via property mortgage and leases	
<b>Relationship</b>	: Mr. Anant Asavabhokhin is a major shareholder of both companies Mrs. Suwanna Bhuddhaprasart is a director of both companies	
<b>Inter-transaction</b>	: The Credit Foncier Land and Houses Co., Ltd rented space in the Q House Building Convent as its office	
<b>Contract period</b>	: 3 years (July 1, 2002 - June 30, 2005)	
<b>Rental and service fee</b>	: 250 Baht per sq. meter for the rented space of 305 sq. meter	
<b>Rental fee and</b>	: year 2001	991,382
<b>service fee (Baht)</b>	<b>year 2002</b>	<b>959,455</b>
<b>Debtor of rental fee and</b>	: As of December 31, 2001	21,044
<b>service fee (Baht)</b>	<b>As of December 31, 2002</b>	<b>114,678</b>
<b>Deposit for rental and service</b>	: The lessee has paid 228,750 Bath as deposit for any misconduct against the rental agreements or defaults of rental payments and damages incurred	

#### Opinion of the independent director

The independent director has combined transactions in no. (5) - (8) as single transaction and reviewed the rental and service fee of all spaces of the Q House Convent Building and other building nearby that are rented to other companies. The independent director discovers that the average rental and service fee for renting of spaces in the building located on Sathorn and Silom Road is between 330-400 Baht per sq. meter. The rental and service fee for renting spaces in the building located in Soi Convent reduces to between 250-300 Baht per sq. meter. The rental and service fee will also depend on the total space required by the customers. The higher number of sq. meter rented, the cheaper the rental fee.

Beside, the independent director has reviewed the proposals and contracts that the Company has proposed to the customers showing an interest to rent space in the Q House Convent Building. The independent director discovers that since June of the year 1999 until present, the Company has proposed and leased space to other companies beside the Land and Houses Plc. in the same range of rental and service fee such as Tokyu World Co., Ltd. for 430 sq. meter with the contract period of 3 years (May 1, 2001 - April 30, 2004). The rental and service fee is 250 Baht per 1 sq. meter and Habitat Ltd. for 611 sq. meter with the contract period of 3 years (November 1, 2002 - October 31, 2005). The rental and service fee is 250 Baht per 1 sq. meter.

However, the independent director has inquired the executives of the Company regarding the above rental price, the independent director agrees that transaction no. (5) - (8) are reasonable and fairly priced.

#### (9) บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	จำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน	
ความสัมพันธ์	บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 19	
	นายอนันต์ อัครโกสิน นายชาย ศรีวิกรม์ นายจุมพล มีสุข และ นายรัตน์ พานิชพันธ์ เป็นกรรมการร่วมอยู่ทั้งสองบริษัท	
รายการระหว่างกัน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) ได้ซื้อสินค้าและบริการจากบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	
มูลค่าการซื้อขายสินค้าและบริการ (บาท)	ปี 2544	63,201,249
	<b>ปี 2545</b>	<b>130,666,952</b>
เจ้าหนี้จากการซื้อสินค้าและบริการ (บาท)	ณ 31 ธ.ค. 2544	6,112,572
	<b>ณ 31 ธ.ค. 2545</b>	<b>7,550,865</b>
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (บาท)	ณ 31 ธ.ค. 2544	-
	<b>ณ 31 ธ.ค. 2545</b>	<b>385,369</b>
	ราคาสินค้าที่บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ขายให้บริษัท จะต่ำกว่าราคาตลาดประมาณร้อยละ 10	

#### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุสมควรในการเข้าทำรายการ โดยบริษัทได้รับประโยชน์จากต้นทุนที่ต่ำลง อย่างไรก็ตาม บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ไม่มีการทำสัญญาซื้อขายผลิตภัณฑ์ใดๆ กับบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ดังนั้น บริษัทจึงสามารถซื้อสินค้าชนิดเดียวกันได้จากบริษัทอื่นๆ ได้ถ้าพบว่า ราคาถูกกว่าราคาที่ซื้อกับบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

#### (10) บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายวัสดุคอนกรีตมวลเบา	
ความสัมพันธ์	บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (Q.Con) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท โดยบริษัทย่อยของบริษัท คือ บริษัท คิว เอช อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัดถือหุ้นใน Q.Con ในสัดส่วนร้อยละ 33.3 และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน Q.Con ในสัดส่วนร้อยละ 40.8 (บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 8.9 ณ วันที่ 25 เมษายน 2545) และมีนายอนันต์ อัครโกสิน นายชาย ศรีวิกรม์ และนายจุมพล มีสุข เป็นกรรมการร่วมของทั้งสองบริษัท	
รายการระหว่างกัน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้ซื้อสินค้าจากบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่นโปรดักส์ จำกัด	
มูลค่าการซื้อขายสินค้าและบริการ (บาท)	ปี 2544	39,910,037
	<b>ปี 2545</b>	<b>61,869,868</b>
เจ้าหนี้จากการซื้อสินค้าและบริการ (บาท)	ณ 31 ธ.ค. 2544	3,081,214
	<b>ณ 31 ธ.ค. 2545</b>	<b>6,162,410</b>
	ราคาสินค้าที่บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ขายให้บริษัทจะต่ำกว่าราคาตลาดประมาณร้อยละ 15 - 17	

#### (9) Home Products Center Plc.

<b>Business characteristics</b>	: Supplier of construction materials and household decorations.	
<b>Relationship</b>	: The Home Products Co., Ltd. is the Company's associate. The Company holds shares of 19%.  Mr. Anan Asavabhokhin, Mr. Chai Srivikorn, Mr. Joompol Meesuk and Mr. Rutt Phanijsaphand, are co-directors in both companies	
<b>Inter-transaction</b>	: The Quality House Plc. buys products and services from the Home Products Center Plc.	
<b>Value of purchase of product and service (Baht)</b>	year 2001	63,201,249
	<b>Year 2002</b>	<b>130,666,952</b>
<b>Creditor from purchase of product and service (Baht)</b>	As of December 31, 2001	6,112,572
	<b>As of December 31, 2002</b>	<b>7,550,865</b>
<b>Accrued expenses (Baht)</b>	As of December 31, 2001	-
	<b>As of December 31, 2002</b>	<b>385,369</b>
The price that the Home Products Center Plc. charges the Company will be about 10% lower than market price.		

#### Opinion of the independent director

The independent director agrees that the transactions are reasonable in which the Company receives benefits from a lower cost. However, the Quality Houses Plc. has no written contract with the Home Products Center Plc. As a result, the Company could purchase the same products from any supplier if the price is cheaper than that offered by the Home Product Center Plc.

#### (10) Quality Construction Products Co., Ltd.

<b>Business characteristics</b>	: Manufacturer and supplier of light-weight concrete	
<b>Relationship</b>	: The Quality Construction Product Co., Ltd. (Q.Con) is an associate of the Company. The Q H International Co., Ltd., the Company's subsidiary, holds 33.3% shares in the Q. Con. The Land and Houses Plc. is a major shareholder in the Q. Con by holding 40.8% shares. (As of April 25, 2002, the Land and Houses Plc. holds 8.9% shares in the Company).  Mr. Anan Asavabhokhin, Mr. Chai Srivikorn, and Mr. Joompol Meesuk are co-directors in both companies	
<b>Inter-transaction</b>	: The Quality Houses Plc. buys products from the Quality Construction Products Co., Ltd.	
<b>Value of purchase of product and service (Baht)</b>	year 2001	39,910,037
	<b>Year 2002</b>	<b>61,869,868</b>
<b>Creditor from purchase of product and service (Baht)</b>	As of December 31, 2001	3,081,214
	<b>As of December 31, 2002</b>	<b>6,162,410</b>
The price that the Quality Construction Product Co., Ltd. charges the Company will be about 15-17% lower than market price.		

### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลสมควรในการเข้าทำรายการ โดยบริษัทได้รับประโยชน์จากต้นทุนที่ต่ำลง ทั้งนี้บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะพยายามจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflict of interest) ระหว่างบริษัทและกรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งจะไม่จัดให้มีโครงสร้างการถือหุ้นหรือการบริหารบริษัทในกลุ่มในลักษณะทำอำพราง (nominee)

### (11) บริษัท ยูไนเต็ด แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ที่ปรึกษาทางการเงิน
ความสัมพันธ์	นายรัตน์ พานิชพันธ์ เป็นกรรมการร่วมของทั้งสองบริษัท
รายการระหว่างกัน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จ้างบริษัท ยูไนเต็ด แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน
ค่าตอบแทน	550,000 บาท สำหรับปี 2545

### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลสมควรในการเข้าทำรายการโดยเป็นราคาตามราคาตลาด

### (12) บริษัทหลักทรัพย์ ยูไนเต็ด จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ธุรกิจหลักทรัพย์
ความสัมพันธ์	บริษัทหลักทรัพย์ ยูไนเต็ด จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นบริษัท ยูไนเต็ด แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99
รายการระหว่างกัน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้ซื้อขายหลักทรัพย์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ ยูไนเต็ด จำกัด (มหาชน) เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์
รายได้ค้างรับจากการขายหลักทรัพย์	ณ 31 ธ.ค. 2545 21,447,474 บาท
รายจ่ายค่าซื้อหลักทรัพย์	ณ 31 ธ.ค. 2545 3,711,760 บาท
ค้างจ่าย	

### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเหตุผลสมควรในการเข้าทำรายการ โดยเป็นราคาตามราคาตลาด

### (13) การค้าประกันหนี้สินให้บริษัทร่วม

#### (13.1) บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายวัสดุคอนกรีตมวลเบา
ความสัมพันธ์	บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (Q.Con) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท และมีบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 8.86 ในบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน Q.Con ในสัดส่วนร้อยละ 40.8 และมีนายอนันต์ อัครโกสิน นายชาย ศรีวิกรม์และนายจุฬพล มีสุขเป็นกรรมการร่วมอยู่ในทั้งสองบริษัท

### Opinion of the independent director

The independent director agrees that the transactions are reasonable in which the Company receives benefits from a lower cost.

However, the Company will try to restructure the shareholding structure among the Company, the subsidiary, the associate, and other related companies to prevent any conflicts of interest transactions between the Company and director and the executives of the Company including denial of the nominee practice in shareholding and management structures.

### (11) United Advisory Services Co., Ltd.

<b>Business characteristics</b>	: Financial Advisor
<b>Relationship</b>	: Mr. Rutt Phanijsphand is a co-director of both companies
<b>Inter-transaction</b>	: The Quality Houses Plc. appointed the United Advisory Co., Ltd. as the financial advisor
<b>Compensation</b>	: 550,000 Baht for the year 2002

### Opinion of the independent director

The independent director agrees that the transactions are reasonable and fairly priced.

### (12) United Securities Plc.

<b>Business characteristics</b>	: Securities Business
<b>Relationship</b>	: The United Securities Plc. holds 99.99% shares in the United Advisory Service Co., Ltd.
<b>Inter-transaction</b>	: The Quality Houses Plc. has traded securities via the United Securities Plc., a brokerage firm

**Accrued income from sale of securities** : As of December 31, 2002 21,447,474 Baht

<b>Accrued expense from purchase of securities</b>	:	<b>As of December 31, 2002</b>	<b>3,711,760 Baht</b>
--	---	--------------------------------	-----------------------

### Opinion of the independent director

The independent director agrees that the transactions are reasonable and fairly priced.

### (13) Guarantees on behalf of the associates

#### (13.1) Quality Construction Products Co., Ltd.

<b>Business characteristics</b>	: Manufacturer and supplier of light-weight concrete
<b>Relationship</b>	: The Quality Construction Products Co., Ltd. (Q.Con) is an associate of the Company. The Land and House Plc., which holds 8.86% shares in the Company, is a major share holder of the Q.Con at 40.8%.  Mr. Anan Asavabhokhin, Mr. Chai Srivikorn, and Mr. Jumpol Meesook are co-directors in both companies

รายการระหว่างกัน	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น จำนวน 235.38 ล้านบาท ในปี 2545 บริษัทได้ร่วมเจรจาและลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับผู้เกี่ยวข้องแล้ว โดยได้รับการปรับลดเงินต้นบางส่วนและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมด นอกจากนี้ สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ยังได้ระบุให้ยกเลิกภาระค้ำประกันของบริษัทย่อยจำนวน 235.38 ล้านบาท โดยให้บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันแทนในวงเงิน 171.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2545 ได้มีการยกเลิกภาระค้ำประกันดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว
วันที่ค้ำประกัน	23 กันยายน 2540
วันที่ยกเลิกภาระค้ำประกัน	ในเดือนธันวาคม 2545

#### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระมีความเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจากผู้ถือหุ้นของบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ทุกฝ่ายต่างรับผิดชอบค้ำประกันเงินกู้ตามสัดส่วนการถือหุ้น

#### (13.2) บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ให้เข้าพื้นที่เพื่อประกอบการค้าปลีก
ความสัมพันธ์	บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมของบริษัท นอกจากนี้บริษัท เกษร โฮลดิ้ง จำกัด ได้ถือหุ้นในบริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ด้วย โดย นายชาย ศรีวิกรม์ ได้ถือหุ้นในบริษัท เกษร โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 13.8 (นายชาย ศรีวิกรม์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท และถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 25 เมษายน 2545 ในสัดส่วนร้อยละ 0.016) นายอนันต์ อัสวโภคิน และนายรัตน์ พานิชพันธ์ เป็นกรรมการร่วมของทั้งสองบริษัท
รายการระหว่างกัน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 387.60 ล้านบาท (วันที่ค้ำประกัน 21 ก.ค. 2536) และหนังสือค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัท จำนวน 11 ล้านบาท (ณ 31 ธ.ค. 2545)

#### ความเห็นของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระมีความเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจากผู้ถือหุ้นของบริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทุกฝ่ายต่างรับผิดชอบค้ำประกันเงินกู้ตามสัดส่วนการถือหุ้น

**Inter-transaction** : The Q.H. International CO., Ltd. which is a subsidiary of the Company, is a guarantor of debt for the amount of 235.38 million Baht proportionated by the amount of shareholding. In the year 2002, the Company has negotiated and entered into a debt restructuring agreement with its lender, under which part of the principal and all of the accrued interest have been forgiven by the lender. In addition, the debt restructuring agreement stipulated the cancellation of the Baht 235.38 million guarantee commitment of the subsidiary on behalf of that associated company, with the Company to guarantee a facility of Baht 171.0 million, in proportion to its shareholdings, instead. However, in December 2002, all of the guarantee commitments were cancelled.

**Date of Guarantee** : September 23, 1997

**Date of guarantee cancellation** : in December 2002

**Opinion of the independent director**

The independent director agrees that the transactions are reasonable since every shareholder of the Quality Construction Co., Ltd. is responsible for the guarantee as prorated by the shareholding structure

**(13.2) G.S. Property Management Co., Ltd.**

**Business characteristics** : Provide rental space for retail business

**Relationship** : The G.S. Property Management Co., Ltd. is an associate of the Company. The Gaysorn Holding Co., Ltd., which is owned by Mr. Chai Srivikorn, holds shares in the G.S. Property Management Co., Ltd. Mr. Chai Srivikorn holds 13.8% shares in the Gaysorn Holding Co., Ltd. (Mr. Chai Srivikorn is an authorized director of the Company and hold shares in the Company as of April 25, 2002 for 0.016%.) Mr. Anan Asavabhokhin and Mr. Rutt Phanijphand are directors of both companies.

**Inter-transaction** : The Quality Houses Plc. is a guarantor of debt for the amount of 387.60 million Baht on behalf of the G.S. Property Management co., Ltd. in the proportion of shareholding (the date of guarantee was July 21, 1993) and the letter of loan guarantee of the G.S. Property Management Co., Ltd. which was issued by the bank in the name of the Company totals 11 million Baht (as of December 31, 2002)

**Opinion of the independent director**

The independent director agrees that the transactions are reasonable since every shareholder of the G.S. Property Management is responsible for the guarantee as prorated by the shareholding structure

(14) ภาระค่าประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อย

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	โรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองโฮฟง 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 ประกอบธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศและถือหุ้นในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 13.56 นายชาย ศรีวิกรม์ และนายจุมพล มีสุข เป็นกรรมการร่วมอยู่ของทั้งสองบริษัท
รายการระหว่างกัน	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด จำนวนร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด มีกับธนาคารแห่งหนึ่ง (ณ 31 ธ.ค. 2545 บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด มียอดหนี้ค้างกับธนาคารแห่งนั้น 6 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)
ปีที่ค้ำประกัน	พ.ศ. 2545

(15) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม

(15.1) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด

บริษัทที่ให้กู้	ความสัมพันธ์	มูลค่าเงินให้กู้ยืม (ล้านบาท)		นโยบายการ คิดดอกเบี้ย
		ณ 31 ธ.ค. 2544	ณ 31 ธ.ค. 2545	
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 100)	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้น ใน บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ในสัดส่วน ร้อยละ 33	10.88	0.38	ตามอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ขั้นต่ำของ ธนาคาร
หัก: ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ		(10.88)	-	
เงินให้กู้ยืมสุทธิ		-	0.38	

(15.2) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัทที่ให้กู้	ความสัมพันธ์	มูลค่าเงินให้กู้ยืม (ล้านบาท)		นโยบายการ คิดดอกเบี้ย
		ณ 31 ธ.ค. 2544	ณ 31 ธ.ค. 2545	
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทถือหุ้นอยู่ในบริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49	12.27	81.53	ตามอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ขั้นต่ำของ ธนาคาร, ตามอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ขั้นต่ำของ ธนาคาร+1.941%
หัก: ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ		-	-	
เงินให้กู้ยืมสุทธิ		12.27	81.53	

ดอกเบี้ยรับที่เกิดจากการให้กู้ยืมดังกล่าว ในปี 2544 จำนวน 0.3 ล้านบาท และในปี 2545 จำนวน 4.8 ล้านบาท



**(14) Loan guarantee on behalf of the Haborview Co., Ltd. as per shareholding percentage of the subsidiary**

<b>Business characteristics</b>	: Hotels and office building for rent at Hifong City, Vietnam
<b>Relationship</b>	: The Q.H. International Co., Ltd. is the subsidiary of the Company with the Company holding 100% shares  The Q.H. International (BVI) Co., Ltd., which is 99% owned by the Q.H. International Co., Ltd., operates property development business in foreign country and holds 13.56% in the Harbour View Co., Ltd.  Mr. Chai Srivikorn and Mr. Joompol Meesook are co-directors of both companies
<b>Inter-transaction</b>	: The Quality Houses Plc. is a guarantor of loan on behalf of the Harbour View Co., Ltd. for the amount of 50% of the debt owed by the Harbour View Co., Ltd. with one bank. (as of December 31, 2002, the total amount owed by the Harbour View Co., Ltd. with that bank is USD 6 million.
<b>Year of guarantee</b>	: the year 2002

**(15) Short-term loan to associated companies**

**(15.1) Loan to the Quality Construction Products Co., Ltd.**

Lender company	Relationship	Amount of Loan (million Baht)		Interest rate policy
		As of Dec.31, 01	As of Dec.31, 02	
The Q.H. International Co., Ltd. (100% owned by the Company)	The Q.H. International Co., Ltd. holds shares in the Quality Construction Products Co., Ltd. in the percentage of 33%	10.88	0.38	MLR rate
<u>Less: allowance for doubtful debt</u>		(10.88)	-	
Net loan		-	0.38	

**(15.2) Loan to the G.S. Property Management Co., Ltd.**

Lender company	Relationship	Amount of Loan (million Baht)		Interest rate policy
		As of Dec.31, 01	As of Dec.31, 02	
The Quality Houses Plc.	The Company holds shares in the G.S. Property Management in the percentage of 49%	12.27	81.53	MLR rate, MLR rate+ 1,9.41%
<u>Less: allowance for doubtful debt</u>		-	-	
Net loan		12.27	81.53	

Interest income from the above loans was 0.3 million Baht in 2001 and 4.8 million Baht in 2002.

### ความเห็นของกรรมการอิสระเกี่ยวกับบุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน

กรรมการอิสระเห็นว่าการจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องมิได้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflict of interest) ระหว่างบริษัท กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งมิได้มีโครงสร้างการถือหุ้นหรือการบริหารบริษัทในกลุ่มในลักษณะอำพราง (nominee) แต่อย่างใด

กรรมการอิสระได้เห็นชอบแล้วว่ารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ระหว่างบริษัท และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามความหมายของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ.44/2543 เรื่องการยื่นและการยกเว้นการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2543 เป็นการรับและจ่ายค่าตอบแทนในราคาตลาดยุติธรรม (Fair Market Value) นอกจากนี้ กรรมการอิสระและบริษัทจะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตให้เป็นไปในราคาที่ยุติธรรม พร้อมทั้งเปิดเผยชนิดและมูลค่าของรายการระหว่างกันของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งภายใต้ประกาศและข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และในกรณีที่บริษัทมีหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจะปฏิบัติตามข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทหรือบริษัทย่อย

โดยการพิจารณาในระดับคณะกรรมการจะมีกรรมการอิสระ และคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมในการให้ความเห็นในรายการดังกล่าวว่าสมเหตุสมผลหรือไม่ และในกรณีที่ผู้บริหารมีส่วนเกี่ยวข้อง ผู้บริหารจะไม่มีสิทธิออกเสียงในมติดังกล่าว ถ้ารายการดังกล่าวมีขนาดรายการใหญ่ตามระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจะนำเสนอมติคณะกรรมการให้ทางที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา โดยบริษัทจะดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับความยุติธรรมและความสมเหตุสมผลในการทำรายการดังกล่าว และจะแจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นถึงรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิในการออกเสียงในการอนุมัติดังกล่าว

### นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการทำรายการที่เกิดขึ้นในปัจจุบันต่อไปในอนาคตโดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติทั่วไปซึ่งสามารถเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

### เหตุผลที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 5

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะพยายามจัดโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทและกรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งจะไม่จัดให้มีโครงสร้างการถือหุ้นหรือการบริหารบริษัทในกลุ่มในลักษณะอำพราง (nominee)

อย่างไรก็ตามการที่บุคคลที่มีความขัดแย้ง คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 8.86 (ณ วันที่ 25 เมษายน 2545) และมีนายอนันต์ อัครโคติน เป็นกรรมการร่วมของทั้งสองบริษัท และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ในบริษัทร่วม ได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 40.81 และถือหุ้นอยู่ในบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 14.55 นั้น โดยเหตุผลที่มีการถือหุ้นในลักษณะดังกล่าวเพื่อเป็นการร่วมทุน

### Opinion of the independent director regarding counter parties and inter-transactions

The independent director has the opinion that the shareholding structure among the Company, the subsidiary, the associate, and other related companies does not create any conflict of interest between the Company, the directors and the Company's executives. Moreover, the shareholding structure and the management of the Company's group do not have any denial of the nominee practice.

The independent director agrees that incurred inter-transactions between the Company and any person which may result in conflict according to the Notification of the Securities and Exchange Commission Kor Jor 44/2543, Subject : Submit and exemption of Stock Purchase dated October 15, 2000 have been conducted at the fair market value. Beside, the independent director and the Company will assist each other in monitoring the inter-transactions that may occur in the future to be fairly priced and will also disclose types and value of inter-transactions among stakeholders, as required by the SEC.

### Criteria or steps in approving the inter-transactions

The Company will strictly perform according to regulations under the Securities and Exchange Commission. In case if the Company is a listed company, the Company will also strictly perform according to the regulations, announcements, or notifications of the Stock Exchange of Thailand including the practice on disclosure of information, inter-company transactions, and purchase or sales of assets of the Company or its subsidiaries.

In considering among the directors, the independent director will be present and the audit committee will share its opinion regarding any specific transaction for its reasonableness. In case where the executive is the counter party, that executive will not be permitted to vote in that case. If the transaction is considered material according to the definition of the Stock Exchange of Thailand, the Company will propose the Board's resolution to the shareholders' meeting. The Company will be responsible to ask for opinion from the financial advisor regarding the fairness and reasonableness of that transaction. The Company will also disclose this information in the invitation note to the shareholders' meeting regarding the list of shareholders who are the counter parties and possess no right to vote in approving that resolution.

### The policy for the future inter-transaction

The policy of the Company regarding the inter-transactions in the future is to operate the transactions as normal business operation which can be compared with the price charged to outsiders. However, the Company will ask for approval from the Audit Committee or the Auditor, or the independent professional regarding the reasonableness of the transactions and fairness of the price.

### Reasons for person with conflict of interest holds shares in the associated company more than 5%

The Quality Houses Plc. tries its best to arrange the shareholding structure among the Company, the subsidiaries, the associated companies, and other related companies to alleviate any conflict of interest that may occur between the Company and directors and the Company's executives. The Company will also arrange the shareholding structure for the denial of the nominee practice.

However, there may be conflicts of interest such as the Land and Houses Plc., who is the Company's shareholder of 8.86% (as of April 25, 2002) and Mr. Anan Asavabhokhin, who is the co-directors for both companies. The Land and Houses Plc. holds shares in the associated companies namely the Quality Construction Products Co., Ltd. in the percentage of 40.81% and holds shares in the Home Products Center Plc. in the percentage of 14.55% by which the reason for this shareholding structure is for the purpose of joint venture business.

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ต่อผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบการเงินรวมและงบการเงิน เฉพาะของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2544 ที่นำมาเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีท่านอื่นในสำนักงานเดียวกันกับข้าพเจ้า ซึ่งได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2545 โดยมีข้อสังเกตเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของมูลค่าโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ความไม่แน่นอนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทฯ รวมแห่งหนึ่ง ผลการดำเนินธุรกิจในอนาคตและการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจโดยส่วนรวมของประเทศ

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผย ข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการ ทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดง รายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยมิได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้ข้อสังเกตว่า “ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง” “ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ” “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์” “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน” และ “สิทธิการเช่า” ตามที่ปรากฏในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเป็นจำนวนเงินรวม 10,085 ล้านบาท (2544 : 8,957 ล้านบาท) แสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการจำนวนรวม 1,775 ล้านบาท (2544 : 2,122 ล้านบาท) เนื่องจากในปี 2543 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินราคาสำหรับทุกโครงการของบริษัทฯ โดยผู้ประเมินราคาอิสระและได้บันทึกสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการเพิ่มเติมเฉพาะโครงการที่มีมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินต่ำกว่าราคาทุนสุทธิตามบัญชี โดยไม่ได้มีการบันทึกส่วนเกินจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับโครงการที่มีมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินสูงกว่าราคาทุนสุทธิตามบัญชี ในกรณีที่บริษัทฯ เลือกที่จะบันทึกส่วนเกินดังกล่าว ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในสภาพปัจจุบันปัญหาด้านเศรษฐกิจและวิกฤตการณ์ด้านการเงิน เพิ่งเริ่มผ่อนคลายลง มูลค่าของโครงการดังกล่าวที่จะเสนอขายได้อาจจะแตกต่างจากมูลค่าที่แสดงไว้ในงบดุล



รุตระ ชาวนะกะวี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3247

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ ท แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ : 7 กุมภาพันธ์ 2546

# Report of Independent Auditor

To The Board of Directors and Shareholders of Quality Houses Public Company Limited

I have audited the accompanying consolidated balance sheet of Quality Houses Public Company Limited and its subsidiaries as at 31 December 2002, and the related consolidated statements of earnings, changes in shareholders' equity and cash flows for the year then ended, and the separate financial statements of Quality Houses Public Company Limited for the same year. These financial statements are the responsibility of the Company's management as to their correctness and the completeness of the presentation. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit. The consolidated financial statements of Quality Houses Public Company Limited and its subsidiaries and the separate financial statements of Quality Houses Public Company Limited for the year ended 31 December 2001, as presented herein for comparative purposes, were audited by another auditor of our firm who, under her report dated 15 February 2002, expressed an unqualified opinion on those financial statements but drew attention to the uncertainty regarding the value of the Company's various projects, the uncertainty regarding the obligation in respect of loan guarantees provided on behalf of an associated company, the results of the Company's operations and the recovery of the Thai economy.

I conducted my audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. I believe that my audit provides a reasonable basis for my opinion.

In my opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of Quality Houses Public Company Limited and its subsidiaries and of Quality Houses Public Company Limited as at 31 December 2002, and the results of their operations and cash flows for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles.

Without qualifying my opinion on the aforementioned financial statements, I draw attention to the fact that as at 31 December 2002, "Land and construction in progress", "Land and project development costs", "Property, plant and equipment", "Property, plant and equipment under financial lease" and "Leasehold rights" with aggregate net book values totaling Baht 10,085 million (2001 : Baht 8,957 million) are stated at cost, net of provisions for loss on diminution in the value of projects amounting to Baht 1,775 million (2001 : Baht 2,122 million). In 2000, the Company hired an independent valuer to appraise the value of all of its projects and recorded additional provision for impairment for specific projects of which the fair value per the appraisal report was lower than the net book value. However, the Company did not record any surplus from revaluation of assets for projects of which the appraisal value exceeded the net book value. If the Company had chosen to record such surplus, its shareholders' equity would have increased. However, given that the prevailing economic and financial crisis has only recently started to subside, the realisable value of the projects may differ from the value presented in the balance sheet.



Ruth Chaowanagawi

Certified Public Accountant (Thailand) No. 3247

Ernst & Young Office Limited

Bangkok : 7 February 2003

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		182,684,956	236,520,823	181,908,001
เงินลงทุนชั่วคราว	5	298,509,780	83,806,505	298,509,780
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	6,8	85,479,721	149,792,644	85,479,721
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	382,253	-	3,245,702
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	7	3,319,872,985	3,230,760,426	3,319,872,985
<b>สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น</b>				
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		179,908,665	129,016,166	179,664,959
ลูกหนี้อื่น	8	23,302,256	-	23,302,256
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		30,650,721	-	30,650,721
อื่นๆ		32,750,932	22,059,373	30,163,686
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>4,153,542,269</b>	<b>3,851,955,937</b>	<b>4,152,797,811</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	67,489,452
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10	294,511,212	175,693,353	200,950,596
<b>เงินลงทุนระยะยาวอื่น</b>				
เงินลงทุนในบริษัทอื่น - สุทธิ	11	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาด		74,589,393	43,473,928	74,589,393
เงินลงทุนอื่น	12	10,000,000	-	10,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	81,531,700	12,274,206	150,531,700
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	13	1,023,424,163	1,998,938,790	980,978,629
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ	14	1,046,864,884	-	1,046,864,884
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ - สุทธิ	15	3,504,335,467	2,481,084,965	3,504,335,467
สิทธิการเช่า - สุทธิ	16	1,190,704,238	1,246,237,600	1,190,704,238
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น</b>				
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร	8	449,137,509	437,695,147	449,137,509
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน		98,812,600	-	98,812,600
อื่นๆ		17,080,827	13,160,260	17,080,827
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>7,790,991,993</b>	<b>6,408,558,249</b>	<b>7,791,475,295</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>11,944,534,262</b>	<b>10,260,514,186</b>	<b>11,944,273,106</b>
				<b>10,264,597,722</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	Note	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
		2002	2001	2002	2001
			(Restated)		(Restated)
<b>Assets</b>					
<b>Current Assets</b>					
Cash and cash equivalents		182,684,956	236,520,823	181,908,001	235,197,923
Current investment	5	298,509,780	83,806,505	298,509,780	83,806,505
Trade accounts receivable, net	6,8	85,479,721	149,792,644	85,479,721	149,792,644
Short-term loans and advance to related parties	8	382,253	-	3,245,702	-
Land and construction in progress, net	7	3,319,872,985	3,230,760,426	3,319,872,985	3,230,760,426
Other current assets					
Withholding tax deducted at source		179,908,665	129,016,166	179,664,959	128,997,055
Other receivables	8	23,302,256	-	23,302,256	-
Prepaid interest		30,650,721	-	30,650,721	-
Others		32,750,932	22,059,373	30,163,686	21,971,209
<b>Total Current Assets</b>		<b>4,153,542,269</b>	<b>3,851,955,937</b>	<b>4,152,797,811</b>	<b>3,850,525,762</b>
<b>Non-Current Assets</b>					
Investments accounted for under equity method					
Investments in subsidiary companies	9	-	-	67,489,452	46,260,784
Investments in associated companies	10	294,511,212	175,693,353	200,950,596	169,263,816
Other long-term investments					
Investment in other company, net	11	-	-	-	-
Investments in marketable equity securities		74,589,393	43,473,928	74,589,393	43,473,928
Other investment	12	10,000,000	-	10,000,000	-
Long-term loans to related parties	8	81,531,700	12,274,206	150,531,700	12,274,206
Property, plant and equipment, net	13	1,023,424,163	1,998,938,790	980,978,629	1,964,621,254
Property, plant and equipment under financial lease, net	14	1,046,864,884	-	1,046,864,884	-
Land and project development costs, net	15	3,504,335,467	2,481,084,965	3,504,335,467	2,481,084,965
Leasehold rights, net	16	1,190,704,238	1,246,237,600	1,190,704,238	1,246,237,600
Other non-current assets					
Deposits for lease of land and building	8	449,137,509	437,695,147	449,137,509	437,695,147
Deposits for purchase of land		98,812,600	-	98,812,600	-
Others		17,080,827	13,160,260	17,080,827	13,160,260
<b>Total Non-Current Assets</b>		<b>7,790,991,993</b>	<b>6,408,558,249</b>	<b>7,791,475,295</b>	<b>6,414,071,960</b>
<b>Total Assets</b>		<b>11,944,534,262</b>	<b>10,260,514,186</b>	<b>11,944,273,106</b>	<b>10,264,597,722</b>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	1,540,544,939	107,347,555	1,540,544,939
เจ้าหนี้การค้า	8	194,606,027	143,108,482	194,606,027
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	1,185,617,313	752,400,238	1,185,617,313
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเข้าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,14	60,000,000	-	60,000,000
เงินทดรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	-	-	20,782
<b>หนี้สินหมุนเวียนอื่น</b>				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		49,193,817	192,726,554	49,193,817
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าก่อสร้าง		79,217,900	83,376,478	79,217,900
เงินประกันงานก่อสร้าง		78,497,681	55,828,217	78,497,681
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		7,877,289	314,635,573	7,877,289
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8	62,795,373	57,264,788	62,610,453
อื่นๆ		10,951,176	9,888,294	10,854,158
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>3,269,301,515</b>	<b>1,716,576,179</b>	<b>3,269,040,359</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	4,088,529,545	5,544,597,002	4,088,529,545
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเข้าทางการเงิน				
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,14	1,304,999,993	-	1,304,999,993
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน	19	-	884,059,000	-
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น</b>				
กำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้รอดบัญชี	18	-	69,145,743	-
สำรองเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกัน	11	35,000,000	-	35,000,000
อื่นๆ		-	4,420,316	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>5,428,529,538</b>	<b>6,502,222,061</b>	<b>5,428,529,538</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>8,697,831,053</b>	<b>8,218,798,240</b>	<b>8,697,569,897</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>8,697,831,053</b>	<b>8,218,798,240</b>	<b>8,697,569,897</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



	Note	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
		2002	2001	2002	2001
			(Restated)		(Restated)
<b>Liabilities and Shareholders' Equity</b>					
Current Liabilities					
Bank overdrafts and short-term loans from financial institutions	17	1,540,544,939	107,347,555	1,540,544,939	107,347,555
Trade accounts payable	8	194,606,027	143,108,482	194,606,027	143,108,482
Current portion of long-term loans	18	1,185,617,313	752,400,238	1,185,617,313	752,400,238
Current portion of long-term liabilities under financial lease	8,14	60,000,000	-	60,000,000	-
Advance from related parties	8	-	-	20,782	4,340,768
Other current liabilities					
Advance from customers		49,193,817	192,726,554	49,193,817	192,726,554
Deposits for rental and construction		79,217,900	83,376,478	79,217,900	83,376,478
Retention guarantees		78,497,681	55,828,217	78,497,681	55,828,217
Accrued interest		7,877,289	314,635,573	7,877,289	314,635,573
Accrued expenses	8	62,795,373	57,264,788	62,610,453	57,077,381
Others		10,951,176	9,888,294	10,854,158	9,818,469
<b>Total Current Liabilities</b>		<b>3,269,301,515</b>	<b>1,716,576,179</b>	<b>3,269,040,359</b>	<b>1,720,659,715</b>
Non-Current Liabilities					
Long-term loans, net of current portion	18	4,088,529,545	5,544,597,002	4,088,529,545	5,544,597,002
Long-term liabilities under financial lease, net of current portion	8,14	1,304,999,993	-	1,304,999,993	-
Unsecured debentures	19	-	884,059,000	-	884,059,000
Other non-current liabilities					
Deferred gain on debt restructuring	18	-	69,145,743	-	69,145,743
Allowance for contingent liabilities arising from guarantee	11	35,000,000	-	35,000,000	-
Others		-	4,420,316	-	4,420,316
<b>Total Non-Current Liabilities</b>		<b>5,428,529,538</b>	<b>6,502,222,061</b>	<b>5,428,529,538</b>	<b>6,502,222,061</b>
<b>Total Liabilities</b>		<b>8,697,831,053</b>	<b>8,218,798,240</b>	<b>8,697,569,897</b>	<b>8,222,881,776</b>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
ส่วนของผู้ถือหุ้น		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
ทุนเรือนหุ้น	20,21			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,454,779,152 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท				
(2544 : หุ้นสามัญ 1,442,279,152 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท)	7,273,895,760	7,211,395,760	7,273,895,760	7,211,395,760
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 908,400,368 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท				
(2544 : หุ้นสามัญ 811,709,364 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท)	4,542,001,840	4,058,546,820	4,542,001,840	4,058,546,820
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน				
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	20	77,474,738	-	77,474,738
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(2,050,949,448)	(2,050,949,448)	(2,050,949,448)
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		22,453,375	(18,965,457)	22,453,375
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	22	92,819,724	62,687,790	92,819,724
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		562,902,980	(9,603,759)	562,902,980
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,246,703,209	2,041,715,946	3,246,703,209
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		11,944,534,262	10,260,514,186	11,944,273,106
				10,264,597,722

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	Note	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
		2002	2001	2002	2001
Shareholders' Equity			(Restated)		(Restated)
Share capital	20,21				
Registered					
1,454,779,152 ordinary shares of Baht 5 each					
(2001 : 1,442,279,152 ordinary shares of Baht 5 each)		7,273,895,760	7,211,395,760	7,273,895,760	7,211,395,760
Issued and paid up					
908,400,368 ordinary shares of Baht 5 each					
(2001 : 811,709,364 ordinary shares of Baht 5 each)		4,542,001,840	4,058,546,820	4,542,001,840	4,058,546,820
Premium (discount)					
Premium on share capital	20	77,474,738	-	77,474,738	-
Discount on share capital		(2,050,949,448)	(2,050,949,448)	(2,050,949,448)	(2,050,949,448)
Revaluation increase (decrease) in investments		22,453,375	(18,965,457)	22,453,375	(18,965,457)
Retained earnings					
Appropriated - statutory reserve	22	92,819,724	62,687,790	92,819,724	62,687,790
Unappropriated (deficit)		562,902,980	(9,603,759)	562,902,980	(9,603,759)
Total Shareholders' Equity		3,246,703,209	2,041,715,946	3,246,703,209	2,041,715,946
<b>Total Liabilities and Shareholders' Equity</b>		<b>11,944,534,262</b>	<b>10,260,514,186</b>	<b>11,944,273,106</b>	<b>10,264,597,722</b>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	3,079,300,882	2,218,173,109	3,079,300,882	2,218,173,109
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	207,296,447	196,414,469	207,296,447	196,414,469
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพิกาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	383,198,057	366,499,320	383,198,057	366,499,320
รายได้อื่น				
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค่างวด	47,224,270	54,083,479	47,224,270	54,083,479
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	15,821,944	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	5 30,999,215	3,178,744	30,999,215	3,178,744
กำไรจากการขายเงินลงทุน	5 55,814,021	3,072,241	55,814,021	3,072,241
อื่นๆ	56,594,164	18,223,786	46,289,378	19,477,391
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,860,427,056</b>	<b>2,859,645,148</b>	<b>3,865,944,214</b>	<b>2,860,898,753</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	2,205,947,847	1,680,479,093	2,205,947,847	1,680,479,093
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง - อาคารสำนักงาน	118,421,164	118,229,769	118,421,164	118,229,769
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง - อาคารพิกาศัย	150,209,112	172,896,348	150,209,112	172,896,348
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	589,472,688	473,009,776	597,193,420	454,996,531
ค่าตอบแทนกรรมการ	23 4,760,000	3,630,000	4,760,000	3,630,000
สำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	13 -	7,000,000	-	7,000,000
ค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกัน	11 35,000,000	-	35,000,000	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	2,203,574	39,642,056	-	58,505,024
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>3,106,014,385</b>	<b>2,494,887,042</b>	<b>3,111,531,543</b>	<b>2,495,736,765</b>
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย	754,412,671	364,758,106	754,412,671	365,161,988
ดอกเบี้ยจ่าย	(183,466,721)	(226,230,892)	(183,466,721)	(226,634,774)
กำไรจากกิจกรรมตามปกติ	570,945,950	138,527,214	570,945,950	138,527,214

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## Statements of Earnings

	Note	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
		2002	2001	2002	2001
			(Restated)		(Restated)
<b>Revenues</b>					
Sales of land and houses		3,079,300,882	2,218,173,109	3,079,300,882	2,218,173,109
Rental of units in office buildings and related service income		207,296,447	196,414,469	207,296,447	196,414,469
Rental of units in residential buildings and related service income		383,198,057	366,499,320	383,198,057	366,499,320
Other income					
Income from forfeitures of booking and down payments		47,224,270	54,083,479	47,224,270	54,083,479
Share of profit from investments accounted for under equity method		-	-	15,821,944	-
Gain on revaluation of investments	5	30,999,215	3,178,744	30,999,215	3,178,744
Gain on sale of investments	5	55,814,021	3,072,241	55,814,021	3,072,241
Others		56,594,164	18,223,786	46,289,378	19,477,391
<b>Total Revenues</b>		<b>3,860,427,056</b>	<b>2,859,645,148</b>	<b>3,865,944,214</b>	<b>2,860,898,753</b>
<b>Expenses</b>					
Cost of land and houses sold		2,205,947,847	1,680,479,093	2,205,947,847	1,680,479,093
Cost of rental and related services - office buildings		118,421,164	118,229,769	118,421,164	118,229,769
Cost of rental and related services - residential buildings		150,209,112	172,896,348	150,209,112	172,896,348
Selling and administrative expenses		589,472,688	473,009,776	597,193,420	454,996,531
Directors' remuneration	23	4,760,000	3,630,000	4,760,000	3,630,000
Provision for loss on diminution in value of projects	13	-	7,000,000	-	7,000,000
Provision for contingent liabilities arising from guarantee	11	35,000,000	-	35,000,000	-
Share of loss from investments accounted for under equity method		2,203,574	39,642,056	-	58,505,024
<b>Total Expenses</b>		<b>3,106,014,385</b>	<b>2,494,887,042</b>	<b>3,111,531,543</b>	<b>2,495,736,765</b>
Earnings Before Interest Expenses		754,412,671	364,758,106	754,412,671	365,161,988
Interest Expenses		(183,466,721)	(226,230,892)	(183,466,721)	(226,634,774)
Earnings from Ordinary Activities		570,945,950	138,527,214	570,945,950	138,527,214

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
รายการพิเศษ				
กำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้	17	31,692,723	-	31,692,723
กำไรจากการซื้อคืนหุ้นกู้	19	-	64,146,314	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	24	602,638,673	202,673,528	602,638,673
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	27			
กำไรจากกิจกรรมตามปกติ		0.68	0.19	0.68
รายการพิเศษ		0.04	0.09	0.04
กำไรสุทธิ		0.72	0.28	0.72
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)		834.8	720.3	834.8
กำไรต่อหุ้นปรับลด	27			
กำไรจากกิจกรรมตามปกติ		0.54	0.19	0.54
รายการพิเศษ		0.03	0.09	0.03
กำไรสุทธิ		0.57	0.28	0.57
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)		1,053.9	720.3	1,053.9

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## Statements of Earnings (continued)

	Note	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
		2002	2001	2002	2001
			(Restated)		(Restated)
<b>Extraordinary Items</b>					
Gain on debt restructuring	17	31,692,723	-	31,692,723	-
Gain on repurchase of debentures	19	-	64,146,314	-	64,146,314
<b>Net Earnings for the year</b>	<b>24</b>	<b>602,638,673</b>	<b>202,673,528</b>	<b>602,638,673</b>	<b>202,673,528</b>
<b>Basic Earnings per share</b>	<b>27</b>				
Earnings from ordinary activities		0.68	0.19	0.68	0.19
Extraordinary items		0.04	0.09	0.04	0.09
Net earnings		0.72	0.28	0.72	0.28
Weighted average number of ordinary shares (million shares)		834.8	720.3	834.8	720.3
<b>Diluted Earnings per share</b>	<b>27</b>				
Earnings from ordinary activities		0.54	0.19	0.54	0.19
Extraordinary items		0.03	0.09	0.03	0.09
Net earnings		0.57	0.28	0.57	0.28
Weighted average number of ordinary shares (million shares)		1,053.9	720.3	1,053.9	720.3

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ควอลิตี้ เอส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่า มูลค่า หุ้นสามัญ
ยอดคงเหลือต้นปี 2544 - ก่อนการปรับปรุง	5,411,395,760	-	(156,960,932)
หัก : ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	4	-	-
ยอดคงเหลือต้นปี 2544 - หลังการปรับปรุง	5,411,395,760	-	(156,960,932)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาด กำไรสุทธิสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย	22	-	-
ออกหุ้นเพิ่มทุน	20	2,705,697,880	(1,893,988,516)
ลดทุนที่ออกและชำระแล้วเพื่อชดเชยขาดทุนสะสม	20	(4,058,546,820)	-
ยอดคงเหลือปลายปี 2544	4,058,546,820	-	(2,050,949,448)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาด กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย	22	-	-
ออกหุ้นเพิ่มทุน	20	483,455,020	77,474,738
ยอดคงเหลือปลายปี 2545	4,542,001,840	77,474,738	(2,050,949,448)

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่า มูลค่า หุ้นสามัญ
ยอดคงเหลือต้นปี 2544 - ก่อนการปรับปรุง	5,411,395,760	-	(156,960,932)
หัก : ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	4	-	-
ยอดคงเหลือต้นปี 2544 - หลังการปรับปรุง	5,411,395,760	-	(156,960,932)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาด กำไรสุทธิสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย	22	-	-
ออกหุ้นเพิ่มทุน	20	2,705,697,880	(1,893,988,516)
ลดทุนที่ออกและชำระแล้วเพื่อชดเชยขาดทุนสะสม	20	(4,058,546,820)	-
ยอดคงเหลือปลายปี 2544	4,058,546,820	-	(2,050,949,448)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาด กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย	22	-	-
ออกหุ้นเพิ่มทุน	20	483,455,020	77,474,738
ยอดคงเหลือปลายปี 2545	4,542,001,840	77,474,738	(2,050,949,448)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้



งบการเงินรวม (บาท)			
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	กำไร (ขาดทุน) สะสม		รวม
	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
(50,531,917)	52,289,772	(4,171,818,262)	1,084,374,421
-	-	(88,607,827)	(88,607,827)
(50,531,917)	52,289,772	(4,260,426,089)	995,766,594
31,566,460	-	-	31,566,460
-	-	202,673,528	202,673,528
-	10,398,018	(10,398,018)	-
-	-	-	811,709,364
-	-	4,058,546,820	-
(18,965,457)	62,687,790	(9,603,759)	2,041,715,946
41,418,832	-	-	41,418,832
-	-	602,638,673	602,638,673
-	30,131,934	(30,131,934)	-
-	-	-	560,929,758
<b>22,453,375</b>	<b>92,819,724</b>	<b>562,902,980</b>	<b>3,246,703,209</b>

งบการเงินเฉพาะของบริษัท (บาท)			
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	กำไร (ขาดทุน) สะสม		รวม
	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
(50,531,917)	52,289,772	(4,171,818,262)	1,084,374,421
-	-	(88,607,827)	(88,607,827)
(50,531,917)	52,289,772	(4,260,426,089)	995,766,594
31,566,460	-	-	31,566,460
-	-	202,673,528	202,673,528
-	10,398,018	(10,398,018)	-
-	-	-	811,709,364
-	-	4,058,546,820	-
(18,965,457)	62,687,790	(9,603,759)	2,041,715,946
41,418,832	-	-	41,418,832
-	-	602,638,673	602,638,673
-	30,131,934	(30,131,934)	-
-	-	-	560,929,758
<b>22,453,375</b>	<b>92,819,724</b>	<b>562,902,980</b>	<b>3,246,703,209</b>

# Statements of Changes in Shareholders' Equity

Quality Houses Public Company Limited and its Subsidiaries  
for the years ended 31 December 2002 and 2001

	Note	Issued and paid up share capital	Premium on share capital	Discount on share capital
Balance - beginning of year 2001, as previously reported		5,411,395,760	-	(156,960,932)
<u>Less</u> : Cumulative effect of the change in accounting policy for project development costs	4	-	-	-
Balance - beginning of year 2001, as restated		5,411,395,760	-	(156,960,932)
Changes in value of investments in marketable equity securities		-	-	-
Net earnings for the year (Restated)		-	-	-
Statutory reserve	22	-	-	-
Issuance of share capital	20	2,705,697,880	-	(1,893,988,516)
Decrease in issued and paid-up capital against deficit	20	(4,058,546,820)	-	-
Balance - end of year 2001		4,058,546,820	-	(2,050,949,448)
Changes in value of investments in marketable equity securities		-	-	-
Net earnings for the year		-	-	-
Statutory reserve	22	-	-	-
Issuance of share capital	20	483,455,020	77,474,738	-
<b>Balance - end of year 2002</b>		<b>4,542,001,840</b>	<b>77,474,738</b>	<b>(2,050,949,448)</b>

	Note	Issued and paid up share capital	Premium on share capital	Discount on share capital
Balance - beginning of year 2001, as previously reported		5,411,395,760	-	(156,960,932)
<u>Less</u> : Cumulative effect of the change in accounting policy for project development costs	4	-	-	-
Balance - beginning of year 2001, as restated		5,411,395,760	-	(156,960,932)
Changes in value of investments in marketable equity securities		-	-	-
Net earnings for the year (Restated)		-	-	-
Statutory reserve	22	-	-	-
Issuance of share capital	20	2,705,697,880	-	(1,893,988,516)
Decrease in issued and paid-up capital against deficit	20	(4,058,546,820)	-	-
Balance - end of year 2001		4,058,546,820	-	(2,050,949,448)
Changes in value of investments in marketable equity securities		-	-	-
Net earnings for the year		-	-	-
Statutory reserve	22	-	-	-
Issuance of share capital	20	483,455,020	77,474,738	-
<b>Balance - end of year 2002</b>		<b>4,542,001,840</b>	<b>77,474,738</b>	<b>(2,050,949,448)</b>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Consolidated (Baht)			
Revaluation increase (decrease) in investments	Retained earnings (deficit)		Total
	Appropriated	Unappropriated	
(50,531,917)	52,289,772	(4,171,818,262)	1,084,374,421
-	-	(88,607,827)	(88,607,827)
(50,531,917)	52,289,772	(4,260,426,089)	995,766,594
31,566,460	-	-	31,566,460
-	-	202,673,528	202,673,528
-	10,398,018	(10,398,018)	-
-	-	-	811,709,364
-	-	4,058,546,820	-
(18,965,457)	62,687,790	(9,603,759)	2,041,715,946
41,418,832	-	-	41,418,832
-	-	602,638,673	602,638,673
-	30,131,934	(30,131,934)	-
-	-	-	560,929,758
<b>22,453,375</b>	<b>92,819,724</b>	<b>562,902,980</b>	<b>3,246,703,209</b>

The Company Only (Baht)			
Revaluation increase (decrease) in investments	Retained earnings (deficit)		Total
	Appropriated	Unappropriated	
(50,531,917)	52,289,772	(4,171,818,262)	1,084,374,421
-	-	(88,607,827)	(88,607,827)
(50,531,917)	52,289,772	(4,260,426,089)	995,766,594
31,566,460	-	-	31,566,460
-	-	202,673,528	202,673,528
-	10,398,018	(10,398,018)	-
-	-	-	811,709,364
-	-	4,058,546,820	-
(18,965,457)	62,687,790	(9,603,759)	2,041,715,946
41,418,832	-	-	41,418,832
-	-	602,638,673	602,638,673
-	30,131,934	(30,131,934)	-
-	-	-	560,929,758
<b>22,453,375</b>	<b>92,819,724</b>	<b>562,902,980</b>	<b>3,246,703,209</b>

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน :</b>		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กำไรสุทธิสำหรับปี	602,638,673	202,673,528	602,638,673	202,673,528
ปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	2,205,947,847	1,680,479,093	2,205,947,847	1,680,479,093
สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	-	7,000,000	-	7,000,000
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	1,088,680	-	1,088,680
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทอื่น	861,600	17,152,469	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	2,203,574	39,642,056	(15,821,944)	58,505,024
รายได้จากการรับเงินจองและเงินค่างวด	(47,224,270)	(54,083,479)	(47,224,270)	(54,083,479)
กำไรจากการขายเงินลงทุน	(55,814,021)	(3,072,241)	(55,814,021)	(3,072,241)
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	(30,999,215)	(3,178,744)	(30,999,215)	(3,178,744)
ค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกัน	35,000,000	-	35,000,000	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	3,900,000	-	3,900,000
ค่าเสื่อมราคา	98,573,087	111,106,445	98,573,086	111,105,476
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	55,533,362	58,360,389	55,533,362	58,360,389
ค่าความนิยมตัดจำหน่าย	8,118,890	4,008,012	10,015,568	2,400,628
ค่าตัดจำหน่ายกำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้รอตัดบัญชี	(69,145,743)	(69,034,231)	(69,145,743)	(69,034,231)
ค่าตัดจำหน่ายอื่นๆ	34,592,626	1,959,367	34,592,626	1,959,367
ผลประโยชน์ภาษีเงินได้ตัดบัญชี	-	21,517,666	-	21,517,666
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	2,840,286,410	2,019,519,010	2,823,295,969	2,019,621,156
<b>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)</b>				
เงินลงทุนชั่วคราว	(115,325,174)	(77,555,520)	(115,325,174)	(77,555,520)
ลูกหนี้การค้า	36,208,437	115,079,693	36,208,437	115,079,693
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(1,919,154,080)	(1,261,053,536)	(1,919,154,080)	(1,261,053,536)
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(50,892,499)	(30,218,848)	(50,667,904)	(30,218,841)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(75,830,325)	11,172,469	(73,331,241)	11,172,601
ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	(1,399,156,828)	(84,592,220)	(1,399,156,828)	(84,592,220)
เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร	(13,401,729)	11,288,272	(13,401,729)	11,288,272
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(98,812,600)	-	(98,812,600)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3,920,567)	(1,422,907)	(3,920,567)	(1,422,907)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## Statement of Cash Flows

	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
	2002	2001	2002	2001
		(Restated)		(Restated)
<b>Cash flows provide from (used in) operating activities :</b>				
Net earnings for the year	602,638,673	202,673,528	602,638,673	202,673,528
Adjustments to reconcile net earnings to net cash provided by (paid from) operating activities :				
Land and construction in progress decrease from transfer to cost of sales	2,205,947,847	1,680,479,093	2,205,947,847	1,680,479,093
Provision for loss on diminution in value of projects	-	7,000,000	-	7,000,000
Unrealised exchange losses	-	1,088,680	-	1,088,680
Unrealised loss on impairment of investment in other company	861,600	17,152,469	-	-
Share of loss (profit) from investments accounted for under equity method	2,203,574	39,642,056	(15,821,944)	58,505,024
Income from forfeitures of booking and down payments	(47,224,270)	(54,083,479)	(47,224,270)	(54,083,479)
Gain on sale of investments	(55,814,021)	(3,072,241)	(55,814,021)	(3,072,241)
Gain on revaluation of investments	(30,999,215)	(3,178,744)	(30,999,215)	(3,178,744)
Provision for contingent liabilities arising from guarantee	35,000,000	-	35,000,000	-
Allowance for doubtful debt	-	3,900,000	-	3,900,000
Depreciation	98,573,087	111,106,445	98,573,086	111,105,476
Amortisation of leasehold rights	55,533,362	58,360,389	55,533,362	58,360,389
Amortisation of goodwill	8,118,890	4,008,012	10,015,568	2,400,628
Amortisation of deferred gain on debt restructuring	(69,145,743)	(69,034,231)	(69,145,743)	(69,034,231)
Amortisation - others	34,592,626	1,959,367	34,592,626	1,959,367
Deferred tax benefit written-off	-	21,517,666	-	21,517,666
Earnings from operating activities before changes in operating assets and liabilities	2,840,286,410	2,019,519,010	2,823,295,969	2,019,621,156
<b>Decrease (increase) in operating assets :-</b>				
Current investments	(115,325,174)	(77,555,520)	(115,325,174)	(77,555,520)
Trade accounts receivable	36,208,437	115,079,693	36,208,437	115,079,693
Land and construction in progress	(1,919,154,080)	(1,261,053,536)	(1,919,154,080)	(1,261,053,536)
Withholding tax deducted at source	(50,892,499)	(30,218,848)	(50,667,904)	(30,218,841)
Other current assets	(75,830,325)	11,172,469	(73,331,241)	11,172,601
Land and project development costs	(1,399,156,828)	(84,592,220)	(1,399,156,828)	(84,592,220)
Deposits for lease of land and building	(13,401,729)	11,288,272	(13,401,729)	11,288,272
Deposits for purchase of land	(98,812,600)	-	(98,812,600)	-
Other non-current assets	(3,920,567)	(1,422,907)	(3,920,567)	(1,422,907)

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
เจ้าหนี้การค้า	51,497,545	42,434,547	51,497,545	42,434,547
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(68,203,981)	(219,987,651)	(68,203,981)	(219,987,651)
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าก่อสร้าง	(4,158,578)	(2,645,667)	(4,158,578)	(2,645,667)
เงินประกันงานก่อสร้าง	22,669,464	10,987,248	22,669,464	10,987,248
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	(275,065,561)	(255,554,794)	(275,065,561)	(255,772,039)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,557,779	21,594,427	5,533,072	21,577,884
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,035,689	-	1,035,689	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(4,420,315)	(3,781,320)	(4,420,315)	(3,781,320)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมตามปกติ	(1,071,086,913)	295,263,203	(1,085,378,382)	295,131,700
กำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้	(31,692,723)	-	(31,692,723)	-
กำไรจากการซื้อคืนหุ้นกู้	-	(64,146,314)	-	(64,146,314)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,102,779,636)	231,116,889	(1,117,071,105)	230,985,386
<b>กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน :</b>				
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(152,849,295)	(21,818,146)	(70,818,045)	(21,818,146)
เงินปันผลรับ	-	6,749,989	-	6,749,989
เงินลงทุนในบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น	(861,600)	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(382,253)	-	(3,245,702)	431,593
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(69,257,494)	(8,842,115)	(138,257,494)	(8,842,115)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนอื่น	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (สุทธิจากการขาย)	(169,923,342)	(32,778,768)	(161,795,343)	(32,778,768)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(403,273,984)	(56,689,040)	(384,116,584)	(56,257,447)
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน :</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,433,197,384	(80,186,301)	1,433,197,384	(80,186,301)
เงินทรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(4,319,986)	20,782
เงินกู้ยืมระยะยาวลดลง	(1,022,850,382)	(699,844,008)	(1,022,850,382)	(699,844,008)
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเข้าทางการเงินเพิ่มขึ้น	1,364,999,993	-	1,364,999,993	-
เงินสดจ่ายซื้อคืนหุ้นกู้	(884,059,000)	(192,371,686)	(884,059,000)	(192,371,686)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	560,929,758	811,709,364	560,929,758	811,709,364
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,452,217,753	(160,692,631)	1,447,897,767	(160,671,849)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(53,835,867)	13,735,218	(53,289,922)	14,056,090
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	236,520,823	222,785,605	235,197,923	221,141,833
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	182,684,956	236,520,823	181,908,001	235,197,923

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## Statements of Cash Flows (continued)

	Note	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
		2002	2001	2002	2001
			(Restated)		(Restated)
<b>Increase (decrease) in operating liabilities :-</b>					
Trade accounts payable		51,497,545	42,434,547	51,497,545	42,434,547
Advance from customers		(68,203,981)	(219,987,651)	(68,203,981)	(219,987,651)
Deposits for rental and construction		(4,158,578)	(2,645,667)	(4,158,578)	(2,645,667)
Retention guarantees		22,669,464	10,987,248	22,669,464	10,987,248
Accrued interest		(275,065,561)	(255,554,794)	(275,065,561)	(255,772,039)
Accrued expenses		5,557,779	21,594,427	5,533,072	21,577,884
Other current liabilities		1,035,689	-	1,035,689	-
Other non-current liabilities		(4,420,315)	(3,781,320)	(4,420,315)	(3,781,320)
Net cash from (used in) ordinary activities		(1,071,086,913)	295,263,203	(1,085,378,382)	295,131,700
Gain on debt restructuring		(31,692,723)	-	(31,692,723)	-
Gain on repurchase of debentures		-	(64,146,314)	-	(64,146,314)
Net cash provided from (used in) operating activities		(1,102,779,636)	231,116,889	(1,117,071,105)	230,985,386
<b>Cash flows used in investing activities :</b>					
Increase in investments in associated companies		(152,849,295)	(21,818,146)	(70,818,045)	(21,818,146)
Dividend received		-	6,749,989	-	6,749,989
Increase in investment in other company		(861,600)	-	-	-
Decrease (increase) in short-term loans and advance to related parties		(382,253)	-	(3,245,702)	431,593
Increase in long-term loans to related parties		(69,257,494)	(8,842,115)	(138,257,494)	(8,842,115)
Cash paid for purchase of other investment		(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
Increase in property, plant and equipment (net of disposal)		(169,923,342)	(32,778,768)	(161,795,343)	(32,778,768)
Net cash used in investing activities		(403,273,984)	(56,689,040)	(384,116,584)	(56,257,447)
<b>Cash flows provided from (used in) financing activities :</b>					
Increase (decrease) in bank overdrafts and short-term loans from financial institutions		1,433,197,384	(80,186,301)	1,433,197,384	(80,186,301)
Increase (decrease) in advance from related parties		-	-	(4,319,986)	20,782
Decrease in long-term loans		(1,022,850,382)	(699,844,008)	(1,022,850,382)	(699,844,008)
Increase in long-term liabilities under financial lease		1,364,999,993	-	1,364,999,993	-
Cash payment for repurchase of debentures		(884,059,000)	(192,371,686)	(884,059,000)	(192,371,686)
Cash received from increasing in share capital		560,929,758	811,709,364	560,929,758	811,709,364
Net cash provided from (used in) financing activities		1,452,217,753	(160,692,631)	1,447,897,767	(160,671,849)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		(53,835,867)	13,735,218	(53,289,922)	14,056,090
Cash and cash equivalents at beginning of year		236,520,823	222,785,605	235,197,923	221,141,833
Cash and cash equivalents at end of year		182,684,956	236,520,823	181,908,001	235,197,923

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม :-</b>				
เงินสดจ่ายในระหว่างปี :-				
ดอกเบี้ยจ่าย (ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับดำเนินงาน				
และดอกเบี้ยจ่ายสำหรับต้นทุนโครงการ)	832,821,969	849,751,142	832,821,969	849,751,142
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	50,706,456	30,259,143	50,666,904	30,218,841
<b>รายการที่มีใช้เงินสด :-</b>				
ลดทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วเพื่อหักขาดทุนสะสม	-	4,058,546,820	-	4,058,546,820
โอนเปลี่ยนแปลงเงินทุนจากเงินลงทุนระยะยาวเป็นเงินลงทุนชั่วคราว	23,708,922	-	23,708,922	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1,078,656,515	-	1,078,656,515	-
โอนที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	385,666,432	942,371,901	385,666,432	942,371,901
ไถ่ถอนหุ้นกู้โดยการหักกลบลบหนี้	-	-	-	9,423,000
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมและรับคืนเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเพื่อหักกลบลบหนี้	-	-	-	64,200,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## Statements of Cash Flows (continued)

	Note	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
		2002	2001	2002	2001
			(Restated)		(Restated)
<b>Supplemental cash flows information :-</b>					
Cash paid during the year for :-					
Interest expenses (consist of interest payment for operation and interest payment for project cost)		832,821,969	849,751,142	832,821,969	849,751,142
Corporate income tax		50,706,456	30,259,143	50,666,904	30,218,841
<b>Non-cash transactions :-</b>					
Decrease in registered and paid-up capital against deficit		-	4,058,546,820	-	4,058,546,820
Transfer of investments from long-term investments to current investments		23,708,922	-	23,708,922	-
Transfer of property, plant and equipment to property, plant and equipment under financial lease		1,078,656,515	-	1,078,656,515	-
Transfer land and project development costs to land and construction in progress		385,666,432	942,371,901	385,666,432	942,371,901
Redemption of debentures by offsetting		-	-	-	9,423,000
Purchase of investment in associated company and return of investment in subsidiary company by offsetting		-	-	-	64,200,000

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย บริษัทประกอบกิจการในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2536 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทตามที่ตั้งทะเบียนตั้งอยู่ ณ เลขที่ 66 อาคารคิวเฮาส์ อโศก ชั้น 19 และ ชั้น 21 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

## 2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้รวมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปเรียกว่า “บริษัท”) และบริษัทย่อย คือ

บริษัทย่อย	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยบริษัท		ลักษณะธุรกิจ
	2545 (%)	2544 (%)	
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	100	100	ลงทุนในบริษัทต่างๆ
บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	100	รับจ้างบริหารอพาร์ทเมนต์
บริษัท คิว.เฮาส์ ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	100	รับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน
บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด (และถือหุ้นโดยบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด อีกในอัตราร้อยละ 90)	10	10	เจ้าของที่ดิน
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในอัตราร้อยละ 100) จดทะเบียนที่บริติช เวอร์จิน ไอส์แลนด์	-	-	ลงทุนในบริษัทต่างๆ

ยอดสินทรัพย์รวมและรายได้รวมของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นอัตราร้อยละดังนี้ :-

บริษัทย่อย	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์รวมของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวม		อัตราร้อยละของยอดรายได้รวมของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวม	
	2545 (%)	2544 (%)	2545 (%)	2544 (%)
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	0.7	0.1	0.5	-
บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.3	0.3	0.2	-
บริษัท คิว.เฮาส์ ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	-	-
บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.4	0.3	0.2	-
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด	-	-	-	-

ยอดคงค้างและรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญของบริษัทและบริษัทย่อยได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินของบริษัทกับส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้ตัดออกจาก งบการเงินรวมแล้ว

## 1. General Information

Quality Houses Public Company Limited was incorporated as a limited company under Thai laws. The Company operates its business in Thailand and its principal activity is property development. The Company registered the change of its status to be a public limited company under the Public Limited Companies Act on 28 June 1993.

The Company's registered head office is located at No. 66, Q. House Asoke, 19<sup>th</sup> and 21<sup>st</sup> Floor, Sukhumvit 21 (Asoke), Klong Toey Nua, Wattana, Bangkok.

## 2. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements include the financial statements for the years ended 31 December 2002 and 2001 of Quality Houses Public Company Limited (hereinafter called "the Company") and the following subsidiaries :

Subsidiary companies	Percentage of shareholding by the Company		Principal activities
	2002 (%)	2001 (%)	
Q.H. International Co., Ltd.	100	100	Holding company
Centre Point Management Co., Ltd.	100	100	Managing of service apartment
Q. House Office and Commercial Management Co., Ltd.	100	100	Managing of office building
Q.H. Management Co., Ltd. (and 90% held by Centre Point Management Co., Ltd.)	10	10	Land owner
Q.H. International (BVI) Co., Ltd. (100% held by Q.H. International Co., Ltd.) registered at British Virgin Island	-	-	Holding company

Percentage of total assets and total revenues of the subsidiaries as included in the consolidated financial statements are as follows :-

Subsidiary companies	Percentage of total assets of the subsidiaries as included in the consolidated financial statements		Percentage of total revenues of the subsidiaries as included in the consolidated financial statements	
	2002 (%)	2001 (%)	2002 (%)	2001 (%)
Q.H. International Co., Ltd.	0.7	0.1	0.5	-
Centre Point Management Co., Ltd.	0.3	0.3	0.2	-
Q. House Office and Commercial Management Co., Ltd.	-	-	-	-
Q.H. Management Co., Ltd.	0.4	0.3	0.2	-
Q.H. International (BVI) Co., Ltd.	-	-	-	-

Balances and transactions between the Company and its subsidiaries have been eliminated from the consolidated financial statements. Investments in subsidiaries in the financial statements of the Company only was eliminated with the subsidiaries' shareholders' equity in preparing consolidated financial statements.

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดย สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทยซึ่งมีผลบังคับตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อยโดยสรุปมีดังต่อไปนี้ :-

#### 3.1 การรับรู้รายได้

##### ก) รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

##### ข) รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เมื่อได้มีการทำสัญญาจะซื้อขายในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ที่เปิดขายและได้รับเงินชำระขั้นต้นจนถึงระดับหนึ่งแล้วตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage-of-completion method) อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จถือตามอัตราส่วนที่ประเมินโดยผู้ควบคุมโครงการและที่ปรึกษา

##### ค) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าห้องและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สิทธิ

#### 3.2 ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในอาคารชุดที่ขายได้ตามเกณฑ์ราคาขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

#### 3.3 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้ :-

- |                    |   |
|--------------------|---|
| ที่ดิน             | - บริษัท บันทึกราคาทุนของที่ดินตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ   |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ บริษัท บันทึกต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคตามที่เกิดขึ้นจริง |

#### 3.4 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้ :-

อาคาร	30 ปี
สินทรัพย์ถาวรอื่น	5-10 ปี
ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน	

### 3. Significant Accounting Policies

The financial statements have been prepared in accordance with accounting standards pronounced by the Institute of Certified Accountants and Auditors of Thailand which are effective under the Accounting Act B.E. 2543.

Significant accounting policies adopted by the Company and its subsidiaries are summarised below :-

#### 3.1 Revenue recognition

(a) Sales of land and houses

Sales of land and houses are recognised as revenue when the construction works are completed and the ownerships have been transferred to buyers after all payments received from the buyers.

(b) Sales of residential condominium units

Sales of residential condominium units are recognised as revenue when sales contracts have been executed not less than 40 percent of the area opened for sales and initial payments have been received up to a certain level and are credited to earnings under the percentage of completion method. The percentage of completion is based on the certain estimations as made by the project surveyor and consultant.

(c) Rental and services income

Rental and related services income of units in office buildings and residential buildings are recognised on an accrual basis.

#### 3.2 Cost of land and houses sold and cost of residential condominium units sold

In determining the cost of land and houses sold, the anticipated total development costs (after recognising the cost incurred to date) are attributed to units already sold on the basis of the salable area and then recognised as cost in the earnings statement on the completion basis.

In determining the cost of residential condominium units sold, the anticipated total development costs (after recognising the cost incurred to date) are attributed to units already sold on the basis of the sale value and then recognised as cost in the earnings statement on the percentage of completion basis.

Development costs are stated at cost, consisting of cost of land, design fees, utilities, construction and related interest.

#### 3.3 Land and construction in progress

Land and construction in progress are stated at cost less provision for loss on diminution in value of projects. The details of cost calculation are as follows :-

Land - The Company records cost of land using the weighted average method, calculating it separately for each project.

Construction in progress - Construction in progress consists of the cost of construction, public utility costs and interest capitalised to cost of projects. The Company records cost of construction and public utilities based on the actual cost incurred.

#### 3.4 Property, plant and equipment and depreciation

Property, plant and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and allowance for impairment of assets. Depreciation of plant and equipment is calculated by reference to their cost on a straight-line basis over the following estimated useful lives :-

Buildings 30 years

Others 5-10 years

No depreciation has been provided for land.

### 3.5 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าตัดจำหน่ายสะสม บริษัทฯตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าตามวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

### 3.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ) และบริษัทร่วมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งการบันทึกตามวิธีส่วนได้เสียนี้ เงินลงทุนจะบันทึกครั้งแรกในราคาทุนที่ซื้อและในแต่ละปีภายหลังจากวันที่ซื้อเงินลงทุนนี้จะถูกปรับด้วยส่วนได้เสีย ที่เกิดจากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามอัตราส่วนการลงทุนของบริษัทฯ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหลักทรัพย์เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุนในความต้องการของตลาด ซึ่งบริษัทฯถือเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุลจนกระทั่งจำหน่ายหลักทรัพย์จึงบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่านั้นในงบกำไรขาดทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์จดทะเบียนคำนวณโดยราคาเสนอซื้อล่าสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value) ของหน่วยลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทอื่นซึ่งถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงมูลค่าตามราคาทุน บริษัทฯจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนทั่วไปในงบกำไรขาดทุนเมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

บริษัทฯใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

### 3.7 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมที่เกิดจากการที่บริษัทฯซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมในราคาที่สูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทร่วม จะตัดจำหน่ายภายในระยะเวลาตามอายุสัญญาเช่าของโครงการของบริษัทร่วม ส่วนค่าความนิยมติดลบที่เกิดจากการที่บริษัทฯซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทร่วมจะตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นเวลา 5 ปี

ในระหว่างปีบริษัทฯได้เปลี่ยนประมาณการทางบัญชีเกี่ยวกับการตัดจำหน่ายค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง จากการตัดจำหน่ายภายในระยะเวลาตามอายุสัญญาเช่าของโครงการ ของบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นการตัดจำหน่ายภายในระยะเวลา 5 ปี

### 3.8 ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของโครงการและจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์หรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป

### 3.9 ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ

ลูกหนี้การค้าแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯตั้งสำรองเผื่อน้ำสงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ จำนวนสำรองนี้ประมาณขึ้นจากประสบการณ์ในการเก็บเงินในอดีต และตามสถานะปัจจุบันของลูกหนี้ค้าง ณ วันที่ในงบดุล

### 3.5 Leasehold rights

Leasehold rights are stated at cost less accumulated amortisation. The Company amortised leasehold rights on a straight-line basis over the leasehold period.

### 3.6 Investments

Investments in subsidiary (in the financial statements of the Company only) and associated companies are stated under the equity method of accounting. Under this method, the investment is recorded at cost. For each subsequent year, the investment is adjusted to incorporate the Company's proportionate share of the operating results in the subsidiary and associated companies.

Investments in securities held for trading are determined at fair value. Gains and losses arising from changes in value of securities are included in the determination of earnings.

Long-term investments in marketable equity securities, which the Company intends to hold as available-for-sale investments, are determined at fair value. The Company recognises changes in value of investments as a separate item under shareholders' equity in the balance sheet until the securities are sold, when the change is included in determining earnings.

Fair value is based on the latest bid price of the last working day of year quoted by the Stock Exchange of Thailand, or the net asset value of the unit trust at the balance sheet date.

Investment in other company, which the Company holds as other investments, are valued at cost. The Company recognises loss on impairment of other investments in the earnings statements when the carrying amount exceeds the recoverable value.

The weighted average method is used for computation of the cost of investments.

### 3.7 Goodwill

Goodwill which was incurred from the investments in an associated company being made at costs higher than the associated company's net book value, is amortised over the project lease period of that company. Negative goodwill which was incurred from the investments in another associated company being made at costs lower than the associated company's net book value, is amortised on a straight-line basis over 5 years.

During the year, the Company changed its accounting estimation regarding the amortisation of goodwill arising from the purchase of an investment in an associated company, from being amortised over the lease period of the project of that company, such goodwill is now to be amortised over a period of 5 years.

### 3.8 Capitalisation of interest cost

Interest cost on borrowings for use in construction of the projects, is capitalised as part of the cost of those assets and will be ceased when the projects are completed or when the construction is suspended until active development resumes.

### 3.9 Trade accounts receivable and allowance for doubtful debts

Trade accounts receivable are stated at the net realisable value. Allowance for doubtful debts is provided for the estimated collection losses that may incur in collection of receivables. The allowance is based on collection experience and current status of receivables outstanding at the balance sheet date.

### 3.10 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดขึ้นระหว่างปี ได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลืออยู่ ณ วันที่ใน งบดุลได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบดุล

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยน ได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

### 3.11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากธนาคารทุกประเภท ซึ่งไม่รวมเงินฝากประเภทที่ต้องจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนดเกินกว่า 3 เดือน และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

### 3.12 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุน ลูกหนี้การค้า เจ้าหนี้การค้าและเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

### 3.13 กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา

บริษัทฯ ถือปฏิบัตินโยบายการบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา โดยในกรณีออกหุ้นของบริษัทเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้บริษัท บันทึกผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของหนี้ที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นเรือนหุ้นที่ออกเป็นกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้โดยแสดงเป็นรายการพิเศษในงบกำไรขาดทุน

ในกรณีที่เจ้าหนี้ลดหนี้ให้ บริษัทฯ บันทึกจำนวนหนี้ที่ได้รับการลดหนี้เฉพาะส่วนที่เกินกว่าจำนวนของดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายทั้งหมดตลอดอายุตามสัญญาใหม่ เป็นกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้โดยแสดงเป็นรายการพิเศษในงบกำไรขาดทุน

### 3.14 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภายใต้การอนุมัติจากกระทรวงการคลังตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมเป็นรายเดือนและเงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้อัตราร้อยละ 3 - 6 ของค่าจ้าง และจะจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ

### 3.15 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

### 3.16 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางกรณี ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการรายการบัญชีบางรายการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงในภายหลังจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้



### **3.10 Foreign currencies**

Transactions in foreign currency during the year are translated into Baht at the rates ruling at the transaction dates. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currency outstanding at the balance sheet date are translated into Baht at the rates ruling at the balance sheet date.

Exchange gains and losses are included in determining earnings.

### **3.11 Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents are cash and deposits at banks, excluded deposits at banks with an original maturity over 3 months and cash secured as collateral.

### **3.12 Financial instruments**

The Company has no policy to speculate in or engage in the trading of any financial derivative instruments.

Financial instruments carried in the balance sheet include cash and bank balances, investments, trade accounts receivable, trade accounts payable and loans. The particular recognition methods adopted are disclosed in the individual policy statements associated with each item.

### **3.13 Gain from troubled debt restructurings**

The Company adopts an accounting policy related to troubled debt restructuring whereby in case that debts are settled through an issuance of the Company's shares to its creditors, the excess of the extinguished debt over the fair value of the shares is recognised as an extraordinary gain in the earnings statements.

When the debt restructuring involves a waiver of debts, a portion of the waived debts that exceeds the aggregate amount of interest expenses to be incurred over the term of the new agreement is recognised as an extraordinary gain in the earnings statements.

### **3.14 Staff provident fund**

The Company and its employees have jointly established a provident fund as approved by the Ministry of Finance in accordance with the Provident Fund Act B.E. 2530. The fund is to be contributed to by both the employees and the Company on a monthly basis at the rates of 3-6 percent of employee wages, and will be paid to employees upon termination in accordance with the rules of the Company's provident fund.

### **3.15 Earnings per share**

Basic earnings per share is calculated by dividing the net earnings for the year by the weighted average number of ordinary shares held by outside shareholders in issue during the year.

Diluted earnings per share is calculated by dividing net earnings for the year by the sum of the weighted average number of ordinary shares in issue during the year and the weighted average number of ordinary shares which might need to be issued for the conversion of the warrants into ordinary shares.

### **3.16 Use of accounting estimates**

Preparation of financial statements in conformity with generally accepted accounting principles requires management to make estimates for certain accounting transactions, affecting amounts reported in the financial statements and notes related thereto. Subsequent actual results may differ from these estimates.

#### 4. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในปี 2545 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกต้นทุนของสโมสรและสรวายน้ำของโครงการบ้านจัดสรรโดยปรับปรุงจากเดิมที่เคยบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และจัดสรรเป็นต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินตามพื้นที่ขาย การปรับปรุงนี้ทำให้บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2545 และ 2544 ลดลงเป็นจำนวน 5.1 ล้านบาท และ 5.3 ล้านบาท ตามลำดับ ผลสะสมของการปรับปรุงได้แสดงไว้ในหัวข้อ “ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นแล้ว และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการบัญชีดังกล่าวได้มีการปรับปรุงในงบการเงินปี 2544 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบแล้ว

#### 5. เงินลงทุนชั่วคราว

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท (บาท)			
	2545		2544	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
ตัวเงินคลัง - ธนาคารแห่งประเทศไทย	200,000,000	200,000,000	-	-
หลักทรัพย์เพื่อค้า				
หน่วยลงทุน - กองทุนเปิดนครธนโรดอร์ อินคัม โกลด์	-	-	50,000,000	51,200,815
หลักทรัพย์จดทะเบียน				
- บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	105,133,072	95,011,180	29,426,946	32,605,690
- บริษัทหลักทรัพย์ ชิกโก้ จำกัด (มหาชน)	3,503,243	3,498,600	-	-
	308,636,315	298,509,780	79,426,946	83,806,505
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุน	(10,126,535)	-	4,379,559	-
	298,509,780	298,509,780	83,806,505	83,806,505

เงินลงทุนในหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทร่วม) เป็นเงินลงทุนที่บริษัทถือไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อขายในช่วงเวลาอันสั้น บริษัทจึงได้จัดประเภทเงินลงทุน ดังกล่าวไว้เป็น “เงินลงทุนชั่วคราว” ในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 หุ้นดังกล่าวคงเหลืออยู่เป็นจำนวน 41.3 ล้านหุ้น (2544 : 8.5 ล้านหุ้น)

ในระหว่างปี บริษัทได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิจากการใช้สิทธิของถือหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ของบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ตามสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้

- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรรจากหุ้นที่บริษัทถือไว้	
เป็นเงินลงทุนชั่วคราว	5.5 ล้านหน่วย
- ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรรจากหุ้นที่บริษัทถือไว้	
เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม (ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 10)	35.4 ล้านหน่วย
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรรทั้งหมด	40.9 ล้านหน่วย

ในเดือนกันยายน 2545 บริษัทได้จำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวไปทั้งหมด เกิดผลกำไรจากการจำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวนรวม 30 ล้านบาท บริษัทได้บันทึกกำไรดังกล่าวโดยแสดงไว้เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุน

#### 4. Change in Accounting Policy

In 2002, the Company made a change to its accounting for the costs of clubhouses and swimming pools whereby, from previously being recorded as part of "Property, plant and equipment", they were instead recorded as a project development cost and allocated to the costs of sales of land and houses, based on salable area. The adjustment has the effect of decreasing the net earnings for the years ended 31 December 2002 and 2001 by Baht 5.1 million and Baht 5.3 million, respectively. The cumulative effect of the adjustment has been presented under the heading of "Cumulative effect of the change in accounting policy for project development costs" in the statements of changes in shareholders' equity. The financial statements of 2001, as presented herein for comparative purposes, have been restated to reflect the effect of the accounting change.

#### 5. Current Investments

	Consolidated and the Company Only (Baht)			
	2002		2001	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Treasury bills - Bank of Thailand	200,000,000	200,000,000	-	-
Trading securities				
Unit trust - Nakornthon Schroder Income Gold Fund	-	-	50,000,000	51,200,815
Listed securities				
- Home Product Center Plc.	105,133,072	95,011,180	29,426,946	32,605,690
- SICCO Securities Plc.	3,503,243	3,498,600	-	-
	308,636,315	298,509,780	79,426,946	83,806,505
Unrealised gain (loss) on changes in value of investments	(10,126,535)	-	4,379,559	-
	298,509,780	298,509,780	83,806,505	83,806,505

The investment in listed security of Home Product Center Plc. (an associated company) is held for short-term trading purposes. The Company has therefore classified this investment under "Current investments" in the balance sheets. As at 31 December 2002, 41.3 million shares (2001 : 8.5 million shares) of that company were held for the above objective.

During the year, the Company obtained an allotment of warrants from Home Product Center Plc. as a result of its subscription to the issuance of that company's new ordinary shares, in proportion to its shareholdings, as detailed below :-

- Warrants allotted as result of subscription to shares which the Company holds as current investment	5.5 million units
- Warrants allotted as result of subscription to shares which the Company holds as investment in associated company (as discussed in Note 10)	35.4 million units
Total warrants allotted	40.9 million units

In September 2002, the Company sold all of these warrants and recorded the Baht 30 million gain on the sale of the warrants as other income in the earnings statements.

## 6. ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
<b>ลูกหนี้การค้า - อสังหาริมทรัพย์</b>				
มูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
- จากการรับจ้างสร้างบ้าน	7,543,469	7,543,469	7,543,469	7,543,469
ลูกหนี้ค้างวัดที่ค้างชำระตามสัญญา				
- จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	52,661,134	81,627,687	52,661,134	81,627,687
	60,204,603	89,171,156	60,204,603	89,171,156
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ</b>				
- อาคารพักอาศัย	15,974,415	13,865,378	15,974,415	13,865,378
- อาคารสำนักงาน	7,105,227	4,709,415	7,105,227	4,709,415
	23,079,642	18,574,793	23,079,642	18,574,793
<b>รวม</b>	83,284,245	107,745,949	83,284,245	107,745,949
ลูกหนี้พนักงาน	10,043,000	51,033,000	10,043,000	51,033,000
หัก : ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(7,847,524)	(8,986,305)	(7,847,524)	(8,986,305)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	85,479,721	149,792,644	85,479,721	149,792,644

ลูกหนี้พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 เป็นลูกหนี้จากการขายที่ดินให้พนักงานของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทฯมีสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับโครงการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ยังไม่ได้รับรู้อยู่ได้เป็นจำนวนเงินทั้งหมดประมาณ 88 ล้านบาท (2544 : 309 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ดังนี้

ระยะเวลาค้างชำระ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	(พันบาท)		(พันบาท)	
	2545	2544	2545	2544
<b>ลูกหนี้การค้า - อสังหาริมทรัพย์</b>				
ไม่เกิน 3 เดือน	5,595	1,735	5,595	1,735
3 - 6 เดือน	570	421	570	421
6 - 12 เดือน	-	129	-	129
มากกว่า 12 เดือน	573	4,426	573	4,426
	6,738	6,711	6,738	6,711
<b>บวก : ลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ</b>	8,905	8,921	8,905	8,921
ลูกหนี้ที่ถึงกำหนดโอน	44,562	73,539	44,562	73,539
	60,205	89,171	60,205	89,171
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ</b>				
ไม่เกิน 3 เดือน	20,989	14,781	20,989	14,781
3 - 6 เดือน	704	1,843	704	1,843
6 - 12 เดือน	729	432	729	432
มากกว่า 12 เดือน	657	1,519	657	1,519
	23,079	18,575	23,079	18,575
<b>รวม</b>	83,284	107,746	83,284	107,746
ลูกหนี้พนักงาน	10,043	51,033	10,043	51,033
หัก : ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(7,847)	(8,986)	(7,847)	(8,986)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	85,480	149,793	85,480	149,793

## 6. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE

	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
	2002	2001	2002	2001
<b>Accounts receivable - real estate</b>				
Unbilled completed work				
- Construction service	7,543,469	7,543,469	7,543,469	7,543,469
Installments due as per sales contract				
- Sales of land and houses	52,661,134	81,627,687	52,661,134	81,627,687
	60,204,603	89,171,156	60,204,603	89,171,156
<b>Rental and service receivables</b>				
- Residential buildings	15,974,415	13,865,378	15,974,415	13,865,378
- Office buildings	7,105,227	4,709,415	7,105,227	4,709,415
	23,079,642	18,574,793	23,079,642	18,574,793
<b>Total</b>	83,284,245	107,745,949	83,284,245	107,745,949
Accounts receivable - staff	10,043,000	51,033,000	10,043,000	51,033,000
<u>Less</u> : Allowance for doubtful debts	(7,847,524)	(8,986,305)	(7,847,524)	(8,986,305)
Accounts receivable, net	85,479,721	149,792,644	85,479,721	149,792,644

Accounts receivable - staff as at 31 December 2002 and 2001 are receivables from sales of land to the Company's staff.

As at 31 December 2002, the total contracts amount for sales of land and houses which not yet recognised income are approximately Baht 88 million (2001 : Baht 309 million).

As at 31 December 2002 and 2001, the balances of receivable are classified by aging as follows :-

Overdue	Consolidated (Thousand Baht)		The Company Only (Thousand Baht)	
	2002	2001	2002	2001
<b>Accounts receivable - real estate</b>				
Not over 3 months	5,595	1,735	5,595	1,735
3 - 6 months	570	421	570	421
6 - 12 months	-	129	-	129
Over 12 months	573	4,426	573	4,426
	6,738	6,711	6,738	6,711
<u>Add</u> : Undue receivable	8,905	8,921	8,905	8,921
Due receivable - transfer	44,562	73,539	44,562	73,539
	60,205	89,171	60,205	89,171
<b>Rental and service receivables</b>				
Not over 3 months	20,989	14,781	20,989	14,781
3 - 6 months	704	1,843	704	1,843
6 - 12 months	729	432	729	432
Over 12 months	657	1,519	657	1,519
	23,079	18,575	23,079	18,575
<b>Total</b>	83,284	107,746	83,284	107,746
Accounts receivable - staff	10,043	51,033	10,043	51,033
<u>Less</u> : Allowance for doubtful debts	(7,847)	(8,986)	(7,847)	(8,986)
Accounts receivable, net	85,480	149,793	85,480	149,793

## 7. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

โครงการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)						
	2545						2544
	ที่ดิน	ต้นทุน ดอกเบี้ย	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	สำรองเพื่อ ผลขาดทุนจาก การลดลงของ มูลค่าโครงการ	มูลค่าสุทธิ ของโครงการ	(ปรับปรุงใหม่) มูลค่าสุทธิ ของโครงการ
วราภรณ์ 69	-	-	-	-	-	-	35,612
วราภรณ์ 81	45,308,466	11,322,247	4,431,931	61,062,644	(31,818,394)	29,244,250	29,206,839
บ้านปทุมวัน	-	-	5,794,501	5,794,501	-	5,794,501	5,654,501
พฤษภรณ์ - ปิ่นเกล้า	37,494,393	49,752,231	59,657,469	146,904,093	(28,746,079)	118,158,014	107,849,828
พฤษภรณ์ - บางขุนเทียน	-	-	-	-	-	-	47,623,877
ลัดดาภรณ์ - รัตนธิเบศร์	51,482,194	68,860,177	110,035,630	230,378,001	(33,255,402)	197,122,599	322,791,825
ลัดดาภรณ์ - ปิ่นเกล้า	41,709,339	61,973,076	19,239,878	122,922,293	(31,472,611)	91,449,682	126,354,512
ลัดดาภรณ์ - เชียงใหม่	33,052,998	43,094,713	45,966,912	122,114,623	(25,976,371)	96,138,252	119,711,783
วราภรณ์ - เทพารักษ์	44,836,007	80,628,747	80,489,889	205,954,643	(54,466,905)	151,487,738	272,764,043
วราภรณ์ - สุวินทวงศ์	2,056,068	4,527,837	5,655,533	12,239,438	(2,838,122)	9,401,316	82,993,568
พฤษภรณ์ - ปิ่นเกล้า (เลคโซน)	29,640,363	31,575,893	39,132,347	100,348,603	(12,369,870)	87,978,733	204,752,807
วราภรณ์ - สวนธนบุรีรมย์	18,090,064	21,882,894	43,394,468	83,367,426	(24,369,235)	58,998,191	219,272,688
วราภรณ์ 81 (2)	175,848,581	199,383,519	238,549,612	613,781,712	(88,655,844)	525,125,868	507,419,755
ลัดดาภรณ์ - ปิ่นเกล้า 2	424,314,798	397,391,439	207,022,969	1,028,729,206	(215,662,943)	813,066,263	832,366,448
พฤษภรณ์ - พระราม 2	174,038,117	66,642,691	180,704,158	421,384,966	(67,380,723)	354,004,243	328,846,785
วราภรณ์ - เทพารักษ์ 2	91,735,964	120,372,136	193,633,396	405,741,496	(57,144,627)	348,596,869	-
วราภรณ์ - สวนธนบุรีรมย์ 2	99,969,013	84,995,074	225,226,824	410,190,911	-	410,190,911	-
สารธรรมา	4,932,736	353,875	17,869,614	23,156,225	(6,798,871)	16,357,354	16,357,354
ชะอำลงปีช 1	423,333	2,586,600	3,748,268	6,758,201	-	6,758,201	6,758,201
<b>รวม</b>	<b>1,274,932,434</b>	<b>1,245,343,149</b>	<b>1,480,553,399</b>	<b>4,000,828,982</b>	<b>(680,955,997)</b>	<b>3,319,872,985</b>	<b>3,230,760,426</b>

ในปี 2543 บริษัทได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างทุกโครงการของบริษัท และได้บันทึกผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับโครงการที่มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างตามรายงานการประเมินต่ำกว่าราคาทุนสุทธิตามบัญชี อย่างไรก็ตาม บริษัทเลือกที่จะไม่บันทึกส่วนเกินจากการตีราคาที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสำหรับโครงการที่มูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินสูงกว่าราคาทุนสุทธิตามบัญชี โดยยังคงบันทึกตามราคาทุนเดิม

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 206 ล้านบาท (2544 : 216 ล้านบาท) บริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินส่วนใหญ่ไปจดจำนองไว้กับธนาคารและสถาบันการเงินเพื่อ ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วน

## 7. Land and Construction in Progress

Projects	Consolidated and The Company Only (Baht)						
	2002						2001
	Land	Interest cost	Construction under development	Total	Provision for loss on diminution in value of projects	Net project value	(Restated) Net project value
Vararom 69	-	-	-	-	-	-	35,612
Vararom 81	45,308,466	11,322,247	4,431,931	61,062,644	(31,818,394)	29,244,250	29,206,839
Baan Pathumwan	-	-	5,794,501	5,794,501	-	5,794,501	5,654,501
Preukpirom - Pinklao	37,494,393	49,752,231	59,657,469	146,904,093	(28,746,079)	118,158,014	107,849,828
Preukpirom - Bangkhuntien	-	-	-	-	-	-	47,623,877
Laddarom - Rattanaibeth	51,482,194	68,860,177	110,035,630	230,378,001	(33,255,402)	197,122,599	322,791,825
Laddarom - Pinklao	41,709,339	61,973,076	19,239,878	122,922,293	(31,472,611)	91,449,682	126,354,512
Laddarom - Chiangmai	33,052,998	43,094,713	45,966,912	122,114,623	(25,976,371)	96,138,252	119,711,783
Vararom - Teparak	44,836,007	80,628,747	80,489,889	205,954,643	(54,466,905)	151,487,738	272,764,043
Vararom - Suwintawong	2,056,068	4,527,837	5,655,533	12,239,438	(2,838,122)	9,401,316	82,993,568
Preukpirom - Pinklao (Lake zone)	29,640,363	31,575,893	39,132,347	100,348,603	(12,369,870)	87,978,733	204,752,807
Vararom - Suanthonburirom	18,090,064	21,882,894	43,394,468	83,367,426	(24,369,235)	58,998,191	219,272,688
Vararom 81 (2)	175,848,581	199,383,519	238,549,612	613,781,712	(88,655,844)	525,125,868	507,419,755
Laddarom - Pinklao 2	424,314,798	397,391,439	207,022,969	1,028,729,206	(215,662,943)	813,066,263	832,366,448
Preukpirom - Rama II	174,038,117	66,642,691	180,704,158	421,384,966	(67,380,723)	354,004,243	328,846,785
Vararom - Teparak 2	91,735,964	120,372,136	193,633,396	405,741,496	(57,144,627)	348,596,869	-
Vararom - Suanthonburirom 2	99,969,013	84,995,074	225,226,824	410,190,911	-	410,190,911	-
Sathorn House	4,932,736	353,875	17,869,614	23,156,225	(6,798,871)	16,357,354	16,357,354
Cha-am Long Beach 1	423,333	2,586,600	3,748,268	6,758,201	-	6,758,201	6,758,201
<b>Total</b>	<b>1,274,932,434</b>	<b>1,245,343,149</b>	<b>1,480,553,399</b>	<b>4,000,828,982</b>	<b>(680,955,997)</b>	<b>3,319,872,985</b>	<b>3,230,760,426</b>

During 2000, the Company hired an independent valuer to appraise the fair value of the land and construction in progress of all of its projects. The Company recorded provision for loss on diminution in the value of the projects as the fair value of the land and construction per the appraisal report was lower than the net book value. However, the Company has chosen not to record the surplus from the revaluation of project land and construction in progress with appraisal values in excess of net book value, and these assets are presented at their historical cost.

During the current year, the Company included borrowing costs of Baht 206 million (2001 : Baht 216 million) as cost of "Land and construction in progress".

The Company has mortgaged most of its plots of land and structures thereon with banks and financial institutions to secure the certain part of long-term loans.

## 8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

8.1 ในระหว่างปี บริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (เกี่ยวข้องโดยมีกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นและการบริหารร่วมกัน) รายการธุรกิจดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้ :-

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัท (ล้านบาท)		นโยบายการกำหนดราคา
	2545	2544	2545	2544	
ค่าวัสดุก่อสร้างจ่าย	192.5	103.1	192.5	103.1	ต่ำกว่าราคาของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ขายให้บุคคลภายนอกประมาณ ร้อยละ 10
ค่าที่ปรึกษาจ่าย	0.5	4.0	0.5	4.0	ราคาตามสัญญา
ค่าเช่ารับ	13.7	14.0	13.7	14.0	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	5.3	0.3	7.9	0.6	MLR บวกอัตราคงที่, ร้อยละ 9.41 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	0.4	ร้อยละ 8.5 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าทางการเงิน	67.8	-	67.8	-	7.2 ล้านบาทต่อเดือน
ค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน	-	-	8.8	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน

ยอดคงค้างของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แสดงในงบดุลเป็นส่วนหนึ่งของรายการในงบดุล และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบดุลภายใต้รายการดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัท (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	1,610,009	355,714	1,610,009	355,714
บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	7,843	-	7,843
บริษัท สยามธานี เรียวเอสเตท จำกัด	27,619	15,083	27,619	15,083
บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	114,678	21,044	114,678	21,044
	1,752,306	399,684	1,752,306	399,684
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัท หลักทรัพย์ ยูไนเต็ด จำกัด (มหาชน)	21,447,474	-	21,447,474	-
<b>เงินมัดจำการเช่าที่ดินและอาคาร</b>				
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	21,600,000	-	21,600,000	-
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
<b>บริษัทร่วม</b>				
บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	7,550,865	6,112,572	7,550,865	6,112,572
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	6,162,410	3,081,214	6,162,410	3,081,214
	13,713,275	9,193,786	13,713,275	9,193,786



## 8. RELATED PARTY TRANSACTIONS

8.1 During the years, the Company had significant business transactions with its related companies (related by ways of common directors and/or common shareholders and managements). The transactions are summarised belows :-

	Consolidated (Million Baht)		The Company Only (Million Baht)		Pricing policy
	2002	2001	2002	2001	
Material cost	192.5	103.1	192.5	103.1	Approximately 10 percent less than price charged by the related company to third parties
Advisory fee	0.5	4.0	0.5	4.0	Contract value
Rental income	13.7	14.0	13.7	14.0	Contract value
Interest income	5.3	0.3	7.9	0.6	MLR plus certain rate, 9.41 percent per annum
Interest expenses	-	-	-	0.4	8.5 percent per annum
Interest expenses under financial lease	67.8	-	67.8	-	Baht 7.2 million per month
Land access fee	-	-	8.8	-	By mutual agreement

The outstanding balances of the above transactions have been shown in balance sheets as certain parts of balance sheets items and shown as separate items as follows :-

	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
	2002	2001	2002	2001
<b>Trade accounts receivable</b>				
<u>Related companies</u>				
Land and Houses Plc.	1,610,009	355,714	1,610,009	355,714
Siam Thani Property Co., Ltd.	-	7,843	-	7,843
Siam Thani Real Estate Co., Ltd.	27,619	15,083	27,619	15,083
Credit Foncier Land and Houses Co., Ltd.	114,678	21,044	114,678	21,044
	1,752,306	399,684	1,752,306	399,684
<b>Other receivable</b>				
<u>Related company</u>				
United Securities Plc.	21,447,474	-	21,447,474	-
<b>Deposit for lease of land and buildings</b>				
<u>Related party</u>				
Quality Houses Property Fund	21,600,000	-	21,600,000	-
<b>Trade accounts payable</b>				
<u>Associated companies</u>				
Home Product Center Plc.	7,550,865	6,112,572	7,550,865	6,112,572
Quality Construction Products Co., Ltd.	6,162,410	3,081,214	6,162,410	3,081,214
	13,713,275	9,193,786	13,713,275	9,193,786

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>				
<u>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	385,369	-	385,369	-
บริษัทหลักทรัพย์ ยูไนเตด จำกัด (มหาชน)	3,711,760	-	3,711,760	-
	4,097,129	-	4,097,129	-
<b>หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน</b>				
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์	1,364,999,993	-	1,364,999,993	-

	งบการเงินรวม (บาท)		นโยบายการคิดต้นทุน กู้ยืมระหว่างกัน
	2545	2544	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินตรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
<u>บริษัทร่วม</u>			
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	382,253	-	MLR
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
<u>บริษัทร่วม</u>			
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	-	10,881,780	MLR
บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	81,531,700	12,274,206	MLR, MLR + 1%, 9.41%
<b>รวม</b>	81,531,700	23,155,986	
<u>หัก : ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ</u>	-	(10,881,780)	
	81,531,700	12,274,206	

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)		นโยบายการคิดต้นทุน กู้ยืมระหว่างกัน
	2545	2544	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินตรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท คิว.เอส.แมเนจเม้นท์ จำกัด	2,001,849	-	MLR
บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด	861,600	-	ไม่คิดดอกเบี้ย
	2,863,449	-	
<u>บริษัทร่วม</u>			
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	382,253	-	MLR
<b>รวม</b>	3,245,702	-	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	69,000,000	-	5%
<u>บริษัทร่วม</u>			
บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	81,531,700	12,274,206	MLR, MLR + 1%, 9.41%
<b>รวม</b>	150,531,700	12,274,206	

	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
	2002	2001	2002	2001
<b>Accrued expenses</b>				
<u>Related companies</u>				
Home Product Center Plc.	385,369	-	385,369	-
United Securities Plc.	3,711,760	-	3,711,760	-
	4,097,129	-	4,097,129	-
<b>Long-term liabilities under financial lease</b>				
<u>Related party</u>				
Quality Houses Property Fund	1,364,999,993	-	1,364,999,993	-

	Consolidated (Baht)		Interest policy
	2002	2001	
<b>Short-term loan and advance to related party</b>			
<u>Associated company</u>			
Quality Construction Products Co., Ltd.	382,253	-	MLR
<b>Long-term loans to related parties</b>			
<u>Associated companies</u>			
Quality Construction Products Co., Ltd.	-	10,881,780	MLR
G.S. Property Management Co., Ltd.	81,531,700	12,274,206	MLR, MLR + 1%, 9.41%
<b>Total</b>	81,531,700	23,155,986	
<u>Less</u> : Allowance for doubtful debts	-	(10,881,780)	
	81,531,700	12,274,206	

	The Company Only (Baht)		Interest policy
	2002	2001	
<b>Short-term loans and advance to related parties</b>			
<u>Subsidiary companies</u>			
Q.H. Management Co., Ltd.	2,001,849	-	MLR
Q.H. International (BVI) Co., Ltd.	861,600	-	No interest charged
	2,863,449	-	
<u>Associated company</u>			
Quality Construction Products Co., Ltd.	382,253	-	MLR
<b>Total</b>	3,245,702	-	
<b>Long-term loans to related parties</b>			
<u>Subsidiary company</u>			
Q.H. International Co., Ltd.	69,000,000	-	5%
<u>Associated company</u>			
G.S. Property Management Co., Ltd.	81,531,700	12,274,206	MLR, MLR + 1%, 9.41%
<b>Total</b>	150,531,700	12,274,206	

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)		นโยบายการคิดต้นทุน กู้ยืมระหว่างกัน
	2545	2544	
<b>เงินตรงจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	-	4,319,986	ไม่คิดดอกเบี้ย
บริษัท คิว.เฮาส์ ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	20,782	20,782	ไม่คิดดอกเบี้ย
<b>รวม</b>	<b>20,782</b>	<b>4,340,768</b>	

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	31 ธันวาคม 2544	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2545
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินตรงแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<u>บริษัทรวม</u>				
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	-	159,441	(159,059)	382
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<u>บริษัทรวม</u>				
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	10,882	-	(10,882)	-
บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	12,274	69,258	-	81,532
<b>รวม</b>	<b>23,156</b>	<b>69,258</b>	<b>(10,882)</b>	<b>81,532</b>
หัก : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(10,882)	-	10,882	-
	<b>12,274</b>	<b>69,258</b>	<b>-</b>	<b>81,532</b>

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (พันบาท)			
	31 ธันวาคม 2544	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2545
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินตรงแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	8,282	(6,280)	2,002
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด	-	862	-	862
	-	9,144	(6,280)	2,864
<u>บริษัทรวม</u>				
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	-	159,441	(159,059)	382
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>168,585</b>	<b>(165,339)</b>	<b>3,246</b>
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	-	84,626	(15,626)	69,000
<u>บริษัทรวม</u>				
บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	12,274	69,258	-	81,532
<b>รวม</b>	<b>12,274</b>	<b>153,884</b>	<b>(15,626)</b>	<b>150,532</b>

	The Company Only (Baht)		Interest policy
	2002	2001	
<b>Advance from related parties</b>			
<u>Subsidiary companies</u>			
Q.H. International Co., Ltd.	-	4,319,986	No interest charged
Q. House Office and Commercial Management Co., Ltd.	20,782	20,782	No interest charged
<b>Total</b>	<u>20,782</u>	<u>4,340,768</u>	

During the year, the movements of related party transactions are as follows :-

	Consolidated (Thousand Baht)			
	31 December 2001	Increase	Decrease	31 December 2002
<b>Short-term loan and advance to related party</b>				
<u>Associated company</u>				
Quality Construction Products Co., Ltd.	-	159,441	(159,059)	382
<b>Long-term loans to related parties</b>				
<u>Associated companies</u>				
Quality Construction Products Co., Ltd.	10,882	-	(10,882)	-
G.S. Property Management Co., Ltd.	12,274	69,258	-	81,532
<b>Total</b>	<b>23,156</b>	<b>69,258</b>	<b>(10,882)</b>	<b>81,532</b>
<u>Less : Allowance for doubtful debt</u>	<u>(10,882)</u>	<u>-</u>	<u>10,882</u>	<u>-</u>
	<u>12,274</u>	<u>69,258</u>	<u>-</u>	<u>81,532</u>

	Consolidated (Thousand Baht)			
	31 December 2001	Increase	Decrease	31 December 2002
<b>Short-term loans and advance to related parties</b>				
<u>Subsidiary companies</u>				
Q.H. Management Co. Ltd.	-	8,282	(6,280)	2,002
Q.H. International (BVI) Co., Ltd.	-	862	-	862
	-	9,144	(6,280)	2,864
<u>Associated company</u>				
Quality Construction Products Co., Ltd.	-	159,441	(159,059)	382
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>168,585</b>	<b>(165,339)</b>	<b>3,246</b>
<b>Long-term loans to related parties</b>				
<u>Subsidiary company</u>				
Q.H. International Co., Ltd.	-	84,626	(15,626)	69,000
<u>Associated company</u>				
G.S. Property Management Co., Ltd.	12,274	69,258	-	81,532
<b>Total</b>	<b>12,274</b>	<b>153,884</b>	<b>(15,626)</b>	<b>150,532</b>

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (พันบาท)			
	31 ธันวาคม 2544	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2545
เงินตรงจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	4,320	-	(4,320)	-
บริษัท คิว.แฮส ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	21	-	-	21
รวม	4,341	-	(4,320)	21

8.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาระยะยาวต่างๆ ดังนี้

	มูลค่าตามสัญญา (ล้านบาท)	
	2545	2544
สัญญาเช่าช่วงอาคารโครงการบางรักพลาซ่า	508.4	508.4
สัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้ในโครงการคิวแฮส ลุมพินีปาร์ค	586.7	586.7
สัญญาเช่าที่ดินและอาคารโครงการคิวแฮส สาทร	128.0	128.0
สัญญาขายฝากและซื้อคืนทรัพย์สินโครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท	1,063.2	-
สัญญาขายฝากและซื้อคืนทรัพย์สินโครงการคิวแฮส เฟลิจิตี	346.8	-

## 9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)			
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545			
			ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินลงทุนวิธีราคาทุน	เงินลงทุนวิธีส่วนได้เสีย
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (รวมส่วนได้เสียของ "บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด")	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	การถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	230,890,978	100	230,890,557	23,912,337
บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รับจ้างบริหารอพาร์ทเมนต์	การถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	74,500,000	100	74,499,300	38,508,504
บริษัท คิว.แฮส ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน	การถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	2,325,000	100	2,324,825	308,819
บริษัท คิว.เอช.แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด อีกในอัตราร้อยละ 90)	เจ้าของที่ดิน	การถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	82,000,000	10	8,193,000	4,759,792
					315,907,682	67,489,452

	The Company Only (Thousand Baht)			
	31 December 2001	Increase	Decrease	31 December 2002
<b>Advance from related parties</b>				
<u>Subsidiary companies</u>				
Q.H. International Co., Ltd.	4,320	-	(4,320)	-
Q. House Office and Commercial Management Co., Ltd.	21	-	-	21
<b>Total</b>	<b>4,341</b>	<b>-</b>	<b>(4,320)</b>	<b>21</b>

8.2 As at 31 December 2002, the Company has significant business transactions with its directors and related parties in connection with the following long-term agreements :-

	Contract amount	
	2002	2001
Building sub-lease agreement - Bangrak Plaza	508.4	508.4
Land lease agreement - Q. House Lumpini Park	586.7	586.7
Land and building lease agreement - Q. House Sathorn	128.0	128.0
Sell with right to redemption of the Company's assets agreement - Sukhumvit Center Point Project	1,063.2	-
Sell with right to redemption of the Company's assets agreement - Ploenchit Q. House Project	346.8	-

## 9. Investments in Subsidiary Companies

Company's name	Nature of Business	Type of relation	The Company Only (Baht)			
			As at 31 December 2002			
			Paid up capital	Percentage owned by the Company (Percent)	Investment	
					Cost method	Equity method
Q.H. International Co., Ltd. (included interest in equity of "Q.H. International (BVI) Co., Ltd.")	Holding company	Shareholders and directors	230,890,978	100	230,890,557	23,912,337
Centre Point Management Co., Ltd.	Managing of service apartment	Shareholders and directors	74,500,000	100	74,499,300	38,508,504
Q. House Office and Commercial Management Co., Ltd.	Managing of office building	Shareholders and directors	2,325,000	100	2,324,825	308,819
Q.H. Management Co., Ltd. (and 90% held by Centre Point Management Co., Ltd.)	Land owner	Shareholders and directors	82,000,000	10	8,193,000	4,759,792
					315,907,682	67,489,452

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)			
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544			
			ทุนชำระแล้ว	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินลงทุน	
					วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (รวมส่วนได้เสียของ "บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด")	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	การถือหุ้นและมี กรรมกรร่วมกัน	230,890,978	100	230,890,557	11,303,279
บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	รับจ้างบริหาร อพาร์ทเมนต์	การถือหุ้นและมี กรรมกรร่วมกัน	74,500,000	100	74,499,300	30,699,468
บริษัท คิว.แฮสส์ ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมเนจเม้นท์ จำกัด	รับจ้างบริหาร อาคารสำนักงาน	การถือหุ้นและมี กรรมกรร่วมกัน	2,325,000	100	2,324,825	367,624
บริษัท คิว.เอช.แมเนจเม้นท์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด อีกในอัตราร้อยละ 90)	เจ้าของที่ดิน	การถือหุ้นและมี กรรมกรร่วมกัน	82,000,000	10	8,193,000	3,890,413
					315,907,682	46,260,784

#### 10. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม (บาท)				
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545				
			ทุนชำระแล้ว	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินลงทุน		
วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	เงินปันผล					
ถือโดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)							
บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ให้เช่าพื้นที่ใน ศูนย์การค้า	การถือหุ้นและมี กรรมกรร่วมกัน	245,000,000	49	325,699,720	26,248,685	-
บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจซื้อขายไป	การถือหุ้นและมี กรรมกรร่วมกัน	750,000,000	19	135,410,626	179,524,064	6,749,989
ถือโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด							
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด	ธุรกิจซื้อขายไป	การถือหุ้นและมี กรรมกรร่วมกัน	154,375,000	33	173,731,250	88,738,463	-
					634,841,596	294,511,212	6,749,989



Company's name	Nature of Business	Type of relation	The Company Only (Baht)			
			As at 31 December 2001			
			Paid up capital	Percentage owned by the Company (Percent)	Investment	
					Cost method	Equity method
Q.H. International Co., Ltd. (included interest in equity of "Q.H. International (BVI) Co., Ltd.")	Holding company	Shareholders and directors	230,890,978	100	230,890,557	11,303,279
Centre Point Management Co., Ltd.	Managing of service apartment	Shareholders and directors	74,500,000	100	74,499,300	30,699,468
Q. House Office and Commercial Management Co., Ltd.	Managing of office building	Shareholders and directors	2,325,000	100	2,324,825	367,624
Q.H. Management Co., Ltd. (and 90% held by Centre Point Management Co., Ltd.)	Land owner	Shareholders and directors	82,000,000	10	8,193,000	3,890,413
					315,907,682	46,260,784

## 10. INVESTMENTS IN ASSOCIATED COMPANIES

Company's name	Nature of Business	Type of relationship	Consolidated (Baht)				
			As at 31 December 2002				
			Paid up capital	Percentage owned by the Company (Percent)	Investment		
					Cost method	Equity method	Dividend
Held by Quality Houses Public Company Limited							
G.S. Property Management Co., Ltd.	Rental space in shopping center	Shareholders and directors	245,000,000	49	325,699,720	26,248,685	-
Home Product Center Plc.	Trading	Shareholders and directors	750,000,000	19	135,410,626	179,524,064	6,749,989
Held by Q.H. International Co., Ltd.							
Quality Construction Products Co., Ltd.	Trading	Shareholders and directors	154,375,000	33	173,731,250	88,738,463	-
					634,841,596	294,511,212	6,749,989

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม (บาท)				
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544				
			ทุนชำระแล้ว	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินลงทุน		
วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	เงินปันผล					
ถือโดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)-							
บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้	ให้เช่าพื้นที่ใน	การถือหุ้นและมี	245,000,000	49	325,699,720	66,260,978	-
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ศูนย์การค้า	กรรมการร่วมกัน					
บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ธุรกิจซื้อขายไป	การถือหุ้นและมี	375,000,000	22	86,018,038	109,432,375	6,749,989
(มหาชน)		กรรมการร่วมกัน					
ถือโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด							
บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์	ธุรกิจซื้อขายไป	การถือหุ้นและมี	18,750,000	25	91,700,000	-	-
จำกัด		กรรมการร่วมกัน					
					503,417,758	175,693,353	6,749,989

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)				
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545				
			ทุนชำระแล้ว	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินลงทุน		
วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	เงินปันผล					
ถือโดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)							
บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้	ให้เช่าพื้นที่ใน	การถือหุ้นและมี	245,000,000	49	325,699,720	26,248,685	-
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ศูนย์การค้า	กรรมการร่วมกัน					
บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ธุรกิจซื้อขายไป	การถือหุ้นและมี	750,000,000	19	135,410,626	174,701,911	6,749,989
(มหาชน)		กรรมการร่วมกัน					
					461,110,346	200,950,596	6,749,989

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)				
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544				
			ทุนชำระแล้ว	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินลงทุน		
วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	เงินปันผล					
ถือโดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)							
บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้	ให้เช่าพื้นที่ใน	การถือหุ้นและมี	245,000,000	49	325,699,720	66,260,978	-
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ศูนย์การค้า	กรรมการร่วมกัน					
บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ธุรกิจซื้อขายไป	การถือหุ้นและมี	375,000,000	22	86,018,038	103,002,838	6,749,989
(มหาชน)		กรรมการร่วมกัน					
					411,717,758	169,263,816	6,749,989

Company's name	Nature of Business	Type of relationship	Consolidated (Baht)				
			As at 31 December 2001				
			Paid up capital	Percentage owned by the Company (Percent)	Investment		
					Cost method	Equity method	Dividend
Held by Quality Houses Public Company Limited							
G.S. Property Management Co., Ltd.	Rental space in shopping center	Shareholders and directors	245,000,000	49	325,699,720	66,260,978	-
Home Product Center Plc.	Trading	Shareholders and directors	375,000,000	22	86,018,038	109,432,375	6,749,989
Held by Q.H. International Co., Ltd.							
Quality Construction Products Co., Ltd.	Trading	Shareholders and directors	18,750,000	25	91,700,000	-	-
					503,417,758	175,693,353	6,749,989

Company's name	Nature of Business	Type of relationship	The Company Only (Baht)					
			As at 31 December 2002					
			Paid up capital	Percentage owned by the Company (Percent)	Investment			Dividend
					Cost method	Equity method		
Held by Quality Houses Public Company Limited								
G.S. Property Management Co., Ltd.	Rental space in shopping center	Shareholders and directors	245,000,000	49	325,699,720	26,248,685		-
Home Product Center Plc.	Trading	Shareholders and directors	750,000,000	19	135,410,626	174,701,911	6,749,989	
					461,110,346	200,950,596	6,749,989	

Company's name	Nature of Business	Type of relationship	The Company Only (Baht)					
			As at 31 December 2001					
			Paid up capital	Percentage owned by the Company (Percent)	Investment			Dividend
					Cost method	Equity method		
Held by Quality Houses Public Company Limited								
G.S. Property Management Co., Ltd.	Rental space in shopping center	Shareholders and directors	245,000,000	49	325,699,720	66,260,978		-
Home Product Center Plc.	Trading	Shareholders and directors	375,000,000	22	86,018,038	103,002,838	6,749,989	
					411,717,758	169,263,816	6,749,989	

#### บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและได้ชะลอการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยแก่สถาบันการเงิน นอกจากนี้บริษัทดังกล่าวยังได้ทำผิดสัญญาเช่าช่วงอาคารกับผู้ให้เช่าซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าและยึดพื้นที่คืนได้ ในปี 2544 บริษัทร่วม ดังกล่าวได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าช่วงเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทเป็นผู้ดำเนินการจัดหาหลักประกันและค้ำประกันเงินกู้ให้แก่บริษัทร่วมดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้น (ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 28.6 และ 29.2)

#### บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ส่วนแบ่งผลกำไรจากการลงทุนในบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 จำนวน 20 ล้านบาท (2544 : 22 ล้านบาท) คำนวณจากงบการเงินที่ได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทดังกล่าวซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2545 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯ ถือไว้เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 11 ล้านบาท โดยได้จัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้ำและแสดงไว้เป็น “เงินลงทุนชั่วคราว” ในงบดุล การโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนดังกล่าวทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากร้อยละ 22 เป็นร้อยละ 19 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทดังกล่าว บริษัทฯ จึงยังคงบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสีย

ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้เพิ่มทุนจำนวน 375 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 375 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเพื่อดำรงอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวนร้อยละ 19

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2545 บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 187.5 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ตามสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราส่วน 2 หุ้นใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิโดยไม่มีราคาเสนอขาย บริษัทฯ ได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 35.4 ล้านหน่วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีความประสงค์จะจำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวในช่วงเวลาอันสั้น บริษัทฯ จึงได้จัดประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวไว้เป็น “เงินลงทุนชั่วคราว” ในงบดุล

#### บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด

งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2544 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 544.6 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ย่อยมีการค้าประกันต่อบริษัทร่วมเป็นจำนวน 235.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ย่อยไม่ได้รับผลขาดทุนเกินกว่ามูลค่าเงินลงทุน เนื่องจากบริษัทฯ ร่วมอยู่ในระหว่างปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับผู้ให้เช่าเงินกู้ยืมและปรับปรุงโครงสร้างทุน โดยคาดว่าจะได้รับการปรับลดหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยบางส่วน ทำให้การค้าประกันที่บริษัทฯ ย่อยมีต่อบริษัทร่วมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ย่อยจึงเชื่อว่าจะไม่มีผลขาดทุนเพิ่มเติมจากการการค้าประกันดังกล่าว

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ได้เพิ่มทุนจำนวน 136 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 13.6 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตาม สัดส่วนการถือหุ้น เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทฯ ย่อย โดยบริษัทฯ ย่อยได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญใหม่จำนวนทั้งสิ้น 4.7 ล้านหุ้น คิดเป็นเงิน 82 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ย่อยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 33 ต่อมาบริษัทฯ ย่อยได้เจรจาและลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้ว โดยได้รับการปรับลดเงินต้นบางส่วนและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมด นอกจากนี้ สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ยังได้ระบุให้ยกเลิกการค้าประกันของบริษัทฯ ย่อยจำนวน 235.4 ล้านบาท โดยให้บริษัทฯ ย่อยเป็นผู้ค้ำประกันแทนในวงเงิน 171.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2545 ได้มีการยกเลิกการค้าประกันดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว (ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 28.8)

#### **G.S. Property Management Co., Ltd.**

G.S. Property Management Co., Ltd. is facing a liquidity squeeze and has delayed the repayment of loan principal and related interest to the financial institutions. This associated company is also in breach of a building sublease agreement and as a result, the lessor has the right to cancel the agreement, and demand the return of the subleased building areas. However, during 2001, the associated company has entered into a debt restructuring agreement with the lenders and the lessor. The Company arranged collateral and guarantees for the loans of this associated company in proportion to its shareholding (as described in Notes 28.6 and 29.2).

#### **Home Product Center Plc.**

The Baht 20 million share of profit from investment in Home Product Center Plc., for the year ended 31 December 2002 (2001 : Baht 22 million) incorporated in the financial statements, is based on the financial statements prepared by the management of that company which were not audited by its auditor.

On 22 March 2002, a meeting of the Company's executive committee approved the Company's changing the classification of its investment in 11 million shares of Home Product Center Plc., which the Company had held as investment in associated company. Such investment has been classified as trading securities and presented under "Current investments" in the balance sheet. The reclassification of this investment resulted in a reduction in the Company's shareholding in that company from 22 percent to 19 percent. However, since the Company has significant influence over that company, the Company still records the investment under the equity method.

In June 2002, Home Product Center Plc. increased its share capital by Baht 375 million through the issuance of 375 million new ordinary shares of Baht 1 each for offer to its existing shareholders in proportion to their existing shareholdings. The Company exercised its subscription right to maintain its 19% shareholding in that company.

On 26 July 2002, Home Product Center Plc. allotted 187.5 million warrants to existing shareholders who exercise their rights to subscribe to the new ordinary shares in proportion to their shareholdings, in a ratio of 2 shares to 1 warrant, without charge. The Company obtained an allotment of 35.4 million warrants. However, since the Company intends to sell these warrants in the short-term, it has therefore classified them under "Current investments" in the balance sheets.

#### **Quality Construction Products Co., Ltd.**

The audited financial statements of Quality Construction Products Co., Ltd. for the year ended 31 December 2001 show that company had a deficit of Baht 544.6 million. Moreover, the subsidiary had outstanding obligations in respect of loan guarantees provided on behalf of this associated company amounting to Baht 235.4 million but had not recorded loss in excess of the cost of its investment since the associated company was in process of restructuring its debts with its lenders and recapitalisation, whereby part of the principal and interest would be waived by the lenders, significantly reducing the guarantee obligations of the subsidiary. The management of the subsidiary therefore believed that no additional losses would be incurred as a result of the guarantees.

During the current year, Quality Construction Products Co., Ltd. increased its share capital by Baht 136 million through the issuance of 13.6 million new ordinary shares of Baht 10 each, for offer to its existing shareholders in proportion to their existing shareholdings, in accordance with its debt restructuring agreement. The subsidiary company exercised its option to purchase 4.7 million new ordinary shares, equivalent to Baht 82 million, resulting in an increase in the subsidiary's shareholding in that associated company from 25 percent to 33 percent. Subsequently, the associated company has negotiated and entered into a debt restructuring agreement with its lender, under which part of the principal and all of the accrued interests have been forgiven by the lender. In addition, the debt restructuring agreement stipulated the cancellation of the Baht 235.4 million guarantee commitment of the subsidiary on behalf of that associated company, with the Company to guarantee a facility of Baht 171.0 million instead. However, in December 2002, all of the guarantee commitments were cancelled (as discussed in Note 28.8).

ผลการดำเนินงานของบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 ตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทร่วม และยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทร่วมมีผลกำไรจำนวน 554.2 ล้านบาท (รวมกำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้จำนวน 445.8 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีปัจจุบันบริษัทยังรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมเพียง 3 ล้านบาท โดยคำนวณจากกำไรสุทธิสำหรับปีของบริษัทร่วมหักด้วยผลขาดทุนสะสมต้นปียกมา

#### 11. เงินลงทุนในบริษัทอื่น/สำรองเผื่อหนี้ที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกัน

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2545	2544
<b>เงินลงทุนในบริษัทอื่น</b>		
<u>ถือโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด</u>		
บริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด (Harbour View Company Limited)		
(จดทะเบียนในประเทศไทย)	30,014,069	29,152,469
หัก : ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	(30,014,069)	(29,152,469)
	-	-

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ได้ลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด เพิ่มเติมเป็นจำนวนเงิน 861,600 บาท อย่างไรก็ตาม งบการเงินของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 แสดงผลขาดทุนเกินทุนเป็นจำนวนมาก และบริษัทดังกล่าวประสบผลขาดทุนอย่างต่อเนื่อง จนถึงปัจจุบัน บริษัทยังจึงได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเพิ่มเติมจนเต็มมูลค่าเงินลงทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 28.7 บริษัทฯมีการค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด เป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง เพื่อความรอบคอบบริษัทฯจึงตั้งสำรองเผื่อหนี้ที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกันส่วนหนึ่งจำนวน 35 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีปัจจุบัน

#### 12. เงินลงทุนอื่น

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2545 บริษัทฯได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำนวน 1 ล้านหน่วย เป็นเงิน 10 ล้านบาท โดยบริษัทฯเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภท ข) ซึ่งมีสิทธิดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผลและคืนมูลค่าหน่วยลงทุนหลังจากที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภท ก) ได้รับไปแล้วตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้
- 2) บริษัทฯจะโอนหน่วยลงทุนได้ต่อเมื่อได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภท ก) ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนประเภท ก)

The operating results of Quality Construction Products Co., Ltd. for the year ended 31 December 2002, based on the unaudited financial statements prepared by its management, presented its earnings at Baht 554.2 million (including a Baht 445.8 million gain from debt restructuring). However, the subsidiary recorded share of profit from that associated company of only Baht 3 million for the current year, calculated on the basis of net earnings of the associated company for the year after deducting the balance of deficit brought forward.

#### 11. Investment in Other Company/Allowance for Contingent Liabilities Arising from Guarantee

	Consolidated (Baht)	
	2002	2001
<b>Investment in other company</b>		
<u>Held by Q.H. International (BVI) Co., Ltd.</u>		
Harbour View Co., Ltd. (Registered in Vietnam)	30,014,069	29,152,469
<u>Less : Allowance for impairment of investment</u>	(30,014,069)	(29,152,469)
	-	-

During the current year, Q.H. International (BVI) Co., Ltd. invested an additional Baht 861,600 in Harbour View Co., Ltd. However, the financial statements of Harbour View Co., Ltd. as at 31 December 2002 showed that such company had a significant capital deficit and had consistently suffered operating losses. The subsidiary company has already set aside a full allowance for impairment of this investment.

As discussed in Note 28.7, the Company has an outstanding obligation in respect of loan guarantees provided on behalf of Harbour View Co., Ltd. at an amount equal to 50 percent of that company's obligations to its bank. For prudent reasons, the Company has set aside a partial allowance of Baht 35 million for the contingent liability arising from the guarantee, recording it as an expense in the earnings statements of the current year.

#### 12. Other Investment

On 18 March 2002, the Company invested in 1 million units of Quality Houses Property Fund for Baht 10 million. The Company is classified as a type B) unitholder, and thus has following rights : -

- 1) The Company has the right to receipt of dividends and redemption of the value of the fund units after type A) unitholders, in accordance with stipulated condition.
- 2) The transfer of type B) units can be made after receipt of approval from the holders of not less than 3/4 of the total number of type A) units.

### 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (บาท)							
	ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์เช่า	อาคาร	อุปกรณ์ สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง และติดตั้ง	อุปกรณ์การ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ และอื่นๆ	รวม
	(ปรับปรุงใหม่)							
<b>ราคาทุน</b>								
31 ธันวาคม 2544	465,005,208	12,950,588	2,146,268,465	110,642,520	504,153,416	114,941,837	55,615,904	3,409,577,938
ซื้อเพิ่ม	55,837,229	14,151,121	21,429,798	21,420,476	29,106,117	3,519,668	24,784,369	170,248,778
จำหน่าย	-	-	-	-	(539,657)	-	(2,056,199)	(2,595,856)
โอนเป็นสินทรัพย์ตาม								
สัญญาเช่าทางการเงิน	(390,595,989)	(2,069,296)	(1,016,068,592)	(10,040,440)	(144,861,954)	(25,714,468)	(8,508,655)	(1,597,859,394)
31 ธันวาคม 2545	130,246,448	25,032,413	1,151,629,671	122,022,556	387,857,922	92,747,037	69,835,419	1,979,371,466
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
31 ธันวาคม 2544	-	5,795,970	522,976,423	86,461,583	469,422,958	107,544,772	45,437,442	1,237,639,148
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,105,993	39,017,329	8,944,353	11,844,451	1,563,382	4,305,948	66,781,456
จำหน่าย	-	-	-	-	(520,164)	-	(1,750,258)	(2,270,422)
โอนเป็นสินทรัพย์ตาม								
สัญญาเช่าทางการเงิน	-	(1,279,845)	(169,116,677)	(8,188,129)	(137,762,181)	(23,994,442)	(5,861,605)	(346,202,879)
31 ธันวาคม 2545	-	5,622,118	392,877,075	87,217,807	342,985,064	85,113,712	42,131,527	955,947,303
<b>ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ</b>								
31 ธันวาคม 2544	100,000,000	-	73,000,000	-	-	-	-	173,000,000
โอนเป็นสินทรัพย์ตาม								
สัญญาเช่าทางการเงิน	(100,000,000)	-	(73,000,000)	-	-	-	-	(173,000,000)
31 ธันวาคม 2545	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2544	365,005,208	7,154,618	1,550,292,042	24,180,937	34,730,458	7,397,065	10,178,462	1,998,938,790
<b>31 ธันวาคม 2545</b>	<b>130,246,448</b>	<b>19,410,295</b>	<b>758,752,596</b>	<b>34,804,749</b>	<b>44,872,858</b>	<b>7,633,325</b>	<b>27,703,892</b>	<b>1,023,424,163</b>
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี								
2544								111,106,445
<b>2545</b>								<b>66,781,456</b>



### 13. Property, Plant and Equipment

	Consolidated (Baht)							
	Land	Leasehold improvement	Buildings	Office equipment	Furniture and fixtures	Operating equipment	Vehicles and others	Total
								(Restated)
<b>Cost</b>								
31 December 2001	465,005,208	12,950,588	2,146,268,465	110,642,520	504,153,416	114,941,837	55,615,904	3,409,577,938
Purchase	55,837,229	14,151,121	21,429,798	21,420,476	29,106,117	3,519,668	24,784,369	170,248,778
Disposal	-	-	-	-	(539,657)	-	(2,056,199)	(2,595,856)
Transfer to property, plant and equipment under financial lease	(390,595,989)	(2,069,296)	(1,016,068,592)	(10,040,440)	(144,861,954)	(25,714,468)	(8,508,655)	(1,597,859,394)
31 December 2002	130,246,448	25,032,413	1,151,629,671	122,022,556	387,857,922	92,747,037	69,835,419	1,979,371,466
<b>Accumulated depreciation</b>								
31 December 2001	-	5,795,970	522,976,423	86,461,583	469,422,958	107,544,772	45,437,442	1,237,639,148
Depreciation for the year	-	1,105,993	39,017,329	8,944,353	11,844,451	1,563,382	4,305,948	66,781,456
Disposal	-	-	-	-	(520,164)	-	(1,750,258)	(2,270,422)
Transfer to property, plant and equipment under financial lease	-	(1,279,845)	(169,116,677)	(8,188,129)	(137,762,181)	(23,994,442)	(5,861,605)	(346,202,879)
31 December 2002	-	5,622,118	392,877,075	87,217,807	342,985,064	85,113,712	42,131,527	955,947,303
<b>Provision for loss on diminution in value of projects</b>								
31 December 2001	100,000,000	-	73,000,000	-	-	-	-	173,000,000
Transfer to property, plant and equipment under financial lease	(100,000,000)	-	(73,000,000)	-	-	-	-	(173,000,000)
31 December 2002	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Net book value</b>								
31 December 2001	365,005,208	7,154,618	1,550,292,042	24,180,937	34,730,458	7,397,065	10,178,462	1,998,938,790
31 December 2002	130,246,448	19,410,295	758,752,596	34,804,749	44,872,858	7,633,325	27,703,892	1,023,424,163
Depreciation charge included in earnings statement for the year								
2001								111,106,445
<b>2002</b>								<b>66,781,456</b>

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)							
	ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์เข้า	อาคาร	อุปกรณ์ สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง และติดตั้ง	อุปกรณ์การ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ และอื่นๆ	รวม
								(ปรับปรุงใหม่)
<b>ราคาทุน</b>								
31 ธันวาคม 2544	430,687,674	12,950,588	2,146,268,465	110,581,881	504,153,416	114,941,837	55,615,904	3,375,199,765
ซื้อเพิ่ม	47,709,230	14,151,121	21,429,798	21,420,476	29,106,117	3,519,668	24,784,369	162,120,779
จำหน่าย	-	-	-	-	(539,657)	-	(2,056,199)	(2,595,856)
โอนเป็นสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(390,595,989)	(2,069,296)	(1,016,068,592)	(10,040,440)	(144,861,954)	(25,714,468)	(8,508,655)	(1,597,859,394)
31 ธันวาคม 2545	87,800,915	25,032,413	1,151,629,671	121,961,917	387,857,922	92,747,037	69,835,419	1,936,865,294
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
31 ธันวาคม 2544	-	5,795,970	522,976,423	86,400,946	469,422,958	107,544,772	45,437,442	1,237,578,511
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,105,993	39,017,328	8,944,353	11,844,451	1,563,382	4,305,948	66,781,455
จำหน่าย	-	-	-	-	(520,164)	-	(1,750,258)	(2,270,422)
โอนเป็นสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	(1,279,845)	(169,116,677)	(8,188,129)	(137,762,181)	(23,994,442)	(5,861,605)	(346,202,879)
31 ธันวาคม 2545	-	5,622,118	392,877,074	87,157,170	342,985,064	85,113,712	42,131,527	955,886,665
<b>ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ</b>								
31 ธันวาคม 2544	100,000,000	-	73,000,000	-	-	-	-	173,000,000
โอนเป็นสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(100,000,000)	-	(73,000,000)	-	-	-	-	(173,000,000)
31 ธันวาคม 2545	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2544	330,687,674	7,154,618	1,550,292,042	24,180,935	34,730,458	7,397,065	10,178,462	1,964,621,254
31 ธันวาคม 2545	87,800,915	19,410,295	758,752,597	34,804,747	44,872,858	7,633,325	27,703,892	980,978,629
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี								
2544								111,105,476
<b>2545</b>								<b>66,781,455</b>

ค่าเสื่อมราคาส่วนหนึ่งจำนวน 55 ล้านบาท (2544 : 100 ล้านบาท) แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือจำนวน 12 ล้านบาท (2544 : 11 ล้านบาท) ได้แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 442 ล้านบาท

ในปี 2543 บริษัทได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินราคาอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยทั้งหมดของบริษัท และได้บันทึกผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับโครงการที่มีมูลค่าตามรายงานการประเมินต่ำกว่าราคาทุนสุทธิตามบัญชี อย่างไรก็ตาม บริษัทเลือกที่จะไม่บันทึกส่วนเกินจากการตีราคาอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยสำหรับโครงการที่มีมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินสูงกว่าราคาทุนสุทธิตามบัญชี โดยยังคงบันทึกตามราคาทุนเดิม

	The Company Only (Baht)							
	Land	Leasehold improvement	Buildings	Office equipment	Furniture and fixtures	Operating equipment	Vehicles and others	Total
								(Restated)
<b>Cost</b>								
31 December 2001	430,687,674	12,950,588	2,146,268,465	110,581,881	504,153,416	114,941,837	55,615,904	3,375,199,765
Purchase	47,709,230	14,151,121	21,429,798	21,420,476	29,106,117	3,519,668	24,784,369	162,120,779
Disposal	-	-	-	-	(539,657)	-	(2,056,199)	(2,595,856)
Transfer to property, plant and equipment under financial lease	(390,595,989)	(2,069,296)	(1,016,068,592)	(10,040,440)	(144,861,954)	(25,714,468)	(8,508,655)	(1,597,859,394)
31 December 2002	87,800,915	25,032,413	1,151,629,671	121,961,917	387,857,922	92,747,037	69,835,419	1,936,865,294
<b>Accumulated depreciation</b>								
31 December 2001	-	5,795,970	522,976,423	86,400,946	469,422,958	107,544,772	45,437,442	1,237,578,511
Depreciation for the year	-	1,105,993	39,017,328	8,944,353	11,844,451	1,563,382	4,305,948	66,781,455
Disposal	-	-	-	-	(520,164)	-	(1,750,258)	(2,270,422)
Transfer to property, plant and equipment under financial lease	-	(1,279,845)	(169,116,677)	(8,188,129)	(137,762,181)	(23,994,442)	(5,861,605)	(346,202,879)
31 December 2002	-	5,622,118	392,877,074	87,157,170	342,985,064	85,113,712	42,131,527	955,886,665
<b>Provision for loss on diminution in value of projects</b>								
31 December 2001	100,000,000	-	73,000,000	-	-	-	-	173,000,000
Transfer to property, plant and equipment under financial lease	(100,000,000)	-	(73,000,000)	-	-	-	-	(173,000,000)
31 December 2002	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Net book value</b>								
31 December 2001	330,687,674	7,154,618	1,550,292,042	24,180,935	34,730,458	7,397,065	10,178,462	1,964,621,254
31 December 2002	87,800,915	19,410,295	758,752,597	34,804,747	44,872,858	7,633,325	27,703,892	980,978,629
Depreciation charge included in earnings statement for the year								
2001								111,105,476
<b>2002</b>								<b>66,781,455</b>

Part of depreciation, amounting to Baht 55 million (2001 : Baht 100 million), has been charged to cost of rental and related services and the remaining Baht 12 million (2001 : Baht 11 million) has been charged to selling and administrative expenses.

As at 31 December 2002, certain plant and equipment items have been fully depreciated but are still in use. The original cost, before deducting accumulated depreciation, of those assets amounts to Baht 442 million.

In 2000, the Company hired an independent valuer to appraise the value of all of its office building and serviced apartment projects. The Company recorded a provision for loss on diminution in the value of its projects, of which the appraised value per the appraisal reports was lower than their net book value. However, the Company has chosen not to record the surplus from the revaluation of the office building and serviced apartment projects with appraisal values in excess of net book value, and these assets are presented at their historical cost.

ในปี 2544 บริษัทฯได้มีการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสำหรับโครงการต่างๆ โดยอ้างอิงการประเมินราคาในปีก่อนโดยได้ทำการปรับลดมูลค่าตามระยะเวลาที่ใช้ไป นอกจากนี้ยังได้พิจารณาโครงการที่คาดว่ามูลค่ายุติธรรมของโครงการดังกล่าวอาจจะต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทฯได้บันทึกสำรองเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินดังกล่าวเพิ่มเติมจำนวน 7 ล้านบาท โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินพร้อมอาคารและขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องใน โครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท และโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ (ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14) บริษัทฯได้โอนต้นทุนของสินทรัพย์รวมทั้งค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการดังกล่าวออกจากบัญชี "ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์" และจัดประเภททรัพย์สินดังกล่าวใหม่โดยแสดงไว้เป็น "ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน"

บริษัทฯได้นำที่ดิน อาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยไปจดจำนองไว้กับธนาคารและสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมระยะยาว

#### 14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน/หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2545 บริษัทฯได้ทำสัญญากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ("กองทุนฯ") ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการ 2 โครงการ คือ โครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท และโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) บริษัทฯขายฝากที่ดินพร้อมอาคารและขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ ในราคารวม 1,410 ล้านบาท โดยบริษัทฯตกลงไถ่ถอน ("ซื้อคืน") ทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนฯ ในวันที่ 18 มีนาคม 2548 ในราคารวม 1,410 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการซื้อคืนด้วยวิธีการผ่อนชำระเป็นรายไตรมาส ละ 15 ล้านบาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันซื้อคืน
- 2) บริษัทฯเช่าที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวจากกองทุนฯเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ 7.2 ล้านบาท

รายการข้างต้นเข้าลักษณะเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน ซึ่งผู้ให้เช่าให้เงินกู้แก่ผู้เช่าโดยใช้ทรัพย์สินเป็นหลักประกัน และค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่ายถือเป็นดอกเบี้ยจ่ายแก่ผู้ให้เช่า ดังนั้นบริษัทฯจึงได้บันทึกรายการรับเงินจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวเป็น "หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน" และได้จัดประเภทรายการ ทรัพย์สินที่นำไปค้ำประกันเป็น "ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน" ในงบดุล ไม่มีการบันทึกกำไรจากการขายฝากข้างต้นในงบกำไรขาดทุน

รายละเอียดของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 เป็นดังนี้ :-

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)							
	ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์เช่า	อาคาร	อุปกรณ์ สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง และติดตั้ง	อุปกรณ์การ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ และอื่นๆ	รวม
<b>ราคาทุน</b>								
31 ธันวาคม 2544	-	-	-	-	-	-	-	-
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	390,595,989	2,069,296	1,016,068,592	10,040,440	144,861,954	25,714,468	8,508,655	1,597,859,394
31 ธันวาคม 2545	390,595,989	2,069,296	1,016,068,592	10,040,440	144,861,954	25,714,468	8,508,655	1,597,859,394
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
31 ธันวาคม 2544	-	-	-	-	-	-	-	-
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	1,279,845	169,116,677	8,188,129	137,762,181	23,994,442	5,861,605	346,202,879
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	361,379	27,618,387	548,878	1,741,098	505,506	1,016,383	31,791,631
31 ธันวาคม 2545	-	1,641,224	196,735,064	8,737,007	139,503,279	24,499,948	6,877,988	377,994,510

In 2001, the Company determined the amount recoverable from its various projects by reference to appraisals made in previous year, written down to reflect the period in use, and considered which projects may have a fair market value lower than their net book value. On this basis, the Company recorded a Baht 7 million additional provision for loss on the impairment of such assets and charged it to expenses in the earnings statement.

During the current year, the Company entered into an agreement with Quality Houses Property Fund with regard to the sale, with right of redemption, of the Company's land and building and other related assets of the Sukhumvit Center Point Project and the Ploenchit Q. House Project, as discussed in Note 14. The Company has transferred the cost of the assets of those projects, including the accumulated depreciation and provision for loss on diminution in value of project out from "Property, plant and equipment", and reclassified them as "Property, plant and equipment under financial lease".

The Company has pledged its land, related office and apartment buildings thereon with banks and financial institutions to secure the certain parts of long-term loans.

#### 14. Property, Plant and Equipment under Financial Lease/Long-Term Liabilities under Financial Lease

On 20 March 2002, the Company entered into an agreement with Quality Houses Property Fund ("the Fund") with regard to the Company's land and buildings and other related assets of the Sukhumvit Center Point Project and the Ploenchit Q. House Project. The transactions are summarised below :-

- 1) The Company sold land together with buildings, with right of redemption, and sold the related assets of the above projects, at an aggregate price of Baht 1,410 million, to the Fund, and agreed to buy back those assets from the Fund on 18 March 2005 for a total of Baht 1,410 million. The assets are to be purchased back through quarterly payments of Baht 15 million each, with the remainder paid on the purchase date.
- 2) The Company leased the land together with buildings and the related assets of the above projects from the Fund for a period of 3 years, with rental payable monthly at a rate of Baht 7.2 million per month.

The above transactions are of the nature as of a financial lease agreement, where the lessor provides loans to the lessee, collateralised by assets. The rental fee which the lessee has to pay is held to be interest paid to the lessor. As a result, the Company recorded its receipts from the sale of those assets as "Long-term liabilities under financial lease" and classified the assets placed as collateral as "Property, plant and equipment under financial lease" in the balance sheet, and no gain from the above sales transactions was recorded in the earnings statement.

Details of property, plant and equipment under financial lease as at 31 December 2002 are as follows :-

	Consolidated and The Company Only (Baht)							
	Land	Leasehold improvement	Buildings	Office equipment	Furniture and fixtures	Operating equipment	Vehicles and others	Total
<b>Cost</b>								
31 December 2001	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer from property, plant and equipment	390,595,989	2,069,296	1,016,068,592	10,040,440	144,861,954	25,714,468	8,508,655	1,597,859,394
31 December 2002	390,595,989	2,069,296	1,016,068,592	10,040,440	144,861,954	25,714,468	8,508,655	1,597,859,394
<b>Accumulated depreciation</b>								
31 December 2001	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer from property, plant and equipment	-	1,279,845	169,116,677	8,188,129	137,762,181	23,994,442	5,861,605	346,202,879
Depreciation for the year	-	361,379	27,618,387	548,878	1,741,098	505,506	1,016,383	31,791,631
31 December 2002	-	1,641,224	196,735,064	8,737,007	139,503,279	24,499,948	6,877,988	377,994,510

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)							
	ที่ดิน	สิ่งปรับปรุง สินทรัพย์เข้า	อาคาร	อุปกรณ์ สำนักงาน	เครื่องตกแต่ง และติดตั้ง	อุปกรณ์การ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ และอื่นๆ	รวม
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ								
31 ธันวาคม 2544	-	-	-	-	-	-	-	-
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	100,000,000	-	73,000,000	-	-	-	-	173,000,000
31 ธันวาคม 2545	100,000,000	-	73,000,000	-	-	-	-	173,000,000
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2545	290,595,989	428,072	746,333,528	1,303,433	5,358,675	1,214,520	1,630,667	1,046,864,884
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี								
<b>2545</b>								<b>31,791,631</b>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีจำนวน 32 ล้านบาท แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทฯมีอาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงินจำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่  
ราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 166 ล้านบาท

#### 15. ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

โครงการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)						
	2545						2544
	ที่ดิน	ต้นทุน ดอกเบี้ย	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	สำรองเพื่อ ผลขาดทุนจาก การลดลงของ มูลค่าโครงการ	มูลค่าสุทธิ ของโครงการ	มูลค่าสุทธิ ของโครงการ
วรารมย์ 69 (2)	69,504,000	-	-	69,504,000	-	69,504,000	69,504,000
วรารมย์ - สวนธนบุรีรมย์ 2	-	-	-	-	-	-	183,453,147
ลัดดาภิรมย์ - เทพารักษ์	299,633,834	88,697,687	343,916	388,675,437	(153,940,000)	234,735,437	234,735,437
วรารมย์ - เทพารักษ์	-	-	-	-	-	-	349,036,061
วรารมย์ - เทพารักษ์ 2	-	-	-	-	-	-	32,498,855
ลัดดาภิรมย์ 69	136,025,950	122,543,060	336,378,210	594,947,220	(120,577,447)	474,369,773	214,576,067
เลียบวารี	158,175,975	65,878,306	4,692,755	228,747,036	(75,820,000)	152,927,036	151,774,836
รังสิต คลอง 6	50,130,000	26,243,581	-	76,373,581	(33,210,000)	43,163,581	43,163,581
พฤษภิรมย์ - ปิ่นเกล้า 4	325,039,650	236,126,996	90,384,158	651,550,804	-	651,550,804	535,354,131
แมริม - เชียงใหม่	21,961,056	3,218,349	-	25,179,405	(5,090,000)	20,089,405	20,089,404

	Consolidated and The Company Only (Baht)							
	Land	Leasehold improvement	Buildings	Office equipment	Furniture and fixtures	Operating equipment	Vehicles and others	Total
<b>Provision for loss on diminution in value of projects</b>								
31 December 2001	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer from property, plant and equipment	100,000,000	-	73,000,000	-	-	-	-	173,000,000
31 December 2002	100,000,000	-	73,000,000	-	-	-	-	173,000,000
<b>Net book value</b>								
31 December 2002	290,595,989	428,072	746,333,528	1,303,433	5,358,675	1,214,520	1,630,667	1,046,864,884
<b>Depreciation charge included in earnings statement for the year 2002</b>								
								<b>31,791,631</b>

Depreciation for the year, amounting to Baht 32 million, has been charged to cost of rental and related services.

As at 31 December 2002, certain plant and equipment under financial lease items have been fully depreciated but are still in use.

The original cost, before deducting accumulated depreciation, of those assets amounted to Baht 166 million.

## 15. Land and Project Development Costs

Projects	Consolidated and The Company Only (Baht)						
	2002						2001
	Land	Interest cost	Construction under development	Total	Provision for loss on diminution in value of projects	Net project value	Net project value
Vararom 69 (2)	69,504,000	-	-	69,504,000	-	69,504,000	69,504,000
Vararom - Suanthonburirom 2	-	-	-	-	-	-	183,453,147
Laddarom - Teparak	299,633,834	88,697,687	343,916	388,675,437	(153,940,000)	234,735,437	234,735,437
Vararom - Teparak	-	-	-	-	-	-	349,036,061
Vararom - Teparak 2	-	-	-	-	-	-	32,498,855
Laddarom 69	136,025,950	122,543,060	336,378,210	594,947,220	(120,577,447)	474,369,773	214,576,067
Liabwaree	158,175,975	65,878,306	4,692,755	228,747,036	(75,820,000)	152,927,036	151,774,836
Rangsit Klong 6	50,130,000	26,243,581	-	76,373,581	(33,210,000)	43,163,581	43,163,581
Preukpirom - Pinklao 4	325,039,650	236,126,996	90,384,158	651,550,804	-	651,550,804	535,354,131
Maerim - Chiangmai	21,961,056	3,218,349	-	25,179,405	(5,090,000)	20,089,405	20,089,404

โครงการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)						
	2545						2544
	ที่ดิน	ต้นทุน ดอกเบี้ย	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	สำรองเพื่อ ผลขาดทุนจาก การลดลงของ มูลค่าโครงการ	มูลค่าสุทธิ ของโครงการ	มูลค่าสุทธิ ของโครงการ
พฤษภิมย์ - พระราม 2	-	-	-	-	-	-	2,014,124
วรารมย์ - เทพารักษ์ 3	118,601,940	142,469,169	-	261,071,109	(78,943,256)	182,127,853	-
ลัดดารมย์ - Elegance	312,409,000	10,285,285	26,393,235	349,087,520	-	349,087,520	-
ลัดดารมย์ - รามคำแหง	179,088,457	2,959,996	15,878,320	197,926,773	-	197,926,773	-
ลัดดารมย์ - ม. พายัพ	74,917,064	-	50,986	74,968,050	-	74,968,050	-
พฤษภิมย์ - เกษตร นวมินทร์	351,000,000	5,931,371	39,711,882	396,643,253	-	396,643,253	-
คิวเฮาส์ ลุมพินีปาร์ค	-	276,823,005	612,940,082	889,763,087	(431,044,569)	458,718,518	458,697,958
เซ็นเตอร์พอยท์ ศาลาแดง	107,168,000	53,387,455	11,564,068	172,119,523	(22,000,000)	150,119,523	137,783,423
ชะอำลงปีช 2, 3	20,721,333	10,457,451	17,225,157	48,403,941	-	48,403,941	48,403,941
<b>รวม</b>	<b>2,224,376,259</b>	<b>1,045,021,711</b>	<b>1,155,562,769</b>	<b>4,424,960,739</b>	<b>(920,625,272)</b>	<b>3,504,335,467</b>	<b>2,481,084,965</b>

ในปี 2543 บริษัทฯได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการทุกโครงการของบริษัทฯ และได้บันทึกผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับโครงการที่มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการตามรายงานการประเมินต่ำกว่าราคาทุนสุทธิตามบัญชี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯเลือกที่จะไม่บันทึกส่วนเกินจากการตีราคาที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการสำหรับโครงการที่มูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินสูงกว่าราคาทุนสุทธิตามบัญชี โดยยังคงบันทึกตามราคาทุนเดิม

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนา โครงการจำนวน 67 ล้านบาท (2544 : 82 ล้านบาท)

บริษัทฯได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินส่วนใหญ่ไปจดจำนองไว้กับธนาคารและสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อค้ำประกันส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมระยะยาว

## 16. สิทธิการเช่า

โครงการ	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544
คิวเฮาส์ คอนแวนต์	26,010,635	26,010,635
คิวเฮาส์ สาทร	457,042,269	457,042,269
คิวเฮาส์ ลุมพินีปาร์ค	8,255,598	8,255,598
เซ็นเตอร์พอยท์ บางรัก	543,791,869	543,791,869
เซ็นเตอร์พอยท์ หลังสวน	590,255,214	590,255,214
<b>รวม</b>	<b>1,625,355,585</b>	<b>1,625,355,585</b>
หัก : ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(434,651,347)	(379,117,985)
<b>สิทธิการเช่า - สุทธิ</b>	<b>1,190,704,238</b>	<b>1,246,237,600</b>
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าสำหรับปี	55,533,362	58,360,389



Projects	Consolidated and The Company Only (Baht)						
	2002						2001
	Land	Interest cost	Construction under development	Total	Provision for loss on diminution in value of projects	Net project value	Net project value
Preukpirom - Rama II	-	-	-	-	-	-	2,014,124
Vararom - Teparak 2	118,601,940	142,469,169	-	261,071,109	(78,943,256)	182,127,853	-
Laddarom - Elegance	312,409,000	10,285,285	26,393,235	349,087,520	-	349,087,520	-
Laddarom - Ramkamhang	179,088,457	2,959,996	15,878,320	197,926,773	-	197,926,773	-
Laddarom - Payap University	74,917,064	-	50,986	74,968,050	-	74,968,050	-
Preukpirom - Kaset Navamin	351,000,000	5,931,371	39,711,882	396,643,253	-	396,643,253	-
Q. House Lumpini Park	-	276,823,005	612,940,082	889,763,087	(431,044,569)	458,718,518	458,697,958
Saladang Center Point	107,168,000	53,387,455	11,564,068	172,119,523	(22,000,000)	150,119,523	137,783,423
Cha-am Long Beach 2, 3	20,721,333	10,457,451	17,225,157	48,403,941	-	48,403,941	48,403,941
<b>Total</b>	<b>2,224,376,259</b>	<b>1,045,021,711</b>	<b>1,155,562,769</b>	<b>4,424,960,739</b>	<b>(920,625,272)</b>	<b>3,504,335,467</b>	<b>2,481,084,965</b>

In 2000, the Company hired an independent valuer to appraise the fair value of the land and project development of all of its projects. The Company recorded provision for loss on diminution in the value of its projects as the fair value of the projects per the appraisal report was lower than the net book value. However, the Company has chosen not to record the surplus from the revaluation of the land and project development for projects with appraisal values in excess of net book value, and these assets are presented at their historical cost.

During the current year, the Company included borrowing costs of Baht 67 million (2001 : Baht 82 million) as cost of "Land and project development costs".

The Company has mortgaged most of its plots of land and structures thereon with banks and financial institutions to secure part of its long-term loans.

## 16. Leasehold Rights

Projects	Consolidated and The Company Only (Baht)	
	2002	2001
Q. House Convent	26,010,635	26,010,635
Q. House Sathorn	457,042,269	457,042,269
Q. House Lumpini Park	8,255,598	8,255,598
Bangrak Center Point	543,791,869	543,791,869
Langsuan Center Point	590,255,214	590,255,214
Total	1,625,355,585	1,625,355,585
Less : Accumulated amortisation	(434,651,347)	(379,117,985)
Leasehold rights, net	1,190,704,238	1,246,237,600
Amortisation of leasehold rights for the year	55,533,362	58,360,389

ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าสำหรับปีจำนวน 55 ล้านบาท (2544 : 57 ล้านบาท) แสดงรวมอยู่ในต้นทุน ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือจำนวน 1 ล้านบาท (2544 : 1 ล้านบาท) แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทได้นำสิทธิการเช่าไปจดจำนองไว้กับธนาคารและสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท

#### 17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะของบริษัท (บาท)	
	2545	2544	2545	2544
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	6,544,939	57,347,555	6,544,939	57,347,555
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	50,000,000	-	50,000,000
ตัวเงินยืมแก่สถาบันการเงิน	1,534,000,000	-	1,534,000,000	-
	1,540,544,939	107,347,555	1,540,544,939	107,347,555

ในเดือนพฤษภาคม 2545 บริษัทได้เจรจาและตกลงประนอมหนี้กับกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 50 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 48 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับการปรับลดอัตราดอกเบี้ยที่คิดสำหรับดอกเบี้ยค้างเป็นอัตรา MLR คงเหลือดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งสิ้นเป็นจำนวน 16 ล้านบาท บริษัทได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งจำนวนเรียบร้อยแล้ว และได้บันทึกดอกเบี้ยที่ได้รับการปรับลดจำนวน 32 ล้านบาท เป็นกำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้โดยแสดงเป็นรายการพิเศษในงบกำไรขาดทุน

#### 18. เงินกู้ยืมระยะยาว

ในระหว่างปี 2542 และ 2543 บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ประกอบด้วยการแปลงสภาพหนี้บางส่วนเป็นทุนของบริษัท การจ่ายชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย และการขอลดอัตราดอกเบี้ยและผ่อนผันกำหนดการชำระคืนสำหรับเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระ

บริษัทได้ปรับปรุงยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และได้บันทึกจำนวนดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ได้รับการปรับลดจำนวนรวม 201.3 ล้านบาทเป็น “กำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้รอดัตถบัญญัติ” ในงบดุล ซึ่งจะทยอยปรับปรุงตามระยะเวลาครบกำหนดของหนี้ตามเงื่อนไขใหม่

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 มีรายละเอียดดังนี้ :-

	อัตราดอกเบี้ย	เงื่อนไขการชำระเงิน	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
			2545	2544
เงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้				
1. หนี้ที่มีหลักประกัน				
1.1 โครงการอาคารพักอาศัย	MLR	ชำระเงินเป็นงวดๆ ตั้งแต่ ปี 2544 - 2551	996,460,000	1,607,560,000
1.2 โครงการอาคารสำนักงาน	MLR	ชำระเงินเป็นงวดๆ ตั้งแต่ ปี 2544 - 2549	312,387,500	755,547,350

Baht 55 million of the amortisation of leasehold rights for the year (2001 : Baht 57 million) has been charged to cost of rental and related services and the remaining Baht 1 million (2001 : Baht 1 million) has been charged to selling and administrative expenses.

The Company has mortgaged its leasehold rights with banks and financial institutions to secure part of its long-term loans.

## 17. Bank Overdrafts and Short-term Loans from Financial Institutions

	Consolidated (Baht)		The Company Only (Baht)	
	2002	2001	2002	2001
Bank overdrafts	6,544,939	57,347,555	6,544,939	57,347,555
Loans from financial institutions	-	50,000,000	-	50,000,000
Bills of exchange to financial Institutions	1,534,000,000	-	1,534,000,000	-
	1,540,544,939	107,347,555	1,540,544,939	107,347,555

In May 2002, the Company negotiated a debt composition with the Financial Institution Development Fund (FIDF) covering short-term loans of Baht 50 million and accrued interest amounting to Baht 48 million. Under the composition FIDF agreed to reduce the interest rate applied to the accrual of interest to MLR, leaving a balance of accrued interest of Baht 16 million. The Company has already repaid the full amount of principal and accrued interest, and recorded the reduction in the accrued interest of Baht 32 million as a gain on the debt restructuring, presenting it as an extraordinary item in the earnings statement.

## 18. Long-Term Loans

During 1999 and 2000, the Company entered into debt restructuring agreements with banks and financial institutions. Such restructuring consisted of the conversion of certain debt to equity, the repayment of loans and accrued interest, the relaxation of interest rates on accrued interest and the rescheduling of the payment of principal and interest.

The Company adjusted the outstanding balances of loans and accrued interest in accordance with the conditions specified in the debt restructuring agreements and recorded the total of Baht 201.3 million by which the accrued interest balances were reduced as "Deferred gain on debt restructuring" in the balance sheet. The gain is to realised over the repayment period of the restructured debts.

As at 31 December 2002 and 2001, details of long-term loans are as follows :-

	Interest rate	Repayment condition	Consolidated and The Company Only (Baht)	
			2002	2001
Long-term loans under debt restructuring agreements				
1. Secured indebtedness				
1.1 Serviced Apartment Projects	MLR	Repayment in instalments as from 2001 to 2008	996,460,000	1,607,560,000
1.2 Office Building Projects	MLR	Repayment in instalments as from 2001 to 2006	312,387,500	755,547,350

	อัตราดอกเบี้ย	เงื่อนไขการชำระเงิน	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
			2545	2544
1.3 โครงการบ้านจัดสรร				
- โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งก่อให้เกิดรายได้	MLR	ชำระเงินตามระยะเวลาการ โอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อม ที่ดินในโครงการ	105,877,452	633,574,784
- โครงการที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา หรืออยู่ในระหว่างการพัฒนา แต่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้	3%, MLR	ชำระเงินภายในปี 2547 และ 2551	1,431,546,516	1,537,186,527
2. หนี้ที่ไม่มีหลักประกัน	MLR, MLR-1%, SIBOR + 2.25%	ชำระเงินเป็นงวดๆ ตั้งแต่ปี 2544 - 2549	464,422,165	646,938,446
3. หนี้จากการกู้ยืมเพื่อจ่ายชำระหนี้ตาม สัญญาแลกเปลี่ยนเงินข้ามสกุล	MLR	ชำระเงินเป็นงวดๆ ตั้งแต่ปี 2543 - 2551	738,259,723	942,592,133
			4,048,953,356	6,123,399,240
เงินกู้ยืมระยะยาวนอกเหนือจากสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้				
1. หนี้ที่มีหลักประกัน				
1.1 โครงการบ้านจัดสรร				
- โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งก่อให้เกิดรายได้	MLR	ชำระเงินตามระยะเวลาการ โอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อม ที่ดินในโครงการ	137,353,425	173,598,000
- โครงการที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา หรืออยู่ในระหว่างการพัฒนา แต่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้	MLR	ชำระเงินตามระยะเวลาการ โอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อม ที่ดินในโครงการ	737,840,077	-
2. หนี้ที่ไม่มีหลักประกัน	4.65%	ชำระเงินภายในปี 2548	350,000,000	-
			1,225,193,502	173,598,000
รวม			5,274,146,858	6,296,997,240
หัก : เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(1,185,617,313)	(752,400,238)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุปรวมจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			4,088,529,545	5,544,597,002

สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้และสัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผล การเพิ่มและลดทุนเรือนหุ้น การค้าประกันหนี้สินหรือเข้ารับอวัลตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับบริษัทอื่น และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

บริษัทฯ ได้นำที่ดิน สิทธิการเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินและสิทธิการเช่าส่วนใหญ่ไปจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้และสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทฯ คงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากธนาคารและสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 2,817 ล้านบาท

	Interest rate	Repayment condition	Consolidated and The Company Only (Baht)	
			2002	2001
1.3 Land and House Projects				
- The security is under development and will generate income	MLR	Repayment when there is the transfer of ownership of houses on land to project customers	105,877,452	633,574,784
- The security has not been developed yet or is under development but not yet generating income	3%, MLR	Repayment within 2004 and 2008	1,431,546,516	1,537,186,527
<b>2. Unsecured indebtedness</b>	MLR, MLR-1%, SIBOR + 2.25%	Repayment in instalments as from 2001 to 2006	464,422,165	646,938,446
<b>3. Indebtedness under the pre-existing SWAP agreement</b>	MLR	Repayment in instalments as from 2000 to 2008	738,259,723	942,592,133
			4,048,953,356	6,123,399,240
<b>Long-term loans exclude debt restructuring agreements</b>				
<b>1. Secured indebtedness</b>				
1.1 Land and House Projects				
- The security is under development and will generate income	MLR	Repayment when there is the transfer of ownership of houses on land to project customers	137,353,425	173,598,000
- The security has not been developed yet or is under development but not yet generating income	MLR	Repayment when there is the transfer of ownership of houses on land to project customers	737,840,077	-
<b>2. Unsecured indebtedness</b>	4.65%	Repayment within 2005	350,000,000	-
			1,225,193,502	173,598,000
Total			5,274,146,858	6,296,997,240
Less : Current portion of long-term loans			(1,185,617,313)	(752,400,238)
Long-term loans, net of current portion			4,088,529,545	5,544,597,002

Most of the restructuring agreements and loan agreements include covenants and restrictions. These pertain to, among other things, dividend payment, increases and reductions of share capital, the provision of guarantees to loans or aval to promissory notes of any other persons or companies, conducting any merger or acquisition with other companies, and the maintenance of certain financial ratios.

The Company has mortgaged most of its land, leasehold rights and buildings thereon to secure these loans, in accordance with the debt restructuring agreements and loan agreements.

As at 31 December 2002, there were outstanding balances of loans from banks and financial institutions totaling approximately Baht 2,817 million which had not yet been drawn down by the Company.

## 19. หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ (บาท)	
	2545	2544
หุ้นกู้ที่ออกจำหน่าย	1,150,000,000	1,150,000,000
หัก : หุ้นกู้ที่ซื้อคืน	(256,518,000)	(256,518,000)
หุ้นกู้ที่ไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	(893,482,000)	(9,423,000)
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>884,059,000</b>

เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2543 บริษัทฯได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ประเภทระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 1,150 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท หุ้นกู้อายุ 3 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 กันยายน 2546 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.5 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ย ทุก 6 เดือน

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันได้ระบุข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 6 ต่อ 1 ในสองปีแรกนับจากวันออกหุ้นกู้ และหลังจากนั้นในอัตราไม่เกิน 5 ต่อ 1

ในระหว่างไตรมาสหนึ่งของปี 2544 บริษัทฯได้ซื้อคืนหุ้นกู้จำนวน 252,718 หน่วย (ราคาตามบัญชี ณ วันซื้อคืนเป็นเงิน 253 ล้านบาท) จากผู้ถือหุ้นกู้ส่วนหนึ่งในราคาซื้อคืน 190 ล้านบาท ในระหว่างไตรมาสที่สองของปี 2544 บริษัทฯได้ซื้อคืนหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 3,800 หน่วย (ราคาตามบัญชี ณ วันซื้อคืนเป็นเงิน 3.8 ล้านบาท) จากผู้ถือหุ้นกู้ส่วนหนึ่งในราคาซื้อคืน 2.8 ล้านบาท บริษัทฯได้บันทึกผลกำไรดังกล่าวรวม 64 ล้านบาท เป็นรายการพิเศษในงบกำไรขาดทุน

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวน 884,059 หน่วยก่อนครบกำหนด ในราคาหุ้นละ 1,000 บาท

## 20. ทุนเรือนหุ้น

ในเดือนเมษายน 2544 บริษัทฯได้รับเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. จำนวน 135.3 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 3 บาท รวมเป็นเงิน 406 ล้านบาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เป็นทุนจดทะเบียน 14,423 ล้านบาท และทุนที่ชำระแล้ว 6,764 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2544

ในเดือนมิถุนายน 2544 บริษัทฯได้รับเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 135.3 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 3 บาท รวมเป็นเงิน 406 ล้านบาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เป็น 8,117 ล้านบาท เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2544

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2544 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้วของบริษัทฯเพื่อล้างขาดทุนสะสมจำนวน 4,059 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท บริษัทฯได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2544 และตลาดหลักทรัพย์ได้ดำเนินการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท ในวันที่ 25 ธันวาคม 2544 บริษัทฯได้นำทุนชำระแล้วที่ลดลงจำนวน 4,059 ล้านบาท มาชดเชยขาดทุนสะสมที่มีอยู่

เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2545 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้มีมติดังต่อไปนี้ :-

- 1) อนุมัติให้บริษัทฯออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯจำนวน 12,500,000 หน่วย ให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย (ESOP) โดยไม่มีราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 3 ปีนับแต่วันออก โดยมีอัตราการใช้สิทธิคือ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 5 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ และมีระยะเวลาการใช้สิทธิทุกๆ 3 เดือน

## 19. Unsecured Debentures

	Consolidated and The Company Only (Baht)	
	2002	2001
Issued debentures	1,150,000,000	1,150,000,000
<u>Less</u> : Repurchased debentures	(256,518,000)	(256,518,000)
Debentures redeemed before maturity	(893,482,000)	(9,423,000)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>884,059,000</b>

On 23 March 2000, the Company issued Baht 1,150 million of registered, unsecured and unsubordinated debentures with no trustee appointed. The debentures have a face value of Baht 1,000 each and a maturity of 3 years and 6 months, with the redemption date being 23 September 2003. The interest rate is 8.5 percent per annum, payable semi-annually.

The unsecured debentures agreement contains a restriction whereby a debt to equity ratio of not more than 6 : 1 is to be maintained for the first two years after the issuance date, and of not more than 5 : 1 for the remaining periods.

During the first quarter of 2001, the Company repurchased 252,718 debentures (with a net book value at the repurchase date of Baht 253 million) from certain debentureholders at a repurchase price of Baht 190 million. During the second quarter of 2001, the Company repurchased an additional 3,800 debentures (with a net book value at the repurchase date of Baht 3.8 million) from certain debentureholders at a repurchase price of Baht 2.8 million. The Company recorded the totaling Baht 64 million gain on the repurchase of the debentures as an extraordinary item in the earnings statement.

During the current year, the Company called for the early redemption of all of the 884,059 debentures remaining, at a price of Baht 1,000 each.

## 20. Share Capital

In April 2001, the Company received additional capital of Baht 406 million from the issue of 135.3 million shares at Baht 3 each to Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. The Company registered the increase of its share capital to Baht 14,423 million and paid up share capital to Baht 6,764 million with the Ministry of Commerce on 24 April 2001.

In June 2001, the Company received the additional capital of Baht 406 million from the issue of 135.3 million shares at Baht 3 each to existing shareholder by way of a rights issue. The Company registered the increase of its paid up share capital to Baht 8,117 million with the Ministry of Commerce on 14 June 2001.

On 9 August 2001, an extraordinary general meeting of the Company's shareholders approved a Baht 4,059 million reduction of the Company's registered and paid up share capital for the purpose of writing off accumulated losses, through reducing the par value of shares from Baht 10 each to Baht 5 each. The Company registered the reduction of its share capital with the Ministry of Commerce on 20 December 2001, and the Stock Exchange of Thailand implemented the reduction of the par value of the shares from Baht 10 to Baht 5 on 25 December 2001. The Company has offset a Baht 4,059 million reduction of its paid up share capital against deficit.

On 22 January 2002, an extraordinary general meeting of the Company's shareholders passed the following resolutions :-

- 1) Approve the issuance and offer of 12,500,000 warrants to subscribe to the Company's ordinary shares to directors and employees of the Company and/or the Company's subsidiaries (ESOP), without charge. The warrants are exercisable every three months for a period of 3 years from the issue date, in a ratio of 1 warrant to 1 new ordinary share. The exercise price is Baht 5 per share.

- 2) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 7,211,395,760 บาท เป็น 7,273,895,760 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 12,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เป็นจำนวนเงิน 62,500,000 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2545
- 3) อนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 12,500,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย (ESOP) ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 1)
- ในระหว่างปัจจุบัน บริษัทฯได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังนี้ :-

	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ	จำนวนหุ้นสามัญ	ราคาใช้สิทธิ	จำนวนเงิน
	(หน่วย)	(หุ้น)	(บาทต่อหุ้น)	(ล้านบาท)
Warrant #2	82,313,950	87,396,959	5.92974/5.88609	514.5
Warrant #3	1,576,610	1,577,045	5.00000	7.9
ESOP	7,717,000	7,717,000	5.00000	38.5
	91,607,560	96,691,004		560.9

บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เป็นทุนชำระแล้วจำนวน 4,542,001,840 บาท เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2545

บริษัทฯได้บันทึกส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เกิดจากราคาใช้สิทธิสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ดังกล่าวข้างต้นจำนวนรวม 77.5 ล้านบาท โดยแสดงแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ "ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ" ในงบดุล

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หุ้น)	
	2545	2544
<b>หุ้นสามัญจดทะเบียน</b>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1,442,279,152	1,031,000,000
เพิ่มทุนจดทะเบียน	12,500,000	571,139,576
ลดทุนจดทะเบียน	-	(159,860,424)
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	1,454,779,152	1,442,279,152
<b>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</b>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	811,709,364	541,139,576
เพิ่มจากการขายหุ้นเพิ่มทุน	96,691,004	270,569,788
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	908,400,368	811,709,364

## 21. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

### Warrant #2

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2543 บริษัทฯได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (Warrant #2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือนักลงทุนประเภทสถาบันจำนวน 329,999,942 หน่วย โดยไม่มีราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 3 ปีนับแต่วันออก โดยมีอัตราการใช้สิทธิ คือ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 6.25 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2544 บริษัทฯได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant #2) 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.054 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 5.92974 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2545 บริษัทฯได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant #2) 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.06182 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 5.88609 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ



- 2) Approve an increase in the Company's registered share capital from Baht 7,211,395,760 to Baht 7,273,895,760 through the issuance of 12,500,000 new ordinary shares at a par value of Baht 5 each, a total of Baht 62,500,000. The Company registered the increase in its registered share capital with the Ministry of Commerce on 5 February 2002.
- 3) Approve the allotment of 12,500,000 new ordinary shares as an additional reserve for the exercise of the warrants distributed to directors and employees of the Company and/or the Company's subsidiaries (ESOP), under the resolution discussed in 1) above.

During the current year, the Company received additional share subscription as a result of the exercise of warrants as follows :-

	Warrant	Ordinary share	Exercise price	Amount
	(Unit)	(Share)	(Baht/share)	(Million Baht)
Warrant #2	82,313,950	87,396,959	5.92974/5.88609	514.5
Warrant #3	1,576,610	1,577,045	5.00000	7.9
ESOP	7,717,000	7,717,000	5.00000	38.5
	91,607,560	96,691,004		560.9

The Company registered the increase in its paid up share capital to Baht 4,542,001,840 with the Ministry of Commerce on 29 October 2002.

The Company recorded the total share premium of Baht 77.5 million arising as a result of the above exercise price exceeding par value under the caption "Premium on share capital" as a separate item in the balance sheet.

Reconciliation of number of ordinary shares

	For the years ended	
	31 December (Share)	
	2002	2001
<b>Registered share capital</b>		
Number of ordinary shares at the beginning of year	1,442,279,152	1,031,000,000
Increased registered shares	12,500,000	571,139,576
Decreased registered shares	-	(159,860,424)
Number of ordinary shares at the end of year	1,454,779,152	1,442,279,152
<b>Issued and paid-up share capital</b>		
Number of ordinary shares at the beginning of year	811,709,364	541,139,576
Increased share capital	96,691,004	270,569,788
Number of ordinary shares at the end of year	908,400,368	811,709,364

## 21. Warrants

### Warrant #2

On 19 April 2000, the Company issued 329,999,942 warrants (Warrant #2) to subscribe the Company's ordinary shares to existing shareholders and/or institutional investors, at no cost. These warrants have an exercise period of 3 years as from the issue date, and are exercisable in a ratio of 1 warrant to 1 new ordinary share at an exercise price of Baht 6.25 per share.

On 3 May 2001, the Company adjusted the exercise ratio and exercise price of Warrant #2 to a ratio of 1 warrant to 1.054 new ordinary shares at an exercise price of Baht 5.92974 per share.

On 19 June 2002, the Company readjusted the exercise ratio and exercise price of Warrant #2 to a ratio of 1 warrant to 1.06182 new ordinary shares at an exercise price of Baht 5.88609 per share.

### Warrant #3

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2544 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (Warrant #3) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 270,569,788 หน่วย โดยไม่มีราคาเสนอขาย ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 5 ปี นับแต่วันออก โดยมีอัตราการใช้สิทธิคือ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 5 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2545 บริษัทได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant #3) 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.00742 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 5 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ

### ESOP

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2545 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (ตาม ที่กล่าวในหมายเหตุ 20 (1)) จำนวน 12,492,200 หน่วย ให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย (ESOP) โดยไม่มีราคาเสนอขาย ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 3 ปี นับแต่วันออก โดยมีอัตราการใช้สิทธิคือ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 5 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ

ในระหว่างปี มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (Warrant #2) ครั้งที่ 3 (Warrant #3) และ ESOP ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญโดยมีรายละเอียดดังนี้

	Warrant #2 (หน่วย)	Warrant #3 (หน่วย)	ESOP (หน่วย)
มกราคม 2545	-	4,288	-
เมษายน 2545	720,900	1,513,248	-
กรกฎาคม 2545	4,093,050	59,074	7,586,900
ตุลาคม 2545	77,500,000	-	130,100
	82,313,950	1,576,610	7,717,000
ใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545	247,685,992	268,993,178	4,775,200

## 22. สำรองตามกฎหมาย

บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้มีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

## 23. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการบริหาร

## 24. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

บริษัทไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2545 และ 2544 เนื่องจากมีผลขาดทุนทางภาษียกมาจากรายการปีก่อนๆ มากกว่ากำไรสุทธิสำหรับปี

### Warrant #3

On 19 October 2001, the Company issued 270,569,788 warrants (Warrant #3) to subscribe to the Company's ordinary shares free of charge to the existing shareholders who exercised their rights to subscribe to the new ordinary shares. These warrants have an exercise period of 5 years as from the issue date, and are exercisable in a ratio of 1 warrant to 1 new ordinary share at an exercise price of Baht 5 per share.

On 19 June 2002, the Company readjusted the exercise ratio and exercise price of Warrant #3 to a ratio of 1 warrant to 1.00742 new ordinary shares at an exercise price of Baht 5 per share.

### ESOP

On 19 June 2002, the Company issued 12,492,200 warrants to subscribe the Company's ordinary shares to directors and employees of the Company and/or the Company's subsidiaries (ESOP), without charge (as discussed in Note 20 (1)). The warrants are exercisable for a period of 3 years from the issue date, in a ratio of 1 warrant to 1 new ordinary share. The exercise price is Baht 5 per share.

During the year, warrant holders (Warrant #2, Warrant #3 and ESOP) exercised warrants as follow :-

	Warrant #2 (Units)	Warrant #3 (Units)	ESOP (Units)
January 2002	-	4,288	-
April 2002	720,900	1,513,248	-
July 2002	4,093,050	59,074	7,586,900
October 2002	77,500,000	-	130,100
	82,313,950	1,576,610	7,717,000
Outstanding warrants as at 31 December 2002	247,685,992	268,993,178	4,775,200

## 22. Statutory Reserve

Persuant to section 116 of the Public Limited Companies Act B.E. 2535, the Company is required to set aside a statutory reserve at least 5 percent of its net earnings after deducting accumulated deficit brought forward (if any) until the reserve reaches 10 percent of the registered share capital. The statutory reserve is not available for dividend distribution.

## 23. Directors' Remuneration

This directors' remuneration represents the benefits paid to the Company's directors in accordance with Section 90 of the Public Limited Companies Act, exclusive of salaries and related benefits payable to executive directors.

## 24. Corporate Income Tax

No corporate income tax was payable on earnings for the years 2002 and 2001 since the tax losses brought forward from previous years exceed net earnings for the years.

## 25. จำนวนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2545	2544	2545	2544
จำนวนพนักงาน ณ วันสิ้นปี (คน)	575	479	575	479
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานสำหรับปี (พันบาท)	194,163	131,205	194,163	131,205

## 26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพบริหารโดยธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) ในระหว่างปี 2545 บริษัทฯได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 5.1 ล้านบาท

## 27. การกระทบบยอดกำไรต่อหุ้นปรับลด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545		
	กำไรสุทธิ	จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก	กำไรต่อหุ้น
	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(บาท)
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>			
กำไรสุทธิ	602,639	834,822	0.72
<b>ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด</b>			
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (Warrant #2) 247,685,992 หน่วย			
อัตราการใช้สิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 1.06182 หุ้น			
ในราคาหุ้นละ 5.88609 บาท	-	104,286	
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3 (Warrant #3) 268,993,178 หน่วย			
อัตราการใช้สิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 1.00742 หุ้น			
ในราคาหุ้นละ 5 บาท	-	113,428	
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงาน (ESOP) 4,775,200 หน่วย			
อัตราการใช้สิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น			
ในราคาหุ้นละ 5 บาท	-	1,359	
<b>กำไรต่อหุ้นปรับลด</b>			
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ สมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	602,639	1,053,895	0.57

## 28. ภาวะผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการผูกพันคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้ :-

## 25. Number of Employees and Related Cost

	Consolidated		The Company Only	
	2002	2001	2002	2001
Number of employees at end of year (Persons)	575	479	575	479
Employee cost for the year (Thousand Baht)	194,163	131,205	194,163	131,205

## 26. Staff Provident Fund

The fund is managed by Bank Thai Public Company Limited. During the year 2002, the Company's contributions to the fund totaled Baht 5.1 million.

## 27. Reconciliation of Diluted Earnings per share

	For the year ended 31 December 2002		
	Net earnings	Weighted average number of ordinary shares	Earnings per share
	(Thousand Baht)	(Thousand shares)	(Baht)
<b>Basic earnings per share</b>			
Net earnings	602,639	834,822	0.72
<b>Effect of dilutive potential ordinary shares</b>			
Warrant #2 - 247,685,992 warrants exercisable at a ratio of 1 warrant to 1.06182 ordinary shares, at a price of Baht 5.88609 per share	-	104,286	
Warrant #3 - 268,993,178 warrants exercisable at a ratio of 1 warrant to 1.00742 ordinary shares, at a price of Baht 5 per share	-	113,428	
ESOP - 4,775,200 warrants exercisable at a ratio of 1 warrant to 1 ordinary share, at a price of Baht 5 per share	-	1,359	
<b>Diluted earnings per share</b>			
Net earnings of ordinary shareholders assuming the conversion of warrants to ordinary shares	602,639	1,053,895	0.57

## 28. Commitments

As at 31 December 2002, the Company and its subsidiaries have the following outstanding commitments :-

**28.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาต่างๆ ดังนี้ :-**

	(ล้านบาท)	
	2545	2544
สัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ	275.2	183.1
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	847.8	-
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในอนาคต	987.0	999.3
สัญญาเช่าอื่นๆ	9.8	-

28.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของลูกค้ายกกับธนาคารแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินประมาณ 6.3 ล้านบาท (2544 : 5.3 ล้านบาท)

28.3 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ยังไม่ได้เรียกชำระเป็นจำนวนเงินประมาณ 153.3 ล้านบาท (2544 : 153.3 ล้านบาท)

28.4 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการเช่าที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14 (2) จำนวนรวม 191 ล้านบาท

28.5 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในวงเงินจำนวน 80.7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 คงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ได้เบิกถอนโดยบริษัทดังกล่าวจำนวน 56.3 ล้านบาท

28.6 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท จี.เอส.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่มีกับธนาคารตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 387.6 ล้านบาท (2544 : 387.6 ล้านบาท)

28.7 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์ วิว จำกัด เป็นจำนวนเงิน 60,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา นอกจากนี้ บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวน เท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทดังกล่าวมียอดหนี้ดังกล่าวกับธนาคารแห่งนั้นตามงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารซึ่งยังไม่ได้ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี จำนวน 6.0 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา)

28.8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อยจำนวน 235.4 ล้านบาท ในระหว่างปัจจุบัน บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ได้เจรจาและลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับผู้ให้กู้เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทดังกล่าวได้รับการปรับลดเงินต้นบางส่วนและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมด นอกจากนี้ สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ยังได้ระบุให้ยกเลิกภาระค้ำประกันของบริษัทย่อยจำนวน 235.4 ล้านบาท โดยให้บริษัทฯเป็นผู้ค้ำประกันแทนในวงเงิน 171.0 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2545 ได้มีการยกเลิกภาระค้ำประกันดังกล่าว ทั้งจำนวนแล้ว

## 29. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯคงเหลือ ดังต่อไปนี้ :-

29.1 หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงิน 447 ล้านบาท (2544 : 209 ล้านบาท)

29.2 หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จำนวนเงิน 11 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2544 : 11 ล้านบาท)

**28.1 The Company has the following outstanding commitments in respect of various contracts :-**

	(Million Baht)	
	2002	2001
Construction contracts	275.2	183.1
Agreements to purchase land for development of future projects	847.8	-
Lease right for land and building in the future	987.0	999.3
Other lease agreements	9.8	-

28.2 The Company has guaranteed approximately Baht 6.3 million of customer loans to a bank (2001 : Baht 5.3 million).

28.3 The Company has commitment in respect of uncalled portion of investment in a subsidiary of approximately Baht 153.3 million (2001 : Baht 153.3 million).

28.4 The Company has commitments amounting to Baht 191 million in respect of lease of the plots of land together with buildings and any other related assets from Quality Houses Property Fund, as discussed in Note 14 (2).

28.5 The Company has commitments to provide loan facilities of Baht 80.7 million to G.S. Property Management Co., Ltd. As at 31 December 2002, such loans of Baht 56.3 million had not been drawn down by that company.

28.6 The Company has outstanding obligations with banks in respect of loan guarantees provided on behalf of G.S. Property Management Co., Ltd., which in proportion to its shareholdings, amount to Baht 387.6 million (2001 : Baht 387.6 million).

28.7 The Company has commitments in respect of investment in Harbour View Co., Ltd. of USD 60,000. In addition, the Company has outstanding obligations in respect of loan guarantees provided on behalf of that company at an amount equal to 50 percent of that company's obligations to its bank. (As at 31 December 2002, that company has outstanding liabilities to the bank, based on the unaudited financial statements prepared by its management, of USD 6.0 million.)

28.8 As at 31 December 2001, a subsidiary company has outstanding obligations in respect of loan guarantees provided on behalf of Quality Construction Products Co., Ltd., which in proportion to its shareholdings amount to Baht 235.4 million. During the current year, Quality Construction Products Co., Ltd. has negotiated and entered into a debt restructuring agreement with its lender, under which part of the principal and all of the accrued interest have been forgiven by the lender. In addition, the debt restructuring agreement stipulated the cancellation of the Baht 235.4 million guarantee commitment of the subsidiary on behalf of that associated company, with the Company to guarantee a facility of Baht 171.0 million, in proportion to its shareholdings, instead. However, in December 2002, all of the guarantee commitments were cancelled.

## **29. Bank Guarantees**

As at 31 December 2002, there were the following outstanding bank guarantees issued by the banks on behalf of the Company :-

29.1 Bank guarantees of Baht 447 million in respect of certain performance bonds as required in the normal course of business of the Company (2001 : Baht 209 million).

29.2 Bank guarantee of Baht 11 million in respect of a loan guarantee provided for G.S. Property Management Co., Ltd. (2001 : Baht 11 million).

### 30. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทฯ ได้ถูกฟ้องร้องในคดีต่างๆ ดังนี้

- 30.1 บริษัทฯ ได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกคืนเงินที่จ่ายชำระในการซื้อบ้านและที่ดินในโครงการของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 53 ล้านบาท (2544 : 53 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการสืบพยานโจทก์ อย่างไรก็ตาม ทนายความที่ปรึกษาของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯ อย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากลูกค้าเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้ตั้งสำรองเผื่อหนี้ที่อาจเกิดขึ้นไว้ในบัญชี
- 30.2 บริษัทฯ ได้ถูกบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจำนวนเงินประมาณ 3 ล้านบาท (2544 : 22 ล้านบาท) จากการที่บริษัทฯ ผิดเงื่อนไขในสัญญาผู้รับเหมาก่อสร้าง และถูกฟ้องร้องในกรณีอื่นๆ อีกเป็นจำนวนเงินประมาณ 6 ล้านบาท ขณะนี้คดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่มีหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้นจากผลของคดีดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่มีการตั้งสำรองสำหรับหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นไว้ในบัญชี

### 31. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

ในเดือนมกราคม 2546 บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวนรวม 4.6 ล้านบาท ตามรายละเอียดดังนี้ :-

	จำนวนใบสำคัญ	จำนวนหุ้นสามัญ	ราคาใช้สิทธิ	จำนวนเงิน
	แสดงสิทธิ			
	(หน่วย)	(หุ้น)	(บาทต่อหุ้น)	(ล้านบาท)
Warrant #2	459,037	487,411	5.88609	2.9
Warrant #3	200	201	5.00000	-
ESOP	338,400	338,400	5.00000	1.7
	797,637	826,012		4.6

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2546

### 32. เครื่องมือทางการเงิน

#### 32.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศในตลาด และจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

#### 32.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านสินเชื่อการค้ำประกันคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีลูกค้าเป็นจำนวนมากรายและหลากหลาย รวมทั้งนโยบายการทำธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน จึงทำให้บริษัทฯ ไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้เหล่านั้น

#### 32.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯ บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมจากธนาคารและสถาบันการเงิน บริษัทฯ มิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว



### 30. Litigation

As at 31 December 2002, the following lawsuits had been filed against the Company :-

- 30.1 The Company's customers sued the Company for the refund of payments totaling Baht 53 million made for land and houses in the Company's projects (2001 : Baht 53 million). At present, the case is at the stage of taking deposition from plaintiff's witness. However, the Company's solicitor believes that no material liabilities are likely to arise because the customers were the party which breached the sales contracts. The Company has set up no provision for doubtful debts in its accounts.
- 30.2 Contractors took legal action against the Company, claiming charges of approximately Baht 3 million (2001 : Baht 22 million) for the Company's defaulting on the conditions of construction agreements. In addition, the Company has been sued for a total of approximately Baht 6 million in other cases. At present, the cases are under the consideration of the Supreme Court. However, the management believes that final judgment in these cases will be in favour of the Company, and thus no provision has been set aside in the accounts.

### 31. Subsequent Event

In January 2003, the Company received an additional share subscription of totaling Baht 4.6 million from the exercise of warrants as follows :-

	Warrant	Ordinary share	Exercise price	Amount
	(Unit)	(Share)	(Baht/share)	(Million Baht)
Warrant #2	459,037	487,411	5.88609	2.9
Warrant #3	200	201	5.00000	-
ESOP	338,400	338,400	5.00000	1.7
	797,637	826,012		4.6

The Company registered the above increase in its paid up share capital with the Ministry of Commerce on 27 January 2003.

### 32. Financial Instruments

#### 32.1 Financial risk management and policies

The Company is exposed to risks from changes in market interest rates and in currency exchange rates, and from nonperformance of contractual obligations by counterparties. The Company does not hold or issue derivative instruments for speculative or trading purposes.

#### 32.2 Credit risk

The Company is exposed to credit risk primarily from trade with counterparties involving the real estate business, rental of office building and residential building. However, due to the large number and diversity of entities comprising the Company's customer base, and its business conduct policy, the Company does not anticipate material losses from its debt collection.

#### 32.3 Interest rate risk

The interest rate risk is the risk that future movements in market interest rates will affect the results of the Company's operations and its cash flows. The Company's exposure to interest rate risk relates primarily to its deposits with banks, bank overdrafts, and loans from banks and financial institutions. The Company does not use derivative financial instruments to hedge such risk.

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 (ล้านบาท)			
	มีอัตราดอกเบี้ย	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	
	ปรับขึ้นลง			
	ตามอัตราตลาด	คงที่	อัตราดอกเบี้ย	รวม
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	181.2	-	1.5	182.7
เงินลงทุนชั่วคราว	-	200.0	98.5	298.5
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	85.5	85.5
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.4	-	-	0.4
เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย	-	-	294.5	294.5
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	-	-	84.6	84.6
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27.0	48.5	6.0	81.5
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6.5	1,534.0	-	1,540.5
เจ้าหนี้การค้า	-	-	194.6	194.6
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,624.1	650.0	-	5,274.1
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	1,365.0	-	1,365.0

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 (ล้านบาท)			
	มีอัตราดอกเบี้ย	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	
	ปรับขึ้นลง			
	ตามอัตราตลาด	คงที่	อัตราดอกเบี้ย	รวม
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	180.4	-	1.5	181.9
เงินลงทุนชั่วคราว	-	200.0	98.5	298.5
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	85.5	85.5
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.3	-	0.9	3.2
เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย	-	-	268.4	268.4
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	-	-	84.6	84.6
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27.0	117.5	6.0	150.5
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6.5	1,534.0	-	1,540.5
เจ้าหนี้การค้า	-	-	194.6	194.6
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,624.1	650.0	-	5,274.1
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	1,365.0	-	1,365.0

	Consolidated as at 31 December 2002 (Million Baht)			
	Floating interest rate	Fixed interest rate	Non- interest	Total
<b>Financial assets</b>				
Cash and cash equivalents	181.2	-	1.5	182.7
Current investments	-	200.0	98.5	298.5
Trade accounts receivable, net	-	-	85.5	85.5
Short-term loans and advance to related parties	0.4	-	-	0.4
Investments accounted for under equity method	-	-	294.5	294.5
Other long-term investments, net	-	-	84.6	84.6
Long-term loans to related parties	27.0	48.5	6.0	81.5
<b>Financial liabilities</b>				
Bank overdrafts and short-term loans from financial institutions	6.5	1,534.0	-	1,540.5
Trade accounts payable	-	-	194.6	194.6
Long-term loans	4,624.1	650.0	-	5,274.1
Long-term liabilities under financial lease	-	1,365.0	-	1,365.0

	The Company Only as at 31 December 2002 (Million Baht)			
	Floating interest rate	Fixed interest rate	Non- Interest	Total
<b>Financial assets</b>				
Cash and cash equivalents	180.4	-	1.5	181.9
Current investments	-	200.0	98.5	298.5
Trade accounts receivable, net	-	-	85.5	85.5
Short-term loans and advance to related parties	2.3	-	0.9	3.2
Investments accounted for under equity method	-	-	268.4	268.4
Other long-term investments, net	-	-	84.6	84.6
Long-term loans to related parties	27.0	117.5	6.0	150.5
<b>Financial liabilities</b>				
Bank overdrafts and short-term loans from financial institutions	6.5	1,534.0	-	1,540.5
Trade accounts payable	-	-	194.6	194.6
Long-term loans	4,624.1	650.0	-	5,274.1
Long-term liabilities under financial lease	-	1,365.0	-	1,365.0

อัตราดอกเบี้ยคงที่และวันที่ครบกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนับจากวันที่ในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีดังนี้ :-

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 (ล้านบาท)					
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินลงทุนชั่วคราว	-	200.0	-	-	200.0	1.52% - 1.55%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	48.5	-	48.5	9.41%
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,534.0	-	-	1,534.0	3.75% - 5.75%
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	650.0	-	650.0	3.00%, 4.65%
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	60.0	1,305.0	-	1,365.0	7.2 ล้านบาท ต่อเดือน

	งบการเงินการเงินเฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 (ล้านบาท)					
	เมื่อทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินลงทุนชั่วคราว	-	200.0	-	-	200.0	1.52% - 1.55%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	69.0	-	48.5	-	117.5	5.00%, 9.41%
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,534.0	-	-	1,534.0	3.75% - 5.75%
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	650.0	-	650.0	3.00%, 4.65%
หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	60.0	1,305.0	-	1,365.0	7.2 ล้านบาท ต่อเดือน

### 32.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมเป็นสกุลเงินต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทมีหนี้สินสุทธิที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งยังไม่ได้มีการทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน

1.3 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา (2544 : 1.6 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา)

### 32.5 มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน มูลค่ายุติธรรมได้มาจากราคาตลาดที่กำหนด กระแสเงินสดคิดลด หรือมูลค่าสินทรัพย์สุทธิแล้วแต่ความเหมาะสม

บริษัทใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้ :-

เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้ - มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

The fixed interest rates on financial instruments held as of 31 December 2002 and the period of time from the balance sheet date to their maturity dates are as follows :-

	Consolidated as at 31 December 2002 (Million Baht)					
	At call	Within 1 year	1-5 years	Over 5 years	Total	Interest rate
<b>Financial assets</b>						
Current investments	-	200.0	-	-	200.0	1.52% - 1.55%
Long-term loans to related parties	-	-	48.5	-	48.5	9.41%
<b>Financial liabilities</b>						
Bank overdrafts and short-term loans from financial institutions	-	1,534.0	-	-	1,534.0	3.75% - 5.75%
Long-term loans	-	-	650.0	-	650.0	3.00%, 4.65%
Long-term liabilities under financial lease	-	60.0	1,305.0	-	1,365.0	Baht 7.2 million per month

	The Company Only as at 31 December 2002 (Million Baht)					
	At call	Within 1 year	1-5 years	Over 5 years	Total	Interest rate
<b>Financial assets</b>						
Current investments	-	200.0	-	-	200.0	1.52% - 1.55%
Long-term loans to related parties	69.0	-	48.5	-	117.5	5.00%, 9.41%
<b>Financial liabilities</b>						
Bank overdrafts and short-term loans from financial institutions	-	1,534.0	-	-	1,534.0	3.75% - 5.75%
Long-term loans	-	-	650.0	-	650.0	3.00%, 4.65%
Long-term liabilities under financial lease	-	60.0	1,305.0	-	1,365.0	Baht 7.2 million per month

#### 32.4 Foreign currency risk

The Company has risk from the foreign currency since it has loans denominated in foreign currency as at balance sheet date.

As at 31 December 2002, the Company has foreign currency liabilities which were not hedged against foreign exchange rate risk of USD 1.3 million (2001 : USD 1.6 million).

#### 32.5 Fair value

Fair value is defined as the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction. Fair values are obtained from quoted market prices, discounted cash flow models or net asset value as appropriate.

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments.

Cash on hand and at banks, current investments, accounts receivable - the carrying values approximate their fair values due to the relatively short-term maturity of these financial instruments.

เงินลงทุนในหุ้น - มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่มีการซื้อขายในตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อล่าสุดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เงินลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งไม่มีราคาขายในตลาด มูลค่ายุติธรรมที่สามารถคำนวณได้อย่างมีเหตุผลคำนวณจากสินทรัพย์สุทธิของเงินลงทุนดังกล่าวซึ่งใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

เจ้าหนี้ - ราคาตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินนี้ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาว - มูลค่าตราสารทางการเงินส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยในตลาดหรืออัตราดอกเบี้ยในตลาดบวกเพิ่มด้วยค่าความเสี่ยงของการผิดนัด วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ราคาตามบัญชีของเครื่องมือทางการเงินของบริษัทไม่แตกต่างไปจากราคายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

### 33. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ซึ่งประกอบด้วยโครงการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน โครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า และโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว เนื่องจากบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการในงบการเงินรวม ณ วันที่และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2544 เป็นดังนี้

	(ล้านบาท)							
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		อื่นๆ		รวม	
	2545	2544	2545	2544	2545	2544	2545	2544
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
รายได้	3,079	2,218	590	563	191	79	3,860	2,860
กำไรจากการดำเนินงาน	873	538	321	272	191	79	1,385	889
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง							(594)	(477)
สำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ							-	(7)
ค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกัน							(35)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย							(2)	(40)
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย							754	365
ดอกเบี้ยจ่าย							(183)	(226)
กำไรจากกิจกรรมตามปกติ							571	139
รายการพิเศษ							32	64
กำไรสุทธิสำหรับปี							603	203

Investment in shares - the fair values of publicly traded instruments are estimated based on the last bidding price of the Stock Exchange of Thailand, all other instruments for which there are no quoted market prices, a reasonable estimate of fair value has been calculated based on the underlying net asset base for such investment, which approximately their carrying values.

Accounts payable - the carrying amounts of these financial liabilities approximate their fair values due to the relatively short-term maturity of these financial instruments.

Long-term loans - The value of the financial instruments predominantly depends on market interest rate or market interest rates plus a risk premium. As at 31 December 2002, there are no material differences between the book value of financial instruments and their fair value.

### 33. Financial Information by Segment

The Company's main business is a real estate developer, which consist of land and house projects, residential condominium projects, service apartment for rent, and office building for rent. The Company has only one geographical segment because the Company operates only in Thailand.

The Company's financial information by segment of real estate business and rental and service business in the consolidated financial statements as of and for the years ended 31 December 2002 and 2001 are as follows :-

	(Million Baht)							
	Real Estate		Rental and Service		Others		Total	
	Business		Business					
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
	(Restated)		(Restated)		(Restated)		(Restated)	
Revenues	3,079	2,218	590	563	191	79	3,860	2,860
Operating profit	873	538	321	272	191	79	1,385	889
Common expenses							(594)	(477)
Provision for loss on diminution in value of projects							-	(7)
Provision for contingent liabilities arising from guarantee							(35)	-
Share of loss from investments accounted for under equity method							(2)	(40)
Earnings before interest expenses							754	365
Interest expenses							(183)	(226)
Earnings from ordinary activities							571	139
Extraordinary items							32	64
Net earnings for the year							603	203

	(ล้านบาท)							
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่า พื้นที่และบริการ		อื่นๆ		รวม	
	2545	2544	2545	2544	2545	2544	2545	2544
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	3,320	3,231	-	-	-	-	3,320	3,231
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	23	22	920	1,926	80	51	1,023	1,999
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตาม สัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ	-	-	1,047	-	-	-	1,047	-
ที่ดินและต้นทุนในการ พัฒนาโครงการ - สุทธิ	3,504	2,481	-	-	-	-	3,504	2,481
สิทธิการเช่า - สุทธิ	-	-	1,191	1,246	-	-	1,191	1,246
สินทรัพย์อื่น							1,860	1,304
สินทรัพย์รวม							11,945	10,261

### 34. การแสดงรายการในงบการเงิน

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมทะเบียนการค้า ลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

### 35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการของบริษัทแล้ว



	(Million Baht)							
	Real Estate		Rental and Service		Others		Total	
	Business		Business					
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
		(Restated)		(Restated)		(Restated)		(Restated)
Land and construction								
in progress, net	3,320	3,231	-	-	-	-	3,320	3,231
Property, plant and equipment, net	23	22	920	1,926	80	51	1,023	1,999
Property, plant and equipment								
under financial lease, net	-	-	1,047	-	-	-	1,047	-
Land and project development								
costs, net	3,504	2,481	-	-	-	-	3,504	2,481
Leasehold rights, net	-	-	1,191	1,246	-	-	1,191	1,246
Other assets							1,860	1,304
Total assets							11,945	10,261

### 34. Presentation

The presentation of the financial statements has been made in compliance with the stipulations of the Notification of the Commercial Registration Department dated 14 September 2001 as empowered under the Accounting Act B.E. 2543.

Certain amounts in the balance sheet as of 31 December 2001 and earnings statement for the year then ended have been reclassified to conform to the current year classification, with no effect on previously reported net earnings or shareholders' equity.

### 35. Approval of Financial Statements

These financial statements have been approved by the Company's directors.

## บุคคลอ้างอิงอื่นๆ Other References

### (1) นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6-7

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2359-1200-1 โทรสาร (662) 359-1259

### (2) ผู้สอบบัญชี

(2.1) นายทรงเดช ประดิษฐ์สมานนท์ เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 2349

(2.2) นายรุทร เขาวะนิกวี เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 3247

(2.3) นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 3182

สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

193/136-137 อาคารเลอริชดา ชั้น 33

ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2264-0777 โทรสาร (662) 264-0789-90

### (3) ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทยูไนเต็ด แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส จำกัด

1550 อาคารแกรนด์อิมรินทร์ ทาวเวอร์ ชั้น 6

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน ราชเทวี กรุงเทพฯ 10320

โทรศัพท์ 02-652-8735-6

### 1. The Securities Underwriter

#### **The Thailand Securities Depository Co., Ltd.**

62 The Stock Exchange of Thailand Building, Floor 4, 6-7

Klong Teoy District, Bangkok 10110

Tel 02-359-1200-1 Fax (662) 359-1259

### 2. The Auditor

2.1 Mr. Songdej Praditsmanont Registered Auditor No. 2349

2.2 Mr. Ruth Chaowanagawi Registered Auditor No. 3247

2.2 Mr. Sophon Permsiriwallop Registered Auditor No. 3182

#### **Ernst & Young Office Limited**

193/136-137 Lake Ratchada Building, Floor 33

New Ratchadaphisek Road, Bangkok 10110

Tel 02-264-0777 Fax (662) 264-0789-90

### 3. The Financial Advisor

#### **The United Advisory Service Co., Ltd.**

1550 the Grand Amarin Tower Floor 6

New Petchburi Road, Makkasan Rajdhevi, Bangkok 10320

Tel 02-652-8735-6

## สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และโครงการต่างๆ Location of Head office and General Projects

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่		
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ชั้น 21 อาคารคิวเฮาส์ อโศก	โทรศัพท์ : 0-2664-3399
	เลขที่ 66 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)	โทรสาร : 0-2664-3396
	แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110	

สถานที่ตั้งของ โครงการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินเพื่อขาย		
บ้านวรารมย์ 81	ถนนเพชรเกษม 81 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2429-5050, 0-2811-2356-7
บ้านวรารมย์ - เทพารักษ์	ถนนเทพารักษ์ สมุทรปราการ	โทรศัพท์ : 0-2755-4371-4
บ้านวรารมย์ - สวนธนบุรีรมย์	ถนนประชาอุทิศ เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2815-9570-2
บ้านลัดดาารมย์ - รัตนวิเบศร์	ถนนรัตนวิเบศร์ อ.เมือง นนทบุรี	โทรศัพท์ : 0-2922-0644-5
บ้านลัดดาารมย์ - ปิ่นเกล้า	ถนนดลิ่งชั้น-บางบัวทอง อ.บางใหญ่ นนทบุรี	โทรศัพท์ : 0-2967-8168-9
บ้านลัดดาารมย์ - เพชรเกษม 69	ถนนบางบอน 4 เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2445-6094-6
บ้านลัดดาารมย์ - รามคำแหง	ถนนรามคำแหง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2729-5151
บ้านลัดดาารมย์ - Elegance	ถนนพระราม 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2452-1497 0-2452-2165 0-2452-1440
บ้านลัดดาารมย์ - เชียงใหม่	ถนนวงแหวน อ.เมือง เชียงใหม่	โทรศัพท์ : 0-5324-4067
บ้านพฤษ์ภิรมย์ - ปิ่นเกล้า	ถนนดลิ่งชั้น-บางบัวทอง อ.บางใหญ่ นนทบุรี	โทรศัพท์ : 0-2924-7704-5
บ้านพฤษ์ภิรมย์ - พระราม 2	ถนนพระราม 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2415-2614, 0-2415-5552
บ้านพฤษ์ภิรมย์ - เกษตรนวมินทร์	ถนนรามอินทรา เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2943-8024 0-2943-8280

สถานที่ตั้งของ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์		
เซ็นเตอร์พอยท์ - เพชรบุรี	ซอยสมประสงค์ 3 เพชรบุรีตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2254-1373-7
เซ็นเตอร์พอยท์ - สุขุมวิท	สุขุมวิท ซอย 10 กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2653-1783
เซ็นเตอร์พอยท์ - สีลม	ถนนเจริญกรุง สาทร กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2266-0521-49
เซ็นเตอร์พอยท์ - หลังสวน	ถนนหลังสวน กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2657-2400-21

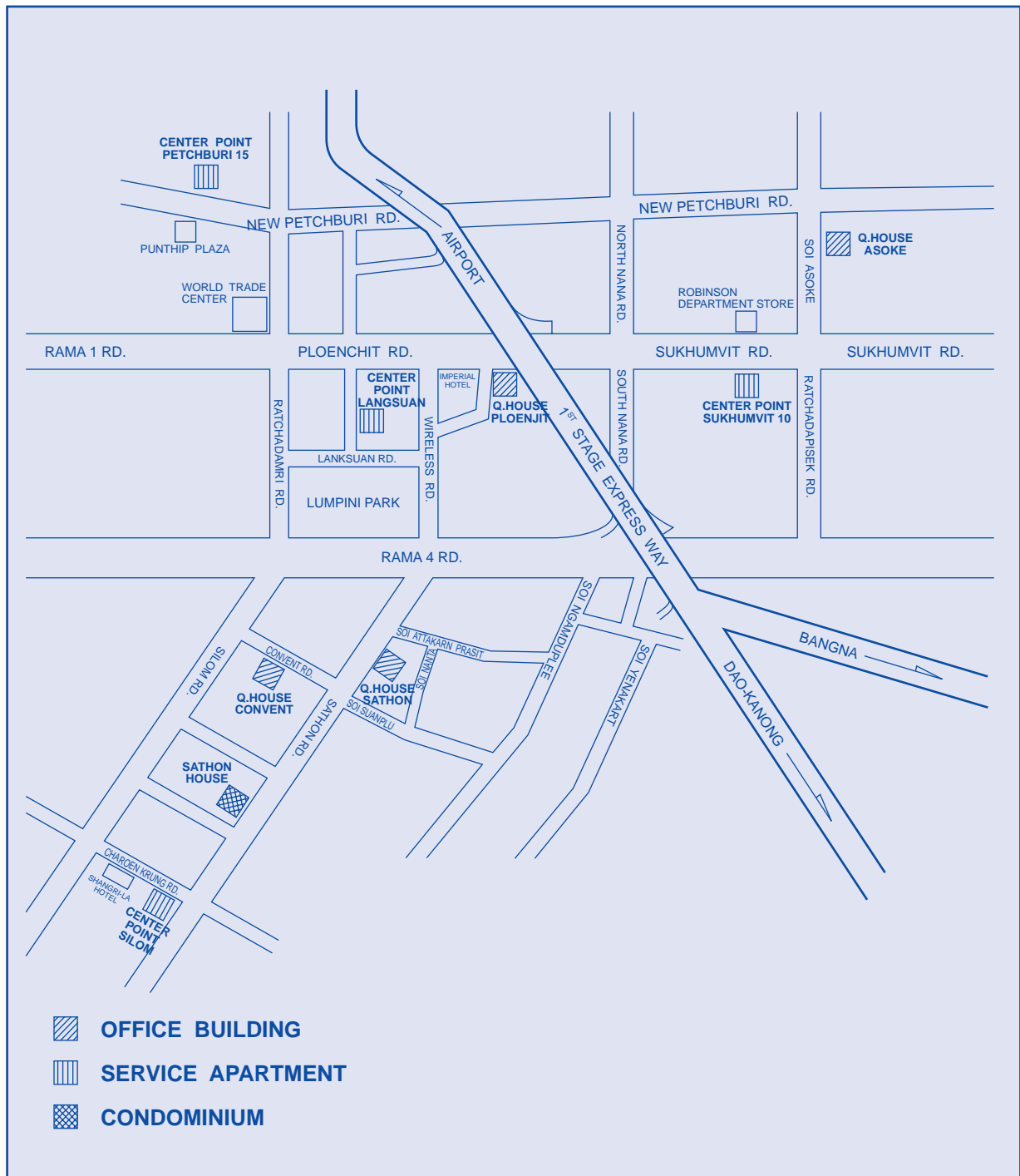
สถานที่ตั้งของ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า		
คิว เฮาส์ - คอนแวนต์	ถนนคอนแวนต์ สีลม กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2230-8200-5
คิว เฮาส์ - อโศก	ถนนอโศก สุขุมวิท กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2264-2245-6
คิวเฮาส์ - สาทร	ถนนสาทรใต้ สาทร กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2679-1621-2
คิวเฮาส์ - เพลินจิต	ถนนเพลินจิต กรุงเทพมหานคร	โทรศัพท์ : 0-2254-1020-1

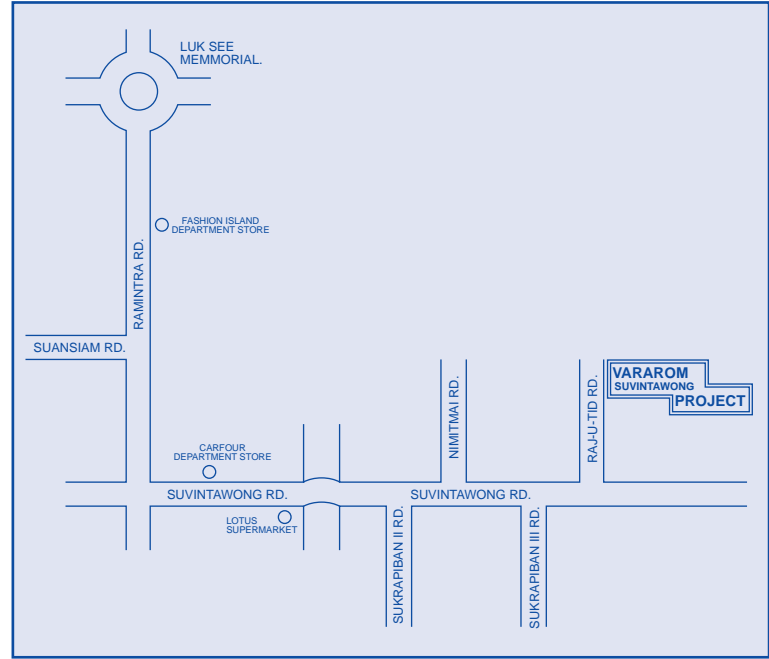
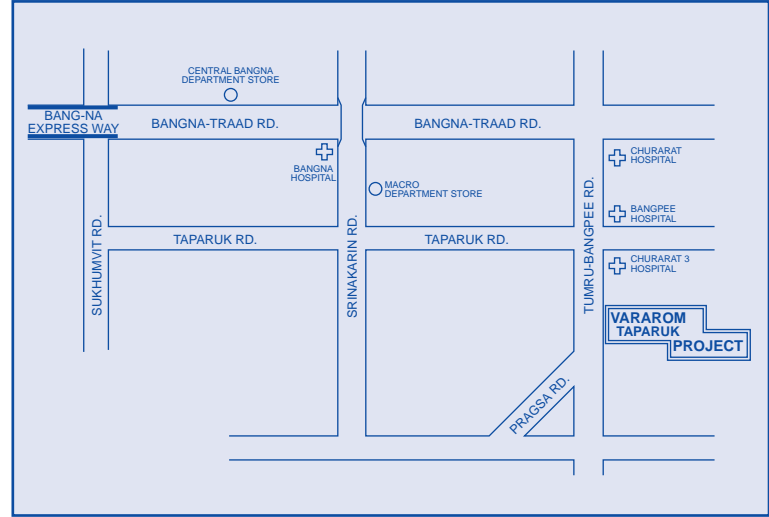
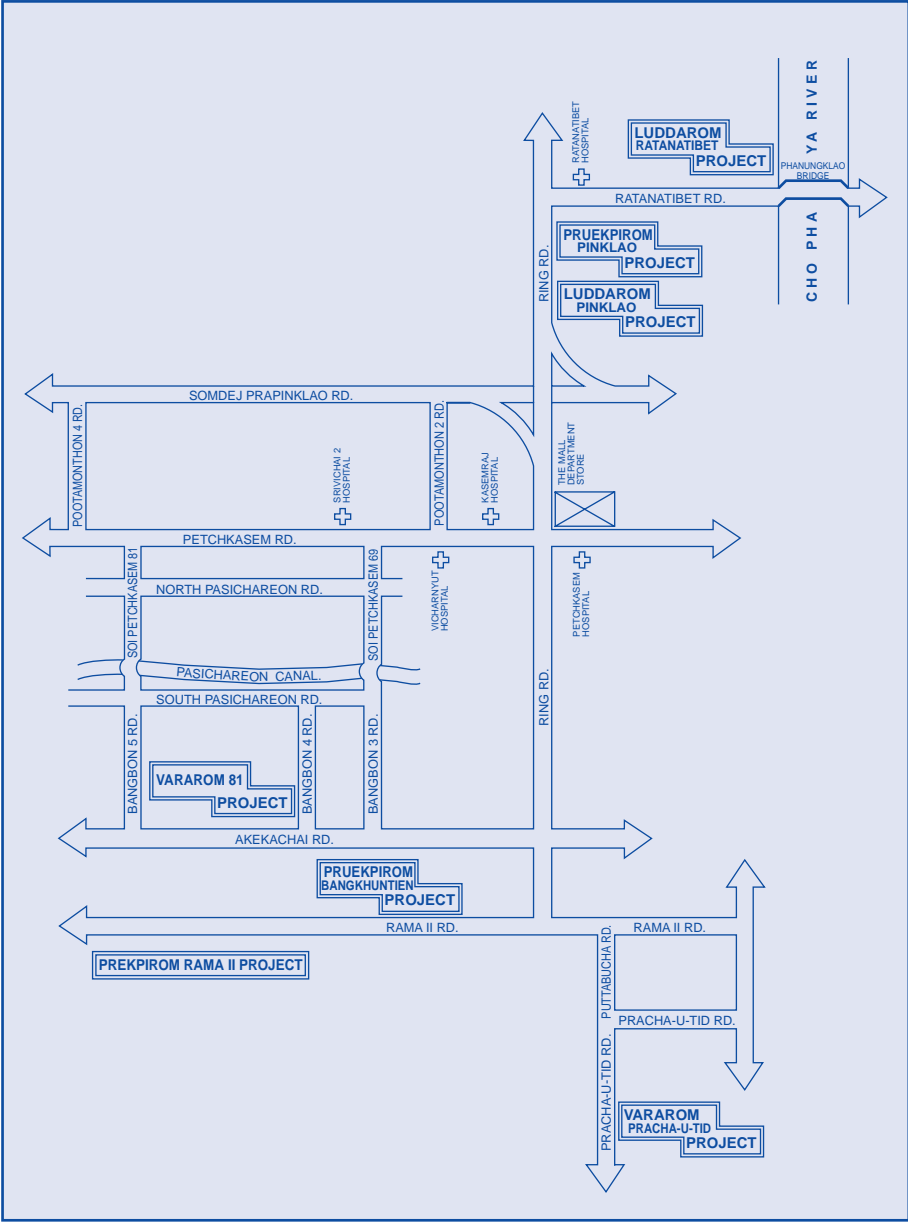
Head Office Location		
Quality Houses Public Company Limited	21 <sup>st</sup> Floor, Q.House Asoke Building,	Tel : 0-2664-3399
	66 Sukhumvit 21 Road,	Fax : 0-2664-3396
	North Klongtoey, Wattana Bangkok 10110	

Location of Land & Housing Projects for Sales		
Vararom 81	Phetch Kasem 81, Bangkhunthian, Bangkok.	Tel : 0-2429-5050, 0-2811-2356-7
Vararom Theparak	Theparak Road, Samutprakan	Tel : 0-2755-4371-4
Vararom Suanthonburirom	Prachauthit Road, Rajburana, Bangkok	Tel : 0-2815-9570-2
Ladarom Rattanatibet	Rattanatibet Road, Amphur Muang, Nonthaburi	Tel : 0-2922-0644-5
Ladarom Pinklao	Talingchan-Bangbuathong, Bangyai, Nonthaburi	Tel : 0-2967-8168-9
Ladarom Petchkasem 69	Bangbon 4 Road, Nongkham, Bangkok	Tel : 0-2445-6094-6
Ladarom Ramkamhaeng	Ramkamhaeng Road, sapansoong, Bangkok	Tel : 0-2729-5151
Ladarom Elegance	Rama II Road, Bangkhunthian, Bangkok	Tel : 0-2452-1497 0-2452-2165 0-2452-1440
Ladarom Chiangmai	Outer-Ring Road, Amphur Muang, Chiangmai	Tel : 0-5324-4067
Prukphirom Pinklao	Talingchan-Bangbuathong, Bangyai, Nonthaburi	Tel : 0-2924-7704-5
Prukphirom Rama II	Rama II Road, Bangkhunthian, Bangkok	Tel : 0-2415-2614, 0-2415-5552
Prukphirom Kasetnavamintr	Ramindra Road, Bangken, Bangkok	Tel : 0-2943-8024 0-2943-8280

Location of Serviced Apartments		
Centrepont-Phetchaburi	Soi Somprasong 3 Phetchaburi, Bangkok	Tel : 0-2254-1373-7
Centrepont-Sukhumvit	Sukhumvit Soi 10, Bangkok	Tel : 0-2653-1783
Centrepont-Silom	Charoenkrung Road, Bangrak, Bangkok	Tel : 0-2266-0521-49
Centrepont-Langsuan	Langsuan Road, Bangkok	Tel : 0-2657-2400-21

Location of Office Buildings for Rent		
Q.House Convent	Convent Road, Silom, Bangkok	Tel : 0-2230-8200-5
Q.House Asoke	Asoke Road, Sukhumvit, Bangkok	Tel : 0-2264-2245-6
Q.House Sathorn	South Sathorn Road, Sathorn, Bangkok	Tel : 0-2679-1621-2
Q.House Ploenchit	Ploenchit Road, Bangkok	Tel : 0-2254-1020-1





# สรุปตำแหน่งของรายการที่กำหนดตามแบบ 56-2 ในรายงานประจำปี 2545

## Position Summary of Item Identified 56-2 Clause in 2002 Annual Report

<b>1. ข้อมูลทั่วไป</b>	
1.1. บริษัท .....	178
1.2. นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป .....	18
1.3. บุคคลอ้างอิงอื่นๆ .....	176
<b>2. คำชี้แจงของประธานกรรมการหรือคณะกรรมการ .....</b>	<b>2</b>
<b>3. คำชี้แจงของคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) .....</b>	<b>6</b>
<b>4. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท</b>	
4.1. ข้อมูลจากงบการเงิน .....	1
4.2. อัตราส่วนทางการเงิน .....	1
<b>5. ลักษณะการประกอบธุรกิจ</b>	
5.1. สรุปลักษณะการประกอบธุรกิจ .....	16
5.2. โครงสร้างรายได้ .....	36
5.3. การเปลี่ยนแปลงในปีที่ผ่านมา .....	ไม่มี
5.4. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน .....	24
<b>6. ปัจจัยความเสี่ยง .....</b>	<b>52</b>
<b>7. โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ</b>	
7.1. ผู้ถือหุ้น .....	60
7.2. ผู้บริหาร .....	8
7.3. การสรรหากรรมการ .....	60
7.4. ค่าตอบแทนผู้บริหาร .....	62
7.5. การดูแลกำกับกิจการ .....	62
7.6. การดูแลเรื่องการใช้อ้างอิงภายใน .....	66
7.7. การควบคุมภายใน .....	68
<b>8. รายการระหว่างกัน</b>	
8.1. รายการระหว่างกันกับบุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วม .....	70
8.2. เหตุผลความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเกิดรายการ .....	70
8.3. ความเห็นของกรรมการบุคคลภายนอกหรือผู้ชำนาญการที่เป็นอิสระเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน .....	70
8.4. รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมในกรณีที่บุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท .....	70
<b>9. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</b>	
9.1. การวิเคราะห์เกี่ยวกับการดำเนินงานและฐานะการเงิน .....	38
9.2. สาเหตุการเปลี่ยนแปลงรายการหรืออัตราส่วนที่สำคัญ .....	40
9.3. รายการพิเศษหรือรายการที่มีได้เกิดจากการดำเนินงานปกติซึ่งมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน .....	40
9.4. ความเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินล่าสุดและผลกระทบที่อาจมีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน .....	50
<b>10. งบการเงิน .....</b>	<b>90</b>



<b>1. General Information</b>	
1.1 The Company .....	179
1.2 Corporate in which more than 10% of shares is held by the Company .....	19
1.3 Other references .....	177
<b>2. Message from the Board of Directors .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Message from the Audit Committee .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Summary of the Company's financial statements</b>	
4.1 Financial statements .....	1
4.2 Financial ratios .....	1
<b>5. Business profile</b>	
5.1 Summary of business profiles .....	17
5.2 Income structure .....	37
5.3 Significant changes in the previous year .....	None
5.4 The overview of the industry and its competition .....	25
<b>6. Risk factors .....</b>	<b>53</b>
<b>7. Shareholding structure and the management</b>	
7.1 Shareholders .....	61
7.2 Management .....	9
7.3 Director recruitment .....	61
7.4 Management's remuneration .....	63
7.5 Code of Best Practice .....	63
7.6 Internal information control .....	67
7.7 Internal control .....	69
<b>8. Inter-transactions</b>	
8.1 Inter-transactions with counter parties .....	71
8.2 Rationales behind inter-transactions .....	71
8.3 Opinions of the independent directors or independent professionals regarding inter-transactions .....	71
8.4 Inter-transactions among the Company, the subsidiaries, and the affiliated companies in case the total shares held by any stakeholders in subsidiaries and affiliates altogether exceed 5% of the Company's voting shares	71
<b>9. Statement of financial analysis and performance</b>	
9.1 Analysis of performance and financial status .....	39
9.2 Rationales behind changes in significant items or ratios .....	41
9.3 Particular transactions or transactions that do not result from normal business operation which is material to the financial status and performance .....	41
9.4 Significant changes after the latest financial statements and its impact on the financial status and performance .....	51
<b>10. Financial statements .....</b>	<b>91</b>



**บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)**

ชั้น 21 อาคารคิวเฮ้าส์ อโศก เลขที่ 66 ถ. สุขุมวิท 21 คลองเตยเหนือ, วัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2664-3399, 0-2264-2299 โทรสาร 0-2664-3396

**Quality Houses Public Company Limited**

21st Flr., Q.House, Asoke Bld., 66 Sukhumvit 21, North Klongtoey, Wattana, Bangkok 10110

Tel. 0-2664-3399, 0-2264-2299 Fax. 0-2664-3396