

ที่บชง 0048 / 2563

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 และปี 2561 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

	2562	2561	ผลแตกต่าง	(หน่วย : ล้านบาท)
				%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,291	14,599	(5,308)	(36)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	1,052	904	148	16
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	337	384	(47)	(12)
รายได้อื่น	269	261	8	3
รวมรายได้	10,949	16,148	(5,199)	(32)

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2562 และ 2561 จำนวน 10,949 ล้านบาท และ 16,148 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 5,199 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 5,308 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 4,826 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้พิเศษจากการขายที่ดินเปล่า และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 482 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ปี 2562 บริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการบ้านใหม่ 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,137 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 5 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 148 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ของธุรกิจโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการปลายปี 2561

3. รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน สำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 47 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากอาคารคิวเฮ้าส์ คอนเวนตส์ สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนพฤษภาคมปี 2562

4. รายได้อื่น สำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

II ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ปี 2562 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 1,927 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 151 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียด ดังนี้คือ

	2562	2561	ผลแตกต่าง	%
	(หน่วย : ล้านบาท)			
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,232	1,115	117	10
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	442	427	15	4
กองทุนรวมสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	192	174	18	10
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เริงเดินซ์	61	60	1	2
รวม	1,927	1,776	151	9

III ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	2562	2561	ผลแตกต่าง	%
	(หน่วย : ล้านบาท)			
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	6,180	9,519	(3,339)	(35)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	761	637	124	19
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	142	178	(36)	(20)
รวมต้นทุนขาย	7,083	10,334	(3,251)	(31)

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 3,251 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่ลดลง/เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

IV ค่าใช้จ่าย

	2562	2561	ผลแตกต่าง	%
	(หน่วย : ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายในการขาย	584	825	(241)	(29)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,671	2,071	(400)	(19)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	390	356	34	10
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	294	540	(246)	(46)

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 241 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนลดลง ซึ่งผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 400 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19 ส่วนใหญ่เนื่องจากการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานจากการเพิ่มอัตราค่าชดเชยกรณีเลิกจ้างหรือเกษียณอายุ ตามพ.ร.บ. คุ้มครองแรงงาน 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 46 ล้านบาท และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยตั้งสำรองด้วยค่าโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมจำนวน 354 ล้านบาท

3. **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน** ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เนื่องจากปี 2562 มีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 246 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

V กำไรสุทธิ

	2562	2561	ผลแตกต่าง	%
กำไรสุทธิ	2,854	3,798	(944)	(25)

(หน่วย : ล้านบาท)

บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 944 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25 ส่วนใหญ่เนื่องจากปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 1,969 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 241 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 400 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 246 ล้านบาท และ รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 151 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	ผลแตกต่าง	(%)
สินทรัพย์รวม	50,902	54,164	(3,262)	(6)
หนี้สินรวม	24,039	27,878	(3,839)	(14)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	26,863	26,286	577	2

(หน่วย : ล้านบาท)

- **ฐานะการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 3,262 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 3,839 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14 ส่วนใหญ่เนื่องจากจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,400 ล้านบาทและเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 549 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 467 ล้านบาท ภาษีเงินได้ค้างจ่ายลดลงจำนวน 231 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 577 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 2,854 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 27 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม - สุทธิจากภาษีเงินได้ และในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,500 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 และเดือนกันยายน 2562 บริษัทฯจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 750 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2