

ที่บชง 0086/2565

วันที่ 9 พฤษภาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และปี 2564 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

## I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2565	2564	ผลแตกต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,915	1,868	47	3
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	101	87	14	16
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	75	76	(1)	(1)
รายได้อื่น	51	63	(12)	(19)
รวมรายได้	2,142	2,094	48	2

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 และ 2564 จำนวน 2,142 ล้านบาท และ 2,094 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 1 ของปี 2565 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,678 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 4 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการปรับมาตรการการเดินทางเข้าประเทศไทยภายใต้โครงการ Test & Go (ยกเว้นการกักตัว) รวมถึงโครงการ Sandbox และโครงการ Alternative Quarantine ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 ที่ผ่านมา ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวประเทศไทยและเข้าพักโรงแรมเพิ่มมากขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

3. รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

4. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 ลดลงจำนวน 12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากรายได้ค่าบริการสาธารณะลดลงจำนวน 7 ล้านบาทและกำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนลดลงจำนวน 4 ล้านบาท

## II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2565	2564	ผลแตกต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,263	1,310	(47)	(4)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	81	115	(34)	(30)
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	27	27	=	-
รวมต้นทุนขาย	1,371	1,452	(81)	(6)

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 ลดลงจำนวน 81 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 47 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4 และต้นทุนของธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 34 ล้านบาทคิดเป็นลดลงร้อยละ 30 ทั้งนี้เกิดจากการบริหารจัดการด้านต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

## III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 1 ของปี 2565 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 399 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2565	2564	ผลแตกต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	300	271	29	11
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	70	78	(8)	(10)
กองทุนรวมสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	37	39	(2)	(5)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	(8)	(1)	(7)	n.a
รวม	399	387	12	3

## IV ดอกเบี้ยรับ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2565	2564	ผลแตกต่าง	%
ดอกเบี้ยรับ	0.5	0.3	0.2	67

ดอกเบี๋ยรับ สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 0.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

## V ค่าใช้จ่าย

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2565	2564	ผลแตกต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	100	101	(1)	(1)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	350	365	(15)	(4)
ต้นทุนทางการเงิน	71	84	(13)	(15)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	64	48	16	33

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 15 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทฯให้ความสำคัญในการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

3. **ต้นทุนทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี๋ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15 เนื่องจากเงินกู้ยืมและอัตราดอกเบี๋ยที่ลดลง

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

## VI กำไรสุทธิ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2565	2564	ผลแตกต่าง	%
กำไรสุทธิ	585	431	154	36

ในไตรมาส 1 ของปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 154 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 15 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 13 ล้านบาท ในขณะที่รายได้อื่นลดลงจำนวน 12 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท

## VII ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	ผลแตกต่าง	(%)
สินทรัพย์รวม	46,651	46,236	415	1
หนี้สินรวม	19,093	19,251	(158)	(1)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	27,558	26,985	573	2

### • ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 415 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 652 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 361 ล้านบาท ในขณะที่ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการสุทธิลดลงจำนวน 602 ล้านบาท และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 158 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 ส่วนใหญ่เนื่องจากจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 400 ล้านบาท

### • ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 573 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2565 จำนวน 585 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 12 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม – สุทธิจากภาษีเงินได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวกัญญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2