

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ งบประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินงวดประจำปี 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยบริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดเตรียมงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีเรียบร้อยแล้ว จึงใคร่ขอส่งงบการเงินดังกล่าวมาเพื่อจะได้ทำการเผยแพร่ต่อไป

บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนงวดประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 7,481.89 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 8,312.52 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 830.63 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.99 เกิดขึ้นจาก

1. ในปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 18,965.54 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 30,751.79 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11,786.25 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 38.33
2. ในปี 2566 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 27.91 ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 32.96 อัตรากำไรขั้นต้นลดลง ร้อยละ 5.05  
ผลจากข้อ 1. และ 2. ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 4,842.40 ล้านบาท
3. ในปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,500.55 ล้านบาท จากการขายโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเตช พัทยา ในราคา 9,400.00 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 ไม่มีรายการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4. สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทบ้าน	ปี 2566	ปี 2565
บ้านเดี่ยว	88.1%	77.0%
ทาวน์เฮ้าส์	6.4%	9.7%
คอนโดมิเนียม	5.5%	13.3%
รวม	100.0%	100.0%

5. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีรายละเอียดดังนี้

(ล้านบาท)

	ปี 2566	ปี 2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	7,779.22	4,845.22
ต้นทุน	4,827.51	3,360.29
กำไรขั้นต้น	2,951.71	1,484.93
อัตรากำไรขั้นต้น	37.94%	30.65%

กำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 1,466.78 ล้านบาท จากโรงแรมและศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในช่วงปลายปี 2565 และผลการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมที่เปิดดำเนินการในปัจจุบันมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าปีที่แล้ว

6. ในปี 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังนี้

(ล้านบาท)

บริษัท	ปี 2566	ปี 2565
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	458.65	345.42
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชั่น โปรดักส์	161.87	65.13
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,947.47	1,879.56
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง 2	77.05	21.34
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	623.77	599.59
รวม	3,268.81	2,911.04

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 357.77 ล้านบาท จากผลประกอบการที่ดีขึ้นของบริษัท

รวม

7. ตารางเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายงวดปี 2566 และปี 2565 มีดังนี้

(ล้านบาท)

					เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ปี 2566	%	ปี 2565	%	ล้านบาท	% +/-
รายได้จากการขาย	18,965.54	70.91%	30,751.79	86.39%	(11,786.25)	-38.33%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	7,779.22	29.09%	4,845.22	13.61%	2,934.00	60.55%
รวมรายได้	26,744.76	100.00%	35,597.01	100.00%	(8,852.25)	-24.87%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,237.31	4.63%	1,039.54	2.92%	197.77	19.02%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,866.21	10.72%	2,588.75	7.27%	277.46	10.72%
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	723.67	2.71%	1,158.25	3.25%	(434.58)	-37.52%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,549.57	5.79%	1,054.78	2.96%	494.79	46.91%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	791.04	2.96%	1,511.21	4.25%	(720.17)	-47.66%
รวมค่าใช้จ่าย	7,167.80	26.80%	7,352.53	20.65%	(184.73)	-2.51%

ในปี 2566 เมื่อเทียบกับปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 197.77 ล้านบาท เกิดจาก ส่วนของธุรกิจให้เช่าและบริการ ที่มีการใช้นายหน้าในการขายและค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่มากขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 277.46 ล้านบาท จากการฟื้นตัวของธุรกิจให้เช่าและ บริการ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 494.79 ล้านบาท จากการกู้เงินระยะยาว และออกหุ้นกู้ใหม่ในปี 2566 ในอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทย์ ตันติวงษ์)

กรรมการผู้จัดการ