

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และปี 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2566	2565	ผลต่าง	%	2566	2565	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,993	2,142	(149)	(7)	5,704	6,027	(323)	(5)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	321	201	120	60	870	451	419	93
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	35	74	(39)	(53)	102	224	(122)	(54)
รายได้อื่น	71	58	13	22	209	172	37	22
รวมรายได้	<u>2,420</u>	<u>2,475</u>	<u>(55)</u>	<u>(2)</u>	<u>6,885</u>	<u>6,874</u>	<u>11</u>	<u>0.2</u>

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2566 และ 2565 จำนวน 2,420 ล้านบาท และ 2,475 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2566 ลดลงจำนวน 149 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 163 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในช่วง 9 เดือนของปี 2566 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านใหม่ 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 4,809 ล้านบาท และปิดโครงการบ้าน 3 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 120 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น

3. รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2566 ลดลงจำนวน 39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 53 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีอาคารสำนักงานให้เช่าควิเฮอร์ส อโศกสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินในเดือนพฤศจิกายน ปี 2565

4. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีรายได้จากการบริหารจัดการอาคารเพิ่มขึ้น

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2566	2565	ผลต่าง	%	2566	2565	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,376	1,454	(78)	(5)	3,876	4,017	(141)	(4)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	191	140	51	36	518	334	184	55
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	15	30	(15)	(50)	46	85	(39)	(46)
รวมต้นทุนขาย	<u>1,582</u>	<u>1,624</u>	<u>(42)</u>	<u>(3)</u>	<u>4,440</u>	<u>4,436</u>	<u>4</u>	<u>0.1</u>

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2566 ลดลงจำนวน 42 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 78 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 5 และต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 51 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 36 ผันแปรตามรายได้

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 3 ของปี 2566 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 422 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2566	2565	ผลต่าง	%	2566	2565	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	305	305	-	-	946	907	39	4
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	74	67	7	10	240	170	70	41
กองทุนรวมสิทธิการเช่า								
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์	29	26	3	12	90	92	(2)	(2)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า								
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	14	8	6	75	37	-	37	100
รวม	<u>422</u>	<u>406</u>	<u>16</u>	<u>4</u>	<u>1,313</u>	<u>1,169</u>	<u>144</u>	<u>12</u>

IV ค่าใช้จ่าย

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2566	2565	ผลต่าง	%	2566	2565	ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	158	123	35	28	430	344	86	25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	341	353	(12)	(3)	1,051	1,113	(62)	(6)
ต้นทุนทางการเงิน	58	63	(5)	(8)	181	196	(15)	(8)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	70	80	(10)	(13)	202	218	(16)	(7)

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 35 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 28 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่านายหน้า ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจโรงแรม

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 12 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3 ส่วนใหญ่เกิดจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ลดลง

3. **ต้นทุนทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2566 ลดลงจำนวน 10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ลดลง (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

V กำไรสุทธิ

	(หน่วย : ล้านบาท)							
	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2566	2565	ผลต่าง	%	2566	2565	ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	634	640	(6)	(1)	1,896	1,740	156	9

ในไตรมาส 3 ของปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงจำนวน 6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 71 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 69 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 24 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 35 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 12 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 10 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	30 ก.ย. 2566	31 ธ.ค. 2565	ผลต่าง	%
สินทรัพย์รวม	42,753	43,626	(873)	(2)
หนี้สินรวม	15,051	15,793	(742)	(5)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	27,702	27,833	(131)	(1)

• ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 873 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เนื่องจากรายการที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการลดลงจำนวน 501 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 305 ล้านบาท และสินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง 143 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวมลดลงจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 742 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เนื่องจากการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวรวมจำนวน 2,574 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงจากการจ่ายชำระและเปลี่ยนแปลงสัญญาจำนวน 136 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างงวด บริษัทฯมีการออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันจำนวน 2,000 ล้านบาท

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2565 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จำนวน 131 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 1,896 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างงวดบริษัทฯจ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 1,607 ล้านบาท รวมถึงมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 420 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญา จารุตระกูลชัย)

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

โทรศัพท์ 0-2677-7000

โทรสาร 0-2677-7011-2