

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และปี 2564 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,142	1,447	695	48	6,027	5,278	749	14
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	201	67	134	200	451	219	232	106
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	74	74	0	0	224	229	(5)	(2)
รายได้อื่น	58	57	1	2	172	177	(5)	(3)
รวมรายได้	2,475	1,645	830	50	6,874	5,903	971	16

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 และ 2564 จำนวน 2,475 ล้านบาท และ 1,645 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 830 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 695 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 557 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40 และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 138 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 191 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในช่วง 9 เดือนของปี 2565 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,598 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 8 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 134 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 200 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรัฐบาลได้มีการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 ที่ผ่านมา ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวประเทศไทยเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับสถานการณ์ COVID-19 ในหลายๆประเทศทั่วโลกคลี่คลายลง และเนื่องจากเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

3. รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 มีจำนวนเท่ากับงวดเดียวกันของปีก่อน

4. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการรับบริหารเพิ่มขึ้น

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,454	1,027	427	42	4,017	3,684	333	9
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	140	73	67	92	334	290	44	15
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	30	26	4	15	85	81	4	5
รวมต้นทุนขาย	<u>1,624</u>	<u>1,126</u>	<u>498</u>	44	<u>4,436</u>	<u>4,055</u>	<u>381</u>	9

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 498 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 44 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 427 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 42 และต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 67 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 92 ผันแปรกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 3 ของปี 2565 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 406 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 119 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	305	173	132	76	907	728	179	25
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	67	87	(20)	(23)	170	222	(52)	(23)
กองทุนรวมสิทธิการเช่า								
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	26	35	(9)	(26)	92	113	(21)	(19)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า								
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เวชิตเดนซ์	8	(8)	16	(200)	-	(7)	(7)	100
รวม	<u>406</u>	<u>287</u>	<u>119</u>	41	<u>1,169</u>	<u>1,056</u>	<u>113</u>	11

IV ดอกเบี้ยรับ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
ดอกเบี้ยรับ	0.1	0.3	(0.2)	(67)	2	2	-	-

ดอกเบี้ยรับ สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 ลดลงจำนวน 0.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

V ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	123	78	45	58	344	272	72	26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	353	350	3	1	1,113	1,068	45	4
ต้นทุนทางการเงิน	63	84	(21)	(25)	196	250	(54)	(22)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	80	31	49	158	218	140	78	56

1. ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 45 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจขายบ้านและคอนโดมิเนียม

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3. ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25 เนื่องจากเงินกู้ยืมที่ลดลง

4. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 158 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

VI กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2565	2564	ผลต่าง	%	2565	2564	ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	640	263	377	143	1,740	1,176	564	48

ในไตรมาส 3 ของปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 377 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 143 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 268 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 67 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท

รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 119 ล้านบาท ในขณะที่มีต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 21 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 48 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 49 ล้านบาท

VII ฐานะทางการเงิน

	30 ก.ย. 2565	31 ธ.ค. 2564	ผลต่าง	(%)
สินทรัพย์รวม	44,166	46,236	(2,070)	(4)
หนี้สินรวม	17,081	19,251	(2,170)	(11)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	27,085	26,985	100	0.4

• ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 2,070 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4 ส่วนใหญ่ลดลงจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 344 ล้านบาท ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการลดลงจำนวน 1,173 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 386 ล้านบาท และหนี้สินรวมลดลงจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 2,170 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 เนื่องจากมีการชำระคืนหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันจำนวน 3,500 ล้านบาท, ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,200 ล้านบาท นอกจากนี้ในระหว่างงวดบริษัทฯมีการออกหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,500 ล้านบาท

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จำนวน 100 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 1,740 ล้านบาท และมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 465 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2