

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 และปี 2564 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I. รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	2565	2564	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,227	7,502	725	10
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	717	314	403	128
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	282	303	(21)	(7)
รายได้อื่น	219	232	(13)	(6)
รวมรายได้	9,445	8,351	1,094	13

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2565 และ 2564 จำนวน 9,445 ล้านบาท และ 8,351 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,094 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 725 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 472 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 253 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

ปี 2565 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,598 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 10 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 403 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 128 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากรัฐบาลได้มีการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 ที่ผ่านมา ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น สอดคล้องกับสถานการณ์ COVID-19 ในหลายๆประเทศทั่วโลกคลี่คลายลง และเนื่องจากเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อน

3. **รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน** สำหรับปี 2565 ลดลงจำนวน 21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 1 อาคารหยุดดำเนินงานเนื่องจากสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2565

4. รายได้อื่น สำหรับปี 2565 ลดลงจำนวน 13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากรายได้ค่าสาธารณูปโภคลดลง ในขณะที่รายได้จากการรับบริหารอาคารเพิ่มขึ้น

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	2565	2564	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	5,490	5,226	264	5
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	496	369	127	34
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	111	107	4	4
รวมต้นทุนขาย	6,097	5,702	395	7

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 395 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 264 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 และต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 127 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34 ผันแปรกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ปี 2565 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 1,586 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 204 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	2565	2564	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,235	1,081	154	14
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	217	170	47	28
กองทุนรวมสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	120	148	(28)	(19)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเดนท์	14	(17)	31	182
รวม	1,586	1,382	204	15

IV ดอกเบี้ยรับ

	2565	2564	(หน่วย : ล้านบาท)	
			ผลต่าง	%
ดอกเบี้ยรับ	4	4	-	-

ดอกเบี้ยรับ สำหรับปี 2565 มีจำนวนใกล้เคียงกับปีก่อน

V ค่าใช้จ่าย

	2565	2564	(หน่วย : ล้านบาท)	
			ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	494	390	104	27
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,501	1,425	76	5
ต้นทุนทางการเงิน	259	330	(71)	(22)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	288	220	68	31

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 104 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจโรงแรม รวมถึงภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจขายบ้านและคอนโดมิเนียม

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 76 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3. **ต้นทุนทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน สำหรับปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนลดลงจำนวน 71 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22 เนื่องจากเงินกู้ยืมเฉลี่ยในระหว่างปีลดลง

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

VI กำไรสุทธิ

	2565	2564	(หน่วย : ล้านบาท)	
			ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	2,396	1,670	726	43

ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 726 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนเนื่องจากปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 460 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 276 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 204 ล้านบาท รายได้อื่นลดลงจำนวน 13 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 180 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 68 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 71 ล้านบาท

VII ฐานะทางการเงิน

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	ผลต่าง	%
สินทรัพย์รวม	43,626	46,236	(2,610)	(6)
หนี้สินรวม	15,793	19,251	(3,458)	(18)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	27,833	26,985	848	3

• ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 2,610 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 ส่วนใหญ่ลดลงจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 1,676 ล้านบาท ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการลดลงจำนวน 784 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการเช่าลดลงจำนวน 155 ล้านบาท และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 3,458 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18 เนื่องจากมีการชำระคืนหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันจำนวน 7,500 ล้านบาท, ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,600 ล้านบาท นอกจากนี้ในระหว่างงวดบริษัทฯมีการออกหุ้นกู้จำนวน 3,000 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,000 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,500 ล้านบาท

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 848 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2565 จำนวน 2,396 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2565 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิงวด 6 เดือนหลังของปี 2564 จำนวน 750 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 และในเดือนกันยายน 2565 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 429 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 รวมถึงมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 369 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจ่อจากเงินลงทุนในบริษัทรวม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2