

ที่ L012/2569

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรื่อง **ขอชี้แจงผลประกอบการไตรมาสที่ 2 ปี 2569**

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ธุรกิจบริการและโรงแรมของประเทศไทยได้เข้าสู่ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวตามปกติ รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับผลกระทบหลักจากการดำเนินงานปิดปรับปรุงตามแผนของโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ และ อังสนา ลาгуна ภูเก็ต ในทางกลับกัน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยการเติบโตดังกล่าวสอดคล้องกับแผนการโอนกรรมสิทธิ์และกำหนดการก่อสร้างของบริษัท ส่งผลให้ผลประกอบการของบริษัท ลาгуна รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มากกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีกำไรสุทธิ 138 ล้านบาทในไตรมาสที่สองของปีนี้ เทียบกับขาดทุนสุทธิ 124 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้รวมสำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 932 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 943 ล้านบาท ความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญนี้ มีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการ สกายพาร์ค เซเลสต์ โครงการ บันยันทรี บีช เรสซิเดนซ์ เอเจอร์ โครงการ บันยันทรี บีช เรสซิเดนซ์ นัมมู โครงการอังสนา โอเชียนวิว เรสซิเดนซ์ และโครงการ ลาгуна บีช เรสซิเดนซ์ ซีซอร์ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีการรับรู้รายได้จากเพียงโครงการ ลาгуна บีช เรสซิเดนซ์ รีฟ และ โครงการอังสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ เท่านั้น ทั้งนี้ ณ วันที่ตามรายงาน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะสามารถรับรู้ได้ในอนาคต รวม 15,655 ล้านบาท
- รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 27 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในปีก่อน



ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 548 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 408 ล้านบาท เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวด
- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 108 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตัวแทนและพนักงาน ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการส่งเสริมการขายเพื่อสนับสนุนการทำตลาดของโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในปัจจุบัน

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค่าเพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการพลิกฟื้นกลับมามีกำไรของปีบาเซ อินเวสต์เมนต์ จำกัด ซึ่งมีผลขาดทุนในปีก่อน

รายได้ทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยรับจากลูกหนี้การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 137 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากรายได้รับล่วงหน้า การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลโดยตรงจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

สรุปผลฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 36,306 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 439 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการปัจจัยดังต่อไปนี้

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นสุทธิ 273 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ถูkBันทึกเป็นต้นทุนโครงการมีมูลค่าสูงกว่าการลดลงจากการรับรู้ต้นทุนขายของอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและขายไป
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้การค้ำระยะยาวเพิ่มขึ้น 195 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด
- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาเกี่ยวกับลูกค้าเพิ่มขึ้น 128 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 102 ล้านบาท เนื่องจากรายจ่ายลงทุนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 376 ล้านบาท หักลบกับค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดจำนวน 273 ล้านบาท



- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่ซื้อคืนของปี 2568 จำนวน 26 ล้านบาท ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 13 ล้านบาท
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 301 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 411 ล้านบาท หักลบด้วยกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 384 ล้านบาท และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 336 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 17,807 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

- หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 174 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและเกณฑ์ทางภาษี ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินและห้องชุดแบบสิทธิการเช่าซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการ สกายพาร์ค เซเลสต์ (ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า) และการให้เช่าที่ดินของโครงการ บ้านยัน ทรี บีช เรสซิเดนซ์ เอเจอร์ และบ้านยัน ทรี บีช เรสซิเดนซ์ นัมมู เนื่องจากกฎหมายภาษีบังคับให้ต้องรับรู้รายได้ดังกล่าวเฉลี่ยตลอดระยะเวลา 30 ปี นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นดังกล่าวยังเป็นผลมาจากการบันทึกค่านายหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เป็นสินทรัพย์
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และยอดสัญญาของลูกค้าที่รอการรับรู้รายได้ที่แข็งแกร่ง
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 75 ล้านบาท ในระหว่างงวด โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกถอนเงินกู้ยืมจำนวน 235 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นรายจ่ายลงทุน สำหรับธุรกิจโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หักลบกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมรวมจำนวน 162 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลดลง 160 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอในการรองรับการดำเนินงาน
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 112 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระเงินให้แก่ผู้รับเหมาจำนวน 107 ล้านบาท การจ่ายชำระเงินให้แก่คู่ค้าของธุรกิจโรงแรมท่ามกลางปริมาณธุรกรรมที่ลดลงในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวจำนวน 56 ล้านบาท และเซอร์วิสชาร์จ์ค้างจ่ายที่ลดลงจำนวน 29 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม รายการเหล่านี้ถูกหักลบบางส่วนด้วยค่านายหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 52 ล้านบาท เจ้าหนี้เงินประกันผลงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าจากการขายต่ออสังหาริมทรัพย์ที่รอการจ่ายคืนจำนวน 21 ล้านบาท



ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 18,499 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 383 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลแตกต่างส่วนใหญ่ออกมาจากกำไรระหว่างงวดจำนวน 631 ล้านบาทและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 41 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 242 ล้านบาท และการแบ่งส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 47 ล้านบาท

สภาพคล่องทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 28 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สิน (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 10,908 ล้านบาทและหนี้สินหมุนเวียน 8,060 ล้านบาท อัตราส่วนสภาพคล่องจะเท่ากับ 1.4 เท่า กลุ่มบริษัทเชื่อว่าจะยังคงสามารถรักษาสภาพคล่องได้และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินต่างๆยังอยู่ในระดับต่ำ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตรชัย ช่อตอกรัก)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโส – หัวหน้าฝ่ายการเงินและการบริหารองค์กร

