

วันที่ 13 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ประจำปีไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินประจำปีไตรมาส 2 ปี 2569 ที่ผ่านการสอบทานแล้ว จำนวน 1 ฉบับ

บริษัท แลนด์เอนด์ไฮส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ได้จัดเตรียมงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำปีไตรมาส 2 ปี 2569 สำหรับงวดสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีเรียบร้อยแล้ว จึงใคร่ขอส่งงบการเงินดังกล่าวมาเพื่อจะได้ทำการเผยแพร่ต่อไป

บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุน ประจำปีไตรมาส 2 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน และ 6 เดือน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 525.7 ล้านบาท และ 1,220.5 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 61.8 หรือ 849.4 ล้านบาท และ ลดลงร้อยละ 44.8 หรือ 992.0 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายไตรมาส 2 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน มีมูลค่ารวม 2,401.8 ล้านบาท โดยลดลงร้อยละ 41.1 หรือ 1,674.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากการขาย สำหรับงวด 6 เดือน มีมูลค่ารวม 4,533.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.9 หรือ 2,224.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
 2. อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายไตรมาส 2 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน คิดเป็นร้อยละ 12.9 ซึ่งลดลงร้อยละ 12.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และสำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายสำหรับงวด 6 เดือน คิดเป็นร้อยละ 13.1 ซึ่งลดลงร้อยละ 12.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องมาจากโปรโมชั่นส่งเสริมการขายตามสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันที่ยังอยู่ในภาวะชะลอตัว
- ภาพรวมจากข้อ 1. และ 2. ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน และ 6 เดือน ลดลงจำนวน 722.7 ล้านบาท และ 1,137.2 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทบ้าน	สำหรับงวด 3 เดือน		สำหรับงวด 6 เดือน	
	2569	2568	2569	2568
บ้านเดี่ยว	81.1%	94.1%	80.2%	91.7%
ทาวน์เฮ้าส์	4.7%	3.6%	4.4%	3.9%
คอนโดมิเนียม	14.2%	2.3%	15.4%	4.4%
รวม	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

4. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวด 3 เดือน		สำหรับงวด 6 เดือน	
	2569	2568	2569	2568
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,039.7	1,756.5	4,485.0	3,795.7
ต้นทุน	1,354.3	1,255.0	2,912.6	2,674.9
กำไรขั้นต้น	685.4	501.5	1,572.4	1,120.8
อัตรากำไรขั้นต้น	33.6%	28.6%	35.1%	29.5%

4.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 2 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน และ 6 เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 หรือ 283.2 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 หรือ 689.3 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

4.2 อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน และ 6 เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 หรือ 183.9 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 หรือ 451.6 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

5. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	สำหรับงวด 3 เดือน		สำหรับงวด 6 เดือน	
	2569	2568	2569	2568
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	152.3	120.5	336.6	245.2
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชั่น โปรดักส์	5.4	11.0	16.0	29.7
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	495.0	423.0	919.5	939.1
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง 2	10.2	9.9	26.3	27.3
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	117.1	83.5	232.9	183.9
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล	23.2	24.6	82.6	87.4
รวม	803.2	672.5	1,613.9	1,512.6

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในไตรมาส 2 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน และ 6 เดือน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนจำนวน 130.7 ล้านบาท และ 101.3 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

6. ค่าใช้จ่ายของไตรมาสที่ 2 ปี 2569 และ ปี 2568 มีดังนี้

	สำหรับงวด 3 เดือน					
	2569		2568		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	% +/-
รายได้จากการขาย	2,401.8	54.1%	4,076.2	69.9%	(1,674.4)	-41.1%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,039.7	45.9%	1,756.5	30.1%	283.2	16.1%
รวมรายได้	4,441.5	100.0%	5,832.7	100.0%	(1,391.2)	-23.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	318.6	7.2%	277.4	4.8%	41.2	14.9%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	502.7	11.3%	627.0	10.8%	(124.3)	-19.8%
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	91.7	2.1%	151.0	2.6%	(59.3)	-39.3%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	447.7	10.1%	584.9	10.0%	(137.2)	-23.5%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	55.0	1.2%	129.9	2.2%	(74.9)	-57.7%
รวมค่าใช้จ่าย	1,415.7	31.9%	1,770.2	30.3%	(354.5)	-20.0%

ภาพรวมค่าใช้จ่ายลดลงร้อยละ 20.0 หรือ 354.5 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงหลักคือ

1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารร้อยละ 19.8 หรือ 124.3 ล้านบาท โดยหลักๆ มาจากส่วนงาน อสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 24.0 เนื่องจากมีการจัดการควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และ 2) ค่าใช้จ่ายทางการเงินร้อยละ 23.5 หรือ 137.2 ล้านบาท เนื่องจากเงินต้นลดลง จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 หรือ 41.2 ล้านบาท จากค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายการตลาด (ในส่วนงานให้เช่าและบริการ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9) เนื่องจากมี โรงแรมที่เปิดให้บริการในปี 2568 จำนวน 2 แห่ง คือ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี เปิดในเดือนเมษายน 2568 และ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เพรสทีจ เปิดในเดือนธันวาคม 2568

7. ค่าใช้จ่ายสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 และ ปี 2568 มีดังนี้

	สำหรับงวด 6 เดือน					
	2569		2568		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	% +/-
รายได้จากการขาย	4,533.0	50.3%	6,757.5	64.0%	(2,224.5)	-32.9%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4,485.0	49.7%	3,795.7	36.0%	689.3	18.2%
รวมรายได้	9,018.0	100.0%	10,553.2	100.0%	(1,535.2)	-14.5%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	656.0	7.3%	574.1	5.4%	81.9	14.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,104.9	12.3%	1,281.9	12.2%	(177.0)	-13.8%
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	174.6	1.9%	258.5	2.4%	(83.9)	-32.5%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	914.7	10.1%	1,111.1	10.5%	(196.4)	-17.7%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	70.3	0.8%	180.4	1.7%	(110.1)	-61.0%
รวมค่าใช้จ่าย	2,920.5	32.4%	3,406.0	32.3%	(485.5)	-14.3%

ภาพรวมค่าใช้จ่ายลดลงร้อยละ 14.3 หรือ 485.5 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงหลักคือ 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารร้อยละ 13.8 หรือ 177.0 ล้านบาท โดยหลักๆ มาจากส่วนงาน อสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 15.9 เนื่องจากการจัดการควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และ 2) ค่าใช้จ่ายทางการเงินร้อยละ 17.7 หรือ 196.4 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 หรือ 81.9 ล้านบาท จากค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายการตลาด (ในส่วนงานให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1) เนื่องจากมี 2 โรงแรมเพิ่งเริ่มเปิดในปี 2568 โดยโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี เปิดในเดือนเมษายน 2568 และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เพรสทีจ เปิดในเดือนธันวาคม 2568

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทย์ ตันติวรวงศ์)

กรรมการผู้จัดการ