

ที่ L007/2569

วันที่ 13 พฤษภาคม 2569

เรื่อง **ขอชี้แจงผลประกอบการไตรมาสที่ 1 ปี 2569**

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ธุรกิจบริการในประเทศไทย โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว โรงแรมต่าง ๆ มีผลประกอบการโดดเด่นในหลายด้าน โดยเฉพาะอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการที่สูงในช่วงเวลาดังกล่าว ขณะเดียวกัน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนตามแผนการโอนกรรมสิทธิ์และกำหนดการก่อสร้าง ส่งผลให้ผลประกอบการของบริษัท ลาгуна รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีกำไรสุทธิ 494 ล้านบาทในไตรมาสแรกของปีนี้ เทียบกับกำไรสุทธิ 680 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้รวมสำหรับงวดสามเดือนลดลง 269 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้รวมจากการดำเนินงานโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 25 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักที่สูงขึ้นในโรงแรมของบริษัทในจังหวัดภูเก็ต แม้ว่าจะมีอัตราการเข้าพักลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นดังกล่าวถูกหักลบบางส่วนจากการลดลงของรายได้ของบริษัท บ้านยัน ทรี แกลเลอรี (ประเทศไทย) จำกัด เนื่องจากการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในช่วงปลายปี 2568
- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 208 ล้านบาท เกิดจากการที่รายได้ที่รับรู้จากโครงการลาгуна บีชไซด์ ซึ่งรับรู้ในปีก่อน มีมูลค่าต่อหน่วยเฉลี่ยสูงกว่าโครงการ สกายพาร์ค เซเลสต์ที่รับรู้ในปีนี้อย่างไรก็ตาม การรับรู้รายได้ยังคงดำเนินไปตามแผนงาน สอดคล้องกับความก้าวหน้าของการก่อสร้างและกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ณ วันที่ตามรายงาน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะสามารถรับรู้ได้ในอนาคต รวม 16,120 ล้านบาท
- รายได้อื่นลดลงจำนวน 86 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการที่ในงวดเดียวกันของปีก่อนมีการรับรู้รายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ กำไรจากการตีมูลค่าใหม่ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 69 ล้านบาท และกำไรจากการต่อรองราคาซื้อจำนวน 15 ล้านบาท จากการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัท ทropicคอล รีสอร์ท จำกัดและบริษัทย่อย



- ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 159 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก
- ต้นทุนของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท เนื่องจากเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากกิจการโรงแรม
 - ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 124 ล้านบาท เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงระหว่างงวด
 - ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการส่งเสริมการขายที่ยังคงดำเนินอยู่ และค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานขายที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการทำการตลาดและการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 59 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นทั้งหมดของบริษัท บันยันทรี แกลเลอรี (ประเทศไทย) จำกัด ให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2568 นอกจากนี้ การลดลงดังกล่าวยังเป็นผลมาจากค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาที่ลดลง ซึ่งสืบเนื่องมาจากกิจกรรมการควบรวมและเข้าซื้อกิจการ (M&A) ในปีก่อนหน้า ประกอบกับผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนของ IDR ที่ปรับตัวลดลง

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้าลดลงอย่างมีนัยสำคัญจำนวน 146 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการที่ไม่มีการรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของบริษัท ทropicool รีสอร์ท จำกัด จำนวน 96 ล้านบาท ซึ่งเคยบันทึกไว้ในงวดเดียวกันของปีก่อน ก่อนที่จะปรับเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อย อีกทั้งผลการดำเนินงานในไตรมาสนี้ยังได้รับผลกระทบจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 50 ล้านบาทจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม โดยส่วนใหญ่เกิดจากบริษัท บีบาเซ่ อินเวสต์เมนท์ จำกัด

ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากยอดเงินต้นคงค้างที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 37 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ลดลง ซึ่งสะท้อนถึงปริมาณการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในไตรมาสนี้

กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลงจำนวน 22 ล้านบาท โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการปรับแปลงค่าแปลงสกุลเงินต่างประเทศ และการแบ่งผลขาดทุนจากบริษัทร่วมที่ลงทุนผ่านกลุ่มทropicool รีสอร์ท



สรุปผลฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 36,335 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 468 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 134 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 680 ล้านบาท หักกลับด้วยกระแสเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุนจำนวน 169 ล้านบาท และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 380 ล้านบาท
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 90 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจ่ายล่วงหน้าจำนวน 69 ล้านบาท ประกอบกับการจ่ายเงินล่วงหน้าเพิ่มเติมสำหรับการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้การค้าระยะยาว เพิ่มขึ้น 68 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างงวด
- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญากับลูกค้า เพิ่มขึ้น 65 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 56 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 37 ล้านบาท เนื่องจากรายจ่ายลงทุนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 173 ล้านบาท หักกลับกับค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดจำนวน 135 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 17,711 ล้านบาท ลดลง 41 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลดลง 410 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอในการรองรับการดำเนินงาน
- หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เพิ่มขึ้น 109 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและเกณฑ์ทางภาษี ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินและห้องชุดแบบสิทธิการเช่าซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการ สกายพาร์ค เซเลสต์ (ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า) และการให้เช่าที่ดินของโครงการ บันยันทรี บีช เรสซิเดนซ์ เอเจอร์ เนื่องจากกฎหมายภาษีบังคับให้ต้องรับรู้รายได้ดังกล่าวเฉลี่ยตลอดระยะเวลา 30 ปี นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นดังกล่าวยังเป็นผลมาจากการบันทึกค่านายหน้า จากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เป็นสินทรัพย์
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 132 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้างจ่ายสำหรับปีปัจจุบัน และภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่ายซึ่งเกิดจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์



- ภาษีเงินได้ค้างจ่าย เพิ่มขึ้น 48 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากภาษีเงินได้นิติบุคคลที่คำนวณจากกำไรทางภาษี ที่เกิดจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงวดนี้ ซึ่งรวมถึงโครงการ สกายพาร์ค เซเลสต์ และโครงการ บันยันทรี บีช เรสซิเดนซ์ เอเจอร์
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และยอดสัญญาของลูกค้าที่รอการรับรู้รายได้ที่แข็งแกร่ง
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้น 38 ล้านบาทในระหว่างงวด โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกถอนเงินกู้ยืมจำนวน 193 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นรายจ่ายลงทุน สำหรับธุรกิจโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หักกลบกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมรวมจำนวน 155 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 18,624 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 509 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลแตกต่างส่วนใหญ่เกิดจากกำไรระหว่างงวดจำนวน 494 ล้านบาทและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 37 ล้านบาท และการแบ่งส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 22 ล้านบาท

สภาพคล่องทางการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 28 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สิน (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 11,180 ล้านบาทและหนี้สินหมุนเวียน 7,966 ล้านบาท อัตราส่วนสภาพคล่องจะเท่ากับ 1.4 เท่า กลุ่มบริษัทเชื่อว่าจะยังคงสามารถรักษาสภาพคล่องได้และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินต่างๆ ยังอยู่ในระดับต่ำ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย ชื่อดอกกรัก)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโส – หัวหน้าฝ่ายการเงินและบริหารงานองค์กร

