

ที่บชง 0028/2565

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 และปี 2563 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

	2564	2563	ผลแตกต่าง	(หน่วย : ล้านบาท)
				%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,502	8,503	(1,001)	(12)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	314	330	(16)	(5)
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	303	305	(2)	(1)
รายได้อื่น	232	232	=	-
รวมรายได้	8,351	9,370	(1,019)	(11)

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2564 และ 2563 จำนวน 8,351 ล้านบาท และ 9,370 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1,019 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2564 ลดลงจำนวน 1,001 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2564 ลดลงจำนวน 690 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2564 ลดลงจำนวน 311 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการแพร่ระบาดของ Covid – 19 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจไทยชะลอตัว ทำให้มีผลกระทบต่อความต้องการในอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ปี 2564 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,565 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 7 โครงการ

2. รายได้จากธุรกิจโรงแรม สำหรับปี 2564 ลดลงจำนวน 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากผลกระทบต่อเนื่องจากวิกฤตการณ์โรคระบาดของ Covid – 19

3. รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน สำหรับปี 2564 ลดลงจำนวน 2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

4. รายได้อื่น สำหรับปี 2564 ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปี 2563

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	2564	2563	ผลแตกต่าง	%
	(หน่วย : ล้านบาท)			
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	5,226	5,775	(549)	(10)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	369	428	(59)	(14)
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	107	115	(8)	(7)
รวมต้นทุนขาย	5,702	6,318	(616)	(10)

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2564 ลดลงจำนวน 616 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ปี 2564 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 1,382 ล้านบาทลดลงจำนวน 148 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียด ดังนี้คือ

	2564	2563	ผลแตกต่าง	%
	(หน่วย : ล้านบาท)			
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,081	1,020	61	6
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	170	311	(141)	(45)
กองทุนรวมสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	148	167	(19)	(11)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	(17)	32	(49)	(153)
รวม	1,382	1,530	(148)	(10)

(หน่วย : ล้านบาท)

IV ดอกเบี้ยรับ

	2564	2563	ผลแตกต่าง	%
ดอกเบี้ยรับ	4	7	(3)	(43)

ดอกเบี้ยรับ สำหรับปี 2564 ลดลงจำนวน 3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

V ค่าใช้จ่าย

	2564	2563	ผลแตกต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	390	426	(36)	(8)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,425	1,364	61	4
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	330	392	(62)	(16)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	220	284	(64)	(23)

(หน่วย : ล้านบาท)

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 36 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 8 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมออนไลน์ลดลง ซึ่งผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 61 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการตั้งสำรองค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องสุทธิจำนวน 53 ล้านบาท

3. **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน** ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16 เนื่องจากเงินกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับปี 2564 ลดลงจำนวน 64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

VI กำไรสุทธิ

	2564	2563	ผลแตกต่าง	%
กำไรสุทธิ	1,670	2,123	(453)	(21)

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 453 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21 ส่วนใหญ่เนื่องจากปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 452 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 148 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับลดลง 3 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 61 ล้านบาท ในขณะที่กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 43 ล้านบาท และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 36 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงจำนวน 62 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 64 ล้านบาท

VII ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2563	ผลแตกต่าง	(%)
สินทรัพย์รวม	46,236	47,667	(1,431)	(3)
หนี้สินรวม	19,251	21,099	(1,848)	(9)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	26,985	26,568	417	2

● ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2563 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) จำนวน 1,431 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 ส่วนใหญ่ลดลงจากที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการสุทธิจำนวน 2,245 ล้านบาท ในขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 697 ล้านบาท และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2563 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) จำนวน 1,848 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 ส่วนใหญ่เนื่องจากจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวรวม 1,800 ล้านบาท และหุ้นกู้ลดลงสุทธิ 100 ล้านบาท

● ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2563 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) จำนวน 417 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 1,670 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 74 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม – สุทธิจากภาษีเงินได้ และในเดือนพฤษภาคม 2564 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิงวด 6 เดือนหลังของปี 2563 จำนวน 857 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 และในเดือนกันยายน 2564 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 322 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2564

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2