ที่บชง 0149/2569

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และปี 2568 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

I รายได้จากการดำเนินงานแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2569	2568	ผลต่าง	%	2569	2568	ผลต่าง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,087	1,961	(874)	(45)	3,741	4,316	(575)	(13)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	328	332	(4)	(1)	1,010	1,020	(10)	(1)
รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	7	7	-	-	20	42	(22)	(52)
รายได้อื่น	75	59	16	27	188	165	23	14
รวมรายได้	1,497	2,359	(862)	(37)	4,959	5,543	(584)	(11)

สรุปบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2569 และ 2568 จำนวน 1,497 ล้านบาท และ 2,359 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 862 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2569 ลดลงจำนวน 874 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจำนวน 433 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 441 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ในช่วง 9 เดือนของปี 2569 บริษัทฯ เปิดโครงการบ้านใหม่ 1 โครงการ มูลค่าโครงการ 1,405 ล้านบาท และปิดโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมรวม 5 โครงการ

2. **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2569 ลดลงจำนวน 4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวลดลง

3. **รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2569 มีจำนวนใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน

4. **รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2569 เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีรายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้ค่าชดเชยความเสียหายเพิ่มขึ้น

II ต้นทุนขายแยกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2569	2568	ผลต่าง	%	2569	2568	ผลต่าง	%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	871	1,486	(615)	(41)	2,925	3,294	(369)	(11)
ต้นทุนของธุรกิจโรงแรม	232	231	1	0.4	694	693	1	0.1
ต้นทุนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	2	2	-	-	8	20	(12)	(60)
รวมต้นทุนขาย	1,105	1,719	(614)	(36)	3,627	4,007	(380)	(9)

ต้นทุนขายรวมสำหรับไตรมาส 3 ของปี 2569 ลดลงจำนวน 614 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 615 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 41 ซึ่งลดลงตามยอดขาย ในขณะที่ต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4

III ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในไตรมาส 3 ของปี 2569 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 414 ล้านบาทลดลงจำนวน 14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม 4 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้คือ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2569	2568	ผลต่าง	%	2569	2568	ผลต่าง	%
บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	271	265	6	2	875	882	(7)	(0.8)
บมจ. แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	111	127	(16)	(13)	322	281	41	15
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	26	31	(5)	(16)	87	92	(5)	(5)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	6	5	1	20	23	58	(35)	(60)
รวม	414	428	(14)	(3)	1,307	1,313	(6)	(0.5)

IV ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2569	2568	ผลต่าง	%	2569	2568	ผลต่าง	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	110	171	(61)	(36)	354	397	(43)	(11)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	284	307	(23)	(8)	868	1,009	(141)	(14)
ต้นทุนทางการเงิน	36	49	(13)	(27)	109	157	(48)	(31)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	50	62	(12)	(19)	68	76	(8)	(11)

1. **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2569 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 61 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 36 ส่วนใหญ่ลดลงจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนซึ่งลดลงตามรายได้ของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2569 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 23 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 8 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากบริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่าย

3. **ต้นทุนทางการเงิน** ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2569 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27 เนื่องจากเงินกู้ยืมธนาคารและหุ้นกู้ลดลง

4. **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** สำหรับไตรมาส 3 ของปี 2569 ลดลงจำนวน 12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม)

V กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2569	2568	ผลต่าง	%	2569	2568	ผลต่าง	%
กำไรสุทธิ	332	480	(148)	(31)	1,253	1,217	36	3

ในไตรมาส 3 ของปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงจำนวน 148 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 259 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 5 ล้านบาท รายได้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 14 ล้านบาท รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงรวมจำนวน 84 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 13 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง 12 ล้านบาท

VI ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	30 ก.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568	ผลต่าง	%
สินทรัพย์รวม	41,670	42,079	(409)	(1)
หนี้สินรวม	11,455	11,841	(386)	(3)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	30,215	30,238	(23)	(0.1)

- **ฐานะการเงิน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 409 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เนื่องจาก ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการลดลงรวมจำนวน 2,240 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 93 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 79 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 2,038 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวมลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 386 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 132 ล้านบาท ชำระคืนหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันจำนวน 1,000 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 750 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 1,500 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.1 เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 1,253 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2569 บริษัทจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิงวด 6 เดือนหลังของปี 2568 จำนวน 746 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2569 และในเดือนกันยายน 2569 บริษัทจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 211 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 และการซื้อหุ้นคืนจำนวน 151 ล้านบาท รวมถึงมีองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงในระหว่างงวดจำนวน 168 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอภิญญา จารุตระกูลชัย)
รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบัญชีและการเงิน
โทรศัพท์ 0-2677-7000
โทรสาร 0-2677-7011-2