

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง ชี้แจงสาเหตุที่ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงสาเหตุที่ผลการดำเนินงานปี 2565 เปลี่ยนแปลงโดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 โดยสรุปดังนี้

- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 1,559 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1,122 ล้านบาท ตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากในปีนี้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เริ่มผ่อนคลายลงจากปีก่อน ปริมาณนักเดินทางเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวจึงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมของกลุ่มบริษัทปรับเพิ่มขึ้น
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 250 ล้านบาทโดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อรองรับผู้เข้าพักที่มีจำนวนมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นน้อยกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากต้นทุนบางอย่างเป็นต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าเช่า เป็นต้น ทำให้กิจการโรงแรมมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นอย่างมาก
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีจำนวน 136 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 76 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- รายได้ค่าเช่าของบริษัทมีจำนวน 31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 13 ล้านบาท ตามจำนวนพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น
- รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทมีจำนวน 158 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 33 ล้านบาท ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ดอกเบี้ยรับจากการให้กู้ยืมจากการร่วมค้า
- ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 104 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นตามรายได้ของธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการขายการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เช่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน ฯลฯ เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 285 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าบริหารจัดการ เป็นต้น เพิ่มขึ้นตามจำนวนผู้เข้าพักและรายได้ของธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น
- ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทสำหรับปี 2565 เท่ากับ 113 ล้านบาท เป็นผลมาจากการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าที่ค้างค้างเป็นระยะเวลานาน

8. จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลต่อผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อย ดังนั้นในปี 2563 บริษัทจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ เป็นจำนวน 159 ล้านบาท ต่อมาในปี 2564 ผลประกอบการของบริษัทย่อยมีการปรับตัวดีขึ้น ดังนั้นจึงปรับลดค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าข้างต้นเป็นจำนวน 34 ล้านบาท
9. ในปี 2564 ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างต่อเนื่องและมีนัยสำคัญ จากผลสืบเนื่องของการระบาดของ COVID-19 บริษัทจึงพิจารณาการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของโรงแรมแต่ละแห่ง และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารโรงแรมแห่งหนึ่งจำนวน 560 ล้านบาท
10. ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 195 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจากกองทุนทรัสต์ โดยมีข้อตกลงในการซื้อคืนทรัพย์สิน นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของบริษัทที่มีการปรับตัวสูงขึ้น
11. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 60 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าที่ลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม (ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ) ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนสิงหาคม 2565
12. รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2565 เท่ากับ 181 ล้านบาท จากการบันทึกรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในระหว่างปี จำนวน 193 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษี และผลแตกต่างค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี ในขณะที่เดียวกันมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี จำนวน 12 ล้านบาท
13. กำไรเบ็ดเสร็จอื่นของกลุ่มบริษัทลดลงจากปีก่อน จำนวน 2,959 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าที่ดิน ที่จัดประเภทอยู่ในหมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีราคาที่เป็นใหม่ในปี 2564 โดยบันทึกกำไรจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 2,942 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) ที่ลดลงมากกว่าปีก่อนจำนวน 17 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นายสาริต เกียรติกระจ่าย

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบัญชี