

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง ขี้แจงสาเหตุที่ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

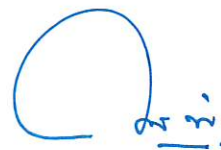
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และบริษัทย่อย (เรียกรวมกันว่า “กลุ่มกิจการ”) ขอชี้แจงสาเหตุที่ผลการดำเนินงาน ปี 2564 เปลี่ยนแปลงโดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 โดยสรุปดังนี้

1. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการ มีจำนวน 437 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 356 ล้านบาท ตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่ลดลง เนื่องจากมาตรการการป้องกันการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ยังคงมีต่อเนื่อง ประกอบกับโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำการปรับปรุงระบบท่อภายในอาคารจึงหยุดดำเนินการเป็นการชั่วคราวตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนตุลาคม 2564 การลดลงของต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมลดลงน้อยกว่ารายได้ที่ลดลง เนื่องจากต้นทุนบางอย่างเป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าเช่า เป็นต้น นอกจากนี้ จากการที่รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมอยู่ในระดับต่ำกว่าต้นทุนคงที่จึงทำให้อัตรากิจโรงแรมแสดงเป็นขาดทุนขั้นต้น
2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีจำนวน 60 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 110 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
3. รายได้ค่าเช่าของบริษัทมีจำนวน 17 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 19 ล้านบาท ตามจำนวนพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง เนื่องจากผลกระทบจากมาตรการป้องกันการระบาดของ COVID-19
4. ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มกิจการ ลดลงจากปีก่อนจำนวน 77 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ค่านายหน้า ค่าส่งเสริมการขายต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มกิจการยังคงควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายอย่างต่อเนื่องของทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เป็นต้น
5. ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 64 ล้านบาท เป็นผลมาจากการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าที่ค้างค้างเป็นระยะเวลายาวนาน

6. จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลต่อผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อย ทำให้ประมาณการผลประกอบการของบริษัทย่อยในอนาคตลดลงอย่างมาก ดังนั้นในปี 2563 บริษัทจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ เป็นจำนวน 159 ล้านบาท ต่อมาในปี 2564 มีการคาดการณ์ผลประกอบการของบริษัทย่อยจะมีการปรับตัวดีขึ้น ดังนั้นจึงปรับลดค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าข้างต้นเป็นจำนวน 34 ล้านบาท
7. เนื่องจากผลสืบเนื่องของการระบาดของ COVID-19 ที่ทำให้ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างต่อเนื่องและมีนัยสำคัญ ดังนั้นในปีปัจจุบันบริษัทจึงพิจารณาการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของโรงแรมแต่ละแห่ง จากการพิจารณาการด้อยค่าข้างต้นกลุ่มกิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคาร โรงแรมแห่งหนึ่งจำนวน 560 ล้านบาท
8. ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 141 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากในปีนี้บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจากกองทรัสต์ โดยมีข้อตกลงในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว
9. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 17 ล้านบาท มาจากบริษัทได้เข้าร่วมลงทุน ในธุรกิจจูงมือมาตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2563 ปัจจุบันการก่อสร้างโรงงานใกล้แล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการทดสอบเครื่องจักร
10. รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 375 ล้านบาท จากการบันทึกรายได้ภาษีเงินได้รวม การตัดบัญชีในระหว่างปี จำนวน 1,023 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากกำไรจากการขายทรัพย์สินและเช่า กลับคืน GROREIT ผลขาดทุนทางภาษีและค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน ในขณะที่เดียวกันมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี จำนวน 648 ล้านบาท
11. กำไรเบ็ดเสร็จอื่นของกลุ่มกิจการเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2,962 ล้านบาท มาจากกำไรจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 2,945 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าที่ดิน ที่จัดประเภทอยู่ในหมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีราคาที่เป็นธรรมในระหว่างปี และจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เพิ่มขึ้นจำนวน 29 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นายสาริต เกียรติกระจาย

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบัญชี