

เลขที่ SPI 30/2566

วันที่ 15 สิงหาคม 2566

เรื่อง: คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี้

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี้ ("กองทรัสต์") ขอชี้แจงผลการรายงานผลของไตรมาสที่ 2 ปี 2566 โดยกองทรัสต์และบริษัทย่อย รายงานผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 1,320.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนเพิ่มขึ้น 1,287.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,898.92 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ซึ่งมีการขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 33.01 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

รายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ 1,347.55 ล้านบาทหรือคิดเป็นขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 1,347.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และกลุ่มกองทรัสต์ฯ ไม่มีการซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

หากพิจารณาผลการดำเนินงานรายงานผลของไตรมาสที่ 2 ปี 2566 โดยตัดรายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ จะพบว่ามีผลกำไรจากการลงทุนสุทธิ 27.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรเพิ่มขึ้น 60.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 182.85 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ซึ่งมีผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 33.01 ล้านบาท

สาเหตุอื่นๆมีดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์และบริษัทย่อย มีรายได้รวม 159.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.23 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 71.19 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ
 - งวดสามเดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2566 กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าตั้งแต่ 1 เมษายน ถึงวันที่ 8 มิถุนายน 2566 ซึ่งเป็นวันที่ก่อนจำหน่ายเงินลงทุนไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการขายหุ้นของ SPVs โดยรับรู้รายได้เป็นจำนวนเงิน 35.21 ล้านบาท ทำให้รับรู้รายได้จากการให้เช่าลดลง 12.21 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าตลอดทั้งไตรมาส

เป็นจำนวนเงิน 47.42 ล้านบาท เนื่องจากทางกองทรัสต์ได้มีการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าว เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2566 จึงรับรู้รายได้ค่าเช่าเป็นเวลา 2 เดือน 8 วัน

- รายได้อื่น 124.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 100.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 430.96 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีรายได้อื่น 23.37 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้เงินสนับสนุนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2565 ถึง 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 2.5 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาหรือคิดเป็นจำนวนเงินไทย 86.48 ล้านบาท

นอกจากนี้ รายได้จากผลการดำเนินงานของโรงแรมในเวียดนาม (ซึ่งกองทรัสต์รับรู้รายได้โดยตรง เป็นการชั่วคราว หลังจากยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในเวียดนามตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563) เพิ่มขึ้น เนื่องจากการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID-19

2. ค่าใช้จ่ายรวม 132.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.93 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวม 104.20 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

- งวดสามเดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 6.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.45 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.59 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 3.43 ล้านบาท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในช่วง 5 ปีแรก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะคิดค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก (แต่จะไม่เกิน 21 ล้านบาทต่อปี) ซึ่งครบกำหนด 5 ปี เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 หลังจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราที่ตกลงกันไว้ตามสัญญา ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนทั้งหมด (แต่จะไม่เกิน 30 ล้านบาทต่อปี)
- งวดสามเดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ไม่มีค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครบแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทำให้ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายลดลง 7.59 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 100
- งวดสามเดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ค่าใช้จ่ายอื่น 30.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.13 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.82 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายอื่น 23.12 ล้านบาท เนื่องจากมีรายการขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น 6.58 ล้านบาท, ภาษีธุรกิจจากค่าเช่าซึ่งแปรผันตามรายได้ค่าเช่าที่รับรู้เพิ่มในกลุ่มบริษัทย่อยแห่งหนึ่งลดลง 1.64 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้น 2.19 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานเพื่อให้บริการแก่ผู้เข้าพักโรงแรม (กองทรัสต์ฯ รับรู้รายจ่ายจากการดำเนินงานของโรงแรมโดยตรงเป็นการชั่วคราว เนื่องจากการยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในเวียดนามในปี 2563)



- งวดสามเดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2566 กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากการแปลงค่าสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานเป็นสกุลเงินไทยบาท รวมทั้งจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้มีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 39.45 ล้านบาท
- งวดสามเดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ต้นทุนทางการเงิน 49.83 ล้านบาท ลดลง 14.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.41 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีต้นทุนทางการเงิน 64.22 ล้านบาท เนื่องจากทางกองทรัสต์ได้มีการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนๆ ทำให้สามารถจ่ายชำระเงินกู้รวมทั้งดอกเบี้ย เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2566

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ลงนาม-

(นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซิเนสติ)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์