

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 และปี 2566 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	ไตรมาส 1			
	2567	2566	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,336	1,590	(254)	(16)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	368	280	88	31
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	31	33	(2)	(6)
รายได้อื่น	62	62	-	-
รวมรายได้	<u>1,797</u>	<u>1,965</u>	<u>(168)</u>	<u>(9)</u>

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 และ 2566 จำนวน 1,797 ล้านบาท และ 1,965 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 168 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 ลดลงจำนวน 254 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 194 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 1 ของปี 2567 บริษัทฯ ปิดโครงการบ้านจำนวน 1 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 เพิ่มขึ้นจำนวน 88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น

3. **รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 ลดลงจำนวน 2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2567	2566	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	923	1,056	(133)	(13)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	203	166	37	22
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	11	15	(4)	(27)
รวมต้นทุนขาย	1,137	1,237	(100)	(8)

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 ลดลงจำนวน 100 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 133 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 13 ในขณะที่ต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 37 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 ผันแปรกับรายได้

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 1 ของปี 2567 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 445 ล้านบาทลดลงจำนวน 7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2567	2566	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	340	320	20	6
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	55	92	(37)	(40)
กองทุนรวมสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	32	28	4	14
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเดนท์	18	12	6	50
รวม	445	452	(7)	(2)

IV ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2567	2566	ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	122	122	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	406	361	45	12
ต้นทุนทางการเงิน	55	61	(6)	(10)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	33	45	(12)	(27)

- ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 มียอดเท่ากับงวดเดียวกันของปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 45 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของสำรองค่าชดเชยความเสียหาย
- ต้นทุนทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10 เนื่องจากมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้จากธนาคาร
- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 ลดลงจำนวน 12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวม)

V กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2567	2566	ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	490	592	(102)	(17)

ในไตรมาส 1 ของปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงจำนวน 102 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 121 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 51 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมลดลงจำนวน 7 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 45 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 12 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 6 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	31 มี.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	ผลต่าง	%
สินทรัพย์รวม	44,095	43,442	653	2
หนี้สินรวม	15,201	15,070	131	1
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	28,894	28,372	522	2

• ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 653 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เนื่องจากเงินลงทุนในบริษัทรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 436 ล้านบาท ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลงจำนวน 52 ล้านบาท และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 218 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 131 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เนื่องจากในระหว่างงวดมีการออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันจำนวน 2,500 ล้านบาท , เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น 1,000 ล้านบาท , ชำระคืนหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันจำนวน 3,000 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 375 ล้านบาท

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 522 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2567 จำนวน 490 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในระหว่างงวดจำนวน 32 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทรวม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2