

ที่ L001/2569

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง **ขอชี้แจงผลประกอบการ ปี 2568**

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้สภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เอื้ออำนวยอย่างต่อเนื่องในทั้งกลุ่มธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตยังคงแข็งแกร่ง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากความต้องการเดินทางที่ต่อเนื่องในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ขณะเดียวกัน ความต้องการที่อยู่อาศัยในภูเก็ตยังคงอยู่ในระดับที่ดี โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากผู้ซื้อชาวต่างประเทศ การรับรู้รายได้สอดคล้องกับแผนการส่งมอบยูนิตและความคืบหน้าการก่อสร้างของโครงการ ซึ่งมีโครงการใหม่แล้วเสร็จในระหว่างงวด ส่งผลให้กลุ่มบริษัทสามารถทยอยส่งมอบยูนิตให้แก่ลูกค้าได้ตามแผน กลุ่มบริษัทยังคงมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและการดำเนินโครงการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ทางธุรกิจที่กำหนดไว้ ส่งผลให้ผลประกอบการของบริษัท ลาгуна รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 2,028 ล้านบาทในปีนี้ เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 1,263 ล้านบาทในปีก่อน

สรุปผลการดำเนินงาน

รายได้รวมสำหรับปีเพิ่มขึ้น 1,733 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้โดยรวมจากกิจการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม สยามกอล์ฟ และร้านขายสินค้า ลดลง 237 ล้านบาท เนื่องจากผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในกรุงเทพฯ เมื่อเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งปัจจัยภายนอกดังกล่าวส่งผลให้จำนวนลูกค้าและการจองลดลงในช่วงเวลาดังกล่าว รวมทั้งรายได้จากกิจการร้านขายสินค้าลดลงเนื่องจากบริษัทฯ จำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท บันยัน ทรี แกลอรี่ จำกัด ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง
- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศเพิ่มขึ้น 2,285 ล้านบาท ผลแตกต่างส่วนใหญ่อุบัติจากเกิดจากการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการรับรู้รายได้ของ โครงการบันยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ โอเชียนฟรอนท์ วิลล่า โครงการบันยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ บีช เทอเรสซ์ โครงการอังกสนา บีชฟรอนท์ โครงการอังกสนา โอเชียนวิว โครงการสกายพาร์ค เซเลสต์ โครงการลาгуна เลคไซด์ โครงการลาгуна บีชไซด์ และโครงการลาгуна ซีไซด์ ในปีนี้ เมื่อเทียบกับปีก่อนมีการรับรู้รายได้ ได้แก่ โครงการบันยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการอังกสนา บีชฟรอนท์ โครงการอังกสนา โอเชียนวิว โครงการแคสเซีย โครงการสกายพาร์ค ออโรรา โครงการลาгуна เลคไซด์ โครงการลาгуна บีชไซด์ และ



โครงการลาгуน่า พาร์ค 2 ทั้งนี้ ณ วันที่ตามรายงาน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถรับรู้ได้ในอนาคต รวม 14,740 ล้านบาท

- รายได้อื่นลดลง 323 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยลดลง 435 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกำไรจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 102 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 838 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 658 ล้านบาท เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว
- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 93 ล้านบาท เนื่องจากค่านายหน้าและภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีค่าสื่อโฆษณายังคงเพิ่มขึ้นสำหรับโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวใหม่
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนของบัญชีเงินฝากสกุลเงินต่างประเทศ จากการแข็งค่าของเงินบาทไทยเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้าและบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น 49 ล้านบาท เนื่องจากผลกำไรจากการปรับปรุงมูลค่ามูลค่ายุติธรรมของบริษัท ทropicoll รีสอร์ท ก่อนที่จะจัดประเภทใหม่จากบริษัทร่วมเป็นบริษัทในเครือ จำนวน 96 ล้านบาท และหักกลับด้วยผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้นของบริษัท บีบาเซ่ อินเวสต์เมนท์ จำกัด จำนวน 47 ล้านบาท

รายได้ทางการเงินเพิ่มขึ้น 19 ล้านบาท เนื่องจากลูกหนี้การผ่อนชำระจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากโครงการลาгуน่า บีชไซด์ ที่มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นในระหว่างปี

ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง 10 ล้านบาท ทั้งนี้มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการนำดอกเบี้ยจ่ายไปเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน แม้ว่ายอดเงินต้นของเงินกู้โดยเฉลี่ยจะเพิ่มขึ้น แต่ผลกระทบดังกล่าวถูกหักลบบางส่วนจากต้นทุนการกู้ยืมที่ลดลง ภายหลังการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยในระหว่างปี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 248 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ของโครงการลาгуน่า บีชไซด์ และโครงการบ้านย่น บีช เรสซิเดนซ์ เอเกอร์ส ซึ่งถูกคิดภาษีในอัตราเต็มจำนวน โดยไม่มีการหักล้างผลขาดทุนทางภาษี รวมถึงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จากการขายที่ดินภายในกลุ่มบริษัท



กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 39 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจากการขายที่ดินภายในกลุ่มบริษัท

สรุปผลฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 35,867 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,663 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สาเหตุหลักเนื่องจากรายการดังต่อไปนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 113 ล้านบาท จากกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,382 ล้านบาท หักกลับด้วย กระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 341 ล้านบาท และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 904 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น รวมถึงลูกหนี้การค้าระยะยาว เพิ่มขึ้นจำนวน 878 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 2,268 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังดำเนินการอยู่
- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 141 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากต้นทุนของสัญญาใหม่จำนวน 363 ล้านบาท ที่บันทึกจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด ซึ่งถูกหักกลับด้วยค่าใช้จ่ายในการขายตัดจำหน่าย จำนวน 222 ล้านบาท
- เงินลงทุนในบริษัทร่วมและสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 208 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการบันทึกมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัท บิบาเซ่ อินเวสต์เมนท์ จำกัด จากเปลี่ยนการวัดประเภทของการลงทุนในบริษัท บิบาเซ่ อินเวสต์เมนท์ จำกัด จากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นมาเป็นการลงทุนในบริษัทร่วม
- เงินลงทุนในบริษัทร่วมค่าเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 79 ล้านบาท เมื่อบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำข้อตกลงร่วมค้าและก่อตั้งบริษัทแห่งหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นเจ้าของโรงแรมและให้เช่าสินทรัพย์ระยะยาวแก่บริษัทอื่น
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจำนวน 392 ล้านบาทในระหว่างปี โดยมีสาเหตุหลักจากการโอนสินทรัพย์ไปยังต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ภายหลังการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์บางรายการเพื่อการพัฒนาและการใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยถูกชดเชยบางส่วนจากรายการเพิ่มขึ้นและการโอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 268 ล้านบาทในระหว่างปี
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิ 494 ล้านบาท จากการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้น จำนวน 1,086 ล้านบาทและมีการโอนห้องชุด 12 ห้องในอาคารไทยวามาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่า 291 ล้านบาท อีกทั้งตีมูลค่าเพิ่ม 213 ล้านบาท หักกลับด้วยค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในช่วงเวลาดังกล่าวจำนวน 497 ล้านบาท ที่ดินโอนไปเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 566 ล้านบาทและตั้งค่าใช้จ่ายต่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในระหว่างงวดจำนวน 22 ล้านบาท



หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 17,752 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,838 ล้านบาท หรือร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สาเหตุหลักเนื่องจากรายการดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 420 ล้านบาท เนื่องจากมีการกู้ยืมเพิ่มเติมในระหว่างงวด
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 134 ล้านบาทจากต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 102 ล้านบาท เนื่องจากภาษีเงินได้นิติบุคคลที่คำนวณมาจากกำไรทางภาษีที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการขายที่ดินภายในกลุ่มบริษัท
- หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 96 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้ในระหว่างปี
- เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินและส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 883 ล้านบาท เนื่องจากมีการเบิกเงินกู้จำนวน 1,162 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้จำนวน 277 ล้านบาทในระหว่างงวด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 18,115 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,826 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลแตกต่างส่วนใหญ่เกิดจากกำไรประจำปีจำนวน 2,028 ล้านบาทและการจ่ายเงินปันผลจำนวน 383 ล้านบาท

สภาพคล่องทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 29 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สิน (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 10,857 ล้านบาทและหนี้สินหมุนเวียน 8,136 ล้านบาท อัตราส่วนสภาพคล่องจะเท่ากับ 1.33 เท่า กลุ่มบริษัทเชื่อว่าจะยังคงสามารถรักษาสภาพคล่องได้และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินต่างๆยังอยู่ในระดับต่ำ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย ชื่อดอกกรัก)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโส – หัวหน้าฝ่ายการเงินและบริหารงานองค์กร

