

วันที่ 2 มีนาคม 2558

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2557 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับ ปี 2557 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2557 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 “ชุดตรวจสอบ”  
ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับ ปี 2557 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการ ประจำปี 2557 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 1. ภาพรวมของการดำเนินงานธุรกิจ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,211.25 ล้านบาท ลดลง 104.97 ล้านบาท เท่ากับ 7.98% จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้รวมธุรกิจโรงแรมลดลง 13.94% และรายได้รวมของธุรกิจค่าเช่าและบริการลดลง 0.53 % เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2556 จนถึง ไตรมาส 3 ปี 2557 โรงแรมเอเชีย ที่กรุงเทพฯ ได้รับ ผลกระทบจากการชุมนุมทางการเมืองที่เกิดขึ้นในกรุงเทพฯ ฯ ส่งผลให้ลูกค้าเอกชน และ ส่วนงานบางรายขอยกเลิก หรือเลื่อนการใช้บริการ โดยมีกำไรขั้นต้นรวม 458.93 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน 66.45 ล้านบาท ลดลง 12.65 % และมีกำไรสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 200.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 69.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 52.80%

ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับผลกระทบเล็กน้อย ตามสถานะเศรษฐกิจ ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต และ โรงแรมเอเชียชะอำซึ่งเป็นอาคารให้เช่า ไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการชุมนุมทางการเมือง จึงได้รับผลกระทบจำกัด

งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2557	ปี 2556	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้				
รายได้จากกิจการโรงแรม	628.72	730.58	(101.86)	-13.94%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	582.53	585.64	(3.11)	-0.53%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	1,211.25	1,316.22	(104.97)	-7.98%
ต้นทุนขายและบริการ				
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	437.59	452.93	(15.34)	-3.39%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	314.73	337.91	(23.18)	-6.86%
รวมต้นทุนขายและบริการ	752.32	790.84	(38.52)	-4.87%
กำไรขั้นต้น	458.93	525.38	(66.45)	-12.65%
รายได้อื่น	114.87	62.01	52.86	85.24%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43.55	40.85	2.70	6.61%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	175.18	208.94	(33.76)	-16.16%
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	13.78	19.76	(5.98)	-30.26%
ค่าตอบแทนกรรมการ	3.48	3.59	(0.11)	-3.06%
โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ(หนี้สงสัยจะสูญ)	(74.55)	(0.91)	(73.64)	8092.31%
หนี้สูญ	-	2.16	(2.16)	-100.00%
ค่าเสียหายจากการรับประกันบริษัทอื่น	3.60		3.60	100.00%
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	165.04	274.39	(109.35)	-39.85%
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	408.76	313.00	95.76	30.59%
ต้นทุนทางการเงิน	105.77	119.38	(13.61)	-11.40%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	302.99	193.62	109.37	56.49%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(91.10)	(56.99)	(34.11)	59.85%
กำไรสุทธิสำหรับงวด	211.89	136.63	75.26	55.08%

## ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2557 และความสามารถในการทำกำไรของ บริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

### รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวม สำหรับปี 2557 เป็นจำนวนเงิน 628.72 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเป็นเงิน 101.86 ล้านบาท ลดลง 13.94 % โดยรายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้แต่ละประเภท ดังนี้

#### ก) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 4 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี และ โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2557 เป็นเงินรวม 377.26 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 81.83 ล้านบาท ลดลง 17.82% ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ทุกโรงแรม มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ลดลง ยกเว้นโรงแรมเอเชียชะอำ ที่เพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทั้งสี่โรงแรมในปี 2557 เท่ากับ 53.39% ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับ 66.79 % โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักในปี 2557 สูงสุด ได้แก่ โรงแรมเอเชีย พญา ที่พญา แม้ว่าจะได้รับผลกระทบเล็กน้อย จากสถานการณ์การชุมนุมทางการเมืองในกรุงเทพฯ ฯ ที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2556 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2557 ก็ตาม ส่วนโรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักน้อยสุดในปี 2557 คือ โรงแรมเอเชียชะอำ เนื่องจากเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการหลังสุด จึงต้องใช้ระยะเวลาในการสร้างฐานลูกค้า

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ของทั้งสี่โรงแรมในปี 2557 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย โดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2557 เท่ากับ 1,253 บาท ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 1,200 บาท โดยอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นทั้ง 4 โรงแรม เนื่องจากการปรับแผนกลยุทธ์ทางการขาย

นอกจากรายได้ค่าห้องพักในโรงแรมตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยังมีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นการให้เช่าห้องพักระยะยาวโดยมีการบริการเช่นเดียวกับโรงแรม รายได้ส่วนนี้มีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ค่าห้องพักของโรงแรม โดยในปี 2557 มีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นเงิน 7.29 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 8% ของรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ต ที่รังสิต

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556
รายได้						
รายได้กิจการโรงแรม	377.26	459.09	251.46	271.49	628.72	730.58
สัดส่วนรายได้ Room:F&B	60.0%	62.8%	40.0%	37.2%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	246.54	261.98	191.05	190.95	437.59	452.93
Cost Ratio(ต้นทุนขาย/รายได้)	65.3%	57.1%	76.0%	70.3%	69.6%	62.0%
กำไรขั้นต้น	130.72	197.11	60.41	80.54	191.13	277.65
GP Margin(กำไรขั้นต้น/รายได้)	34.7%	42.9%	24.0%	29.7%	30.4%	38.0%

## ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยง ในปี 2557 เป็นเงิน 251.46 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นเงิน 20.03 ล้านบาท ลดลง 13.94% บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2557 เท่ากับ 60 : 40 ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 62.8 : 37.2

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจะประกอบด้วยรายได้จากห้องอาหารในโรงแรมและรายได้จากงานจัดเลี้ยง โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมากก็มักจะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งในปี 2557 รายได้จากห้องอาหาร มีรายได้ลดลงเป็นผลสืบเนื่องมาจากรายได้ห้องพักที่ลดลง ส่วนรายได้จากงานจัดเลี้ยง (Banquet) จะขึ้นอยู่กับการทำตลาดว่าจะมีลูกค้ามาใช้บริการจัดประชุมสัมมนา หรือจัดงานเลี้ยงสังสรรค์มากน้อยเพียงใด โดยในปี 2557 รายได้จากงานจัดเลี้ยงเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นจำนวน 6.88 ล้านบาท คิดเป็น 5.20%

## รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของ บริษัท 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

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัทได้รับผลกระทบตามภาวะเศรษฐกิจ ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นเงิน 582.53 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3.10 ล้านบาท ลดลง 0.53%

## รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าซักรีด ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

## ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและ บริการ ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 752.32 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 38.52 ล้านบาท ลดลง 4.87% จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2557 เท่ากับ 37.89% ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 39.92 % โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

## ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 246.54 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 15.44 ล้านบาท หรือลดลง 5.89% โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 65.3% และ 57.1% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 34.7% และ 42.9 % ตามลำดับ

## ข) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 191.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.05% จากปีก่อน โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 76.3% และ 70.3% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 24% และ 29.7% ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่า มีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากราคาอาหารสดและต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มสูงขึ้น

## ค) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 314.72 ล้านบาท ลดลง 23.18 ล้านบาท ลดลง 6.86 % จากปีก่อน เนื่องจากค่าเสื่อมราคาและต้นทุนในการดำเนินการลดลง จะทำให้มีอัตราราคาส่วนต้นทุนสำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 54.03% และ 57.70 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 45.97 % และ 42.30% ตามลำดับ

## ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 165.04 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 109.35 ล้านบาท ลดลง 39.85 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่มีรายได้จากการประกอบการเพิ่มขึ้นและมีการขยายธุรกิจให้เข้าพื้นที่ โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2557 จำนวน 43.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.61%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2557 จำนวน 175.18 ล้านบาท ลดลง 33.76 ล้านบาท ปรับลดลง 16.16%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2557 จำนวน 13.78 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 5.97 ล้านบาท ลดลง 30.24%
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2557 จำนวน 3.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.11 ล้านบาท ลดลง 3.02%
- ในปี 2557 มีการโอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 74.55 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีการโอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ 0.91 ล้านบาท และตัดบัญชีหนี้สูญ 2.16 ล้านบาท
- ค่าเสียหายจากภาวะค่าประกันบริษัทอื่น ปี 2557 เพิ่มขึ้น 3.6 ล้านบาท

## กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและ ภาษีเงินได้ (EBIT) 408.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 95.75 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น 30.59 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทย่อยมีรายได้อื่น รายได้ชุดเช่าจากประกันภัย 46.65 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 105.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 13.62 ล้านบาท ปรับลดลง 11.41 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ดอกเบี้ยจ่ายซึ่งเป็นรายการต้นทุนหลักทางการเงินจึงค่อยๆ ลดลงตามภาระหนี้เงินกู้ที่ลดลง

### กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงินได้รวม 302.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 109.37 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น 56.49 % และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2557 รวม 91.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 34.12 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น 59.87% โดยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่ปรับสูงขึ้นนั้นเป็นไปตามกำไรก่อนภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 200.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 69.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.80% และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2557 เท่ากับ 6.25 บาท (ปี 2556 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 4.09 บาท)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ