

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 3 ปี 2562 สิ้นสุด 30 กันยายน 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินงวดไตรมาส 3 ปี 2562 ที่ผ่านการสอบทานแล้ว จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยบริษัทฯ ได้จัดเตรียมงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 ปี 2562 สิ้นสุด 30 กันยายน 2562 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีเรียบร้อยแล้ว จึงใคร่ขอส่งงบการเงินดังกล่าวมาเพื่อจะ
ได้ทำการเผยแพร่ต่อไป

บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนงวดไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจำนวน 2,201.39 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ
จำนวน 2,313.88 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 112.49 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 4.86% เกิดขึ้นจาก

1. ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 6,347.07 ล้านบาท
ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 7,095.01 ล้านบาท ลดลง
จำนวน 747.94 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.54
2. ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 33.04
ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 35.27
อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 2.23 เป็นผลมาจาก
 - 2.1 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงร้อยละ 0.69 มาจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงาน
ทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่องรายได้ ซึ่งมีผลใช้บังคับในปี 2562
 - 2.2 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงส่วนที่เหลือมาจาก อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงของโครงการที่
มีการแข่งขันสูง

ผลจากข้อ 1. และ 2. ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 405.07 ล้านบาท

3. สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ประเภทบ้าน | ไตรมาส 3 ปี 2562 | ไตรมาส 3 ปี 2561 |
|--------------|------------------|------------------|
| บ้านเดี่ยว | 78% | 73% |
| ทาวน์เฮ้าส์ | 12% | 11% |
| คอนโดมิเนียม | 10% | 16% |
| รวม | 100% | 100% |

4. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีรายละเอียดดังนี้

(ล้านบาท)

| | ไตรมาสที่ 3 ปี 2562 | ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 1,250.43 | 864.31 |
| ต้นทุน | 850.85 | 682.20 |
| กำไรขั้นต้น | 399.58 | 182.11 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | 31.96% | 21.07% |

5. ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ล้านบาท)

| บริษัท | ไตรมาสที่ 3 ปี 2562 | ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 |
|---|---------------------|---------------------|
| บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป | 167.80 | 170.45 |
| บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชัน โปรดักส์ | 9.45 | (2.05) |
| บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ | 448.19 | 412.92 |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง 2 | 15.03 | 18.63 |
| บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์ | 178.92 | 330.14 |
| รวม | 819.40 | 930.09 |

6. ตารางเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และปี 2561 มีดังนี้

(ล้านบาท)

| ไตรมาสที่ 3 | | | | | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|--------------------------|----------|--------|----------|--------|------------------|--------|
| | ปี 2562 | % | ปี 2561 | % | ล้านบาท | %+/- |
| รายได้จากการขาย | 6,347.07 | 100.00 | 7,095.01 | 100.00 | (747.94) | -10.54 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 185.80 | 2.93 | 254.76 | 3.59 | (68.96) | -27.07 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 604.14 | 9.52 | 599.68 | 8.45 | 4.46 | 0.74 |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ | 245.84 | 3.87 | 272.19 | 3.84 | (26.35) | -9.68 |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน | 207.33 | 3.27 | 150.59 | 2.12 | 56.74 | 37.68 |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน | 3.27 | 0.05 | 64.12 | 0.90 | (60.84) | -94.89 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล | 402.64 | 6.34 | 398.66 | 5.62 | 3.98 | 1.00 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 1,649.02 | 25.98 | 1,740.00 | 24.52 | (90.97) | -5.23 |

ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขายและภาษีธุรกิจเฉพาะ ลดลงจำนวน 68.96 และ 26.35 ล้านบาท ตามลำดับ เกิดจากการลดลงของรายได้จากการขายที่ลดลง 747.94 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น 56.74 ล้านบาท มาจากการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 6,000 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 ภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นจำนวน 3.98 ล้านบาท

สำหรับงบกำไรขาดทุนงวด 9 เดือน ปี 2562 สิ้นสุด 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 5,879.58 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 8,204.18 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 2,304.60 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 28.33% เกิดขึ้นจาก

1. ใน 9 เดือนแรกของ ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 18,584.34 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 22,749.79 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4,165.44 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18.31

2. ใน 9 เดือนแรกของ ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 32.43 ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 36.49 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 4.06
 - 2.1 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงร้อยละ 0.99 มาจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่องรายได้ ซึ่งมีผลใช้บังคับในปี 2562
 - 2.2 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงส่วนที่เหลือมาจาก ต้นทุนทางอ้อมซึ่งส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่ไม่ได้ลดลงตามยอดขายที่ลดลง และอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงของโครงการที่มีการแข่งขันสูง

ผลจากข้อ 1. และ 2. ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 2,273.79 ล้านบาท

3. ใน 9 เดือนแรกของ ปี 2561 บริษัทฯ มีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในสหรัฐอเมริกา ราคาขาย 4,544.13 ล้านบาท มีกำไรจากการขายก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 1,332.50 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปี 2562 ไม่มีรายการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

4. สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ประเภทบ้าน | 9 เดือนแรก ปี 2562 | 9 เดือนแรก ปี 2561 |
|--------------|--------------------|--------------------|
| บ้านเดี่ยว | 75% | 67% |
| ทาวน์เฮ้าส์ | 11% | 10% |
| คอนโดมิเนียม | 13% | 23% |
| รวม | 100% | 100% |

5. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีรายละเอียดดังนี้

(ล้านบาท)

| | 9 เดือนแรก ปี 2562 | 9 เดือนแรก ปี 2561 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 3,662.05 | 2,585.31 |
| ต้นทุน | 2,537.42 | 2,023.07 |
| กำไรขั้นต้น | 1,124.64 | 562.24 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | 30.71% | 21.75% |

6. ใน 9 เดือนแรก ปี 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ล้านบาท)

| บริษัท | 9 เดือนแรก ปี | 9 เดือนแรก ปี |
|---|---------------|---------------|
| | 2562 | 2561 |
| บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เฮียล กรุ๊ป | 510.81 | 515.59 |
| บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชัน โปรดักส์ | 27.84 | 1.68 |
| บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ | 1,339.06 | 1,187.17 |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง 2 | 42.88 | 49.47 |
| บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์ | 548.29 | 753.03 |
| รวม | 2,468.88 | 2,506.94 |

7. ตารางเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายงวด 9 เดือนแรก ปี 2562 และปี 2561 มีดังนี้

(ล้านบาท)

| | ปี 2562 | | ปี 2561 | | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|--------------------------|-----------|--------|-----------|--------|------------------|--------|
| | บาท | % | บาท | % | ล้านบาท | %+/- |
| รายได้จากการขาย | 18,584.34 | 100.00 | 22,749.79 | 100.00 | (4,165.44) | -18.31 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 540.58 | 2.91 | 711.85 | 3.13 | (171.27) | -24.06 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 1,758.91 | 9.46 | 1,940.83 | 8.53 | (181.93) | -9.37 |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ | 717.10 | 3.86 | 872.69 | 3.84 | (156.60) | -17.83 |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน | 611.84 | 3.29 | 518.22 | 2.28 | 93.62 | 18.06 |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน | 9.58 | 0.05 | 19.39 | 0.09 | (9.81) | -50.58 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล | 968.78 | 5.21 | 1,295.74 | 5.70 | (326.96) | -25.23 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 4,606.79 | 24.79 | 5,358.73 | 23.56 | (751.94) | -14.03 |

ในช่วง 9 เดือนแรก ของปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 181.93 ล้านบาท เนื่องจากปี 2561 บริษัทฯ ได้ตั้งประมาณการหนี้สินจากค่าซ่อมสาธารณูปโภคที่ต้องจัดทำเพื่อส่งมอบงาน สาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรร และบ้านในโครงการที่บริษัทฯ ต้องซื้อคืนมา รวมทั้งสองรายการ เป็นเงินประมาณ 247 ล้านบาท

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น 93.62 ล้านบาท มาจากการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 6,000 ล้านบาท

ในช่วง 9 เดือนแรก ของปี 2562 ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงจำนวน 326.96 ล้านบาท จากกำไรที่ลดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทย์ ตันติวงค์)

รองกรรมการผู้จัดการ