



วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ประจำปี 2568 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินประจำปี 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว จำนวน 1 ฉบับ

บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ได้จัดเตรียมงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีเรียบร้อยแล้ว จึงใคร่ขอส่งงบการเงินดังกล่าวมาเพื่อจะได้ทำการเผยแพร่ต่อไป

บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุน ประจำปี 2568 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 3,716.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.3 หรือ 1,774.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขาย ปี 2568 มีมูลค่ารวม 13,131.2 ล้านบาท โดยลดลงร้อยละ 18.4 หรือ 2,968.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน
2. อัตรากำไรขั้นต้นจากการขาย ปี 2568 คิดเป็นร้อยละ 23.7 โดยลดลงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน  
ภาพรวมจากข้อ 1. และ 2. ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 898.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
3. ในปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์จำนวน 118.7 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) จากการทำสัญญากับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์ (“LHSC”) เพื่อให้ LHSC เข้าลงทุนในสัญญาเช่าอาคารจอดรถและงานระบบ โดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 670.0 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เป็นระยะเวลา 24 ปี ขณะที่ในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์ จำนวน 1,972.8 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) จากการขายศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ในราคา 5,010.0 ล้านบาท (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)



ทั้งนี้ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ขายอพาร์ทเมนท์ให้เช่า 2 แห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา กับบริษัทแห่งหนึ่งที่ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ ในราคา 241 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และมีกำไรจากการขายอพาร์ทเมนท์ให้เช้างดกล่าวรวมจำนวนประมาณ 21 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

4. สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทบ้าน	2568	2567
บ้านเดี่ยว	89.8%	88.5%
ทาวน์เฮ้าส์	3.3%	5.8%
คอนโดมิเนียม	6.9%	5.7%
รวม	100.0%	100.0%

5. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	8,089.5	9,121.5
ต้นทุน	5,540.6	6,047.7
กำไรขั้นต้น	2,548.9	3,073.7
อัตรากำไรขั้นต้น	31.5%	33.7%

5.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2568 ลดลงร้อยละ 11.3 หรือ 1,032.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีการขายศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปี้ง เซ็นเตอร์ เมื่อปีที่แล้ว และขายอพาร์ทเมนท์ให้เช่า 2 แห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา กับบริษัทแห่งหนึ่งที่ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ ในไตรมาส 2 ปี 2568

5.2 อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2568 ลดลงร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากธุรกิจโรงแรมในสหรัฐอเมริกา ที่มีการปรับปรุงโรงแรม Residence Inn Manhattan Beach ในไตรมาส 4 ปี 2568 ซึ่งเป็นผลทำให้เกิดรายได้ลดลง



## 6. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในปี 2568 และปี 2567 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	2568	2567
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	631.4	447.9
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชั่น โปรดักส์	52.7	106.6
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,826.1	1,966.3
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง 2	67.4	68.9
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	431.5	537.0
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล	191.7	235.4
<b>รวม</b>	<b>3,200.8</b>	<b>3,362.1</b>

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในปี 2568 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนจำนวน 161.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน



## 7. ค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2568 และปี 2567 มีดังนี้

	2568		2567		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	% +/-
รายได้จากการขาย	13,131.2	61.9%	16,099.5	63.8%	(2,968.3)	-18.4%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	8,089.5	38.1%	9,121.5	36.2%	(1,032.0)	-11.3%
<b>รวมรายได้</b>	<b>21,220.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>25,221.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>(4,000.3)</b>	<b>-15.9%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,216.2	5.7%	1,469.0	5.8%	(252.8)	-17.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,654.3	12.5%	2,833.4	11.2%	(179.1)	-6.3%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	411.5	1.9%	226.3	0.9%	185.2	81.8%
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	503.3	2.4%	622.7	2.5%	(119.4)	-19.2%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,093.9	9.9%	2,081.3	8.3%	12.6	0.6%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	243.2	1.2%	638.2	2.5%	(395.0)	-61.9%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>7,122.4</b>	<b>33.6%</b>	<b>7,870.9</b>	<b>31.2%</b>	<b>(748.5)</b>	<b>-9.5%</b>

ภาพรวมค่าใช้จ่ายลดลงร้อยละ 9.5 หรือ 748.5 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงร้อยละ 17.2 หรือ 252.8 ล้านบาท จากค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายการตลาด โดยลดลงจากส่วนงานอสังหาริมทรัพย์จำนวน 193.4 ล้านบาท เนื่องจากปีที่แล้วมีการเปิดโครงการใหม่มากกว่าในปี และลดลงจากส่วนงานให้เช่าและบริการจำนวน 59.4 ล้านบาท จากการขายศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยาเข้ากองทรัสต์ในไตรมาส 4 ปี 2567 และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง ร้อยละ 6.3 หรือ 179.1 ล้านบาท จากส่วนงานอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจัดการควบคุมค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่วนภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี 2568 มีจำนวนเท่ากับ 243.2 ล้านบาท ลดลง 395.0 ล้านบาท เทียบกับปีก่อน เกิดจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทย์ ตันติวรวงค์)

กรรมการผู้จัดการ