

ที่ L013/2568

วันที่ 7 สิงหาคม 2568

เรื่อง **ขอชี้แจงผลประกอบการไตรมาสที่ 2 ปี 2568**

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 การดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบในระดับปานกลางจากภาวะชะลอตัวตามฤดูกาลซึ่งเกิดขึ้นในช่วงปลายของฤดูท่องเที่ยว รวมถึงปัจจัยภายนอก เช่น แผ่นดินไหวในกรุงเทพฯ และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ความต้องการเดินทางลดลงและอัตราการเข้าพักต่ำลง อย่างไรก็ตาม โรงแรมทุกแห่งยังสามารถรักษาอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยให้อยู่ในระดับสูง สะท้อนถึงความสามารถในการกำหนดราคาแม้อยู่ภายใต้สภาวะที่ท้าทาย ในขณะเดียวกัน รายได้จากการดำเนินงานจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามแผนการส่งมอบยูนิตของโครงการ จากปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัท ลาгуна รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทฯ รายงานผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสที่ 2 จำนวน 124 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ 15 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้รวมสำหรับงวดสามเดือนลดลง 438 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้โดยรวมจากกิจการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม สนามกอล์ฟ และร้านขายสินค้าลดลง 93 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากผลกระทบตามฤดูกาลและความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และเหตุการณ์แผ่นดินไหวในกรุงเทพฯ เมื่อเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งปัจจัยภายนอกเหล่านี้ส่งผลให้จำนวนลูกค้าและการจองลดลงในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจค้าปลีกได้รับคำสั่งซื้อสินค้าจำนวนมากจากลูกค้าในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่งผลให้รายได้อยู่ในระดับสูง เมื่อเปรียบเทียบกับระดับการดำเนินงานปกติในปีนี้
- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศลดลง 348 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากระยะเวลาในการส่งมอบโครงการ โดยในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการลาгуна เลคไซด์ในสัดส่วนที่มาก ซึ่งส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่ในปีนี้มีมีการรับรู้รายได้จากโครงการลาгуна บีชไซด์เพียงบางส่วนเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามแผนการก่อสร้างและส่งมอบโครงการ ทั้งนี้ ยูนิตที่รับรู้รายได้จากโครงการลาгуна บีชไซด์เป็นล็อตสุดท้ายของโครงการ ซึ่งขณะนี้ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและปิดโครงการอย่างเป็นทางการเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ตามรายงาน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะสามารถรับรู้ได้ในอนาคต รวม 17,127 ล้านบาท



ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวดสามเดือนลดลง 292 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- ต้นทุนของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 37 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากต้นทุนคงที่ที่สูงในธุรกิจซักรีด แม้ว่ารายได้จากโรงแรมหลักจะลดลงและสามารถควบคุมต้นทุนได้บางส่วน แต่ธุรกิจซักรีดยังคงมีต้นทุนคงที่ เช่น ค่าจ้างพนักงาน ที่ต้องจ่ายในระดับเดิม สะท้อนถึงแนวทางของบริษัทในการรักษาความพร้อมในการดำเนินงานและการให้บริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างรวดเร็วเมื่ออุปสงค์กลับมาเพิ่มขึ้นในอนาคต
- ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 227 ล้านบาท เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงระหว่างงวด
- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 43 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่ลดลงในส่วนของบริษัทโฆษณา ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าคอมมิชชั่นที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 69 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงจากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมและการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มบริษัทได้ดำเนินมาตรการประหยัดค่าใช้จ่ายในช่วงปลายของฤดูท่องเที่ยว

รายได้ทางการเงินเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าในระยะยาว

รายได้ภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 16 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เพิ่มขึ้นจำนวน 36 ล้านบาท หักกลับกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ลดลงจำนวน 20 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นผลมาจากการขายที่ดินภายในกลุ่มบริษัทและการรับรู้รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะจากโครงการลาгуна บีชไซด์ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลงเนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวไม่มีการรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากผลขาดทุนทางภาษี ในขณะที่ช่วงปีก่อนมีการรับรู้สินทรัพย์ดังกล่าว

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 11 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลที่เกิดจากการขายที่ดินภายในกลุ่มบริษัท

สรุปผลฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 33,544 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,341 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สาเหตุหลักเนื่องจากรายการดังต่อไปนี้



- เงินลงทุนในบริษัทร่วมและสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 254 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการเปลี่ยนการจัดประเภทของการลงทุนในบริษัท บีบาเซ่ อินเวสต์เมนต์ จำกัด จากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นมาเป็นการลงทุนในบริษัทร่วม
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและรายการเงินฝากประจำลดลงสุทธิ 67 ล้านบาท จากกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 803 ล้านบาท หักด้วยกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 675 ล้านบาท และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 189 ล้านบาท
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 432 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังดำเนินการอยู่
- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 223 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 236 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการโอนห้องในโครงการลาгуна น้า เลคไซด์ จากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 63 ล้านบาท และกำไรจากการประเมินมูลค่าใหม่จำนวน 69 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังได้เข้าซื้อห้องชุด 1 ยูนิต ณ อาคารไทยวา ทาวเวอร์ มูลค่าประมาณ 101 ล้านบาท
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิ 218 ล้านบาท จากการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้น จำนวน 457 ล้านบาท หักด้วยค่าเสื่อมราคาที่ได้รับในช่วงเวลาดังกล่าวจำนวน 241 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 16,920 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,006 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สาเหตุหลักเนื่องจากรายการดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 230 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวในระหว่างงวด
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 856 ล้านบาทจากการยอดจองและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- ภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 108 ล้านบาท เนื่องจากภาษีเงินได้นิติบุคคลที่คำนวณมาจากกำไรทางภาษีที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้สำหรับโครงการลาгуна น้า เลคไซด์ โครงการลาгуна บีชไซด์ และโครงการบันยันทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์
- เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินและส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 286 ล้านบาท เนื่องจากการเบิกเงินกู้จำนวน 364 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้จำนวน 79 ล้านบาทในระหว่างงวด



ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 16,624 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 334 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลแตกต่างส่วนใหญ่เกิดจากกำไรในระหว่างงวดหกเดือนจำนวน 546 ล้านบาท กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในระหว่างงวดหกเดือนจำนวน (107) ล้านบาท เงินปันผลจ่ายจำนวน 233 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 130 ล้านบาทจากการเข้าซื้อบริษัทย่อย

สภาพคล่องทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 22 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สิน (ยกเว้นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 8,897 ล้านบาทและหนี้สินหมุนเวียน 7,607 ล้านบาท อัตราส่วนสภาพคล่องจะเท่ากับ 1.2 เท่า กลุ่มบริษัทเชื่อว่ายังคงสามารถรักษาสภาพคล่องได้และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินต่างๆยังอยู่ในระดับต่ำ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย ช่อตอกรัก)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโส – หัวหน้าฝ่ายการเงินและการบริหารองค์กร

