

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และปี 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2563	2562	ผลแตกต่าง	%	2563	2562	ผลแตกต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,233	1,992	241	12	3,859	5,045	(1,186)	(24)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	26	230	(204)	(89)	213	520	(307)	(59)
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	77	88	(11)	(13)	153	181	(28)	(15)
รายได้อื่น	56	70	(14)	(20)	116	132	(16)	(12)
รวมรายได้	2,392	2,380	12	1	4,341	5,878	(1,537)	(26)

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2563 และ 2562 จำนวน 2,392 ล้านบาท และ 2,380 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปี 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 241 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 487 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของยอดโอนของโครงการบ้านเดี่ยว เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 246 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 54 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ได้แก่ *คิว วัน สุขุมวิท* ที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนในปลายปี 2561 ต่อเนื่องถึงไตรมาส 2 ของปี 2562

ในช่วง 6 เดือนของปี 2563 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,065 ล้านบาท

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 204 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 89 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากวิกฤตการณ์โรคระบาดของ Covid – 19 ทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยลดลงอย่างมาก ซึ่งทำให้อัตรากำไรเข้าพักในไตรมาส 2 ของปี 2563 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากอาคารคิวเฮ้าส์ คอนแวนต์ สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนพฤษภาคมปี 2562

4. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่เนื่องจากรายได้จากกรับจ้างบริหารลดลงจำนวน 6 ล้านบาทและดอกเบี้ยรับลดลงจำนวน 5 ล้านบาท

II ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 2 ของปี 2563 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 311 ล้านบาท ลดลงจำนวน 158 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้ คือ

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2563	2562	ผลแตกต่าง	%	2563	2562	ผลแตกต่าง	%
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	187	304	(117)	(38)	435	586	(151)	(26)
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	78	104	(26)	(25)	210	215	(5)	(2)
กองทุนรวมสิทธิการเช่า								
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	43	49	(6)	(12)	83	96	(13)	(14)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า								
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เวิลด์ เชนส์	3	12	(9)	(75)	14	28	(14)	(50)
รวม	311	469	(158)	(34)	742	925	(183)	(20)

III ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2563	2562	ผลแตกต่าง	%	2563	2562	ผลแตกต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,529	1,321	208	16	2,610	3,376	(766)	(23)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	80	172	(92)	(53)	221	373	(152)	(41)
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	27	39	(12)	(31)	57	79	(22)	(28)
รวมต้นทุนขาย	1,636	1,532	104	7	2,888	3,828	(940)	(25)

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 104 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

IV ค่าใช้จ่าย

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2563	2562	ผลแตกต่าง	%	2563	2562	ผลแตกต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	104	135	(31)	(23)	195	306	(111)	(36)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	345	450	(105)	(23)	727	858	(131)	(15)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	102	103	(1)	(1)	202	202	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	58	36	22	61	102	147	(45)	(31)

1. ค่าใช้จ่ายในการขาย ในไตรมาส 2 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 31 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 2 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 105 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญในการควบคุมค่าใช้จ่าย และในไตรมาส 2 ปี 2562 มีการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานจากการเพิ่มอัตราค่าชดเชยกรณีเลิกจ้างหรือเกษียณอายุ ตาม พ.ร.บ. คุ้มครองแรงงาน 2562 จำนวน 46 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายบริการหลังการขายลดลงจำนวน 13 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562

3. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในไตรมาส 2 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562

4. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ในไตรมาส 2 ของปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทฯ (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม) ที่เพิ่มขึ้น

V กำไรสุทธิ

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2563	2562	ผลแตกต่าง	%	2563	2562	ผลแตกต่าง	%
กำไรสุทธิ	458	593	(135)	(23)	969	1,462	(493)	(34)

ในไตรมาส 2 ของปี 2563 บริษัทฯมีกำไรสุทธิลดลงจำนวน 135 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลง 158 ล้านบาท และกำไรขั้นต้นจากรูทิกโรงแรมลดลงจำนวน 112 ล้านบาท ในขณะที่กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 33 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงจำนวน 136 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

	30 มิ.ย. 2563	31 ธ.ค. 2562	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
สินทรัพย์รวม	49,736	50,902	(1,166)	(2)
หนี้สินรวม	23,771	24,039	(268)	(1)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	25,965	26,863	(898)	(3)

• ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2562 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) จำนวน 1,166 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 ส่วนใหญ่เนื่องจากที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลง 970 ล้านบาท และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการลดลง 586 ล้านบาท และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2562 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) จำนวน 268 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2562 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) จำนวน 898 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 จำนวน 969 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 365 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม – สุทธิจากภาษีเงินได้ และจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของบริษัทร่วมมีผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงสุทธิจำนวน 109 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2563 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 1,393 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2563

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2