

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทและบริษัทย่อย”) มีผลกำไรสุทธิ สำหรับงวดไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 360 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 47 และ 150 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ของปี 2560 เพิ่มขึ้น และยอดสะสม 9 เดือน ของปี 2560 ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 3 และ ยอดสะสม 9 เดือนของปี 2560 เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบ แบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2560	2559	ผลแตกต่าง	%	2560	2559	ผลแตกต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,804	4,200	604	14	12,062	14,313	(2,251)	(16)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	315	310	5	2	917	889	28	3
กำไรจากการเปลี่ยนแปลง								
ในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวม	712	-	712	n.a	712	-	712	n.a.
รายได้อื่น	89	40	49	123	215	124	91	73
รวมรายได้	5,920	4,550	1,370	30	13,906	15,326	(1,420)	(9)

สรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2560 และ 2559 จำนวน 5,920 ล้านบาท และ 4,550 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,370 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และยอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดไตรมาส 3 ของปี 2560 และ 2559 จำนวน 13,906 ล้านบาท และ 15,326 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1,420 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 604 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขาย คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 642 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 186 เนื่องจากในไตรมาส 3 ของปี 2560 บริษัทย่อยได้ เปิดโอนโครงการ เดอะทรัสต์ คอนโด แอท บีทีเอส เอรಾವัด ในขณะที่ยังคงการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2560 ลดลงจำนวน 38 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับยอดสะสม 9 เดือนของปี 2560 ลดลงจำนวน 2,251 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ลดลงจำนวน 1,476 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 13 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 775 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 30 เนื่องจากปี 2559 มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนองที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึง 28 เมษายน 2559

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการเปิดขายโครงการบ้านใหม่จำนวน 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 5,874 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 11 โครงการ และ ปิดโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ

2. รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 และ 28 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ เนื่องจากธุรกิจโรงแรมมีการปรับอัตราค่าที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นและอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2560 เท่ากับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วม เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัท แอลเอชไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 7,545 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายต่อ CTBC Bank Co., Ltd. (“CTBC”) ในราคา 2.20 บาทต่อหุ้น ซึ่งส่งผลให้ CTBC เข้าเป็นผู้ถือหุ้นของ LHFG ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 35.6 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และการเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน LHFG ลดลงจากร้อยละ 21.3 เป็นร้อยละ 13.7 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว บริษัทจึงได้บันทึกผลกำไรจากการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวน 712 ล้านบาท

4. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 49 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 123 และเพิ่มขึ้นจำนวน 91 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 73 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับส่วนใหญ่เนื่องจาก บริษัทฯ มีการปรับค่ารับจ้างบริหารอาคารเพิ่มขึ้นและการรับเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาที่ผิดเงื่อนไขในการรับจ้างหรือก่อสร้างงาน

II ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2560 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 397 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และยอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดไตรมาส 3 ของปี 2560 จำนวน 1,196 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 46 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียด ดังนี้ คือ

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2560	2559	ผลแตกต่าง	%	2560	2559	ผลแตกต่าง	%
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	235	189	46	24	667	558	109	20
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	106	149	(43)	(29)	363	442	(79)	(18)
กองทุนรวมสิทธิการเช่า								
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	41	40	1	3	123	114	9	8
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า								
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	15	14	1	7	43	36	7	19
รวม	397	392	5	1	1,196	1,150	46	4

III ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2560	2559	ผลแตกต่าง	%	2560	2559	ผลแตกต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	3,427	2,920	507	17	8,666	10,042	(1,376)	(14)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	202	198	4	2	582	563	19	3
รวมต้นทุนขาย	3,629	3,118	511	16	9,248	10,605	(1,357)	(13)

ต้นทุนรวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 511 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2560 ลดลงจำนวน 1,357 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่เพิ่มขึ้น/ลดลงตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

IV ค่าใช้จ่าย

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2560	2559	ผลแตกต่าง	%	2560	2559	ผลแตกต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	330	368	(38)	(10)	858	1,204	(346)	(29)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,103	503	600	119	1,967	1,652	315	19
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	94	81	13	16	261	254	7	3
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	33	104	(71)	(68)	211	354	(143)	(40)

1. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2560 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 38 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลง 46 ล้านบาท ค่าส่งเสริมการขายลดลงเป็นจำนวน 17 ล้านบาท ในขณะที่ค่าธรรมเนียมโอนบ้านและที่ดินและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้นจำนวน 25 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามยอดโอนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และยอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดไตรมาส 3 ของปี 2560 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 346 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29 เนื่องด้วยค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ลดลง 177 ล้านบาท ค่าส่งเสริมการขายลดลงจำนวน 108 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นลดลง 12 ล้านบาท และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง 76 ล้านบาท ในขณะที่ค่าธรรมเนียมโอนบ้านและที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 27 ล้านบาท

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2560 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 600 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 119 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยตั้งสำรองค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องเพิ่มขึ้นจำนวน 135 ล้านบาท และตั้งสำรองค่างานบ้านและคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 409 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆเพิ่มขึ้นจำนวน 56 ล้านบาท และยอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดไตรมาส 3 ของปี 2560 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 315 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยตั้งสำรองค่างานบ้านและคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 400 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆลดลงจำนวน 85 ล้านบาท

3. **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน สำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2560 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 และ 7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากในไตรมาส 3 ของปี 2560 และสะสม 9 เดือนของปี 2560 นั้นมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2560 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 71 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 68 และ 143 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 40 ตามลำดับ ซึ่งผันแปรตามผลกำไรดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ลดลง หากไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมเสมือนขายหุ้น

V กำไรสำหรับงวด

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2560	2559	ผลแตกต่าง	%	2560	2559	ผลแตกต่าง	%
กำไรสำหรับงวด	1,128	768	360	47	2,557	2,407	150	6

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 360 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 47 และ 150 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ตามลำดับ สามารถสรุปปัจจัยหลักมาจาก

- สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีการบันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 712 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 97 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 49 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 38 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 71 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 600 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท
- สำหรับยอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดไตรมาส 3 ของปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีการบันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 712 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 875 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 46 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 91 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 346 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 143 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 315 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

	30 กันยายน 2560	31 ธันวาคม 2559	(หน่วย : ล้านบาท)	
			ผลแตกต่าง	%
สินทรัพย์รวม	52,496	53,014	(518)	(1)
หนี้สินรวม	28,633	30,075	(1,442)	(5)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	23,863	22,939	924	4

1. ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2559 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) จำนวน 518 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 928 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 756 ล้านบาท เงินมัดจำการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 175 ล้านบาท สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้นจำนวน 118 ล้านบาท ในขณะที่เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลงจำนวน 317 ล้านบาท ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการลดลงจำนวน 2,105 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น ๆ ลดลงจำนวน 73 ล้านบาท และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2559 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) จำนวน 1,442 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เนื่องจากหุ้นกู้ลดลงสุทธิจำนวน 2,500 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 112 ล้านบาท และหนี้สินอื่นลดลงจำนวน 13 ล้านบาท ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 999 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 184 ล้านบาท

2. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2559 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) จำนวน 924 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เนื่องจาก

- บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 จำนวน 2,557 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 26 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนใน ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม – สุทธิจากภาษีเงินได้
- ในเดือนพฤษภาคม 2560 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 857 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2560 และเดือนกันยายน 2560 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 750 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือกำไรสะสม ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2560

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2