

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับ ปี 2559 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 “ ชุดตรวจสอบ ”
ของบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการประจำปี 2559 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,281.70 ล้านบาท (รายได้รวมปี 2558 เท่ากับ 1,364.72 ล้านบาท) ลดลง 83.02 ล้านบาท เท่ากับ 6.08% จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้รวมธุรกิจโรงแรม ลดลง 12.17% และรายได้รวมของธุรกิจค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 1.41 %

ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในปี 2559 เป็นจำนวน 620.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.64 ล้านบาท เท่ากับ 1.41 % โดยบริษัทฯ ได้มีการขยายธุรกิจโดย ได้เปิดดำเนินการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ “ AA Town” เมื่อปลายปี 2557 จำนวน 130 ห้อง และได้เปิดกิจการศูนย์การค้าแห่งใหม่ เมื่อกลางปี 2558 ศูนย์การค้า “ เดอะฮับ ” ซึ่งเป็นศูนย์การค้าส่งขนาดใหญ่

และในปี 2559 บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับเจ้าของธุรกิจเดิม โดยการจัดตั้งบริษัทใหม่ขึ้น “ บริษัท สปา โฮเต็ล จำกัด ” เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ตำบล ช้างม้อย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ในราคา 140 ล้านบาท โดยซื้อได้ในราคาต่ำกว่าราคาประเมิน (ราคาประเมิน 237 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ เข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่ในสัดส่วนร้อยละ 84 ของทุนจดทะเบียน

แผนเมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ คาดว่าจะมีพื้นที่ส่วนของศูนย์การค้า 4,000 ตารางเมตร และพื้นที่อาคาร
โรงแรม 2,900 ตารางเมตร

เป็นการลงทุนที่ขยายไปในตัวเมืองท่องเที่ยวซึ่งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และ ชาวต่างชาติเป็นอย่างมาก การเดินทางสะดวก โดยทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้
ตลาดวโรรส

โดยมีกำไรขั้นต้นรวม 359.52 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 85.46 ล้านบาท ลดลง 19.21 % และมีกำไร
สุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 3.5 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 287.16 ล้านบาท หรือคิดเป็น
98.79%

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2559	ปี 2558	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	661.37	753.03	-91.66
รายได้ค่าเช่าและบริการ	620.33	611.69	8.64
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	1,281.70	1,364.72	-83.02
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	466.34	491.61	-25.27
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	455.84	428.13	27.71
รวมต้นทุนขายและบริการ	922.18	919.74	2.44
กำไรขั้นต้น	359.52	444.98	-85.46
รายได้อื่น	82.74	88.69	-5.95
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	442.26	533.67	-91.41
ค่าใช้จ่ายในการขาย	67.85	84.80	-16.95
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	218.02	199.58	18.44
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	15.70	14.52	1.18
ค่าตอบแทนกรรมการ	3.30	3.25	0.05
(โอนกลับค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ) หนี้สงฆ์จะสูญ	2.56	-209.36	211.92
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	134.83	440.88	-306.05
ต้นทุนทางการเงิน	113.33	133.26	0.07
กำไรก่อนภาษีเงินได้	21.50	327.62	-306.12
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15.34	32.35	-17.01
กำไรสำหรับปี	6.16	295.27	-289.11

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2559 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนก ตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการ โรงแรมรวม สำหรับปี 2559 เป็นจำนวนเงิน 661.37 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเป็นเงิน 91.66 ล้านบาท ลดลง 12.17 % โดยรายได้จากกิจการ โรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้แต่ละประเภท ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการ โรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการ โรงแรม	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
(หน่วย : ล้านบาท)						
รายได้						
รายได้จากกิจการ โรงแรม	400.08	433.07	261.29	319.96	661.37	753.03
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	60.5%	57.5%	39.5%	42.5%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	242.87	260.29	223.47	231.32	466.34	491.61
	60.7%	60.1%	85.5%	72.3%	70.5%	65.3%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	157.21	172.78	37.82	88.64	195.03	261.42
	39.3%	39.9%	14.5%	27.7%	29.5%	34.7%

ก) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจ โรงแรม 4 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี และโรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2559 เป็นเงินรวม 400.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 32.99 ล้านบาท ลดลง 7.62 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ทุกโรงแรมมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ลดลง โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทั้งสี่ โรงแรมในปี 2559 เท่ากับ 55.57 % ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับ 66.22 % โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักในปี 2559 สูงสุด ได้แก่ โรงแรมเอเชียกรุงเทพ อัตราการเข้าพักน้อยสุดในปี 2559 คือ โรงแรมเอเชียชะอำ เนื่องจากเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการหลังสุด จึงต้องใช้เวลาในการสร้างฐานลูกค้า

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ของทั้งสี่ โรงแรมในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย โดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2559 เท่ากับ 1,201.46 บาท ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 1,171.43 บาท

นอกจากรายได้ค่าห้องพักในโรงแรมตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยังมีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นการให้เช่าห้องพักระยะยาวโดยมีการบริการแขก เช่นเดียวกับโรงแรม รายได้ส่วนนี้มีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ค่าห้องพักของโรงแรม โดยในปี 2559 มีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นเงิน 5.11 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 6.04% ของรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ต ที่รังสิต

ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2559 เป็นเงิน 261.29 ล้านบาท รายได้ปี 2558 จำนวน 319.96 ล้านบาท ปีนี้ลดลงจากปีก่อนเป็นเงิน 58.67 ล้านบาท ลดลง 18.34 % บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2559 เท่ากับ 60.5 : 39.5 ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 57.5 : 42.5

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจะประกอบด้วยรายได้จากห้องอาหารในโรงแรมและรายได้จากงานจัดเลี้ยง โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมียาได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งในปี 2559 รายได้จากห้องอาหารมีรายได้ลดลงเป็นผลสืบเนื่องมาจากรายได้ห้องพักที่ลดลง

กลุ่มธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2559 จากธุรกิจท่องเที่ยวประสบปัญหาทั่วรัฐศุนย์เหรียญจากประเทศจีนประกอบกับการเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชการที่ 9 ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ส่งผลให้เกิดความเศร้าเสียใจและมีผลกระทบต่อจิตใจของพสกนิกรชาวไทย เป็นอย่างมาก โดยรัฐบาลได้ประกาศการไว้ทุกข์สำหรับข้าราชการเป็นเวลา 1 ปี และงดงานรื่นเริงต่าง ๆ เป็นเวลา 30 วัน และได้รับผลกระทบจากการยกเลิก หรือ เลื่อนการจัดงานรื่นเริงในช่วงเวลาแห่งการไว้ทุกข์เพื่อความเหมาะสม

รายได้ค่าเช่าและบริการ

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

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
รายได้						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	602.69	592.32	17.64	19.37	620.33	611.69
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	74.1%	70.8%	50.7%	45.3%	73.5%	70.0%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	25.9%	29.2%	49.3%	54.7%	26.5%	30.0%

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัท มีรายได้ปรับเพิ่มขึ้น ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นเงิน 620.33 ล้านบาท ในปี 2558 มีรายได้ 611.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.41 %

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าซักรีด ค่าโทรศัพท์ รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าสเก็ตคลับ รายได้ค่าจอดรถ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและ บริการ ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการ รวม 922.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.27 % จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2559 เท่ากับ 28.1 % ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 32.6 % โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 242.87 ล้านบาทลดลงจากปีก่อน 17.42 ล้านบาท หรือลดลง 6.69 % โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 60.7% และ 60.01% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 39.3% และ 39.9% ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 223.47 ล้านบาท ลดลง 7.85 ล้านบาท ลดลง 3.39 % จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 85.5% และ 72.3 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 14.5% และ 27.7% ตามลำดับ

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 455.84 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 428.13 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 27.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.47% จากปีก่อน เนื่องจากค่าเสื่อมราคาและต้นทุนในการดำเนินการเพิ่มขึ้น จะทำให้มีอัตราส่วนต้นทุนสำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 73.5% และ 70 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 26.5 % และ 30. % ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 307.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 214.64 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 231.32 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่มีรายได้จากการประกอบการเพิ่มขึ้นและมีกรขยายธุรกิจให้เข้าพื้นที่ โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2559 จำนวน 67.85 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 16.95 ล้านบาท ลดลง 19.99%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2559 จำนวน 218.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.44 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 9.24%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2559 จำนวน 15.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นปีก่อน 1.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.13%
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2559 จำนวน 3.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.54%
- ในปี 2559 มีหนี้สงสัยจะสูญ 2.56 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีการ โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ 209.36 ล้านบาท จากบริษัทได้รับชำระหนี้ตามสัญญา

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 134.83 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 440.88 ล้านบาท) ลดลงจากปีก่อน 306.05 ล้านบาท ลดลง 69.42 % เนื่องจากในปีไม่มีรายการ โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 113.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.07 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 0.06 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทย่อยได้กู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อมาสนับสนุนโครงการศูนย์การค้า “เดอะฮับ” และได้ทยอยคืนเงินต้นตามสัญญา

กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงินได้รวม 21.5 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 306.12 ล้านบาท ปรับลดลง 93.44 % และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2559 รวม 15.34 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 17.01 ล้านบาท ลดลง 52.58% บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 3.5 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 287.15 ล้านบาท ลดลง 98.79 % และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2559 เท่ากับ 0.11 บาท (ปี 2558 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 9.08 บาท)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ