

ที่บขง. 0280/2562

วันที่ 13 สิงหาคม 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับ ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ของปี 2562 และปี 2561 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

### I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

ในไตรมาส 2 ของปี 2562 บริษัทฯมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงแต่รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบแบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	ไตรมาส 2		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2562	2561	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,991	3,013	(1,022)	(34)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	318	295	23	8
รายได้อื่น	70	71	(1)	(1)
รวมรายได้	2,379	3,379	(1,000)	(30)

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2562 และ 2561 จำนวน 2,379 ล้านบาท และ 3,379 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1,000 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปี 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2562 ลดลงจำนวน 1,022 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 1,296 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46 ในขณะที่รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 274 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 149 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561

ในไตรมาส 2 ของปี 2562 บริษัทฯไม่มีการเปิดขายโครงการใหม่ และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 1 โครงการ

2. **รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ของธุรกิจโรงแรมเซนเตอร์ พอยด์ พัทยา ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการปลายปี 2561

3. **รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2562 ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561

## II ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 2 ของปี 2562 บริษัทที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 469 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 โดยบริษัทที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียด ดังนี้ คือ

	ไตรมาส 2		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2562	2561	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
บมจ. โยม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	304	261	43	16
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	104	111	(7)	(6)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	49	43	6	14
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	12	12	=	-
รวม	469	427	42	10

## III ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	ไตรมาส 2		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2562	2561	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,321	1,998	(677)	(34)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	211	188	23	12
รวมต้นทุนขาย	1,532	2,186	(654)	(30)

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 654 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่ลดลง/เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

## IV ค่าใช้จ่าย

	ไตรมาส 2		(หน่วย:ล้านบาท)	
	2562	2561	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	134	170	(36)	(21)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	450	395	55	14
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	103	84	19	23
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	36	122	(86)	(70)

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** ในไตรมาส 2 ของปี 2562 ลดลงจำนวน 36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนลดลง ซึ่งผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** ในไตรมาส 2 ของปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 ส่วนใหญ่เนื่องจากการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานจากการเพิ่มอัตราค่าชดเชยกรณีเลิกจ้างหรือเกษียณอายุ ตามพ.ร.บ. คุ้มครองแรงงาน 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 46 ล้านบาท และจากธุรกิจโรงแรมเซนต์ พอยต์ พัทยา ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการปลายปี 2561

3. **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน** ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในไตรมาส 2 ของปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 เนื่องจากในไตรมาส 2 ของปี 2562 นี้มีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับในไตรมาส 2 ของปี 2561 ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** ในไตรมาส 2 ของปี 2562 ลดลงจำนวน 86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 70 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทฯ (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม) ที่ลดลง

## V กำไรสุทธิ

	ไตรมาส 2		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2562	2561	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
กำไรสุทธิ	593	849	(256)	(30)

ในไตรมาส 2 ของปี 2562 บริษัทฯมีกำไรสุทธิลดลงจำนวน 256 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปี 2561 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 345 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 55 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น 42 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 36 ล้านบาท ค่าภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 86 ล้านบาท

## VI ฐานะทางการเงิน

	30 มิ.ย. 2562		31 ธ.ค. 2561		(หน่วย : ล้านบาท)	
	30 มิ.ย. 2562	31 ธ.ค. 2561	ผลต่าง	ผลต่าง(%)		
สินทรัพย์รวม	52,227	54,164	(1,937)	(4)		
หนี้สินรวม	25,804	27,878	(2,074)	(7)		
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	26,423	26,286	137	0.5		

- **ฐานะการเงิน**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 1,937 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4 และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 2,074 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 ส่วนใหญ่เนื่องจากจ่ายคืนหุ้นกู้สุทธิและเงินกู้ยืมระยะสั้นรวมจำนวน 1,198 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 137 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 1,462 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จำนวน 175 ล้านบาท เนื่องจากผลกำไรในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม – สุทธิจากภาษีเงินได้ และในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,500 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2