

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566
 เขียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2566 และปี 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	2566	2565	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,619	8,227	(608)	(7)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	1,215	717	498	69
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	134	282	(148)	(52)
รายได้อื่น	269	219	50	23
รวมรายได้	9,237	9,445	(208)	(2)

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2566 และ 2565 จำนวน 9,237 ล้านบาท และ 9,445 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 208 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับปี 2566 ลดลงจำนวน 608 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 736 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ในขณะที่รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 128 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

ปี 2566 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,261 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 4 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 498 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น

3. **รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน** สำหรับปี 2566 ลดลงจำนวน 148 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีอาคารสำนักงานให้เช่าคิวเฮ้าส์ อโศกสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนพฤศจิกายน ปี 2565

4. **รายได้อื่น** สำหรับปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีรายได้จากการรับบริหารอาคารและโรงแรมเพิ่มขึ้น

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	2566	2565	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	5,186	5,490	(304)	(6)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	716	496	220	44
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	61	111	(50)	(45)
รวมต้นทุนขาย	<u>5,963</u>	<u>6,097</u>	<u>(134)</u>	<u>(2)</u>

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2566 ลดลงจำนวน 134 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 304 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6 , ต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 220 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 44 ซึ่งผันแปรตามรายได้

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ปี 2566 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 1,753 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 167 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	2566	2565	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,280	1,235	45	4
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	288	217	71	33
กองทุนรวมสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	120	120	-	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เริงเดนท์	65	14	51	364
รวม	<u>1,753</u>	<u>1,586</u>	<u>167</u>	<u>11</u>

IV ค่าใช้จ่าย

	2566	2565	ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	583	494	89	18
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,488	1,501	(13)	(1)
ต้นทุนทางการเงิน	238	259	(21)	(8)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	220	288	(68)	(24)

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 89 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่านายหน้า ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจโรงแรม

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนลดลงจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1 ส่วนใหญ่เกิดจากการตั้งสำรองผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องลดลง

3. **ต้นทุนทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคาร ซึ่งสำหรับปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนลดลงจำนวน 21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้จากธนาคาร

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับปี 2566 ลดลงจำนวน 68 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

V กำไรสุทธิ

	2566	2565	ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	2,503	2,396	107	4

ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 107 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 303 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 278 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 98 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 167 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 89 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 13 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 68 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	ผลต่าง	%
สินทรัพย์รวม	43,442	43,626	(184)	(0.4)
หนี้สินรวม	15,070	15,793	(723)	(5)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	28,372	27,833	539	2

• ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 184 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.4 เนื่องจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลงจำนวน 183 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 183 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 104 ล้านบาท และเงินมัดจำการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 72 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวมลดลงจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 723 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เนื่องจากการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวรวมจำนวน 2,419 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงจากการจ่ายชำระและเปลี่ยนแปลงสัญญาจำนวน 155 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างงวด บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันจำนวน 2,000 ล้านบาท

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 539 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 จำนวน 2,503 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิงวด 6 เดือนหลังของปี 2565 จำนวน 1,071 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 และในเดือนกันยายน 2566 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 536 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 รวมถึงมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 166 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและรับรู้ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2