

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
 เรียงน กรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 และปี 2568 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2569	2568	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,284	963	321	33
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	383	383	-	-
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	7	19	(12)	(63)
รายได้อื่น	57	57	-	-
รวมรายได้	1,731	1,422	309	22

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 และ 2568 จำนวน 1,731 ล้านบาท และ 1,422 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 309 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 เพิ่มขึ้นจำนวน 321 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 242 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 416 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในช่วง 3 เดือนของปี 2569 บริษัทฯ ปิดโครงการบ้านรวมจำนวน 4 โครงการ

2. รายได้จากธุรกิจโรงแรม สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 มีจำนวนใกล้เคียง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 ลดลงจำนวน 12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอาคารคิวเฮาส์ สาทร ครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนธันวาคม 2568

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2569	2568	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	980	741	239	32
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	258	254	4	2
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	2	9	(7)	(78)
รวมต้นทุนขาย	<u>1,240</u>	<u>1,004</u>	<u>236</u>	24

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 เพิ่มขึ้นจำนวน 236 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 239 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32 ต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ในขณะที่ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 78 เนื่องจากอาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนธันวาคม 2568

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 1 ของปี 2569 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 440 ล้านบาทลดลงจำนวน 57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2569	2568	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	279	339	(60)	(18)
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	116	78	38	49
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	31	31	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ				
การเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	<u>14</u>	<u>49</u>	<u>(35)</u>	(71)
รวม	<u>440</u>	<u>497</u>	<u>(57)</u>	(11)

IV ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2569	2568	ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	125	109	16	15
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	276	357	(81)	(23)
ต้นทุนทางการเงิน	36	55	(19)	(35)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	32	(7)	39	557

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 81 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 23 ส่วนใหญ่ลดลงจากการตั้งสำรองค่าชดเชยความเสียหาย

3. **ต้นทุนทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 19 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 35 เนื่องจากมีการจ่ายชำระเงินกู้ธนาคาร

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 557 ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

V กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 1			
	2569	2568	ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	463	402	61	15

ในไตรมาส 1 ของปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 82 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 4 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 5 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 57 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 81 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 19 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 39 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2569	31 ธ.ค. 2568	ผลต่าง	%
สินทรัพย์รวม	42,442	42,079	363	1
หนี้สินรวม	11,954	11,841	113	1
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	30,488	30,238	250	1

● ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 363 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 858 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 316 ล้านบาท ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลงจำนวน 757 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 113 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เนื่องจากในระหว่างงวดมีเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 250 ล้านบาท และชำระหนี้สินตามสัญญาเข้าจำนวน 66 ล้านบาท

● ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 250 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2569 จำนวน 463 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงในระหว่างงวดจำนวน 209 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจูงจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000