

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 3 ปี 2566 สิ้นสุด 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินงวดไตรมาส 3 ปี 2566 ที่ผ่านการสอบทานแล้ว จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยบริษัทฯ ได้จัดเตรียมงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 ปี 2566 สิ้นสุด 30 กันยายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีเรียบร้อยแล้ว จึงใคร่ขอส่งงบการเงินดังกล่าวมาเพื่อจะได้ทำการเผยแพร่ต่อไป

บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนงวดไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจำนวน 1,185.40 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 2,248.83 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 1,063.43 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 47.29 เกิดขึ้นจาก

1. ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 4,450.85 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 7,504.68 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,053.83 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 40.69
2. ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 26.31 ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 31.95 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 5.64 ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายที่ลดลงในขณะที่ต้นทุนทางอ้อมไม่ได้ลดลงตามยอดขายที่ลดลง

ผลจากข้อ 1. และ 2. ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 1,226.99 ล้านบาท

3. สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทบ้าน	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565
บ้านเดี่ยว	89.6%	69.7%
ทาวน์เฮ้าส์	6.6%	9.6%
คอนโดมิเนียม	3.9%	20.7%
รวม	100%	100%

4. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีรายละเอียดดังนี้
(ล้านบาท)

	ไตรมาสที่ 3 ปี 2566	ไตรมาสที่ 3 ปี 2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,972.17	1,360.55
ต้นทุน	1,251.20	956.91
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	720.97	403.64
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	36.56%	29.67%

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 317.33 ล้านบาท จากสถานการณ์โควิด 19 ที่คลี่คลายลง และการเปิดตัวโรงแรม 1 แห่ง และ ศูนย์การค้า 1 แห่งในช่วงปลายปี 2565

5. ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ล้านบาท)

บริษัท	ไตรมาสที่ 3 ปี 2566	ไตรมาสที่ 3 ปี 2565
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	118.73	106.99
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชัน โปรดัคส์	48.88	19.60

บริษัท	ไตรมาสที่ 3 ปี 2566	ไตรมาสที่ 3 ปี 2565
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	463.52	463.56
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง 2	15.73	11.81
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	158.29	159.86
รวม	805.15	761.82

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 43.33 ล้านบาท จากผลประกอบการที่ดีขึ้น

6. ตารางเปรียบเทียบรายได้จากการขายและค่าใช้จ่ายไตรมาสที่ 3 ปี 2566 และปี 2565 มีดังนี้

(ล้านบาท)

	ไตรมาสที่ 3				เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ปี 2566	%	ปี 2565	%	ล้านบาท	%+/-
รายได้จากการขาย	4,450.85	100.00%	7,504.68	100.00%	(3,053.83)	-40.69%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	295.18	6.63%	248.20	3.31%	46.98	18.93%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	659.74	14.82%	684.44	9.12%	(24.70)	-3.61%
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	170.23	3.82%	287.99	3.84%	(117.76)	-40.89%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	391.57	8.80%	252.50	3.36%	139.07	55.08%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	133.95	3.01%	469.12	6.25%	(335.17)	-71.45%
รวมค่าใช้จ่าย	1,650.67	37.09%	1,942.25	25.88%	(291.58)	-15.01%

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 46.98 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์โควิดที่คลี่คลายลง และการเปิดตัวโรงแรม 1 แห่ง และศูนย์การค้า 1 แห่งในช่วงปลายปี 2565

สำหรับงบกำไรขาดทุนงวด 9 เดือน ปี 2566 สิ้นสุด 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ และ บริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 3,989.10 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจำนวน 6,319.56 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 2,330.46 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 36.88 เกิดขึ้นจาก

1. ใน 9 เดือนแรกของ ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 14,293.19 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 22,830.36 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8,537.17 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 37.39
2. ใน 9 เดือนแรกของ ปี 2566 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 28.07 ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 32.80 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 4.73

ผลจากข้อ 1. และ 2. ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 3,476.03 ล้านบาท

3. สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทบ้าน	9 เดือนแรก ปี 2566	9 เดือนแรก ปี 2565
บ้านเดี่ยว	88.0%	76.1%
ทาวน์เฮ้าส์	5.9%	10.3%
คอนโดมิเนียม	6.1%	13.6%
รวม	100.0%	100.0%

4. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีรายละเอียดดังนี้

(ล้านบาท)

	9 เดือนแรก ปี 2566	9 เดือนแรก ปี 2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5,725.26	2,941.77
ต้นทุน	3,635.69	2,141.05
กำไรขั้นต้น	2,089.57	800.72
อัตรากำไรขั้นต้น	36.50%	27.22%

กำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 1,288.85 ล้านบาท

5. ใน 9 เดือนแรก ปี 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ล้านบาท)

บริษัท	9 เดือนแรก ปี 2566	9 เดือนแรก ปี 2565
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	381.70	269.99
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชัน โปรดักส์	114.80	40.08
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,440.34	1,379.90
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง 2	61.45	5.40
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	472.15	434.60
รวม	2,470.44	2,129.97

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 340.47 ล้านบาท จากผลประกอบการที่ดีขึ้นของ
บริษัทร่วม

6. ตารางเปรียบเทียบรายได้จากการขายและค่าใช้จ่ายงวด 9 เดือนแรก ปี 2566 และปี 2565 มีดังนี้

(ล้านบาท)

	ปี 2566		ปี 2565		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ม.ค.-ก.ย.	%	ม.ค.-ก.ย.	%	ล้านบาท	%+/-
รายได้จากการขาย	14,293.19	100.00%	22,830.36	100.00%	(8,537.17)	-37.39%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	843.69	5.90%	701.38	3.07%	142.31	20.29%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,090.15	14.62%	1,884.28	8.25%	205.87	10.93%
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	544.75	3.81%	861.38	3.77%	(316.63)	-36.76%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,071.41	7.50%	751.64	3.29%	319.77	42.54%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	479.59	3.36%	1,187.62	5.20%	(708.03)	-59.62%
รวมค่าใช้จ่าย	5,029.59	35.19%	5,386.30	23.59%	(356.71)	-6.62%

ในช่วง 9 เดือนแรก ของปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 142.31 ล้านบาท เนื่องจากมีการเปิดโรงแรม 1 แห่ง และศูนย์การค้า 1 แห่งในช่วงปลายปี 2565

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 205.87 ล้านบาท จากการเปิดโรงแรมเพิ่มขึ้นอีก 1 แห่ง และศูนย์การค้า 1 แห่งในช่วงปลายปี 2565

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทย์ ตันติวงษ์)

กรรมการผู้จัดการ