

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566
 เขียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 และปี 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I. รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2566	2565	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,590	1,915	(325)	(17)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	280	101	179	177
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	33	75	(42)	(56)
รายได้อื่น	62	51	11	22
รวมรายได้	1,965	2,142	(177)	(8)

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 และ 2565 จำนวน 1,965 ล้านบาท และ 2,142 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 177 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 ลดลงจำนวน 325 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 396 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21 ในขณะที่รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 112 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 1 ของปี 2566 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,247 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 2 โครงการ

2. รายได้จากธุรกิจโรงแรม สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 179 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 177 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 เริ่มคลี่คลาย ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น

3. รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 ลดลงจำนวน 42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 56 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีอาคารสำนักงานให้เช่าควิเวเฮาส์ อโศกสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนพฤศจิกายน ปี 2565

4. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากรายได้จากการรับบริหารอาคารเพิ่มขึ้น

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2566	2565	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,056	1,263	(207)	(16)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	166	81	85	105
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	15	27	(12)	(44)
รวมต้นทุนขาย	1,237	1,371	(134)	(10)

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 ลดลงจำนวน 134 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 207 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16 ในขณะที่ต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 85 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 105 ผันแปรกับรายได้

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 1 ของปี 2566 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 452 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2566	2565	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	320	300	20	7
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	92	70	22	31
กองทุนรวมสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์	28	37	(9)	(24)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	12	(8)	20	250
รวม	452	399	53	13

IV ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2566	2565	ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	122	100	22	22
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	361	350	11	3
ต้นทุนทางการเงิน	61	71	(10)	(14)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	45	64	(19)	(30)

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจโรงแรม

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของสำรองค่าชดเชยความเสียหาย

3. **ต้นทุนทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14 เนื่องจากเงินกู้ยืมเฉลี่ยในระหว่างงวดลดลง

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 ลดลงจำนวน 19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวม)

V กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2566	2565	ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	592	585	7	1

ในไตรมาส 1 ของปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 118 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 53 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 33 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 19 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 10 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

	31 มี.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	ผลต่าง	%
สินทรัพย์รวม	43,881	43,626	255	1
หนี้สินรวม	15,568	15,793	(225)	(1)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	28,313	27,833	480	2

● ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 255 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เนื่องจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 293 ล้านบาท ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการลดลงจำนวน 47 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวมลดลงจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 225 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เนื่องจากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 800 ล้านบาท, ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 400 ล้านบาท นอกจากนี้ในระหว่างงวดบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท

● ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 480 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2566 จำนวน 592 ล้านบาท ในขณะที่มีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 112 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2