

ที่ CS./65-022

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ (แก้ไข)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำเนา เลขธิการ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอรายงานเรื่องสำคัญในระหว่างงวดและผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้

อ้างอิงเอกสาร เลขที่ CS/64-101 วันที่ 19 พฤศจิกายน 2564 เรื่องการเข้าลงทุนในธุรกิจอื่น บริษัทฯ ได้ลงทุนใน ธุรกิจโรงแรมโดยการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย 2 แห่ง บริษัทฯ จึงจัดทำงบการเงินรวม ขึ้นเป็นครั้งแรกตามเกณฑ์

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2563

1. บริษัทฯ มีรายได้รวม สำหรับปี 2564 เท่ากับ 443.59 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 257.78 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 36.75 เกิดจากไตรมาส 2 และ 3 ปี 2564 มีการปิดร้านในช่วงเดือน เมษายน - พฤษภาคม 2564 เดือน กรกฎาคม - สิงหาคม 2564 สาเหตุมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 สบค.มีมาตรการไม่ให้นัก รับประทานอาหารในร้านพื้นที่สีแดงเข้ม 29 จังหวัด ทำให้พฤติกรรมการบริโภคของลูกค้าเกิดความระมัดระวังและ เปลี่ยนแปลงไป การที่สถานการณ์โควิดภายในประเทศเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ส่งผลให้กับเศรษฐกิจปี 2564 ชะลอตัว ส่งผลให้ยอดขายในส่วนของสาขาที่เปิดการขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย
2. บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวม สำหรับ ปี 2564 เท่ากับ 224.68 ล้านบาท ลดลงจาก ปี 2563 จำนวน 65.05 ล้านบาท คิด เป็นร้อยละ 22.45 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนต้นทุนต่อยอดขาย พบว่าสำหรับ ปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ร้อยละ 10 เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับเมนูอาหาร โดยเน้นวัตถุดิบที่สามารถดึงมูลค่าลูกค้าให้เข้ามาทาน ประกอบกับราคา วัตถุดิบปรับสูงขึ้นตามสภาพเศรษฐกิจ ทำให้ต้นทุนขายเฉลี่ยต่อหัวสูงขึ้น
3. บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับงวด ปี 2564 เท่ากับ 402.43 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 102.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.34 เนื่องจากยอดขายลดลงและการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้ให้ เช่า ในช่วงสถานการณ์แพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

4. บริษัทฯ มีขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ สำหรับ ปี 2564 เท่ากับ 36.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 25.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 235.61 เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID ซึ่งส่งผลกระทบต่อขยายของสาขา
5. บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุนในงบการเงินรวม เกิดจากในระหว่างปี บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด) ซึ่ง ณ วันซื้อกิจการ บริษัทย่อยมีทรัพย์สินมูลค่า 178 ล้านบาท ต่อมาทรัพย์สินดังกล่าวได้ถูกนำไปชำระหนี้ให้แก่ธนาคารเป็นจำนวน 96 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทรับรู้ผลขาดทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 82 ล้านบาท คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติให้ซื้อทรัพย์สินกลับคืนในราคาที่เหมาะสมและไม่เกินกว่าต้นทุนเดิม ณ วันซื้อบริษัทย่อย รวมถึงให้มีการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ส่วนที่เหลือกับธนาคารให้เร็วที่สุดเพื่อลดภาระดอกเบี้ย โดยให้ค่างิ่งถึงประโยชน์สูงสุดที่บริษัทฯจะได้รับ
ณ วันซื้อกิจการ บริษัทฯ พิจารณามูลค่าของบริษัทย่อย จากมูลค่าของสินทรัพย์ตามบัญชีหลังปรับปรุงด้วยราคาประเมินทรัพย์สิน (มูลค่าทรัพย์สิน 178 ล้านบาท , ราคาประเมิน 260.5 ล้านบาท) บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน ประกอบการซื้อ-ขายและใช้กับวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินใช้วิธีการจากต้นทุนหรือวิธีต้นทุนทดแทนในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินรวมเป็นเงิน 260.5 ล้านบาท จากเล่มประเมินดังกล่าวระบุว่า บริษัท เอเอสพี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด มีที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง 2 รายการ (1.อาคาร โรงแรมขนาด 8 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 2.อาคารคลับเฮ้าส์ขนาด 2 ชั้นพร้อมสระว่ายน้ำ) บริษัทย่อยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย/สิทธิครอบครองสมบูรณ์ มีภาระผูกพันจำนวนกับธนาคาร เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2559
6. บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับงวดปี 2564 เท่ากับ 37.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสำหรับปี 2563 จำนวน 8.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.29 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย
7. บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวด ปี 2564 เท่ากับ 340.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสำหรับงวดเดียวกันของ ปี 2563 จำนวน 198.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 139.42 เนื่องจากยอดขายที่ลดลงจากสถานการณ์โควิด-19 ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ประกอบกับเศรษฐกิจปี 2564 ชะลอตัว และรายการรับรู้รายการขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

นอกจากนั้นในปี 2564 บริษัทฯ มีการลงทุนในสินทรัพย์ และหุ้นสามัญซึ่งไม่เข้าข่ายรายการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ดังมีรายละเอียดดังนี้

1. ในเดือนเมษายน 2564 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในราคาขายรวม 64,800,000 บาท เมื่อนำรายการดังกล่าวมารวมคำนวณขนาดรายการจะมีขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนตามงบการเงินประจำปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 6.15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งไม่เข้าข่ายรายการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ บริษัทฯ แสดงการคำนวณดังนี้

เกณฑ์การวัดขนาดรายการ	วิธีการคำนวณ
วิธีที่ 1 เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA ของเงินลงทุนในบริษัท x สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป) x 100 NTA ของบริษัทจดทะเบียน	เป็นการซื้อสินทรัพย์ไม่เข้าเกณฑ์การ คำนวณขนาดรายการ
วิธีที่ 2 เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท x สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย) x 100 กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน	เป็นการซื้อสินทรัพย์ไม่เข้าเกณฑ์การ คำนวณขนาดรายการ
วิธีที่ 3 เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน	= $(64,800,000 \times 100)$ 1,052,836,340 = 6.15%
วิธีที่ 4 เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	เป็นการซื้อสินทรัพย์ไม่เข้าเกณฑ์การ คำนวณขนาดรายการ

2. เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในบริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) และบริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”) โดยเข้าซื้อหุ้นสามัญของ CPT และ ASP จากบุคคลที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่จังหวัดเชียงราย โดยภายในโรงแรมมีพื้นที่ที่สามารถพัฒนาเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องได้อีกด้วย เช่น ร้านอาหาร และภัตตาคาร หรือการจัดเลี้ยง ซึ่งสามารถก่อให้เกิดแหล่งรายได้ใหม่ในอนาคตให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าการลงทุนรวม 31,000,000 บาท เมื่อนำรายการดังกล่าวมารวมคำนวณขนาดรายการจะมีขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนตามงบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับร้อยละ 3.17 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และเมื่อนำรายการดังกล่าวมารวมคำนวณขนาดรายการภายในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา จะมีขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 9.80 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งไม่เข้าข่ายรายการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ บริษัทฯ แสดงการคำนวณดังนี้

เกณฑ์การวัดขนาดรายการ	วิธีการคำนวณ
วิธีที่ 1 เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ $(\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}) \times 100$ NTA ของบริษัทจดทะเบียน	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก CPT และ ASP มีส่วนของผู้ถือหุ้นดิลคอป
วิธีที่ 2 เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน $(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย}) \times 100$ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก CPT, ASP และบริษัทฯ มีผล การดำเนินงานขาดทุน
วิธีที่ 3 เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน $\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$	$= \frac{(31,000,000 \times 100)}{977,103,275}$ $= 3.17\%$ กรณีรวมคำนวณรายการ 6 เดือน $= \frac{((64,800,000 + 31,000,000) \times 100)}{977,103,275}$ $= 9.80\%$
วิธีที่ 4 เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มี การออกหุ้นเพิ่มทุนใหม่ เพื่อแลกกับ ทรัพย์สินที่ได้มา

3. เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อย (บริษัท เอ เอส ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด) ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกับบุคคลที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในราคาขายรวม 140,000,000 บาท และประมาณการงบลงทุน 25,800,000 บาท รวมเป็นจำนวน 165,800,000 บาท เมื่อนำรายการดังกล่าวมารวมคำนวณขนาดรายการจะมีขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนตามงบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับร้อยละ 11.77 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และเมื่อนำรายการดังกล่าวมารวมคำนวณขนาดรายการภายในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา จะมีขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 13.97 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งไม่เข้าข่ายรายการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ บริษัทฯ แสดงการคำนวณดังนี้

เกณฑ์การวัดขนาดรายการ	วิธีการคำนวณ
วิธีที่ 1 เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ $(\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}) \times 100$ NTA ของบริษัทจดทะเบียน	เป็นการซื้อสินทรัพย์ไม่เข้าเกณฑ์การ คำนวณขนาดรายการ
วิธีที่ 2 เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน $(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย}) \times 100$ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน	เป็นการซื้อสินทรัพย์ไม่เข้าเกณฑ์การ คำนวณขนาดรายการ

เกณฑ์การวัดขนาดรายการ	วิธีการคำนวณ
<p>วิธีที่ 3 เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน $\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$</p>	<p>= $(165,800,000 \times 100)$ 1,408,431,465 = 11.77%</p> <p>กรณีรวมคำนวณรายการ 6 เดือน = $((31,000,000+165,800,000) \times 100)$ 1,408,431,465 = 13.97%</p>
<p>วิธีที่ 4 เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์</p>	<p>เป็นการซื้อสินทรัพย์ไม่เข้าเกณฑ์การ คำนวณขนาดรายการ</p>

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล)
 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
 ผู้อำนวยการลงนามสารสนเทศ