

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และปี 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I. รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2566	2565	ผลต่าง	%	2566	2565	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,120	1,970	150	8	3,711	3,885	(174)	(4)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	269	149	120	81	549	250	299	120
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	34	76	(42)	(55)	68	150	(82)	(55)
รายได้อื่น	76	63	13	21	137	114	23	20
รวมรายได้	2,499	2,258	241	11	4,465	4,399	66	2

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 และ 2565 จำนวน 2,499 ล้านบาท และ 2,258 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 241 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 150 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 110 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในช่วง 6 เดือนของปี 2566 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,247 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 3 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 120 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น

3. รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 ลดลงจำนวน 42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีอาคารสำนักงานให้เช่าควิเฮอร์ส อโศกสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนพฤศจิกายน ปี 2565

4. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีรายได้จากการรับบริหารอาคารเพิ่มขึ้น

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2566	2565	ผลต่าง	%	2566	2565	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,444	1,300	144	11	2,500	2,563	(63)	(2)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	161	112	49	44	327	194	133	69
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	16	29	(13)	(45)	31	55	(24)	(44)
รวมต้นทุนขาย	<u>1,621</u>	<u>1,441</u>	<u>180</u>	<u>12</u>	<u>2,858</u>	<u>2,812</u>	<u>46</u>	<u>2</u>

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 180 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 144 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 และต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 49 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 44 ผันแปรกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 2 ของปี 2566 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 438 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2566	2565	ผลต่าง	%	2566	2565	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	322	302	20	7	642	602	40	7
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	73	32	41	128	165	103	62	60
กองทุนรวมสิทธิการเช่า								
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	33	29	4	14	61	66	(5)	(8)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า								
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	10	-	10	100	23	(8)	31	388
รวม	<u>438</u>	<u>363</u>	<u>75</u>	<u>21</u>	<u>891</u>	<u>763</u>	<u>128</u>	<u>17</u>

IV ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2566	2565	ผลต่าง	%	2566	2565	ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	151	121	30	25	273	221	52	24
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	350	410	(60)	(15)	710	760	(50)	(7)
ต้นทุนทางการเงิน	63	62	1	2	123	133	(10)	(8)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	87	73	14	19	132	138	(6)	(4)

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่านายหน้า ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจโรงแรม

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 60 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 15 ส่วนใหญ่เกิดจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ลดลง

3. **ต้นทุนทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

V กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2566	2565	ผลต่าง	%	2566	2565	ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	669	515	154	30	1,262	1,100	162	15

ในไตรมาส 2 ของปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 154 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายส่งหาจิมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 71 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 28 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 75 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 60 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 14 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	30 มิ.ย. 2566	31 ธ.ค. 2565	ผลต่าง	%
สินทรัพย์รวม	43,651	43,626	25	0.1
หนี้สินรวม	15,836	15,793	43	0.3
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	27,815	27,833	(18)	(0.1)

• ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เนื่องจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 456 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการลดลงจำนวน 390 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง 86 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เนื่องจากการออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันจำนวน 2,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างงวดบริษัทฯมีการจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวรวมจำนวน 1,800 ล้านบาท จ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 81 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 43 ล้านบาท

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.1 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 1,262 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิงวด 6 เดือนหลังของปี 2565 จำนวน 1,071 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 รวมถึงมีองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 174 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญญา จารุตระกุลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2