ที่ L015/2569

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง **ขอชี้แจงผลประกอบการไตรมาสที่ 3 ปี 2569**

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ภาคธุรกิจโรงแรมและบริการของประเทศไทยได้เข้าสู่ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวและฤดูมรสุมตามปกติ ภาพรวมรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับผลกระทบหลักจากการดำเนินงานปิดปรับปรุงตามแผนของโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพและอังสนา ลากูน่า ภูเก็ต ในทางกลับกัน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยการเติบโตดังกล่าวสอดคล้องกับแผนการโอนกรรมสิทธิ์และกำหนดการก่อสร้างของบริษัท ส่งผลให้ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท ลากูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเท็ล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ปรับตัวดีขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีขาดทุนสุทธิ 201 ล้านบาทในไตรมาสที่สามของปีนี้ เทียบกับขาดทุนสุทธิ 326 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้รวมสำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 477 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 89 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปิดพื้นที่บางส่วนของโรงแรมจำนวน 2 แห่งชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุง ซึ่งส่งผลให้รายได้รวมของธุรกิจโรงแรมในงวดดังกล่าวปรับตัวลดลง

- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 558 ล้านบาท ความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญนี้ มีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวดปัจจุบัน ได้แก่ โครงการ สกายพาร์ค เซเลสต์ และ โครงการ บันยัน ทรี บีช เรสซิเดนซ์ นัมมู ในขณะที่เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อน ไม่มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ทั้งนี้ ณ วันที่ตามรายงาน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะสามารถรับรู้ได้ในอนาคต รวม 16,200 ล้านบาท

- รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากในระหว่างปีมีการทยอยรับเงินชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อปีที่ผ่านมา

Laguna Resorts & Hotels Public Company Limited
21/9, 21/31 and 21/33, Thai Wah Tower 1, 5th and 12th Floor, South Sathorn Road, Tungmahamek, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand
T: +66 (0) 2677 4455 F: +66 (0) 2285 0733
www.lagunaresorts.com

ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 305 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 56 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ว่าต้นทุนผันแปรทางตรงของโรงแรมจะลดลงตามการปิดพื้นที่บางส่วนชั่วคราว แต่ภาพรวมที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนคงที่ที่ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาการดำเนินงานของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม ประกอบกับค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นของโครงการ ราว่า บีช คลับ ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปีที่ผ่านมา

- ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 237 ล้านบาท เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวด

- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 71 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าคอมมิชชันจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตัวแทนการขายและพนักงานขายที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของยอดขาย ประกอบกับค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการส่งเสริมการขายเพื่อสนับสนุนการทำตลาดของโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายในปัจจุบัน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 60 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากกิจการโรงแรม เช่น ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการและค่าธรรมเนียมสิทธิลดลง นอกจากนี้ การลดลงดังกล่าวยังเป็นผลมาจากการประหยัดค่าใช้จ่ายระหว่างการปรับปรุงโรงแรมบางแห่ง

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 24 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัท บีบาเช่ อินเวสท์เมนท์ จำกัด มีผลรับรู้ขาดทุนที่เพิ่มสูงขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้ทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยรับจากลูกหนี้การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และผลมาจากหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับห้องที่มีกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิการเช่า)

สรุปผลฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 36,928 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,061 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นสุทธิ 515 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนโครงการมีมูลค่าสูงกว่าการลดลงจากการรับรู้ต้นทุนขายของอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและขายไป
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 451 ล้านบาท เนื่องจากรายจ่ายลงทุนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 871 ล้านบาท หักกลบกับค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดจำนวน 416 ล้านบาท
- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญากับลูกค้าเพิ่มขึ้น 149 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้การค้าระยะยาวเพิ่มขึ้น 123 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวด ซึ่งถูกหักกลบบางส่วนด้วยการลดลงของลูกหนี้การค้าจากกิจการโรงแรม เนื่องจากเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 3
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 50 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่ขอคืนของปี 2568 จำนวน 21 ล้านบาท ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 29 ล้านบาท
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 264 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 305 ล้านบาท และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 156 ล้านบาท หักกลบด้วยกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 734 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 18,607 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 855 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 304 ล้านบาท โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และยอดสัญญาของลูกค้าที่รอการรับรู้รายได้ที่แข็งแกร่ง

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 295 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกถอนเงินกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนความต้องการใช้เงินทุนหมุนเวียน ซึ่งสอดคล้องกับการขยายการดำเนินงานของธุรกิจ
- หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 187 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและเกณฑ์ทางภาษี ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินและห้องชุดแบบสิทธิการเช่าซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการ สกายพาร์ค เซเลสต์ (ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า) และการให้เช่าที่ดินของโครงการ บันยัน ทรี บีช เรสซิเดนซ์ เอเจอร์ และบันยัน ทรี บีช เรสซิเดนซ์ นัมมู เนื่องจากกฎหมายภาษีบังคับให้ต้องรับรู้รายได้ดังกล่าวเฉลี่ยตลอดระยะเวลา 30 ปี นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นดังกล่าวยังเป็นผลมาจากการบันทึกค่านายหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เป็นสินทรัพย์
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 117 ล้านบาทในระหว่างงวด โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกถอนเงินกู้ยืมจำนวน 283 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นรายจ่ายลงทุนสำหรับธุรกิจโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หักกลบกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมรวมจำนวน 168 ล้านบาท
- ภาษีเงินได้ค้างจ่ายลดลงจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทได้จ่ายชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อนในระหว่างปี ซึ่งมีจำนวนสูงกว่าค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่ตั้งไว้สำหรับปีปัจจุบัน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 18,321 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 206 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลแตกต่างส่วนใหญ่เกิดจากกำไรระหว่างงวดจำนวน 431 ล้านบาทและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 77 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 242 ล้านบาท และการแบ่งส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 60 ล้านบาท

สภาพคล่องทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 30 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สิน (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 11,276 ล้านบาทและหนี้สินหมุนเวียน 9,840 ล้านบาท อัตราส่วนสภาพคล่องจะเท่ากับ 1.3 เท่า กลุ่มบริษัทเชื่อว่าจะยังคงสามารถรักษาสภาพคล่องได้และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินต่างๆยังอยู่ในระดับต่ำ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย ช่อดอกรัก)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโส – หัวหน้าฝ่ายการเงินและการบริหารองค์กร

Laguna Resorts & Hotels Public Company Limited
21/9, 21/31 and 21/33, Thai Wah Tower 1, 5th and 12th Floor, South Sathorn Road, Tungmahamek, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand
T: +66 (0) 2677 4455 F: +66 (0) 2285 0733
www.lagunaresorts.com