

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับ ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน ของปี 2562 และปี 2561 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

ในไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 บริษัทฯมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงแต่รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบแบ่งตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2562	2561	ผลแตกต่าง	%	2562	2561	ผลแตกต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,295	4,128	(1,833)	(44)	7,340	10,042	(2,702)	(27)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	340	328	12	4	1,040	956	84	9
รายได้อื่น	71	65	6	9	204	194	10	5
รวมรายได้	2,706	4,521	(1,815)	(40)	8,584	11,192	(2,608)	(23)

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2562 และ 2561 จำนวน 2,706 ล้านบาท และ 4,521 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1,815 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และยอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน ของปี 2562 และ 2561 จำนวน 8,584 ล้านบาท และ 11,192 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 2,608 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 ลดลงจำนวน 1,833 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44 และ 2,702 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 ลดลงจำนวน 1,817 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47 และ 3,235 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 34 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯมีรายได้พิเศษจากการขายที่ดินเปล่า ในขณะที่รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมสำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 ลดลงจำนวน 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 และเพิ่มขึ้น 533 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 84 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ

ในช่วง 9 เดือนของปี 2562 บริษัทฯมีการเปิดขายโครงการบ้านใหม่ 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 4,181 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านที่ขายหมดแล้วจำนวน 3 โครงการ

2. **รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ** สำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 และ 84 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ เนื่องจากรายได้จากรูทิจโรงแรมสำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือน ของปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 และ 113 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ของรูทิจโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการปลายปี 2561

ในส่วนของรายได้จากรูทิจอาคารสำนักงานให้เช่าในไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือน ของปี 2562 ลดลงจำนวน 19 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20 และ 29 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ สาเหตุที่ลดลงเนื่องจากอาคารคิวเฮ้าส์ คอนแวนต์ สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนพฤษภาคมปี 2562

3. **รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 และเพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ

II ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 3 ของปี 2562 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 466 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 และยอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดไตรมาส 3 ของปี 2562 จำนวน 1,391 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 108 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียด ดังนี้คือ

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2562	2561	ผลแตกต่าง	%	2562	2561	ผลแตกต่าง	%
บมจ. โสมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	295	271	24	9	880	780	100	13
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	105	107	(2)	(2)	321	324	(3)	(1)
กองทุนรวมสิทธิการเช่า								
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	49	44	5	11	145	132	13	10
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า								
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	17	17	-	-	45	47	(2)	(4)
รวม	466	439	27	6	1,391	1,283	108	8

III ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2562	2561	ผลแตกต่าง	%	2562	2561	ผลแตกต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,524	2,509	(985)	(39)	4,901	6,433	(1,532)	(24)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	226	208	18	9	678	601	77	13
รวมต้นทุนขาย	1,750	2,717	(967)	(36)	5,579	7,034	(1,455)	(21)

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2562 ลดลงจำนวน 967 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 36 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 ลดลงจำนวน 1,455 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้ของแต่ละประเภทธุรกิจที่ลดลง/เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

IV ค่าใช้จ่าย

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2562	2561	ผลแตกต่าง	%	2562	2561	ผลแตกต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	146	242	(96)	(40)	452	571	(119)	(21)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	396	368	28	8	1,254	1,133	121	11
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	97	86	11	13	298	257	41	16
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	67	226	(159)	(70)	214	464	(250)	(54)

1. ค่าใช้จ่ายในการขาย ในไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 96 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 40 และ 119 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21 ตามลำดับส่วนใหญ่เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนลดลง ซึ่งผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 28 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 และ 121 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 ตามลำดับส่วนใหญ่เนื่องจากการตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานจากการเพิ่มอัตราค่าชดเชยกรณีเลิกจ้างหรือเกษียณอายุ ตาม พ.ร.บ. คุ้มครองแรงงาน 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 46 ล้านบาท และจากธุรกิจโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการปลายปี 2561 และโอนกลับสำรองคดีความสุทธิลดลง 62 ล้านบาท

3. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งในไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 และ 41 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 ตามลำดับ เนื่องจากในไตรมาส 3 และใน 9 เดือนแรกของปี 2562 นี้มีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้

4. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ในไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 ลดลงจำนวน 159 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 70 และ 250 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 54 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งผันแปรตามผลกำไรการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

V กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2562	2561	ผลแตกต่าง	%	2562	2561	ผลแตกต่าง	%
กำไรสุทธิ	716	1,322	(606)	(46)	2,179	3,017	(838)	(28)

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับไตรมาส 3 และยอดสะสม 9 เดือนของปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 606 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 46 และลดลงจำนวน 838 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 28 ตามลำดับ สามารถสรุปปัจจัยหลักมาจาก

- สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 849 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทมีการรับรู้กำไรจากการขายที่ดินเปล่า ส่วนกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าลดลงจำนวน 6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 28 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท ในขณะที่ รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 27 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 96 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 159 ล้านบาท
- สำหรับยอดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดไตรมาส 3 ของปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 1,170 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 121 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 41 ล้านบาท ในขณะที่ กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 108 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 119 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 250 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	30 ก.ย. 2562	31 ธ.ค. 2561	ผลต่าง	ผลต่าง(%)
สินทรัพย์รวม	51,117	54,164	(3,047)	(6)
หนี้สินรวม	24,681	27,878	(3,197)	(11)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	26,436	26,286	150	0.6

• ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 3,047 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 3,197 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 ส่วนใหญ่เนื่องจากจ่ายคืนหุ้นกู้สุทธิจำนวน 3,100 ล้านบาท

- ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จำนวน 150 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวน 2,179 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จำนวน 221 ล้านบาท เนื่องจากผลกำไรในส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม – สุทธิจากภาษีเงินได้ และในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,500 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 และเดือนกันยายน 2562 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 750 ล้านบาท สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2