

ที่บชง. 0154/2561

วันที่ 10 พฤษภาคม 2561

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ของปี 2561 และปี 2560 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

ในไตรมาส 1 ของปี 2561 บริษัทฯมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบแบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2561	2560	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,929	3,135	(206)	(7)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	333	315	18	6
รายได้อื่น	59	52	7	13
รวมรายได้	3,321	3,502	(181)	(5)

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2561 และ 2560 จำนวน 3,321 ล้านบาท และ 3,502 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 181 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปี 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2561 ลดลงจำนวน 206 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 183 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560

ในไตรมาส 1 ของปี 2561 บริษัทฯได้เปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 1,988 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 2 โครงการ

2. **รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ส่วนใหญ่มาจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าและการปรับเพิ่มอัตราค่าห้อง

3. **รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560

II ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 1 ของปี 2561 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 417 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียด ดังนี้ คือ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2561	2560	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	248	208	40	19
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป*	106	125	(19)	(15)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	45	41	4	10
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	18	16	2	13
รวม	417	390	27	7

หมายเหตุ *เดือนกรกฎาคม 2560 บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป ได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับธนาคาร CTBC มีผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทลดลงจาก 21.3% เป็น 13.7%

III ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2561	2560	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,926	2,227	(301)	(14)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	205	196	9	5
รวมต้นทุนขาย	2,131	2,423	(292)	(12)

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 1 ของปี 2561 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 292 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่เพิ่มขึ้น/ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

IV ค่าใช้จ่าย

	ไตรมาส 1		(หน่วย:ล้านบาท)	
	2561	2560	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	189	228	(39)	(17)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	370	435	(65)	(15)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	87	78	9	12
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	116	75	41	55

1. ค่าใช้จ่ายในการขาย ในไตรมาส 1 ของปี 2561 ลดลงจำนวน 39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 เนื่องจากค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลง 18 ล้านบาท ค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ๆ ลดลง 10 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะลดลงจำนวน 8 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมออนไลน์ลดลงจำนวน 3 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามยอดโอนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 1 ของปี 2561 ลดลงจำนวน 65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านและสาธารณูปโภคลดลง 13 ล้านบาท ค่าบริการหลังการขายเกี่ยวกับค่าดูแลบำรุงรักษาสภาพโครงการ และค่ารักษาความปลอดภัยลดลงจำนวน 24 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลงจำนวน 8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ลดลง 20 ล้านบาท

3. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในไตรมาส 1 ของปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 เนื่องจากในไตรมาส 1 ของปี 2561 นี้มีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับในไตรมาส 1 ของปี 2560 ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้

4. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ในไตรมาส 1 ของปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น

V กำไรสุทธิ

	ไตรมาส 1		(หน่วย : ล้านบาท)	
	2561	2560	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
กำไรสุทธิ	845	653	192	29

ในไตรมาส 1 ของปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 192 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปี 2560 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 95 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงจำนวน 104 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

	31 มี.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		(หน่วย : ล้านบาท)	
	31 มี.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560	ผลต่าง	ผลต่าง(%)		
สินทรัพย์รวม	53,139	53,059	80	0.2		
หนี้สินรวม	27,499	28,257	(758)	(3)		
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	25,640	24,802	838	3		

- **ฐานะการเงิน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จำนวน 80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จำนวน 758 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 ส่วนใหญ่เนื่องจากหุ้นกู้สุทธิลดลงจำนวน 1,000 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จำนวน 838 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 845 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 7 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม – สุทธิจากภาษีเงินได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2