ที่บซง 0158/2565

วันที่ 9 สิงหาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และปี 2564 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,970	1,963	7	0.4	3,885	3,831	54	1
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	149	65	84	129	250	152	98	64
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	76	78	(2)	(3)	150	155	(5)	(3)
รายได้อื่น	63	58	5	9	114	121	(7)	(6)
รวมรายได้	2,258	2,164	94	4	4,399	4,259	140	3

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 และ 2564 จำนวน 2,258 ล้านบาท และ 2,164 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 168 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 148 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 161 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในช่วง 6 เดือนของปี 2565 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 3,995 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 5 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 129 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรัฐบาลได้มีการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางเข้าประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2565 ที่ผ่านมา ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

3. **<u>รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน</u>** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 ลดลงจำนวน 2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

4. **<u>รายได้อื่น</u>** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการรับบริหารอาคารเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ค่าสาธารณูปโภคลดลงจำนวน 3 ล้านบาท

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,300	1,346	(46)	(3)	2,563	2,657	(94)	(4)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	112	103	9	9	194	217	(23)	(11)
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	29	28	1	4	55	55	-	-
รวมต้นทุนขาย	1,441	1,477	(36)	(2)	2,812	2,929	(117)	(4)

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 ลดลงจำนวน 36 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 46 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3 ในขณะที่ต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ผันแปรกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 2 ของปี 2565 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 363 ล้านบาทลดลงจำนวน 18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	302	285	17	6	602	555	47	8
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	32	56	(24)	(43)	103	134	(31)	(23)
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	29	38	(9)	(24)	66	78	(12)	(15)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	0	2	(2)	(100)	(8)	1	(9)	n.a.
รวม	363	381	(18)	(5)	763	768	(5)	(1)

IV ดอกเบี้ยรับ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
ดอกเบี้ยรับ	2	2	-	-	2	2	-	-

ดอกเบี้ยรับ สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน

V ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	121	93	28	30	221	195	26	13
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	410	353	57	16	760	718	42	6
ต้นทุนทางการเงิน	62	82	(20)	(24)	133	166	(33)	(20)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	73	60	13	22	138	108	30	28

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 28 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายโฆษณาของโครงการใหม่และค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นตามรายได้

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 57 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 ส่วนใหญ่เกิดจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3. **ต้นทุนทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24 เนื่องจากเงินกู้ยืมที่ลดลง

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

VI กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	515	482	33	7	1,100	913	187	20

ในไตรมาส 2 ของปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

เพิ่มขึ้นจำนวน 53 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 74 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท ในขณะที่มีต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 20 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 18 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 85 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท

VII ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	30 มิ.ย. 2565	31 ธ.ค. 2564	ผลแตกต่าง	(%)
สินทรัพย์รวม	43,481	46,236	(2,755)	(6)
หนี้สินรวม	16,440	19,251	(2,811)	(15)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	27,041	26,985	56	0.2

- **ฐานะการเงิน**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 2,755 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 ส่วนใหญ่ลดลงจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 1,777 ล้านบาท ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการลดลงจำนวน 787 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 136 ล้านบาท และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 2,811 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15 ส่วนใหญ่เนื่องจากจ่ายคืนหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันจำนวน 3,500 ล้านบาท จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 800 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างงวดบริษัทฯมีการออกหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 500 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 1,100 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 296 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย)
รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน
โทรศัพท์ 0-2677-7000
โทรสาร 0-2677-7011-2