

สรุปคำถามและข้อคิดเห็นจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563
ที่ไม่ได้ชี้แจงในที่ประชุมเนื่องจากเวลาอันจำกัด

1. ทำไมบริษัทฯ จึงมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

คำตอบ: กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ มีค่าติดลบเนื่องมาจากบริษัทฯ มีการขยายกิจการอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ที่เติบโตด้วยอัตราเฉลี่ย 4 ปี ที่ร้อยละ 42 นอกจากนี้กิจการโดยทั่วไปที่อยู่ในช่วงเติบโตมักจะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ติดลบเช่นกัน

2. เพราะเหตุใดการเติบโตของรายได้จึงช้ากว่าการเติบโตของต้นทุนขาย

คำตอบ: สาเหตุที่รายได้เติบโตช้ากว่าต้นทุนขายและส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยเนื่องมาจากสัดส่วนรายได้จาก 3 ธุรกิจหลักที่เปลี่ยนไปและอัตรากำไรที่ไม่สูงมากนักของ 2 โรงแรมในโครงการ CROSSROADS ซึ่งเปิดให้บริการเมื่อเดือนกันยายน 2562 เนื่องจากโปรโมชั่นราคาห้องพักในช่วงเริ่มต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าอัตรากำไรจะขยับสูงขึ้นเมื่อคุณภาพของโรงแรมได้รับการยอมรับ และโรงแรมดังกล่าวเป็นที่รู้จักในวงกว้าง

2.1 บริษัทฯ สามารถเพิ่มสัดส่วนของค่าใช้จ่ายผันแปรมากกว่าค่าใช้จ่ายคงที่เพื่อลดการเติบโตของต้นทุนขายได้หรือไม่

คำตอบ: ในปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายคงที่ค่อนข้างสูงเนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว (One-time expense) ได้แก่ ค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดดำเนินการของโครงการ CROSSROADS ซึ่งเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในช่วงกันยายน 2562 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการนำบริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) หรือ “SHR” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

2.2 บริษัทฯ สามารถ Capitalize ค่าใช้จ่ายมากกว่านี้ได้หรือไม่

คำตอบ: การ Capitalize ค่าใช้จ่ายนั้นต้องเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

3. เป็นไปได้หรือไม่ที่บริษัทฯ จะต่อสัญญาเงินกู้ระยะยาวเพื่อควบคุมให้อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ

คำตอบ: บริษัทฯ มีการศึกษาแหล่งเงินทุนและเครื่องมือการระดมทุนใหม่รวมไปถึงหุ้นกู้ที่ไม่มีกำหนดชำระคืนเงินต้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ในระดับที่เหมาะสมต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

4. เป็นไปได้หรือไม่ที่บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผล 2 ครั้งต่อปี

คำตอบ: การพิจารณาจ่ายเงินปันผลจะถูกค้ำจุนจากผลประกอบการร่วมกับมูลค่าเงินปันผลที่บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องสำรองไว้เพื่อลงทุนตามแผนการลงทุนของบริษัทฯ

5. เป็นไปได้หรือไม่ที่บริษัทฯ จะจัดประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่หมุนเวียนเพื่อรับรู้กำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คำตอบ: บริษัทฯ ได้บันทึกรายการสินทรัพย์ทั้งหมดรวมไปถึงสินทรัพย์เพื่อการลงทุนตามหลักมาตรฐานการบัญชี

6. เป็นไปได้หรือไม่ที่บริษัทฯ นำเสนออัตราส่วนทางการเงินใหม่ เช่น สัดส่วนสินทรัพย์ที่สร้างรายได้

คำตอบ: รับประทานและขอบคุณสำหรับข้อเสนอแนะ

7. บริษัทฯ จะสามารถลดระยะเวลาขายเฉลี่ยได้อย่างไร

คำตอบ: อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีสอดคล้องกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ ที่เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

8. สถานะการขายและการโอนของ The ESSE Asoke, The ESSE at Singha complex, The ESSE Sukhumvit 36 EYSE Sukhumvit 43 และ The EXTRO รางน้ำ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

คำตอบ: ข้อมูลโครงการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 จะถูกนำเสนอพร้อมกับงบการเงินไตรมาส 2 ปี 2563 ที่จะเผยแพร่ประมาณกลางเดือน สิงหาคม 2563 สำหรับข้อมูลโครงการ ณ 31 มีนาคม 2563 เป็นดังนี้

	The ESSE Asoke	The ESSE at Singha Complex	The ESSE Sukhumvit 36	EYSE Sukhumvit 43	The EXTRO
มูลค่าโครงการ	5,011 ล้านบาท	4,394 ล้านบาท	6,473 ล้านบาท	1,936 ล้านบาท	4,066 ล้านบาท
ยอดขายสะสม (ร้อยละ)	83	90	60	38	12
ยอดโอนสะสม (ร้อยละ)	72	65	n/a	n/a	n/a

9. อาคารสำนักงานเมโทรโพลิศจีมีผู้เช่าหลักเป็นใครบ้าง อัตราเช่าเฉลี่ยเท่าไร และสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาใน 1 - 2 ปีข้างหน้ามากน้อยเพียงไร

คำตอบ: อาคารสำนักงานเมโทรโพลิศจีมีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 13,677 ตารางเมตร และอัตราเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานอยู่ที่ราวร้อยละ 98.5 โดยมีผู้เช่าภายในอาคารรายสำคัญๆจะประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี การสื่อสาร โรงแรม และสายการบิน ในส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในช่วงปลายปี 2563-2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าบางรายเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักดีว่าผู้เช่าในอาคารดังกล่าวจะเป็น SME และ Startup ซึ่งในขณะที่ตัดสินใจซื้ออาคารนี้ บริษัทฯ เห็นว่า การมี SME และธุรกิจ Startup เป็นเรื่องที่ดีเพราะช่วยเพิ่มความหลากหลายให้กับ port ของผู้เช่าของบริษัทฯ โดยรวม ทว่า ผลกระทบจากสงครามการค้าและมาตรการเพื่อป้องกันกาแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลต่อเศรษฐกิจในวงกว้าง โดยเฉพาะ SME และ Startup ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้เตรียมแผนธุรกิจเพื่อหารายได้ในลำดับถัดไปแล้วสำหรับส่วนพื้นที่เช่าที่อาจว่างลง

10. ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีกลยุทธ์อย่างไรหลังเกิด COVID-19 และมีผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าคิดเป็นพื้นที่ร้อยละเท่าไร

คำตอบ: กลยุทธ์ของบริษัทฯ หลังการผ่อนคลายมาตรการการล็อกดาวน์ต่างๆ นอกเหนือจากการเน้นดูแลเรื่องความสะอาดโดยมีทีมทำความสะอาดส่วนกลาง รวมถึงการตรวจวัดอุณหภูมิทุกจุดเข้าออกแล้ว บริษัทฯ ได้

เริ่มนำเทคโนโลยีเพื่อลดการแพร่เชื้อเช่น touch less และการฆ่าเชื้อด้วยรังสีอัลตราไวโอเล็ต มาติดตั้งในอาคารอีกด้วย สำหรับอาคารที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอย่าง “S Oasis” อาจมีการปรับงบประมาณบางส่วนเพื่อนำมาเพิ่มระบบของอาคารให้มีการใช้งานที่เหมาะสมและสามารถลดการกระจายหรือแพร่เชื้อในอาคารได้มากขึ้น

นับตั้งแต่รัฐบาลณรงค์การรักษาระยะห่างทางสังคมเพื่อควบคุมการระบาดของ COVID-19 ผู้เช่าในพื้นที่ค้าปลีกบางรายได้ขอยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัทฯ ในขณะที่ผู้เช่าส่วนใหญ่เลือกที่จะยังคงเช่าพื้นที่ต่อไป อย่างไรก็ตามขณะนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ที่สนใจที่จะเช่าพื้นที่ที่ว่างลง โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าด้วยการทำเลคคัยภาพของอาคาร บริษัทฯ จะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นๆ เพื่อเพิ่มอัตราการใช้ในลำดับต่อไป

11. Breakeven point ของโรงแรมทั้งในและต่างประเทศ

คำตอบ: ในสภาวะการณ์การดำเนินงานโดยปกติของโรงแรมนั้น Breakeven Occupancy ของแต่ละโรงแรมจะอยู่ในช่วงร้อยละ 30 - 40 อย่างไรก็ตาม Breakeven point หลังจากการคลายล็อกดาวน์อาจเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการแข่งขันในด้านราคาจึงทำให้ breakeven point อาจเพิ่มขึ้นอีกราวร้อยละ 10-20

12. โรงแรมของกลุ่ม S มีที่ใดบ้างที่ให้บริการสำหรับสนับสนุนงานด้านสาธารณสุขของภาครัฐ และคิดค่าเช่าห้องพักอย่างไร แตกต่างจากค่าเช่าห้องพักหรือไม่

คำตอบ: โรงแรม 7 แห่งในกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรได้เปิดดำเนินการตามคำร้องขอจากรัฐบาลสหราชอาณาจักร เพื่อให้บริการแก่บุคลากรทางการแพทย์ในส่วนของบริการคิดอัตราค่าบริการจะเป็นอัตราที่ลดลงจากอัตราปกติเพื่อให้สอดคล้องกับระดับการให้บริการ และเป็นการช่วยเหลือประเทศที่กิจการทำธุรกิจในอีกทางหนึ่ง

13. บริษัทฯ ควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี

คำตอบ: พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ("พ.ร.บ. บริษัทมหาชนฯ") มาตรา 115 ได้ระบุเกี่ยวกับกรณีการจ่ายเงินปันผลประจำปีว่า "การจ่ายเงินปันผลต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น" อย่างไรก็ตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนฯ ไม่ได้ระบุกรณีจ่ายเงินปันผลประจำปีไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหรือไม่ เช่นเดียวกับข้อบังคับของบริษัทฯ ดังนั้น โดยหลักกฎหมายหากเรื่องใดไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น กรรมการย่อมมีอำนาจพิจารณาอนุมัติได้ และมีได้เป็นการฝ่าฝืนพ.ร.บ. บริษัทมหาชนฯ แต่อย่างใด