

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับ ปี 2560 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 “ชุดตรวจสอบ” ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการประจำปี 2560 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,320.41 ล้านบาท (รายได้รวมปี 2559 เท่ากับ 1,281.70 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 38.71 ล้านบาท เท่ากับ 3.02 % จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้รวมธุรกิจโรงแรม เพิ่มขึ้น 7.38 % และรายได้รวมของธุรกิจค่าเช่าและบริการลดลง 1.62 % โดยรายได้รวมค่ากลุ่มธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากการเติบโตสถานะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในปี 2560 เป็นจำนวน 610.26 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 10.07 ล้านบาท เท่ากับ 1.62 % โดยบริษัทฯ ได้มีการขยายธุรกิจโดย ได้เปิดดำเนินการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ “ AA Town” เมื่อปลายปี 2557 จำนวน 130 ห้อง และได้เปิดกิจการศูนย์การค้าแห่งใหม่ เมื่อกลางปี 2558 ศูนย์การค้า “ เดอะฮับ ” ซึ่งเป็นศูนย์การค้าส่งขนาดใหญ่

และในปลายปี 2559 บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับเจ้าของธุรกิจเดิม โดยการจัดตั้งบริษัทใหม่ขึ้น “ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ” เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ตำบล ช้างม่อย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ในราคา 140 ล้านบาท โดยซื้อได้ในราคาต่ำกว่าราคาประเมิน (ราคาประเมิน 237 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ เข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่ในสัดส่วนร้อยละ 84 ของทุนจดทะเบียน

ในไตรมาส 1 /2560 เมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ คาดว่าจะมีพื้นที่ส่วนของศูนย์การค้า 4,000 ตารางเมตร และพื้นที่อาคาร โรงแรม 2,900 ตารางเมตร และจะเปิดให้บริการประมาณกลางปี 2561

เป็นการลงทุนที่ขยายไปในตัวเมืองท่องเที่ยวซึ่งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นสถานท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และ ชาวต่างชาติเป็นอย่างมาก การเดินทางสะดวก โดยทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ตลาดวโรรส

บริษัท และ บริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นรวม 396.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 37.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.41 % และมีกำไรสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 153.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 149.92 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2560	ปี 2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	710.15	661.37	48.78
รายได้ค่าเช่าและบริการ	610.26	620.33	-10.07
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	1,320.41	1,281.70	38.71
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	453.29	466.34	-13.05
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	470.19	455.84	14.35
รวมต้นทุนขายและบริการ	923.48	922.18	1.30
กำไรขั้นต้น	396.93	359.52	37.41
รายได้อื่น	260.38	82.73	177.65
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	657.31	442.25	215.06
ค่าใช้จ่ายในการขาย	64.52	67.85	-3.33
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	232.80	218.02	14.78
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	14.89	15.69	-0.80
ค่าตอบแทนกรรมการ	3.43	3.30	0.13
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	50.75	0.00	50.75
(โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ) หนี้สงสัยจะสูญ	-1.88	2.56	-4.44
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	292.80	134.83	157.97
ต้นทุนทางการเงิน	113.56	113.34	0.22
กำไรก่อนภาษีเงินได้	179.24	21.49	157.75
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-17.66	-15.34	-2.32
กำไรสำหรับปี	161.58	6.15	155.43

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวม สำหรับปี 2560 เป็นจำนวนเงิน 710.15 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 48.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.38 % โดยรายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้แต่ละประเภท ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม (หน่วย : ล้านบาท)	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	439.01	400.08	271.14	261.29	710.15	661.37
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	61.8%	60.5%	38.2%	39.5%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	234.74	242.87	218.55	223.47	453.29	466.34
	53.5%	60.7%	80.6%	85.5%	63.8%	70.5%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	204.27	157.21	52.59	37.82	256.86	195.03
	46.5%	39.3%	19.4%	14.5%	36.2%	29.5%

ก) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 4 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี และ โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2560 เป็นเงินรวม 439.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 38.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ทุกโรงแรมมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทั้งสี่โรงแรมในปี 2560 เท่ากับ 62.55% ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับ 56.5 % โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักในปี 2560 สูงสุด ได้แก่ โรงแรมเอเชียกรุงเทพ อัตราการเข้าพักน้อยสุดในปี 2560 คือ โรงแรมเอเชียชะอำ เนื่องจากเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการหลังสุด จึงต้องใช้ระยะเวลาในการสร้างฐานลูกค้า

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ของทั้งสี่โรงแรมในปี 2560 ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย โดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2560 เท่ากับ 1,270 บาท ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 1,283 บาท

นอกจากรายได้ค่าห้องพักในโรงแรมตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยังมีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นการให้เช่าห้องพักระยะยาวโดยมีการบริการเช่นเดียวกับโรงแรม รายได้ส่วนนี้มีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ค่าห้องพักของโรงแรม โดยในปี 2560 มีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นเงิน 5.54 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 6.6 % ของรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ต ที่รังสิต

ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2560 เป็นเงิน 271.14 ล้านบาท รายได้ปี 2559 จำนวน 261.29 ล้านบาท ปีนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 9.85 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 3.77 % บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2560 เท่ากับ 61.8 : 38.2 ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2559 ซึ่งเท่ากับ 60.5 : 39.5

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจะประกอบด้วยรายได้จากห้องอาหารในโรงแรมและรายได้จากงานจัดเลี้ยง โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งในปี 2560 รายได้จากห้องอาหารมีรายได้เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากได้รับการตอบรับจากลูกค้า และ บริษัททัวร์ที่พานักท่องเที่ยวมาใช้บริการที่ห้องอาหารเพิ่มขึ้น

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการอยู่ 3 แห่ง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต อาคารโรงแรมเอเชียชะอำ และ อาคารพาณิชย์ “Glendale & Glenhurst” ในรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งดำเนินการโดย Zeer Oversea LLC. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559
รายได้						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	586.00	602.69	24.26	17.64	610.26	620.33
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	78.6%	74.2%	40.3%	50.7%	77.0%	73.5%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	21.4%	25.8%	59.7%	49.3%	23.0%	26.5%

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ มีรายได้ปรับลดลง ในปี 2560 มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมเป็นเงิน 610.26 ล้านบาท ในปี 2559 มีรายได้ 620.33 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 10 ล้านบาท คิดเป็น 1.6 %

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าเช่าที่ดิน ค่าโทรศัพท์ รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ รายได้ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ รายได้ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ รายได้ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ รายได้ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ รายได้ค่าเช่ารถจักรยานยนต์

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและ บริการ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 923.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.14 % จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) เพิ่มขึ้น โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2560 เท่ากับ 30 % ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 28 % โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 234.74 ล้านบาทลดลงจากปีก่อน 8.13 ล้านบาท หรือลดลง 3.35 % โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 53.5 % และ 60.7 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 46.5% และ 39.3% ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 218.55 ล้านบาท ลดลง 4.92 ล้านบาท ลดลง 2.2 % จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 80.6% และ 85.5 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 19.4 % และ 14.5% ตามลำดับ

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 470.19 ล้านบาท (ปี 2559 จำนวน 455.84 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 14.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.15% จากปีก่อน เนื่องจากค่าเสื่อมราคาและต้นทุนในการดำเนินการเพิ่มขึ้น จะทำให้มีอัตราส่วนต้นทุนสำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 77% และ 73.5 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 23 % และ 26.5 % ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 364.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 57.09 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 18.57 % ผลขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร ค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 64.52 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3.33 ล้านบาท ลดลง 4.91 %
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 232.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.78 %
- ค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 14.89 ล้านบาท ลดลงปีก่อน 0.8 ล้านบาท ลดลง 5.1%
- ค่าตอบแทนกรรมการ จำนวน 3.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.94%
- ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร จำนวน 50.75 ล้านบาท
- โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ 1.88 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีหนี้สงสัยจะสูญ 2.56 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้ตามสัญญา

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 292.80 ล้านบาท (ปี 2559 จำนวน 134.83 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 157.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 117.16 %

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 113.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.22 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 0.19 %

กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงินได้รวม 179.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 157.75 ล้านบาท และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2560 รวม 17.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.32 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 153.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 149.92 ล้านบาท และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2560 เท่ากับ 4.8 บาท (ปี 2559 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.11 บาท)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ