

เรื่อง ชี้แจงสาเหตุที่ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงสาเหตุที่ผลการดำเนินงานปี 2568 เปลี่ยนแปลงโดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 โดยสรุปดังนี้

1. จากที่บริษัทฯ ได้จำหน่ายทรัพย์สินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ส่งผลให้ในปี 2568 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้และต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน นอกจากนี้ในปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารในส่วนโรงแรม จำนวน 208 ล้านบาท แต่ได้รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารในส่วนพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น จำนวน 29 ล้านบาท
2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีจำนวน 25 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 30 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง  
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
3. รายได้เงินปันผลของบริษัทฯ มีจำนวน 146 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 135 ล้านบาท โดยรายได้เงินปันผลดังกล่าว ได้รับจากการร่วมค้าที่ประกอบกิจการในโครงการคอนโดมิเนียม (ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ)
4. บริษัทฯรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปี 2568 จำนวน 62 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่จะได้รับคืนจากการดำเนินงานโรงแรมของบริษัทย่อยในอนาคตต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในบัญชี
5. ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ สำหรับปี 2568 จำนวน 150 ล้านบาท มาจากการพิจารณาโอกาสที่บริษัทฯจะสามารถเรียกคืนเงินมัดจำในการซื้อที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง
6. ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2568 จำนวน 410 ล้านบาท เป็นผลมาจากการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงลูกหนี้การค้าที่มีอายุคงค้างเป็นระยะเวลานาน
7. ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 242 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากภาระหนี้สิน โดยเฉพาะหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทที่ลดลง ภายหลังจากนำเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโรงแรมตามที่กล่าวในข้อ 1 ไปชำระหนี้ ส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลงตามสัดส่วนของภาระหนี้ที่ลดลง
8. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 86 ล้านบาท เกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าที่ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงมีส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะส่วนแบ่งกำไรจากโครงการคอนโดมิเนียม (ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ)



9. ภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2568 เท่ากับ 91 ล้านบาท เกิดจากการกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 22 ล้านบาท และการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกำไรทางภาษีสำหรับปีปัจจุบันของบริษัทย่อย จำนวน 69 ล้านบาท
10. กำไรเบ็ดเสร็จอื่นของกลุ่มบริษัทลดลงจากปีก่อน จำนวน 380 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากการรับรู้ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นในปีก่อน (สุทธิจากภาษีเงินได้) จำนวน 354 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีผลจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) ที่ลดลงมากกว่าปีก่อนจำนวน 26 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นายสาธิต เกียรติกระจาย

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบัญชี