

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับ ปี 2558 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 “ ชุดตรวจสอบ ”
ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการประจำปี 2558 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบ ดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,364.72 ล้านบาท (รายได้รวมปี 2557 เท่ากับ 1,211.25 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 153.47 ล้านบาท เท่ากับ 12.67% จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้รวมธุรกิจโรงแรม เพิ่มขึ้น 19.77% และรายได้รวมของธุรกิจค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 5.01% สาเหตุหลักเนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2557 โรงแรมเอเชียที่กรุงเทพฯ ได้รับผลกระทบจากการชุมนุมทางการเมืองที่เกิดขึ้นในกรุงเทพฯ ส่งผลให้ลูกค้าเอกชน และ ส่วนงานบางรายขอยกเลิกหรือเลื่อนการใช้บริการ อย่างไรก็ตามในปี 2558 สถานการณ์ด้านการเมืองเริ่มมีความสงบเรียบร้อย จึงทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น โดยมีกำไรขั้นต้นรวม 518.80 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มจากปีก่อน 59.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.05% และมีกำไรสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 361.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 161.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 80.50%

ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในปี 2558 เป็นจำนวน 611.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 29.16 ล้านบาท เท่ากับ 5.01 % เป็นผลมาจากได้เปิดกิจการศูนย์การค้าแห่งใหม่ เมื่อกลางปี 2558 ศูนย์การค้า “ เดอะฮับ ” ซึ่งเป็นศูนย์การค้าส่งขนาดใหญ่

งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

| หน่วย : ล้านบาท | 2558 | 2557 | เปลี่ยนแปลง (เพิ่มขึ้น+ / ลด -) | |
|---|-----------------|-----------------|------------------------------------|----------------|
| | | | จำนวนเงิน | % |
| รายได้ | | | | |
| รายได้จากกิจการโรงแรม | 753.03 | 628.72 | 124.31 | 19.77% |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 611.69 | 582.53 | 29.16 | 5.01% |
| รวมรายได้จากการดำเนินงาน | 1,364.72 | 1,211.25 | 153.47 | 12.67% |
| ต้นทุนขายและบริการ | | | | |
| ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม | 472.44 | 437.59 | 34.85 | 7.96% |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 373.48 | 314.73 | 58.75 | 18.67% |
| รวมต้นทุนขายและบริการ | 845.92 | 752.32 | 93.60 | 12.44% |
| กำไรขั้นต้น | 518.80 | 458.93 | 59.87 | 13.05% |
| รายได้อื่น | 88.69 | 114.87 | (26.18) | -22.79% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 84.68 | 43.55 | 41.13 | 94.44% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 183.72 | 175.18 | 8.54 | 4.87% |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | 14.52 | 13.78 | 0.74 | 5.37% |
| ค่าตอบแทนกรรมการ | 3.25 | 3.48 | (0.23) | -6.61% |
| โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ(หนี้สงสัยจะสูญ) | (209.35) | (74.55) | (134.80) | 180.82% |
| ค่าเสียหายจากการรับประกันบริษัทอื่น | | 3.60 | (3.60) | 0.00% |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 76.82 | 165.04 | (88.22) | -53.45% |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี | 530.67 | 408.76 | 121.91 | 29.82% |
| ต้นทุนทางการเงิน | 113.26 | 105.77 | 7.49 | 7.08% |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | 417.41 | 302.99 | 114.42 | 37.76% |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ | 49.22 | 91.10 | (41.88) | -45.97% |
| กำไรสุทธิสำหรับงวด | 368.19 | 211.89 | 156.30 | 73.76% |

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2558 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนก ตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวม สำหรับปี 2558 เป็นจำนวนเงิน 753.03 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 124.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.77 % โดยรายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพักและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้แต่ละประเภท ดังนี้

| รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม | | | | | | |
|---------------------------------|---------|--------|---------------------|--------|-----------------|--------|
| งบการเงินรวม | ห้องพัก | | อาหารและเครื่องดื่ม | | รวมกิจการโรงแรม | |
| | 2558 | 2557 | 2558 | 2557 | 2558 | 2557 |
| รายได้ | | | | | | |
| รายได้กิจการโรงแรม | 433.07 | 377.26 | 319.95 | 251.46 | 753.02 | 628.72 |
| สัดส่วนรายได้ Room:F&B | 57.5% | 60.0% | 42.5% | 40.0% | 100.0% | 100.0% |
| ต้นทุนขาย | 270.80 | 246.54 | 201.63 | 191.05 | 472.43 | 437.59 |
| Cost Ratio(ต้นทุนขาย/รายได้) | 62.53% | 65.35% | 63.02% | 75.98% | 62.74% | 69.60% |
| กำไรขั้นต้น | 162.27 | 130.72 | 118.32 | 60.41 | 280.59 | 191.13 |
| GP Margin(กำไรขั้นต้น/รายได้) | 37.47% | 34.65% | 36.98% | 24.02% | 37.26% | 30.40% |

ก) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 4 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี และ โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2558 เป็นเงินรวม 433.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 55.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.79 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ทุกโรงแรมมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทั้งสี่โรงแรมในปี 2558 เท่ากับ 66.22 % ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับ 53.39 % โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักในปี 2558 สูงสุด ได้แก่ โรงแรมเอเชียพญา อัตราการเข้าพักน้อยสุดในปี 2558 คือ โรงแรมเอเชียชะอำ เนื่องจากเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการหลังสุด จึงต้องใช้ระยะเวลาในการสร้างฐานลูกค้า

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ของทั้งสี่โรงแรมในปี 2558 ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย โดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2558 เท่ากับ 1,171.43 บาท ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 1,253.01 บาท

นอกจากรายได้ค่าห้องพักในโรงแรมตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยังมีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นการให้เช่าห้องพักระยะยาวโดยมีการบริการเหมือนเดียวกับโรงแรม รายได้ส่วนนี้มีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ค่าห้องพักของโรงแรม โดยในปี 2558 มีรายได้

จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นเงิน 5.42 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 5.21% ของรายได้ค่าห้องพักของ โรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ท ที่รังสิต

ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2558 เป็นเงิน 319.95 ล้านบาท รายได้ปี 2557 จำนวน 251.46 ล้านบาท ปีนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 68.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.23 % บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2558 เท่ากับ 57.5 : 42.5 ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 60 : 40

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจะประกอบด้วยรายได้จากห้องอาหารในโรงแรมและรายได้จากงานจัดเลี้ยง โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งในปี 2558 รายได้จากห้องอาหารมีรายได้เพิ่มขึ้นเป็นผลสืบเนื่องมาจากรายได้ห้องพักที่เพิ่มขึ้น ส่วนรายได้จากงานจัดเลี้ยง (Banquet) จะขึ้นอยู่กับการทำตลาดว่าจะมีลูกค้ามาใช้บริการจัดประชุมสัมมนา หรือจัดงานเลี้ยงสังสรรค์มากน้อยเพียงใด โดยในปี 2558 รายได้จากงานจัดเลี้ยงเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวน 19.57 ล้านบาท คิดเป็น 14 %

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการอยู่ 3 แห่ง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต อาคาร โรงแรมเอเชีย ชะอำ และอาคารพาณิชย์ “Glendale & Glenhurst” ในรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งดำเนินการโดย Zeer Oversea LLC. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัท มีรายได้ปรับเพิ่มขึ้น ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นเงิน 611.69 ล้านบาท ในปี 2557 มีรายได้ 582.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 29.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.01 %

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าซักกรีด ค่าโทรศัพท์ รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าเฮลท์คลับ รายได้ค่าจอดรถ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและ บริการ ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 845.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 93.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.44 % จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin)

เพิ่มขึ้น โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2558 เท่ากับ 38.01 % ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 37.88 % โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 270.8 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 24.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 9.84 % โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2558 และ 2557 เท่ากับ 62.53% และ 65.35% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2558 และ 2557 เท่ากับ 37.47% และ 34.65% ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 201.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.53 % จากปีก่อน โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2558 และ 2557 เท่ากับ 63.02% และ 75.98 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2558 และ 2557 เท่ากับ 36.98% และ 24.02% ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นว่าบริษัท มีความสามารถทำอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 373.48 ล้านบาท (ปี 2557 จำนวน 314.73 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 58.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.67% จากปีก่อน เนื่องจากค่าเสื่อมราคาและต้นทุนในการดำเนินการเพิ่มขึ้น จะทำให้มีอัตราราคาส่วนต้นทุนสำหรับปี 2558 และ 2557 เท่ากับ 61.05% และ 54.02 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2558 และ 2557 เท่ากับ 38.94 % และ 45.97 % ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 76.82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 88.22 ล้านบาท ลดลง 53.45 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่มีรายได้จากการประกอบการเพิ่มขึ้น และมีการขยายธุรกิจให้เข้าพื้นที่ โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2558 จำนวน 84.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 41.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 94.44%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2558 จำนวน 183.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.54 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 4.87%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2558 จำนวน 14.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นปีก่อน 0.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.37%
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2558 จำนวน 3.25 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.23 ล้านบาท ลดลง 6.61%
- ในปี 2558 มีการโอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 209.35 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีการโอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ 74.55 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้ตามสัญญา

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 530.67 (ปี 2557 จำนวน 408.76 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 121.91 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น 29.82 %

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 113.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 7.49 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 7.08 % ซึ่งเป็นผลมาจากการบริษัทย่อยได้กู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อมาสนับสนุนโครงการศูนย์การค้า “เดอะฮับ”

กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงินได้รวม 417.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 114.42 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น 37.76 % และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2558 รวม 49.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 41.88 ล้านบาท ลดลง 45.97% บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 361.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 161.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.50 % และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2558 เท่ากับ 11.28บาท (ปี 2557 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 6.25 บาท)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ