

เลขที่ SPI 10/2564

วันที่ 1 มีนาคม 2564

เรื่อง: คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุ
ได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานรายปี 2563 โดยกองทรัสต์และบริษัทย่อย รายงานการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 466.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนเพิ่มขึ้น 334.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 254.17 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 131.63 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ 210.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ลดลง 8.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.73 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 218.57 ล้านบาท เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่ของสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2563

หากพิจารณาผลการดำเนินงานรายปี 2563 โดยตัดรายการรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ จะพบว่ามีผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 255.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนเพิ่มขึ้น 342.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 394.20 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 86.94 ล้านบาท

สาเหตุอื่นๆ มีดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์และบริษัทย่อย มีรายได้รวม 99.79 ล้านบาท ลดลง 257.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 72.06 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้รวม 357.08 ล้านบาท เนื่องจากผลประกอบการโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งรัฐบาลได้บังคับใช้การปิดพรมแดนและมีข้อกำหนดหลายประการ ซึ่งทำให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจท่องเที่ยวจากการเดินทางโดยเครื่องบินทั้งระหว่างประเทศและในประเทศ ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมมีความไม่แน่นอนสูง ทั้งในกรุงจาการ์ตาและกรุงโฮจิมินห์ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยทั้งสองแห่งนั้นต้องพึ่งพาลูกค้าเยือนจากต่างประเทศในการขับเคลื่อนธุรกิจ ทั้งนี้โรงแรมทั้งสามแห่งยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายในระยะสั้นจนถึงระยะกลาง ทำให้การคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตยังเป็นไปได้ยากสำหรับรายได้จากการดำเนินงาน ในปีนี้ มีการเปลี่ยนแปลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักคือ



- ปี 2563 กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าแค่เพียงในไตรมาสที่ 1 เป็นจำนวนเงิน 54.84 ล้านบาท ทำให้รับรู้รายได้จากการให้เช่าลดลง 197.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 78.26 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งรับรู้รายได้จากการให้เช่า 252.24 ล้านบาท อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของโรงแรม ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับรู้รายได้ จากการให้เช่าตั้งแต่เดือนมีนาคม ถึง ธันวาคม 2563 สำหรับโรงแรมในประเทศเวียดนามและ ตั้งแต่เดือนเมษายน ถึง ธันวาคม 2563 สำหรับโรงแรมในประเทศอินโดนีเซีย
 - ปี 2563 ไม่มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสกุลเงินยูโร แข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ ทำให้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนลดลง 21.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 21.97 ล้านบาท
 - รายดอกเบี้ย 0.05 ล้านบาท ลดลง 0.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57.74 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีรายได้ดอกเบี้ย 0.11 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินฝาก ธนาคารลดลง
 - รายได้อื่น 44.90 ล้านบาท ลดลง 37.87 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.76 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีรายได้อื่น 82.77 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 กองทรัสต์ไม่เข้าเกณฑ์ที่จะได้รับเงินสนับสนุนผลกำไรจากการดำเนินงานของโรงแรมเนื่องจากการรับประกันมีข้อยกเว้นในกรณีอันเกิดจากผลกระทบของเหตุการณ์พิเศษ ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์โรคระบาดแม้ว่ากองทรัสต์จะมีรายได้อื่นส่วนหนึ่งเพิ่มขึ้นจากการดำเนินการเพื่อให้บริการแก่ผู้เข้าพักเป็นการชั่วคราวเนื่องจากการยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในเวียดนามในปี 2563 ก็ตาม
2. ค่าใช้จ่ายรวม 355.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.62 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวม 270.14 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ
- การขาดทุนทางบัญชี (non – cash) จากอัตราแลกเปลี่ยน 146.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 146.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งไม่มีการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน
 - ปี 2563 มีรายได้จากภาษีเงินได้ 2.29 ล้านบาท ทำให้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง 8.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 137.65 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 6.09 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานขาดทุนและมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายอื่น 38.75 ล้านบาท ลดลง 56.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 59.42 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายอื่น 95.50 ล้านบาท เนื่องจากมีรายการขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญลดลง 28.57 ล้านบาท, ภาษีธุรกิจเฉพาะจากรายได้ค่าเช่าของประเทศอินโดนีเซียลดลง 13.22 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและผลขาดทุนจากตราสารอนุพันธ์ทางการเงินลดลง 36.88 ล้านบาท ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจาก ดอกเบี้ยรับจากบริษัทในกลุ่มลดลง 3.50 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้น 25.42 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเกิดจากการดำเนินการเพื่อให้บริการแก่ผู้เข้าพักเป็นการชั่วคราวเนื่องจากการยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในเวียดนามในปี 2563



- ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 26.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.89 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 17.84 ล้านบาท สาเหตุหลักจากค่าที่ปรึกษากฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ลงนาม-

(นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซิเนสตี)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์