

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และปี 2568 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2569	2568	ผลต่าง	%	2569	2568	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,370	1,393	(23)	(2)	2,654	2,356	298	13
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	299	305	(6)	(2)	682	688	(6)	(1)
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	7	15	(8)	(53)	14	35	(21)	(60)
รายได้อื่น	55	49	6	12	112	105	7	7
รวมรายได้	1,731	1,762	(31)	(2)	3,462	3,184	278	9

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2569 และ 2568 จำนวน 1,731 ล้านบาท และ 1,762 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 31 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2569 ลดลงจำนวน 23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 112 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในช่วง 6 เดือนของปี 2569 บริษัทฯ ปิดโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมรวม 5 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2569 ลดลงจำนวน 6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวลดลง

3. **รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2569 ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 53 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอาคารคิวเฮาส์ สาทร ครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนธันวาคม 2568

4. **รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2569 เพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีรายได้ค่าสาธารณูปโภคและกำไรจากการขายทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2569	2568	ผลต่าง	%	2569	2568	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,074	1,066	8	1	2,055	1,808	247	14
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	204	208	(4)	(2)	463	462	1	0.2
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	3	9	(6)	(67)	5	18	(13)	(72)
รวมต้นทุนขาย	1,281	1,283	(2)	(0.2)	2,523	2,288	235	10

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 2 ของปี 2569 ลดลงจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ในขณะที่ต้นทุนของธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 4 ล้านบาทคิดเป็นลดลงร้อยละ 2 และต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 67 เนื่องจากอาคารคิวเฮาส์ สาทร ครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนธันวาคม 2568

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 2 ของปี 2569 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 453 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2569	2568	ผลต่าง	%	2569	2568	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	325	278	47	17	604	617	(13)	(2)
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	96	76	20	26	211	154	57	37
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์								
ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์	29	31	(2)	(6)	61	62	(1)	(2)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ								
การเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	3	4	(1)	(25)	17	53	(36)	(68)
รวม	453	389	64	16	893	886	7	1

IV ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2569	2568	ผลต่าง	%	2569	2568	ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	119	118	1	1	244	226	18	8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	308	344	(36)	(10)	584	702	(118)	(17)
ต้นทุนทางการเงิน	37	53	(16)	(30)	73	109	(36)	(33)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(13)	21	(34)	(162)	19	14	5	36

1. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2569 มีจำนวนใกล้เคียงกับปีก่อน

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2569 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 36 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากบริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่าย

3. ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2569 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30 เนื่องจากการจ่ายชำระเงินกู้ธนาคารและชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด

4. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2569 ลดลงจำนวน 34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 162 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

V กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2569	2568	ผลต่าง	%	2569	2568	ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	458	334	124	37	921	736	185	25

ในไตรมาส 2 ของปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 124 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 31 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 2 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 2 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 64 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงรวมจำนวน 35 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 16 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	30 มิ.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568	ผลต่าง	%
สินทรัพย์รวม	41,914	42,079	(165)	(0.4)
หนี้สินรวม	11,722	11,841	(119)	(1)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	30,192	30,238	(46)	(0.2)

● ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 165 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.4 เนื่องจาก ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างลดลงจำนวน 1,613 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 1,318 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการให้เพิ่มขึ้นจำนวน 91 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 77 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวมลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 119 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 131 ล้านบาท

● ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.2 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 921 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2569 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิงวด 6 เดือนหลังของปี 2568 จำนวน 746 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2569 และการซื้อหุ้นคืนจำนวน 82 ล้านบาท รวมถึงมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงในระหว่างงวดจำนวน 139 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2