

ที่บขง.0140/2563

วันที่ 13 พฤษภาคม 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับ ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และปี 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

### I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2563	2562	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,626	3,053	(1,427).	(47)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	187	290	(103)	(36)
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	76	93	(17)	(18)
รายได้อื่น	60	62	(2)	(3)
รวมรายได้	1,949	3,498	(1,549)	(44)

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2563 และ 2562 จำนวน 1,949 ล้านบาท และ 3,498 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1,549 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปี 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 1,427 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 1,057 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 370 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 74 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ทั้งนี้เนื่องจากการแพร่ระบาดของ Covid – 19 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 อยู่ในช่วงชะลอตัว ทำให้มีผลกระทบต่อความต้องการในอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ในไตรมาส 1 ของปี 2563 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,084 ล้านบาท

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 103 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากวิกฤตการณ์โรคระบาดของ Covid – 19 ทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยลดลงอย่างมาก ซึ่งทำให้อัตร稼การเข้าพักในไตรมาส 1 ของปี 2563 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. **รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 17 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากอาคารคิวเฮ้าส์ คอนแวนต์ สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนพฤษภาคมปี 2562

4. **รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับ งวดเดียวกันของปี 2562

## II ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 1 ของปี 2563 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 431 ล้านบาท ลดลงจำนวน 25 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียด ดังนี้ คือ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2563	2562	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
บมจ. โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	247	282	(35)	(12)
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	132	111	21	19
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	41	46	(5)	(11)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	11	17	(6)	(35)
รวม	431	456	(25)	(5)

## III ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2563	2562	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,080	2,055	(975)	(47)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	141	201	(60)	(30)
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	30	40	(10)	(25)
รวมต้นทุนขาย	1,251	2,296	(1,045)	(46)

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2563 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 1,045 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 46 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

## IV ค่าใช้จ่าย

	ไตรมาส 1		(หน่วย:ล้านบาท)	
	2563	2562	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	92	171	(79)	(46)

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	381	408	(27)	(7)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	100	99	1	1
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	45	110	(65)	(59)

1. ค่าใช้จ่ายในการขาย ในไตรมาส 1 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนลดลง ซึ่งผันแปรตามยอดโอนสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 1 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าใช้จ่ายบริการหลังการขายลดลง 21 ล้านบาท

3. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในไตรมาส 1 ของปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562

4. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ในไตรมาส 1 ของปี 2563 ลดลงจำนวน 65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 59 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทฯ (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม) ที่ลดลง

## V กำไรสุทธิ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2563	2562	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
กำไรสุทธิ	511	870	(359)	(41)

ในไตรมาส 1 ของปี 2563 บริษัทฯมีกำไรสุทธิลดลงจำนวน 359 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปี 2562 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 452 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 43 ล้านบาท และ ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลง 25 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงจำนวน 106 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 65 ล้านบาท

## VI ฐานะทางการเงิน

	31 มี.ค. 2563		31 ธ.ค. 2562		(หน่วย : ล้านบาท)	
	31 มี.ค. 2563	31 ธ.ค. 2562	ผลต่าง	ผลต่าง(%)		
สินทรัพย์รวม	53,377	50,902	2,475	5		
หนี้สินรวม	26,519	24,039	2,480	10		
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	26,858	26,863	(5)	(0.02)		

- **ฐานะการเงิน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2562 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) จำนวน 2,475 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ส่วนใหญ่เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 2,233 ล้านบาท และหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2562 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) จำนวน 2,480 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ส่วนใหญ่เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,700 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 908 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2562 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) จำนวน 5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.02 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 511 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 407 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนใน ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม – สุทธิจากภาษีเงินได้ และจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของ บริษัทฯที่มีผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงสุทธิจำนวน 109 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2