

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. ตารางสรุปงบการเงินรวม

บริษัท เอเชีย โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 , 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562		2561		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50.60	0.53	56.90	0.59	66.50	0.72
เงินลงทุนชั่วคราว	0.72	0.01	0.72	0.01	0.68	0.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	120.97	1.28	109.90	1.14	104.17	1.12
ลูกหนี้จากการชดเชยประกันภัย	-	-	-	-	179.78	1.93
สินค้าคงเหลือ	42.68	0.45	43.11	0.45	42.03	0.45
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	214.97	2.27	210.63	2.18	393.16	4.23
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.00	0.04	4.00	0.04	4.00	0.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	56.56	0.60	60.16	0.62	63.89	0.69
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	8,943.73	94.42	9,150.23	94.56	8,656.10	93.08
ค่าความนิยม	40.26	0.43	43.33	0.45	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.06	0.12	5.12	0.05	3.33	0.04
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	2.67	0.03	2.35	0.02	2.10	0.02
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	176.15	1.86	165.87	1.71	156.78	1.69
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	5.07	0.05	20.19	0.21	7.32	0.08
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17.74	0.19	14.36	0.15	13.16	0.14
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,257.24	97.73	9,465.61	97.82	8,906.68	95.77
รวมสินทรัพย์	9,472.21	100.00	9,676.24	100.00	9,299.84	100.00

บริษัท เอเชีย โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562		2561		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินและผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	220.17	2.32	124.45	1.29	241.58	2.60
เจ้าหนี้การค้า	31.85	0.34	29.26	0.30	30.49	0.33
เจ้าหนี้อื่น	97.51	1.03	97.12	1.00	92.12	0.99
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	243.01	2.57	212.92	2.20	189.66	2.04
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.39	0.01	1.45	0.01	1.35	0.01
รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	7.68	0.08	7.68	0.08	7.68	0.08
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน	47.58	0.50	51.73	0.53	22.79	0.25
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย	-	-	0.33	0.00	0.19	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	649.19	6.85	524.94	5.43	585.86	6.30
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,919.65	20.27	2,138.66	22.10	1,605.69	17.27
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	1.39	0.01	2.84	0.03
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,138.11	12.02	1,145.47	11.84	1,155.32	12.42
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	114.19	1.21	82.36	0.85	74.75	0.80
เงินประกันการเช่า	163.83	1.73	165.16	1.71	164.30	1.77
รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่	11.27	0.12	17.91	0.19	24.54	0.26
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.92	0.05	5.00	0.05	4.67	0.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,351.97	35.39	3,555.95	36.75	3,032.11	32.60
รวมหนี้สิน	4,001.16	42.24	4,080.89	42.17	3,617.97	38.90

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2561		2561		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	<u>500.00</u>		<u>500.00</u>		<u>500.00</u>	
หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 32,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	320.00	3.38	320.00	3.31	320.00	3.44
ส่วนเกินทุน						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่าย						
หุ้นสามัญบริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย	112.74	1.19	112.74	1.17	112.74	1.21
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	36.40	0.38	36.40	0.38	37.09	0.40
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	45.61	0.48	44.67	0.46	41.31	0.44
ยังไม่ได้จัดสรร	559.45	5.91	575.02	5.94	580.74	6.24
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	4,231.91	44.68	4,338.86	44.84	4,409.47	47.41
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	5,306.11	56.02	5,427.69	56.09	5,501.35	59.16
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	164.94	1.74	167.66	1.73	180.52	1.94
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,471.05	57.76	5,595.35	57.83	5,681.87	60.10
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,472.21	100.00	9,676.24	100.00	9,299.84	100.00

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562		2561		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	770.57	56.82	740.30	55.41	710.15	53.78
รายได้ค่าเช่าและบริการ	585.56	43.18	595.77	44.59	610.26	46.22
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	1,356.13	100.00	1,336.07	100.00	1,320.41	100.00
ต้นทุนขายและบริการ						
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	524.42	38.67	472.67	35.38	453.29	34.33
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	491.44	36.24	496.59	37.17	470.19	35.61
รวมต้นทุนขายและบริการ	1,015.86	74.91	969.26	72.55	923.48	69.94
กำไรขั้นต้น	340.27	25.09	366.81	27.45	396.93	30.06
รายได้อื่น	83.65	6.17	85.27	6.38	260.37	19.72
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	423.92	31.26	452.08	33.84	657.30	49.78
ค่าใช้จ่ายในการขาย	75.14	5.54	66.64	4.99	64.52	4.89
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	264.23	19.48	244.68	18.31	232.80	17.63
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	-	4.90	0.37	-	-
ขาดทุนจากการตีราสินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	50.75	3.84
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	16.03	1.18	15.80	1.18	14.88	1.13
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.11	0.38	4.49	0.34	3.43	0.26
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	0.26	0.02	4.07	0.30	(1.88)	(0.14)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	63.15	4.66	111.50	8.35	292.80	22.17
ต้นทุนทางการเงิน	123.51	9.11	105.06	7.86	113.56	8.60
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(60.36)	(4.45)	6.44	0.48	179.24	13.57
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4.77)	(0.35)	3.77	0.28	17.66	1.34
กำไรสำหรับปี	(55.59)	(4.10)	2.67	0.20	161.58	12.24

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม(ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562	2561	2560
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น			
กำไรจากการประมาณการ			
ตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย	(0.08)		
ผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(42.58)	(4.25)	(18.32)
ผลกำไรจากการตีมูลค่าสินทรัพย์ใหม่	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินจากการตีราคาอาคารเพิ่ม	-	-	174.41
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบ			
ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	0.02	-	(39.76)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(42.64)	(4.25)	116.33
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(98.22)	(1.58)	277.91
การแบ่งปันกำไร			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(55.46)	3.06	153.45
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.13)	(0.39)	8.13
	(55.59)	2.67	161.58
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(95.98)	(0.97)	263.80
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2.25)	(0.61)	14.11
	(98.23)	(1.58)	277.91
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	(0.17)	0.01	0.48
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	320,000,000	320,000,000	320,000,000

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562	2560	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับภาษีเงินได้	(55.59)	2.67	161.58
รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(4.77)	3.77	17.66
ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน	34.89	10.97	10.13
ค่าเสื่อมราคา	305.51	282.70	269.67
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจ่าย	23.55	23.55	23.55
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ตัดจ่าย	1.75	1.47	1.34
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ-สูญ จากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	0.26	4.07	(1.88)
รายได้ชดเชยจากประกันภัย	-	(2.98)	(179.78)
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	-	50.76
(กำไร)ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1.28	0.57	0.32
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	0.76	0.53	4.80
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	0.24	0.28	0.29
รายได้ค่าสิทธิการเช่า	(6.63)	(6.63)	(6.63)
เงินชดเชยค่าเสียหายจากการยกเลิกสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่	-	-	2.27
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	4.90	-
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	123.51	105.06	113.56
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน			
สินทรัพย์และหนี้สินจากการดำเนินงาน	424.76	430.93	467.64
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(0.66)	(5.08)	7.02
สินค้าคงเหลือ	0.43	(1.09)	0.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3.92)	(1.09)	0.92
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	2.59	(1.23)	7.49
เจ้าหนี้อื่น	-	4.40	2.75
เงินประกันการเช่า	(1.34)	0.87	(17.31)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(0.08)	0.33	(0.02)

บริษัท เอเชีย โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562	2560	2560
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	421.78	428.04	468.94
เงินสดจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(3.14)	(3.36)	(4.24)
เงินสดจ่ายคืนจากการยกเลิกสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่	-	-	(6.00)
เงินสดรับจากลูกหนี้ค่าเช่าเซชจากประกันภัย	-	182.76	-
เงินสดรับจากภาษีเงินได้นิติบุคคล	7.07	2.01	2.76
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(19.61)	(20.76)	(16.73)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	406.10	588.69	444.73
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :			
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	(1.35)	(20.19)	(7.32)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	2.13	1.81	0.58
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(106.11)	(778.34)	(267.27)
เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	(33.83)	(32.63)	(29.03)
เจ้าหน้าที่ทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(35.39)	(12.64)	(21.12)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(174.55)	(841.99)	(324.16)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	95.72	6.18	69.45
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน			
ดอกเบี้ยทางการเงิน	(123.55)	(104.46)	(113.30)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(26.06)	(73.75)	(48.37)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น	-	(11.20)	22.34
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(212.81)	(190.93)	(219.15)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	32.45	623.85	153.31
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1.45)	(1.35)	(1.28)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(235.70)	248.34	(137.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(4.15)	(4.96)	(16.43)
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน	(2.15)	(4.64)	2.94
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	56.90	66.50	79.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	50.60	56.90	66.50

2. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (คิดจากงบการเงินรวม)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

รายการ		2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.33	0.40	0.67
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.27	0.32	0.29
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.69	1.06	0.81
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	9.35	9.88	9.97
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	38.50	36.44	36.11
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	20.05	18.72	18.37
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	17.96	19.23	19.60
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	33.24	32.44	34.53
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	10.83	11.10	10.43
Cash Cycle	(วัน)	45.63	44.57	45.28
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	25.09	27.45	30.06
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(4.43)	0.79	13.43
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร	(%)	(675.75)	5601.78	250.75
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(3.85)	0.22	9.71
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	(%)	(1.00)	0.05	2.76
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	(%)	(0.58)	0.03	1.67
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	2.75	3.19	4.89
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.15	0.15	0.17
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.73	0.73	0.64
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	4.25	6.64	5.07
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.99	0.99	0.96
อัตราการจ่ายเงินปันผล (คิดจากกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะบริษัท)	(%)	83.33	61.90	102.78
อัตราการเจริญเติบโต (Growth Ratio)				
สินทรัพย์รวม	(%)	(2.11)	4.05	3.00
หนี้สินรวม	(%)	(1.95)	12.79	0.52
กำไรสุทธิ	(%)	(1,910.23)	(98.00)	4,525.94

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. ภาพรวมของการดำเนินงานธุรกิจ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,356.13 ล้านบาท (รายได้ปี 2561 เท่ากับ 1,336.07) เพิ่มขึ้น 20.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5 % จากปีก่อน เนื่องจากในช่วงปี 2562 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยว เนื่องจากในปี 2561 ได้ขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นอีก 3 แห่ง ในประเทศเพิ่มขึ้น 2 แห่ง และต่างประเทศเพิ่มขึ้นอีก 1 แห่ง

ภาพรวมรายได้และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน ปี 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

	รายได้				ต้นทุน				กำไรขั้นต้น			
	2562	2561	เพิ่ม(ลด)	%	2562	2561	เพิ่ม(ลด)	%	2562		2561	
รายได้กิจการโรงแรม												
- รายได้ห้องพัก	516.86	480.35	36.51	7.6%	301.03	254.93	46.10	18.1%	215.83	41.8%	225.42	46.9%
- อาหาร/เครื่องดื่ม	253.71	259.95	(6.24)	-2.4%	223.39	217.74	5.65	2.6%	30.32	12.0%	42.21	16.2%
	770.57	740.30	30.27	4.1%	524.42	472.67	51.75	10.9%	246.15	31.9%	267.63	36.2%
รายได้ค่าเช่าบริการ												
- ในประเทศ	556.13	571.32	(15.19)	-2.7%	483.80	484.99	(1.19)	-0.2%	72.33	13.0%	86.33	15.1%
- ต่างประเทศ	29.43	24.45	4.98	20.4%	7.64	11.60	(3.96)	-34.1%	21.79	74.0%	12.85	52.6%
	585.56	595.77	(10.21)	-1.7%	491.44	496.59	(5.15)	-1.0%	94.12	16.1%	99.18	16.6%
รวม	1,356.13	1,336.07	20.06	1.5%	1,015.86	969.26	46.60	4.8%	340.27	25.1%	366.81	27.5%

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการ โรงแรมรวมในปี 2562 จำนวน 770.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 30.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.1 % ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในปี 2562 เป็นจำนวน 585.56 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 10.21 ล้านบาท เท่ากับ 1.7 % เนื่องจากศูนย์การค้าเซียร์รังสิตมีการจัดโซนพื้นที่เช่าและมีการปรับปรุงพื้นที่ด้านหน้าจึงมีผลทำให้รายได้ค่าเช่าลดลง

โดยบริษัทมีความสามารถทำกำไรขั้นต้นรวม 340.27 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน 26.54 ล้านบาท ลดลง 7.2 % บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 55.46 ล้านบาท ปี 2561 มีกำไรจำนวน 3.06 ล้านบาทขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 58.52 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม 1.5 % ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีอัตราปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าจ้างเงินเดือน การประมาณการผลประโยชน์พนักงานเนื่องจากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2562 โดยมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2562 ซึ่งมีการเพิ่มและแก้ไขอัตราค่าชดเชยการเลิกจ้าง จากเดิมสูงสุด 300 วัน เป็น 400 วัน

2. ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการ โรงแรมในปี 2562 จำนวน 770.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 30.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 4.1% รายได้จากกิจการ โรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม สรุปได้ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม (หน่วย : ล้านบาท)	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	516.86	480.35	253.71	259.95	770.57	740.30
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	67.1%	64.9%	32.9%	35.1%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	301.03	254.93	223.39	217.74	524.42	472.67
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	58.2%	53.1%	88.0%	83.8%	68.1%	63.8%
กำไรขั้นต้น	215.83	225.42	30.32	42.21	246.15	267.63
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	41.8%	46.9%	12.0%	16.2%	31.9%	36.2%

ก) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก ตั้งอยู่ที่ ตำบล หอนกวาง อำเภอดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์เลย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม่อ อำเภอมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach - Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way, Signal Hill, California

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2562 เป็นเงินรวม 516.86 ล้านบาท (ซึ่งเป็นรายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 454.00 ล้านบาท และรายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 62.86 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 36.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.6 % ซึ่งเป็นผลมาจากการโรงแรมมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ถัวเฉลี่ยของทุกโรงแรมในปี 2562 เท่ากับ 63.13 % ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย 65.21 % โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักสูงสุดในปี 2562 คือ โรงแรมเอเชียกรุงเทพ มีอัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย 85.15 % เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.60 % (ปี 2561 อัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย 81.55 %) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโรงแรมเอเชียกรุงเทพ ยังเป็นโรงแรมที่ได้รับความนิยมของนักท่องเที่ยว และประกอบกับที่ได้ขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นอีก 3 แห่งได้เริ่มดำเนินการในระหว่างปี 2561 โดยแบ่งเป็นในประเทศ 2 แห่ง ซึ่งได้เปิดให้บริการแล้ว ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก เชียงใหม่ , โรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่ และ ในต่างประเทศ Quality Inn Long -Signal Hill

ในส่วนของค่าห้องพักถัวเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรม(Average Room Rate) ในปี 2562 เท่ากับ 1,336.00 บาท ในปี 2561 เท่ากับ 1,289.00 บาท โดยมีรายละเอียดของแต่ละโรงแรมดังนี้

อัตราการเข้าพัก และ ราคาห้องพัก ถัดเฉลี่ยกลุ่มธุรกิจโรงแรม

อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เอเชียกรุงเทพ	85.15%	81.55%	3.60%
เอเชียพัทยา	55.65%	54.69%	0.96%
เอเชียแอร์พอร์ต	57.04%	64.73%	-7.69%
เอเชีย ชะอำ	44.38%	46.39%	-2.01%
ราชพฤกษ์	15.08%	25.71%	-10.63%
คาร์เลย์	24.35%	8.92%	15.43%
Quality Inn Long Beach - Signal Hill	68.19%	63.11%	5.08%

ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เอเชียกรุงเทพ	1,402.00	1,509.00	(107.0)
เอเชียพัทยา	1,053.00	1,170.00	(117.00)
เอเชียแอร์พอร์ต	1,090.00	1,042.00	48.00
เอเชีย ชะอำ	977.00	905.00	72.00
ราชพฤกษ์	1,415.00	982.00	433.00
คาร์เลย์	678.00	1,278.00	(600.00)
Quality Inn Long Beach - Signal Hill	3,652.00	3,552.00	100.00

	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	63.13%	65.21%	-2.08%

	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	1,336.00	1,289.00	47.00

นอกจากรายได้ค่าห้องพักในโรงแรมตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยังมีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นการให้เช่าห้องพักระยะยาวโดยมีการบริการเหมือนเดียวกับโรงแรม รายได้ส่วนนี้มีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ค่าห้องพักของโรงแรม โดยในปี 2562 มีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เป็นเงิน 5.58 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 6.55 % ของรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ต ที่รังสิต

ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2562 จำนวน 253.71 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 6.24 ล้านบาท หรือลดลง 2.4 % บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ปี 2562 เท่ากับ 67.1 : 32.9 สัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 64.9 : 35.1

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจะประกอบด้วยรายได้จากห้องอาหารในโรงแรมและรายได้จากงานจัดเลี้ยง โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมียอดรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งในปี 2562 รายได้จากห้องอาหารมียอดลดลงเนื่องมาจากปัจจุบันกลุ่มลูกค้ามีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมเป็นการจองห้องพักผ่านออนไลน์ และจะจองเฉพาะห้องพักจึงทำให้อัตราการเพิ่มของรายได้ห้องพัก และ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มไม่สัมพันธ์เหมือนเช่นที่ผ่านมา

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่บริหารโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการ ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต

ได้เปิดดำเนินการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ “ AA Town” เมื่อปลายปี 2557 จำนวน 130 ห้อง และในปี 2558 ได้เปิดกิจการศูนย์การค้าขายส่งและขายปลีก เป็นอาคารสูง 3 ชั้น “ ศูนย์การค้าเดอะฮับ (The Hub) ”

และในปี 2559 บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับเจ้าของธุรกิจเดิม โดยการจัดตั้งบริษัทใหม่ขึ้น “ บริษัท สปาไฮเต็ล จำกัด ” ตั้งอยู่ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ทำโครงการลานสุขพลาซ่า และโรงแรมคาร์ลสไฮ้ ห้องพักจำนวน 76 ห้อง โดยได้เปิดให้บริการด้านห้องพักแล้วในเดือน ตุลาคม 2561 โดยทำเลตั้งอยู่ใกล้ตลาดวโรรส เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และ ชาวต่างชาติเป็นอย่างมาก การเดินทางสะดวก ในส่วนของโครงการ “ลานสุขพลาซ่า” ขณะนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเป็นร้านค้าให้เช่า และ อพาร์ทเมนต์

ในเดือนเมษายน 2561 บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ (ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก เดิมชื่อโรงแรมปราชญ์ราชพฤกษ์ รีสอร์ท) ห้องพักจำนวน 35 ห้องได้เปิดดำเนินการด้านห้องพักในเดือน พฤษภาคม 2561

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ได้ลงทุนซื้อธุรกิจโรงแรมรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง Quality Inn Long Beach -Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way, Signal Hill, California ได้เปิดดำเนินการในเดือน พฤศจิกายน 2561 โดยมีห้องพักจำนวน 74 ห้อง

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัทมีรายได้ปรับลดลง ในปี 2562 โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นเงิน 585.56 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 10.21 ล้านบาท ลดลง คิดเป็น 1.7 %

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากเฮลท์คลับ รายได้จากจอดรถ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรจากจำหน่ายสินทรัพย์ รายได้ค่าโฆษณาจากการประกันภัย และรายได้ค่าบริการอื่นๆ ซึ่งได้แก่ รายได้ค่าซักรีด ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

รายละเอียดรายได้อื่น	2562		2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้เฮลท์คลับ และค่าจอดรถ	4.27	5.09	4.95	5.81	(0.68)	-13.74
รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า	58.93	70.45	54.87	64.35	4.06	7.4
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	1.06	1.27	0.76	0.89	0.30	39.5
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.44	0.53	0.10	0.12	0.34	340.0
รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย	0.55	0.66	4.48	5.25	(3.93)	100.0
รายได้อื่นๆ	18.40	22.00	20.11	23.58	(1.71)	-8.50
รวมรายได้อื่น	83.65	100.00	85.27	100.00	(1.62)	-1.90

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นรวม 83.65 ล้านบาท ลดลง จากปีก่อน 1.62 ล้านบาท ปรับลดลง 1.9%

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 1,015.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 46.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4.81 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม 1.5 % ต้นทุนขายมีอัตราปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าจ้างเงินเดือน การประมาณการผลประโยชน์พนักงานเนื่องจากการประกาศใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2562 โดยมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2562 ซึ่งมีการเพิ่มและแก้ไขอัตราค่าชดเชยการเลิกจ้าง จากเดิมสูงสุด 300 วัน เป็น 400 วัน ค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา โดยมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนเท่ากับ 4.8% จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในปี 2562 เท่ากับ 25.1 % และปี 2561 เท่ากับ 27.5 %

ต้นทุนขายและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		ค่าเช่าและค่าบริการ		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนขาย	301.03	254.93	223.39	217.74	491.44	496.59	1,015.86	969.26
Cost Ratio	58.2%	53.1%	88.0%	83.8%	83.9%	83.4%	74.9%	72.5%
กำไรขั้นต้น	215.83	225.42	30.32	42.21	94.12	99.18	340.27	366.81
GP Margin	41.8%	46.9%	12.0%	16.2%	16.1%	16.6%	25.1%	27.5%

อนึ่ง สัดส่วนต้นทุนขายและบริการรวม และสัดส่วนอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2562 และปี 2561 โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายและบริการรวม สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 74.9 % และ 72.5 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 25.1 % และ 27.5 % ซึ่งสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 301.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 46.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 18.1 % จากปีก่อน ในขณะที่รายได้ห้องพักในปี 2562 มีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นเท่ากับ 7.6 % จากปีก่อน จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับรายได้ห้องพักลดลงจากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 58.2 % และ 53.1 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 41.8 % และ 46.9 % ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพักเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นผลจากการประมาณการผลประโยชน์พนักงานชดเชยการเลิกจ้างเดิมสูงสุด 300 วัน เป็น 400 วัน

ข) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 223.39 ล้านบาท (ปี 2561 เท่ากับ 217.74 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 5.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.6 % จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 88% และ 83.8 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 12 % และ 16.2 % ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นผลจากการประมาณการผลประโยชน์พนักงานชดเชยการเลิกจากเดิมสูงสุด 300 วัน เป็น 400 วัน

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 491.44 ล้านบาท ลดลง 5.15 ล้านบาท ลดลง 1 % จากปีก่อน เกิดจากบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง 1.7 % จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงตามสัดส่วน ซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนสำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 83.9 % และ 83.4% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 16.1 % และ 16.6% ตามลำดับ

จากการประมาณการผลประโยชน์พนักงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมจากกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปี ขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนขาย	17,967	5,152	9,305	2,267
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,266	185	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15,659	5,628	8,587	2,013
รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	34,892	10,965	17,892	4,280

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 360.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 20.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นลดลง 5.93 % ซึ่งเป็นผลมาจากการค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้น 8.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 19.55 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ (หน่วย : ล้านบาท)	2562	2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	75.14	66.64	8.50	12.76
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	264.23	244.68	19.55	7.99
ขาดทุนด้อยค่าความนิยม	-	4.90	(4.90)	100.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	16.03	15.80	0.23	1.46
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.11	4.49	0.62	13.81
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	0.26	4.07	(3.81)	93.61
รวมค่าใช้จ่าย	360.77	340.58	20.19	5.93

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 63.15 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 48.35 ล้านบาท ลดลง 43.36 %

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 123.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 18.45 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 17.56 %

กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนก่อนภาษีเงินได้รวม 60.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 66.8 ล้านบาท และบริษัทฯ มีรายได้ภาษีเงินได้ในปี 2562 รวม 4.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.54 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

		2562	2561	2560
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	ร้อยละ	(3.85)	0.22	9.71
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	(1.00)	0.05	2.76
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	(0.58)	0.03	1.67

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 55.46 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 58.52 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปี 2562 เท่ากับ 0.17 บาท (ปี 2561 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.01 บาท) โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) เท่ากับ -3.85 % ซึ่งลดลงจากปีก่อน (ปี 2561 และ 2560 มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 0.22 % และ 9.71 %) โดยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) ในปี 2562 เท่ากับ -1.00 % และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Assets) เท่ากับ -0.58 %

3. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	สัดส่วน
สินทรัพย์รวม	9,472.21	9,676.24	(204.03)	-2.11%
หนี้สินรวม	4,001.16	4,080.89	(79.73)	-1.95 %
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,471.05	5,595.35	(124.30)	-2.22%

โครงสร้างของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเป็นเงิน 9,472.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 204.03 ล้านบาท ปรับลดลง 2.11 % โดยมีรายละเอียดการเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของสินทรัพย์แต่ละประเภท ดังนี้

บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นเงิน 214.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.06 % เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน 6.3 ล้านบาท ประกอบไปด้วยเงินสดในมือลดลง 1.1 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่ลดลง 4.79 ล้านบาท และเช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก ลดลง 0.41 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม 9,257.24 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 208.37 ล้านบาท ปรับลดลง 2.2 % เนื่องจาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 3.6 ล้านบาท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีลดลง 206.5 ล้านบาท ค่าความนิยมลดลง 3.07 ล้านบาทสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น 5.94 ล้านบาท ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 10.28 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สินลดลง 15.12 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 3.38 ล้านบาท

โครงสร้างของสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เปรียบเทียบกับปี 2561 สรุปได้ดังนี้

รายการสินทรัพย์	2562		2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50.60	0.53%	56.90	0.59%	(6.30)	-11.07%
เงินลงทุนชั่วคราว	0.72	0.01%	0.72	0.01%	-	0.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	120.97	1.28%	109.90	1.14%	11.07	10.07%
สินค้าคงเหลือ	42.68	0.45%	43.11	0.45%	(0.43)	-1.00%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	214.97	2.27%	210.63	2.18%	4.34	2.06%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.00	0.04%	4.00	0.04%	0	0.00%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	56.56	0.60%	60.16	0.62%	-3.6	-5.98%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8,943.73	94.42%	9,150.23	94.56%	-206.5	-2.26%
ค่าความนิยม	40.26	0.43%	43.33	0.45%	-3.07	-7.09%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.06	0.12%	5.12	0.05%	5.94	116.02%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2.67	0.03%	2.35	0.02%	0.32	13.62%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	176.15	1.86%	165.87	1.71%	10.28	6.20%
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	5.07	0.05%	20.19	0.21%	-15.12	-74.89%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17.74	0.19%	14.36	0.15%	3.38	23.54%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,257.24	97.73%	9,465.61	97.82%	(208.37)	-2.20%
รวมสินทรัพย์	9,472.21	100.00%	9,676.24	100.00%	(204.03)	-2.11%

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่า บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 4.34 ล้านบาทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจากปีก่อน 208.37 ล้านบาท คือ มีสินทรัพย์หมุนเวียนประมาณ 2.27 % และมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประมาณ 97.73 % โดยบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2562 เท่ากับ -0.58 % ในปี 2561 เท่ากับ 0.03 %

ก) สินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ-สุทธิ จำนวน 42.68 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.43 ล้านบาท ประกอบด้วยสินค้าคงเหลือกิจการกวดอาคาร 8.73 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือกิจการโรงแรม 34.09 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือในปี 2562 เท่ากับ 20 เท่าและมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 18 วัน และมีนโยบายการตั้งค่าเพื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหายและล้าสมัย โดยมีการตั้งค่าเพื่อมูลค่าสินค้า ณ วันสิ้นปี 2562 จำนวน 0.134 ล้านบาท ปี 2561 มีตั้งค่าเพื่อไว้จำนวน 0.135 ล้านบาท

ข) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสุทธิ (Net Book Value) ของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นเงิน 8,943.73 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 206.50 ล้านบาท ลดลง 2.2 % โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราการหมุนของสินทรัพย์

ในปี 2562 เท่ากับ 0.15 เท่า โดยรายการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในปี 2562 และการคิดค่าเสื่อมราคา สรุปได้ตามตารางนี้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2561		ซื้อเพิ่ม/จำหน่าย/โอน		31 ธ.ค. 2562	
	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม
ราคาทุน/ราคาที่ดีเพิ่ม						
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	712.76	2,896.64		26.73	690.62	2,892.05
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	4,735.36	3,583.88	39.00	32.14	4,742.22	3,583.88
งานระหว่างก่อสร้าง	79.79		137.57	75.88	141.48	
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	2,041.53		45.60	18.23	2,068.90	
รวมราคาทุนและราคาที่ดีเพิ่ม	7,569.44	6,480.52	222.17	152.98	7,643.22	6,475.93
	14,049.96				14,119.15	
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ค่าปรับปรุงที่ดิน	1.54				1.54	
อาคาร/ส่วนปรับปรุง-ราคาทุนเดิม	2,223.21		97.67	9.48	2,311.40	
อาคาร/ส่วนปรับปรุง-ราคาที่ดีเพิ่ม		986.83	87.16	-		1,073.99
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	1,688.15		117.04	16.70	1,788.49	
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	3,912.90	986.83	301.87	26.18	4,101.43	1,073.99
	4,899.73				5,175.42	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	711.22	2,896.64			689.08	2,892.05
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	2,512.15	2,597.05			2,430.82	2,509.89
งานระหว่างก่อสร้าง	79.79				141.48	
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	353.38				280.41	
รวมมูลค่าสุทธิทางบัญชี	3,656.54	5,493.69			3,541.79	5,401.94
	9,150.23				8,943.73	

ในปี 2562 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 8,943.73 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 206.5 ล้านบาท ประกอบด้วย

- ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาทุนเดิม จำนวน 689.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 22.14 ล้านบาท ลดลง 3.1 %
- ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาที่ดีเพิ่ม จำนวน 2,892.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 4.59 ล้านบาท ลดลง 0.16 %
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาทุนเดิม 2,430.82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 81.33 ล้านบาท ลดลง 3.24 %
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาที่ดีเพิ่ม 2,509.89 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 87.16 ล้านบาท ลดลง 3.36%
- งานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 141.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 61.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.3 %
- อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ จำนวน 280.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 72.97 ล้านบาท ลดลง 20.65 %

ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนที่ตีราคาใหม่ จะบันทึกตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดจากการประเมินของผู้เชี่ยวชาญอิสระและคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ โดยบริษัทและบริษัทย่อยให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทุก 5 ปี ในระหว่างนี้หากมีปัจจัยอื่นใดที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาใหม่ในปีนั้นๆ

ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก

- ในเดือนเมษายน 2561 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ (ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก เดิมชื่อ โรงแรมปราชญ์ ราชพฤกษ์ รีสอร์ท) กับบุคคลอื่น ราคาทุนที่จ่ายซื้อจำนวน 85.13 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้ชำระเงินและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 ที่ดิน และอาคารมีมูลค่ายุติธรรมตามวิธีราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนหักค่าเสื่อมราคาสะสมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระตามรายงานประเมินลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2561 จำนวน 80.23 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่คำนวณตามวิธีรายได้มีจำนวนเงิน ต่ำกว่า 80.23 ล้านบาท บริษัทย่อยจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยมจำนวน 4.90 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

	หน่วย: พันบาท
ที่ดิน (มูลค่ายุติธรรม)	22,437
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร (มูลค่ายุติธรรม)	57,787
รวมสินทรัพย์	80,224
สินทรัพย์สุทธิ	80,224
สิ่งตอบแทนในการซื้อ - เงินสดจ่าย	85,128
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	4,904

โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport

- เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ลงทุนซื้อธุรกิจโรงแรมและรับโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach -Signal Hill จากบุคคลภายนอกที่ไม่มี ความสัมพันธ์กัน และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินซื้อธุรกิจโรงแรมเป็นเงินจำนวน 14.44 ล้านดอลลาร์ สหรัฐอเมริกา ครบถ้วนแล้ว

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2562 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ดำเนินการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อกิจการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ภายในระยะเวลาในการวัดมูลค่าไม่เกินกว่าหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อกิจการ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ ดังนั้นบริษัทย่อย ได้ทำการจัดประเภทการเงินย้อนหลังเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้รวมทั้งค่าความนิยม ณ วันที่ซื้อกิจการ จากที่เคยบันทึกไว้เดิม (หมายเหตุ 36) โดยค่าความนิยมจากการซื้อกิจการแสดงการคำนวณได้ดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

	หน่วย: พันบาท
ที่ดิน	178,303
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร	233,639
เครื่องตกแต่งติดตั้ง	13,304
รวมสินทรัพย์	425,246
สินทรัพย์สุทธิ	425,246
สิ่งตอบแทนในการซื้อ - เงินสดจ่าย	468,575
ค่าความนิยม	43,329

ค) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 120.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.07 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยลูกหนี้การค้าสุทธิลดลง 4.53 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 15.60 ล้านบาท

รายละเอียดลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2562		2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ						
ลูกหนี้การค้า - กิจการโรงแรม	20.67	27.23	24.46	30.40	(3.79)	-15.49
ลูกหนี้การค้า - กิจการให้เช่าพื้นที่	55.25	72.77	55.99	69.60	(0.74)	-1.32
	75.92	100.00	80.45	100.00	(4.53)	-5.63
ลูกหนี้อื่น						
เงินเบิกล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-		-		-	
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าและลูกหนี้อื่นๆ	45.05		29.45		15.60	52.97
	45.05		29.45		15.60	52.97
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	120.97		109.90		11.07	10.07

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยประมาณ 39 วัน โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าของ บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) และบริษัทย่อย 2 แห่ง (AP & AA) ที่ประกอบกิจการโรงแรม และ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ZP) ที่ประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ดังต่อไปนี้

วิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า	โรงแรม ASIA, AP, AA		ZP ให้เช่าพื้นที่		รวม
ณ 31 ธันวาคม 2562	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท
หนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15.18	65.07	3.71	5.33	
หนี้ค้างชำระ 1 - 30 วัน	3.76	16.12	21.89	31.46	
หนี้ค้างชำระ 31 - 60 วัน	0.89	3.81	11.90	17.11	
หนี้ค้างชำระ 61 - 90 วัน	0.28	1.20	5.49	7.89	
หนี้ค้างชำระ 91 - 365 วัน	0.59	2.53	6.70	9.63	
หนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปี	2.63	11.27	19.88	28.58	
	23.33	100.00	69.57	100.00	92.90
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	2.66		16.94		19.60
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	20.67		52.63		73.30
เจ้ารับล่วงหน้า	-		2.62		2.62
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	20.67		55.25		75.92

นโยบายการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการ โรงแรม ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเต็มจำนวนสำหรับลูกหนี้การค้าที่ปิดกิจการ หรืออยู่ในระหว่างการฟ้องร้องคดี และลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 1 ปี นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละราย

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ประกอบกิจการศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเท่ากับจำนวนเงินที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละราย สำหรับลูกหนี้ที่ค้างเกิน 180 วัน จะตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนจากยอดคงเหลือทั้งหมดหลังหักเงินประกันแล้ว

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นเป็นเงิน 0.1 ล้านบาท จึงทำให้มีหนี้สงสัยจะสูญเป็นจำนวน 29.71 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญที่ตั้งไว้มีความเหมาะสมและเพียงพอแล้ว

การระงับหนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4,001.16 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 4,080.89 ล้านบาท หนี้สินรวมลดลง 79.73 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาวเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้าง และ ตกแต่ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- บริษัทและบริษัทย่อย มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร รวม 26.56 ล้านบาท
- บริษัทค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยสองแห่ง จำนวน 1,609.50 ล้านบาท
- บจ.เอเชียพัทธาโฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,377 ล้านบาท
- บจ. เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,745 ล้านบาท
- บจ. ZEER OVERSEA LLC. ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อย จำนวน 960 ล้านบาท
- บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ประเภทซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange) จากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 480 ล้านบาท
- บมจ. เอเชียโฮเต็ล มีการระงับหนี้สินที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับการปรับปรุงด้านหน้า 8.54 ล้านบาท
- บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีการระงับหนี้สินที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับการก่อสร้างโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 26.03 ล้านบาท
- บริษัท ย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด มีการระงับหนี้สินที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับสัญญาก่อสร้างโครงการ โรงแรมและศูนย์การค้า เชียงใหม่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 22.01 ล้านบาท
- บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีการระงับหนี้สินที่ต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินตามสัญญา ให้แก่ บริษัท คอนมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด

	หน่วย: พันบาท
จ่ายชำระภายใน	งบการเงินรวม
จะครบกำหนดภายใน 1 ปี	33,833
จะครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	75,507
จะครบกำหนดเกิน 5 ปี	351,380
รวม	460,720

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

		2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.33	0.40	0.67
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.27	0.32	0.29

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.33 เท่า และ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.27 เท่า เนื่องจาก บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน 6.3 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 11.07 ล้านบาท

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารหนี้สิน

		2562	2561	2560
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.73	0.73	0.64
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	4.25	6.64	5.07

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 4,001.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 79.73 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 5,595.35 ล้านบาท เมื่อปี 2561 เป็น 5,471.05 ล้านบาท ณ วันสิ้นปี 2562 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.73 ในปี 2561 และในปี 2562 เท่ากับ 0.73 เท่าเดิม

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ปี 2562 เท่ากับ 4.25 เท่า เปรียบเทียบกับปีก่อนเท่ากับ 6.64 เหตุที่อัตราส่วนลดลง เนื่องจากปี 2562 บริษัท มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานลดลง

กระแสเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ตามงบกระแสเงินสด ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)		
	2562	2561	2560
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	406.10	588.69	444.73
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(174.55)	(841.99)	(324.16)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(235.70)	248.34	(137.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(4.15)	(4.96)	(16.43)
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน	(2.15)	(4.64)	2.94
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	56.90	66.50	79.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	50.60	56.90	66.50

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 406.10 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 182.59 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมลงทุนจำนวน 174.55 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และ เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน และมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 235.70 ล้านบาท เป็นเงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว และต้นทุนทางการเงิน

แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	2,162,658	2,351,581	511,060	555,000
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(243,011)	(212,922)	(59,000)	(56,000)
รวม เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1,919,647	2,138,659	452,060	499,000

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งครั้งที่ 2 เพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดการจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยใหม่ของเงินกู้วงเงิน 120 ล้านบาท โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 46 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.375 ต่อปี โดยชำระเงินต้นงวดแรกเดือนเมษายน 2563 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2571

เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้ขอสินเชื่อจากธนาคารแห่งหนึ่งวงเงิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนค่าใช้จ่ายกาปรับปรุงหน้าโรงแรม FACADE และภายในโรงแรมในส่วน Front Desk, Lobby, Coffee shop และ Commercial shops ของโรงแรมเอเชียราชนาวิก โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินกู้ ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 46 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.375 ต่อปี โดยชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2571 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัท ย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 80 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด โดยคิดดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR -1.5 ต่อปี และ ปีที่ 4 เป็นต้นไปอัตราร้อยละ MLR -1.0 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (34 งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 21 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย เป็นผู้ค้ำประกันร่วม

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2561 บริษัทย่อย ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 480 ล้านบาท เพื่อใช้ซื้อที่ดินและโรงแรมแห่งหนึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยแบ่งเป็น

- วงเงินที่ 1 จำนวน 280 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ย 3 ปีแรกอัตราร้อยละ MLR -2.125 ต่อปี, ปีที่ 4-5 อัตรา ร้อยละ MLR - 1.625 ต่อปี และปีที่ 6-10 อัตราร้อยละ MLR -1.125 ต่อปี จ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (38 งวด) เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 9 นับจากวันที่ทำสัญญา ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา
- วงเงินที่ 2 จำนวน 200 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.125 ต่อปี โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำ และให้บริษัทฯและบริษัทย่อย 1 แห่ง, บริษัทย่อยในต่างประเทศ 1 แห่ง และกรรมการบางท่านของบริษัทฯและบริษัทย่อยเป็นผู้ค้ำประกันร่วม

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาไฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 111 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าอุปกรณ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงการ จำนวน 100 ล้านบาท และวงเงินเพื่อชำระค่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างใหม่ จำนวน 11 ล้านบาท

โดยทั้งสองวงเงินคิดดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR - 1.5 ต่อปี, ปีที่ 4-7 อัตราร้อยละ MLR - 1.0 ต่อปี และปีที่ 8 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ MLR - 0.5 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (32 งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 27 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาไฮเต็ล จำกัด และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย เป็นผู้ค้ำประกันร่วม

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง วงเงิน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ เพื่อนำมาชำระเงินกู้ระยะสั้นเดิม โดยคิดอัตราดอกเบี้ย LIBOR (1 เดือน) + 2.15 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (60 งวด) เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกเดือนกรกฎาคม 2561 โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 3 กรกฎาคม 2566

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Glendale & Glenhurst และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย

5. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อธุรกิจโรงแรม

1.1 ปัจจัยบวก

1. การเมืองของไทยหากมีเสถียรภาพ ส่งผลดีต่อการสร้างบรรยากาศของการท่องเที่ยวและเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว
2. การพัฒนาอย่างรวดเร็วของเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งผลทำให้รูปแบบของการเดินทางท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงไป มีแนวโน้มว่า การเดินทางแบบเป็นหมู่คณะผ่านบริษัททัวร์จะเป็นสัดส่วนที่ลดลง โดยเปลี่ยนแปลงไปเป็นลักษณะการเดินทางแบบกลุ่มเล็ก เดินทางโดยไม่ผ่านบริษัททัวร์ ซึ่งจะทำให้โรงแรมสามารถขายห้องพักได้ในราคาที่สูงขึ้น
3. รัฐบาลมีนโยบายที่ชัดเจนอย่างต่อเนื่อง ในการส่งเสริมการท่องเที่ยว และมีความพยายามในการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ที่เป็นปัญหาต่อการท่องเที่ยว
4. โครงการใหญ่ๆ ของภาครัฐหลายโครงการจะส่งผลดีต่อการท่องเที่ยวอย่างชัดเจน เช่น โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โครงการไทยแลนด์วีร่า เป็นต้น

1.2 ปัจจัยลบ

1. จิตความสามารถของสนามบินของเมืองท่องเที่ยวหลัก ไม่สามารถรองรับการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นได้ ในทุกสนามบินในทุกเมืองท่องเที่ยว
2. การแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรม มีจำนวนห้องพักในเมืองหลัก ๆ ทางด้านการท่องเที่ยว เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
3. การขาดแคลนบุคลากรในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ยังส่งผลทำให้มีการแย่งชิงตัวพนักงาน ในทุก ๆ ระดับ ซึ่งส่งผลทำให้ต้นทุนด้านแรงงานสูงขึ้น
4. ปัจจุบันมีการพึ่งพิงนักท่องเที่ยวจากตลาดจีนจำนวนมาก หากมีปัจจัยใด ๆ ที่เป็นผลลบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมเช่นกัน ดังที่ปัจจุบันเกิดการระบาดของ COVID-19
5. การเกิดเหตุแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 หรือ Virus อื่นใด ที่มีต่อประชากรโลกในอนาคต ทำให้หวาดระแวงในการท่องเที่ยว เดินทาง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ กระทั่งกระทบต่อธุรกิจโรงแรมทั้งสิ้น

2. ปัจจัยภายในที่มีผลต่อธุรกิจโรงแรม

2.1 ปัจจัยบวก

1. การขยายเส้นทางของระบบรถไฟฟ้าอีกหลายสาย จะส่งผลดีกระทบทำให้โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าได้รับประโยชน์ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อโรงแรมเอเซียอย่างมาก
2. โรงแรมเอเซียมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า ทั้งที่เป็นบริษัทท่องเที่ยวต่าง ๆ หน่วยงานราชการ รวมทั้งบริษัทเอกชนต่างๆ ทำให้มีลูกค้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง
3. โรงแรมเอเซียมีพนักงานที่ทำงานอยู่กับโรงแรมมานานเป็นจำนวนมาก ทำให้เข้าใจในงาน รวมทั้งซึมซับวัฒนธรรมในการบริการลูกค้า ส่งผลทำให้สามารถให้บริการอย่างเป็นที่พอใจของลูกค้า

2.2 ปัจจัยลบ

1. ภาพพจน์ของโรงแรมเอเซีย ที่เปิดให้บริการกว่า 50 ปี ทำให้ลูกค้าส่วนหนึ่งมีความคิดต้องเป็นโรงแรมเก่า และตัวอาคารของโรงแรมก็มีอายุการใช้งานมานาน ทำให้มีต้นทุนในการบำรุงรักษาสูงขึ้นเรื่อย ๆ
2. จากการเกิดระบาดของโรค เช่น ไวรัสโคโรนา COVID -19 ทำให้ทุกโรงแรมจะต้องมีความเข้มงวดในการรักษาดูแล ในการทำความสะอาดอย่างเข้มงวด ทั้งห้องพัก ห้องอาหาร พื้นที่สาธารณะ วางมาตรการให้พนักงาน เข้าใจ มีความปลอดภัยในผู้ให้บริการและผู้รับบริการ และให้ลูกค้าเกิดความไว้วางใจในสุขอนามัย ซึ่งจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายในการดูแลอย่างทั่วถึง

3. ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อธุรกิจศูนย์การค้า

3.1 ปัจจัยจากการตลาดและภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น นอกจากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์รวมธุรกิจไอทีแล้ว บริษัทได้สร้างศูนย์ค้าส่งเดอะฮับเพื่อเป็นโครงการส่วนต่อขยายของศูนย์การค้าเซ็นทรัล ซิตี้ เพื่อพัฒนาสู่ความเป็นศูนย์ค้าส่งครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบครัน และเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดในส่วนอื่นๆ ให้มากขึ้น และมีรายได้เพิ่มมากขึ้น

3.2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ และปัจจัยหลักที่ผลต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่มีความผันผวน (โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่สหรัฐอเมริกา) กำลังซื้อและการบริโภคของลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ดังกล่าว จึงหาแนวทางกระจายความเสี่ยงโดยการเพิ่มโครงการ AA-Town Apartment และศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัท

4. ปัจจัยภายในที่มีผลต่อธุรกิจศูนย์การค้า

จากการขยายธุรกิจของบริษัท อย่างต่อเนื่องของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีการลงทุนในด้านต่างๆ มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ การตลาด และด้านบุคลากร บริษัทจึงได้มีการวางแผนกลยุทธ์และการจัดการให้สอดคล้องกับภาวะการณ์การขยายตัวของธุรกิจ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด 4 ท่าน ได้แก่ นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์, นายสมบัติ ผู้พิพัฒนศิริกุล, นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์ และ ดร.โชติมา พัวศิริ โดยมีนายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์ เป็น ประธานกรรมการตรวจสอบ มีการประชุมกรรมการตรวจสอบในรอบปี 2562 รวม 9 ครั้ง เพื่อทำหน้าที่ตามขอบเขตและความรับผิดชอบ สรุปสาระสำคัญดังนี้

➢ คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี รวมทั้งงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีทุกไตรมาส ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อว่างบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีโดยมีความถูกต้อง และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้กับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ใช้งบการเงิน

➢ คณะกรรมการตรวจสอบ ติดตามรายงานผลวิเคราะห์ความเสี่ยงของบริษัทในทุกไตรมาส และรายงานการตรวจสอบของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งจากการตรวจสอบไม่พบข้อผิดพลาด หรือข้อบกพร่องที่เป็นนัยสำคัญ ทั้งนี้ ได้รายงานการบริหารความเสี่ยงและการตรวจสอบภายในให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ และดูแลให้มีการปฏิบัติเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมาย หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

➢ คณะกรรมการตรวจสอบ ติดตามรายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทเอเชียโฮเต็ล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ให้เกิดความเหมาะสมเป็นธรรม และเปิดเผยข้อมูลนั้นในหมายเหตุประกอบงบการเงิน แบบรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) อย่างต่อเนื่อง

➢ คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติมิได้เป็นกรรมการผู้บริหาร ได้มีการประชุมหรือกันเอง 1 ครั้งในปี 2562 โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม ตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (CG Code) ซึ่งมีการบันทึกการประชุม นำผลการประชุมแจ้งต่อกรรมการผู้จัดการ และรายงานต่อที่ประชุมกรรมการ หรือ นำเสนอเรื่องต่าง ๆ เพื่อฝ่ายบริหารปรับปรุงและติดตาม

➢ คณะกรรมการตรวจสอบเสนอให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2563 ได้แก่ นายเสถียร วงศ์สนั่น หรือ นางสาวพัชรี ศิริวงษ์ศิลป์ หรือ นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอ เอ็นเอส ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัทมีการเปิดเผยการรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างครบถ้วน ชัดเจนและเชื่อถือได้ และมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและเพียงพอต่อการปฏิบัติงานในทุกด้านด้วยความโปร่งใส รอบคอบ ยุติธรรม ตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ตามที่ควรแล้ว



(นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

21 กุมภาพันธ์ 2563

รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ทุกท่านไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัท ดังมีรายนามดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุมในรอบปี 2562
นายสมบัติ ผู้พัฒนาทรัพยากร	ประธานกรรมการ	1/1
นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์	กรรมการ	1/1
นายสุวัฒน์ คุณิตโรจนวงศ์	กรรมการ	1/1

การสรรหากรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาโดยคำนึงถึงบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ ประสบการณ์ความเชี่ยวชาญหลากหลายอาชีพ และภาวะผู้นำ ตลอดจนวิสัยทัศน์ และทัศนคติที่ดีต่อองค์กร อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท เพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้การบริหารจัดการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับการกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทนั้นได้แก่ คำบำเน็จกรรมการ และคำเบี่ยงประชุมกรรมการ ในปี 2563 นี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาปรับเท่ากับปีก่อน โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และผลการปฏิบัติงาน รวมถึงผลประโยชน์ของบริษัทเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมเดียวกัน และปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อกิจการหรือภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้ คำตอบแทนดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท จำนวน 11 ท่าน ซึ่งมีความชำนาญที่แตกต่างกัน สามารถกำกับดูแลและกำหนัดการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจของคนรุ่นใหม่ คณะกรรมการสรรหาฯ หวังว่าคณะกรรมการชุดนี้จะสามารถผลักดันให้บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจบรรลุเป้าหมายที่วางไว้อย่างมั่นคงและยั่งยืน



(นายสมบัติ ผู้พัฒนาทรัพยากร)

ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

21 กุมภาพันธ์ 2563

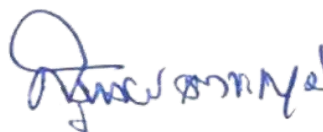
รายงานความเห็นของคณะกรรมการ ต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณางบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว มีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ รวมถึงการพิจารณาและประมาณการทางการเงินบัญชีที่สมเหตุสมผล

คณะกรรมการได้จัดให้บริษัทฯ มีการบันทึกและรวบรวมข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง และเพียงพอที่จะแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่เป็นจริง สมเหตุสมผล และมีมาตรการที่เหมาะสมในการดำรงรักษามูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ รวมถึงการกำกับให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมที่จะป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท



นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์
ประธานกรรมการ



นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร
กรรมการผู้จัดการ