

ที่ L016/2568

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง **ขอชี้แจงผลประกอบการไตรมาสที่ 3 ปี 2568**

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 การดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบในระดับปานกลางจากภาวะชะลอตัวตามฤดูกาลในช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยว อีกทั้งยังได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ แผ่นดินไหวในกรุงเทพฯ และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ความต้องการเดินทางลดลง ทำให้อัตราการเข้าพักลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะเดียวกัน รายได้จากการดำเนินงานจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามแผนการส่งมอบยูนิตของโครงการ จากปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัท ลาгуна รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) น้อยกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทฯ รายงานผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสที่ 3 จำนวน 326 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ 342 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้รวมสำหรับงวดสามเดือนลดลง 940 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้โดยรวมจากกิจการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม สนามกอล์ฟ และร้านขายสินค้าลดลง 110 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากผลกระทบจากนอกฤดูการท่องเที่ยวและความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และเหตุการณ์แผ่นดินไหวในกรุงเทพฯ เมื่อเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งปัจจัยภายนอกเหล่านี้ส่งผลให้จำนวนลูกค้าและการจองลดลงในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจค้าปลีกได้รับคำสั่งซื้อสินค้าจำนวนมากจากลูกค้าในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่งผลให้รายได้อยู่ในระดับสูง เมื่อเปรียบเทียบกับระดับการดำเนินงานปกติในปีนี้
- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศลดลง 356 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากระยะเวลาในการส่งมอบโครงการ โดยในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านย่น ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการอสังหา ปิซ ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ และโครงการลาгуна เลคไซด์ในสัดส่วนที่มาก ซึ่งส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่ในปีนั้นไม่มีการรับรู้รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 3 ทั้งนี้ วันที่ตามรายงาน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะสามารถรับรู้ได้ในอนาคต รวม 17,248 ล้านบาท
- รายได้อื่นลดลง 477 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยในไตรมาสที่ 3 จำนวน 40 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ 517 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน



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

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวดสามเดือนลดลง 249 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- ต้นทุนของกิจการโรงแรมลดลง 131 ล้านบาท เป็นไปตามรายได้ที่ลดลงจากกิจการโรงแรม
- ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 210 ล้านบาท เป็นผลมาจากไม่มีการรับรู้รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวด
- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 40 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่ลดลงในส่วนโฆษณา ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าคอมมิชชั่นที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 13 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากผลขาดทุนของบริษัท บีบาเซ่ อินเวสต์เมนต์ จำกัด

รายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เพิ่มขึ้นจำนวน 52 ล้านบาท หักกลบบางส่วนกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ลดลงจำนวน 82 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นผลมาจากการขายที่ดินภายในกลุ่มบริษัทในระหว่างงวด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง มีสาเหตุหลักมาจาก การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการขายที่ดินภายในกลุ่มในไตรมาส 3 ของปีนี้ ประกอบกับ ไม่มีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้บันทึกไว้ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

สรุปผลฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 34,639 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,435 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สาเหตุหลักเนื่องจากรายการดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในบริษัทร่วมและสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 227 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการเปลี่ยนการจัดประเภทของการลงทุนในบริษัท บีบาเซ่ อินเวสต์เมนต์ จำกัด จากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นมาเป็นการลงทุนในบริษัทร่วม
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 315 ล้านบาท จากกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,171 ล้านบาท หักด้วย กระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 11 ล้านบาท และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 853 ล้านบาท
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1,500 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังดำเนินการอยู่



- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 258 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 136 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการโอนห้องในโครงการลาгуна เลคไซด์ จากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 63 ล้านบาท และกำไรจากการประเมินมูลค่าใหม่จำนวน 69 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้เข้าซื้อห้องชุด 1 ยูนิต ณ อาคารไทยวา ทาวเวอร์ มูลค่าประมาณ 101 ล้านบาท และโอนไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในระหว่างงวดปัจจุบัน
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิ 443 ล้านบาท จากการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้น จำนวน 719 ล้านบาท หักด้วยค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในช่วงเวลาดังกล่าวจำนวน 367 ล้านบาท นอกจากนี้ มีการโอนห้องชุด 1 ยูนิต ณ อาคารไทยวา ทาวเวอร์ มูลค่าประมาณ 101 ล้านบาท มาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 18,334 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,420 ล้านบาท หรือร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สาเหตุหลักเนื่องจากรายการดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 430 ล้านบาท เนื่องจากการกู้ยืมเพิ่มเติมในระหว่างงวด
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 1,532 ล้านบาทจากการยอดจองและจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- ภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 42 ล้านบาท เนื่องจากการภาษีเงินได้นิติบุคคลที่คำนวณมาจากกำไรทางภาษีที่เพิ่มขึ้นจากการขายที่ดินภายในกลุ่มบริษัท
- เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินและส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 667 ล้านบาท เนื่องจากการเบิกเงินกู้จำนวน 756 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้จำนวน 86 ล้านบาทในระหว่างงวด



ส่วนของผูถือหุ่

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผูถือหุ่รวม 16,304 ล้าบาท เพิ่มขึ้น 15 ล้าบาท หรือร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลแตกต่างส่วนใหญเกิดจากกำไรในระหว่างงวดเก้าเดือนจำนวน 228 ล้าบาท ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในระหว่างงวดเก้าเดือนจำนวน 110 ล้าบาท เงินปันผลจ่ายจำนวน 233 ล้าบาท และส่วนของผูมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 130 ล้าบาทจากการเข้าซื้อบริษัทย่อย

สภาพคล่องทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 24 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สิน (ยกเว้นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 9,779 ล้าบาทและหนี้สินหมุนเวียน 8,676 ล้าบาท อัตราส่วนสภาพคล่องจะเท่ากับ 1.1 เท่า กลุ่มบริษัทเชื่อว่ายังคงสามารถรักษาสภาพคล่องได้และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินต่างๆยังอยู่ในระดับต่ำ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย ช่อดอกกรัก)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโส – หัวหน้าฝ่ายการเงินและการบริหารองค์กร

