

วันที่ 14 พฤษภาคม 2562

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 “ชุดสอบทาน” ของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 363.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.17 ล้านบาท หรือ 0.32 % จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 1 ปี 2562 มีรายได้จำนวน 213.15 ล้านบาท (ไตรมาส 1 ปี 2561 มีรายได้ 210.87 ล้านบาท) โดยแบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ 197.9 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 15.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2561 จำนวน 2.28 ล้านบาท

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหาร โดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2562 เป็นจำนวน 150.41 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 140.5 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 9.91 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 1.11 ล้านบาท หรือ 0.7 %

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 117.61 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2561 เท่ากับ 127.73 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 16.54 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 25.77 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โอเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2562	ไตรมาส 1 ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการ โรงแรม	213.15	210.87	2.28
รายได้ค่าเช่าและบริการ	150.41	151.52	(1.11)
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	363.56	362.39	1.17
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	124.12	115.52	8.60
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	121.83	119.14	2.69
รวมต้นทุนขายและบริการ	245.95	234.66	11.29
กำไรขั้นต้น	117.61	127.73	(10.12)
รายได้อื่น	24.24	23.91	0.33
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	141.85	151.64	(9.79)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	18.80	16.48	2.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	65.31	57.62	7.69
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4.21	4.22	(0.01)
ค่าตอบแทนกรรมการ	0.99	0.82	0.17
(โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ) หนี้สงสัยจะสูญ	(0.73)	1.20	(1.93)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	53.27	71.30	(18.03)
ต้นทุนทางการเงิน	31.28	25.98	5.30
กำไรก่อนภาษีเงินได้	21.99	45.32	(23.33)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5.25	2.62	2.62
กำไรสำหรับปี	16.74	42.69	(25.95)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
(หน่วย : ล้านบาท)						
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	144.99	138.63	68.16	72.24	213.15	210.87
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	68.0%	65.7%	32.0%	34.3%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	68.76	60.28	55.36	55.24	124.12	115.52
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	47.4%	43.5%	81.2%	76.5%	58.2%	54.8%
กำไรขั้นต้น	76.23	78.35	12.80	17.00	89.03	95.35
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	52.6%	56.5%	18.8%	23.5%	41.8%	45.2%

1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชนฤกษ์ ลานนา บูทิก ตั้งอยู่ที่ตำบล หนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์เลีย ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way Signal Hill California บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 1 ของปี 2562 เท่ากับ 213.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.28 ล้านบาท หรือ 1.1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 144.99 ล้านบาท (เป็นรายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 129.74 ล้านบาท รายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 15.25 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2561 ที่มีรายได้จำนวน 138.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.6 % โรงแรมที่แจ้งเหตุแห่งในไตรมาส 1 ปี 2562 มีอัตราการเข้าพักรวม 68.73 % เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราการเข้าพัก 78.20 %

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ของทั้งเจ็ดโรงแรมในปี 2562 เพิ่มขึ้นโดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 1,402 บาท ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 1,306 บาท

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 1 ปี 2562 เป็นเงิน 68.16 ล้านบาทลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2561 เป็นเงิน 4.08 ล้านบาท โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย สำหรับรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มที่มีการลดลง ไม่สัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพักที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากพฤติกรรมการเดินทางของนักท่องเที่ยวในปัจจุบันมักเดินทางเป็นครอบครัวหรือเป็นกลุ่มเพื่อนและนิยมที่จะสำรองห้องพักผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต Online Travel Agent (OTA) มากขึ้น กลุ่มโรงแรมเอเชีย จึงขยายแผนงานรองรับนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ และได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ตั้งแต่กลางปี 2560 ถึงปัจจุบัน

ซึ่งจากการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมกรกลุ่มลูกค้าโดยส่วนใหญ่จะจงเป็นเฉพาะห้องพัก ที่ไม่รวมอาหารเช้า (ABF) จึงทำให้รายได้ค่าห้องพักและค่าอาหารอัตรการการปรับไม่สัมพันธ์กัน

2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการ ได้แก่ 1) อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต 2) ศูนย์การค้าเดอะฮับ (The Hub), 3) เอ-เอ ทาวน์พาร์ทเมนท์ (AA -Town Apartment) 4) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต รังสิต 5) โรงแรมเอเชียชะอำ และมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 3 แห่ง คือ 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่า “ ราชพฤษก์ ลานนา บูทิก ที่เชียงใหม่ ” 2) บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ประกอบธุรกิจ “ศูนย์การค้า ลานสุข พลาซ่า และให้เช่าโรงแรม คาร์เลย์ เชียงใหม่ ” และ 3) Zeer Oversea LLC. ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศ สหรัฐอเมริกา “ศูนย์การค้า Glendale Plaza และ โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ” สหรัฐอเมริกา ในรัฐ แคลิฟอร์เนีย

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	140.50	145.81	9.91	5.71	150.41	151.52
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	85.6%	80.6%	15.2%	28.0%	81.0%	78.6%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	14.4%	19.4%	84.8%	72.0%	19.0%	21.4%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 1 ปี 2562 มีจำนวน 150.41 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 140.50 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 9.91 ล้านบาท) ปรับลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1.11 ล้านบาท เป็นผลจากการที่ทางศูนย์การค้าเซียร์ฯ ได้ทำการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ให้เช่า และผังบริเวณภายในอาคารให้ดียิ่งขึ้น และมีการปรับปรุงอาคารด้านหน้าของศูนย์ฯ ตลอดจนพื้นที่ตลาดภายนอกอาคาร

3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้จากซักรีด ค่าโทรศัพท์ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

ต้นทุนขาย.....ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 245.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.29 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 4.81 % และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin)

ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562 เท่ากับ 32.3% ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 35.2% โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 68.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 14.1 % โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 47.4 % และ 43.5.% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 52.6 % และ 56.5. % ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 55.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.2 % จากปีก่อน โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 81.2 % และ 76.5 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 18.8 % และ 23.5 % ตามลำดับ

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 1 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 121.83 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 120.32 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 2.78 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 2.69 % จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 19.0 % และ 21.4 % ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 88.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.24 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 จำนวน 18.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.08 %
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 จำนวน 65.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.35 %
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2562 จำนวน 4.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.01 ล้านบาท ลดลง 0.24 %
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2562 จำนวน 0.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.73 %
- ในปี 2562 โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 0.73 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ 1.20 ล้านบาท ลดลง 1.93 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยได้รับชำระจากลูกหนี้ค้างค้ำที่ค้างนาน

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 53.27 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 18.03 ล้านบาท ลดลง 25.29 %

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 31.28 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 25.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.3 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 16.54 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 25.77 ล้านบาท และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2562 เท่ากับ 0.05 บาท ขณะที่ไตรมาส 1 ปี 2561 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.13 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ