**ส่วนที่ 3**

**ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

1. **ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**
2. **ตารางสรุปงบการเงินรวม**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย** | | | | | | | | | | | | | |
| งบแสดงฐานะการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ,2559 และ 2558** | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | (หน่วย : ล้านบาท) | |
| **รายการ** | | | | | | | | **2560** | | **2559(ปรับปรุงใหม่)** | | **2558** | |
| **จำนวนเงิน** | **%** | **จำนวนเงิน** | **%** | **จำนวนเงิน** | **%** |
|  |  |  |  | **สินทรัพย์** | |  | |  |  |  |  |  |  |
| **สินทรัพย์หมุนเวียน** | | | | |  |  | |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | |  |  | |  |  |  |  |  |  |
|  | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | | | | | | | 66.50 | 0.72 | 79.99 | 0.89 | 104.01 | 1.14 |
|  | เงินลงทุนชั่วคราว | | | | | | | 0.68 | 0.01 | 0.68 | 0.01 | 0.68 | 0.01 |
|  | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | | | | | | | 104.17 | 1.12 | 105.00 | 1.16 | 102.38 | 1.12 |
|  | ลูกหนี้จากการชดเชยประกันภัย | | | | | | | 179.78 | 1.93 | - | - | - | - |
|  | สินค้าคงเหลือ | | | | | | | 42.03 | 0.45 | 42.48 | 0.47 | 42.44 | 0.47 |
|  |  |  | รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | 393.16 | 4.23 | 228.15 | 2.53 | 249.51 | 2.74 |
| **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | | | | | |  | |  |  |  |  |  |  |
|  | เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | | | | | | | 4.00 | 0.04 | 4.00 | 0.04 | 4.00 | 0.05 |
|  | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | | | | | | | 63.89 | 0.69 | 67.66 | 0.75 | 71.43 | 0.78 |
|  | ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ | | | | | | | 8,656.10 | 93.08 | 8,519.73 | 94.36 | 8,609.71 | 94.47 |
|  | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | | | | | | | 3.33 | 0.04 | 4.12 | 0.05 | 2.73 | 0.03 |
|  | สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | | | | | | | 2.10 | 0.02 | 17.45 | 0.19 | 18.30 | 0.20 |
|  | ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | | | | | | | 156.78 | 1.69 | 151.29 | 1.68 | 145.81 | 1.60 |
|  | เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน | | | | | | | 7.32 | 0.08 | 24.00 | 0.27 | - |  |
|  | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | 13.16 | 0.14 | 12.75 | 0.14 | 12.23 | 0.13 |
|  |  |  | รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | 8,906.68 | 95.77 | 8,801.00 | 97.47 | 8,864.21 | 97.26 |
|  |  |  | รวมสินทรัพย์ | | | | | **9,299.84** | 100.00 | **9,029.15** | 100.00 | **9,113.72** | 100.00 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **งบแสดงฐานะการเงินรวม**(ต่อ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2559 และ 2558** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  | | |  |  |  | |  | |  | |  | (หน่วย : ล้านบาท) | | |
| **รายการ** | | | | | | | | **2560** | | | | **2559(ปรับปรุงใหม่)** | | | | | **2558** | | |
| **จำนวนเงิน** | | **%** | | **จำนวนเงิน** | | **%** | | | **จำนวนเงิน** | **%** | |
|  |  |  | **หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น** | | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  | |
| **หนี้สินหมุนเวียน** | | | | |  |  | |  | |  | |  | |  | | |  |  | |
|  | เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  | |
|  | จากสถาบันการเงิน | | | | | | | 241.58 | | 2.60 | | 172.13 | | 1.91 | | | 25.99 | 0.29 | |
|  | เจ้าหนี้การค้า | | | | | | | 30.49 | | 0.33 | | 23.00 | | 0.25 | | | 32.88 | 0.36 | |
|  | เจ้าหนี้อื่น | | | | | | | 92.12 | | 0.99 | | 89.09 | | 0.99 | | | 96.80 | 1.06 | |
|  | เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | | | | | | | 189.66 | | 2.04 | | 193.33 | | 2.14 | | | 229.18 | 2.51 | |
|  | หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด | | | | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  | |
|  | ชำระภายใน 1 ปี | | | | | | | 1.35 | | 0.01 | | 1.30 | | 0.01 | | | 0.23 | 0.01 | |
|  | รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนด | | | | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  | |
|  | รับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี | | | | | | | 7.68 | | 0.08 | | 8.28 | | 0.09 | | | 8.28 | 0.09 | |
|  | เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน | | | | | | | 22.79 | | 0.25 | | 27.92 | | 0.31 | | | 25.89 | 0.28 | |
|  | ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | | | | | | | 0.19 | | 0.00 | | - | | - | | | 0.46 | 0.01 | |
|  |  |  | รวมหนี้สินหมุนเวียน | | |  | | 585.86 | | 6.30 | | 515.05 | | 5.70 | | | 419.71 | 4.61 | |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** | | | | |  |  | |  | |  | |  | |  | | |  |  | |
|  | เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | | | | 1,605.69 | | 17.27 | | 1,667.88 | | 18.47 | | | 1,812.40 | 19.89 | |
|  | หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | | | | | | | 2.84 | | 0.03 | | 4.18 | | 0.05 | | | 0.79 | 0.01 | |
|  | หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | | | | 1,155.32 | | 12.42 | | 1,122.60 | | 12.43 | | | 1,117.72 | 12.26 | |
|  | ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | | | | | | | 74.75 | | 0.80 | | 68.86 | | 0.76 | | | 61.07 | 0.67 | |
|  | เงินประกันการเช่า | | | | | | | 164.30 | | 1.77 | | 181.60 | | 2.01 | | | 180.63 | 1.98 | |
|  | รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่ | | | | | | | 24.54 | | 0.26 | | 34.30 | | 0.38 | | | 41.53 | 0.46 | |
|  | หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | 4.67 | | 0.05 | | 4.68 | | 0.05 | | | 4.56 | 0.05 | |
|  |  |  | รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | 3,032.11 | | 32.60 | | 3,084.10 | | 34.16 | | | 3,218.70 | 35.32 | |
|  |  |  | รวมหนี้สิน | |  |  | | 3,617.97 | | 38.90 | | 3,599.15 | | 39.86 | | | 3,638.41 | 39.92 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **งบแสดงฐานะการเงินรวม**(ต่อ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2559 และ 2558** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | |  |  |  | | |  |  | |  |  | |  |  | | (หน่วย : ล้านบาท) | |
| **รายการ** | | | | | | | | | | | **2560** | | | **2559 (ปรับปรุงใหม่)** | | | **2558** | | |
| **จำนวนเงิน** | | **%** | **จำนวนเงิน** | | **%** | **จำนวนเงิน** | **%** | |
| **ส่วนของผู้ถือหุ้น** | | | | | | | | | | |  | |  |  | |  |  |  | |
|  | ทุนเรือนหุ้น | | | | | | | | | |  | |  |  | |  |  |  | |
|  |  | ทุนจดทะเบียน | | | | | | | | |  | |  |  | |  |  |  | |
|  |  | หุ้นสามัญ 50,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | | | | | | | | | *500.00* | |  | *500.00* | |  | *500.00* |  | |
|  |  | หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว | | | | | | | | |  | |  |  | |  |  |  | |
|  |  | หุ้นสามัญ 32,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | | | | | | | | | 320.00 | | 3.44 | 320.00 | | 3.54 | 320.00 | 3.51 | |
|  | ส่วนเกินทุน | | | | |  |  | | | |  | |  |  | |  |  |  | |
|  |  | | ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่าย | | | | | | | |  | |  |  | |  |  |  | |
|  |  | | หุ้นสามัญบริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย | | | | | | | | 112.74 | | 1.21 | 112.74 | | 1.25 | 112.74 | 1.24 | |
|  |  | | ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน | | | | | | |  |  | |  |  | |  |  |  | |
|  |  | | เงินลงทุนในบริษัทย่อย | | | |  | | | | 37.09 | | 0.40 | 37.54 | | 0.42 | 37.54 | 0.41 | |
|  | กำไรสะสม | | | | | |  | | | |  | |  |  | |  |  |  | |
|  |  | | จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย | | | | | | | | 41.31 | | 0.44 | 38.49 | | 0.43 | 36.22 | 0.40 | |
|  |  | | ยังไม่ได้จัดสรร | | | | | | | | 580.74 | | 6.24 | 390.09 | | 4.32 | 387.11 | 4.25 | |
|  |  | | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | | | 4,409.47 | | 47.41 | 4,385.53 | | 48.57 | 4,435.65 | 48.67 | |
|  |  | |  |  | รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | | | | | | 5,501.35 | | 59.16 | 5,284.39 | | 58.53 | 5,329.26 | 58.48 | |
|  |  | |  |  | ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | | | | | 180.52 | | 1.94 | 145.61 | | 1.61 | 146.05 | 1.60 | |
|  |  | |  |  | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | 5,681.87 | | 61.10 | 5,430.00 | | 60.14 | 5,475.31 | 60.08 | |
|  |  | |  |  | รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | **9,299.84** | | 100.00 | **9,029.15** | | 100.00 | **9,113.72** | 100.00 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | | | | | | | | | | | | | | | | |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | | | | | | | | | | | | | | | | |
| สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2559 และ 2558 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  |  |  | | (หน่วย : ล้านบาท) | |
| **รายการ** | | | | | | | | | | | **2560** | | **2559 (ปรับปรุงใหม่)** | | **2558** | |
|  | | | | | | | | | | | **จำนวนเงิน** | **%** | **จำนวนเงิน** | **%** | **จำนวนเงิน** | **%** |
| **รายได้** | | |  | |  | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากกิจการโรงแรม | | | | | | | | | | | 710.15 | 53.78 | 661.37 | 51.60 | 753.03 | 55.18 |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | | | | | | | | | | | 610.26 | 46.22 | 620.33 | 48.40 | 611.69 | 44.82 |
|  |  | | รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ | | | | | | | | **1,320.41** | **100.00** | **1,281.70** | **100.00** | **1,364.72** | **100.00** |
| **ต้นทุนขายและบริการ** | | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม | | | | | | | | | | | 453.29 | 34.33 | 466.34 | 36.38 | 491.61 | 36.02 |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | | | | | | | | | | | 470.19 | 35.61 | 455.84 | 35.57 | 428.13 | 31.37 |
| ดอกเบี้ยค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าการเงินตัดจ่าย | | | | | | | | | | |  |  |  |  | - | - |
|  | |  | | รวมต้นทุนขายและบริการ | | | |  | |  | **923.48** | **69.94** | **922.18** | **71.95** | **919.74** | **67.39** |
| **กำไรขั้นต้น** | | | | | | | | | | | 396.93 | 30.06 | 359.52 | 28.05 | 444.98 | 32.61 |
| รายได้อื่น | | | | | |  | |  | |  | 260.37 | 19.72 | 82.74 | 6.46 | 88.69 | 6.50 |
| **กำไรก่อนค่าใช้จ่าย** | | | | | |  | |  | |  | **657.30** | **49.78** | **442.26** | **34.51** | **533.67** | **39.10** |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | | | | | | | | | | | 64.52 | 4.89 | 67.85 | 5.29 | 84.80 | 6.21 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | | | | | | | | | | 232.80 | 17.63 | 218.02 | 17.01 | 199.58 | 14.62 |
| ขาดทุนจากการตีราราสินทรัพย์ถาวร | | | | | | | | | | | 50.75 | 3.84 | - | - | - | - |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | | | | | | | | | | | 14.88 | 1.13 | 15.69 | 1.22 | 14.52 | 1.06 |
| ค่าตอบแทนกรรมการ | | | | | | | | | | | 3.43 | 0.26 | 3.30 | 0.26 | 3.25 | 0.24 |
| โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | | | | | | | | | | | (1.88) | (0.14) | 2.56 | 0.20 | (209.36) | (15.34) |
| **กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน** | | | | | | | | | | | 292.80 | 22.17 | 134.84 | 10.52 | 440.88 | 32.31 |
| **ต้นทุนทางการเงิน** | | | | | | | | | | | 113.56 | 8.60 | 113.34 | 8.84 | 113.26 | 8.30 |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** | | | | | | | | | | | 179.24 | 13.57 | 21.50 | 1.68 | 327.62 | 24.01 |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** | | | | | | | | | | | 17.66 | 1.34 | 15.34 | 1.20 | 32.35 | 2.37 |
| **กำไรสำหรับปี** | | | | | | | | | | | 161.58 | 12.24 | 6.16 | 0.48 | 295.27 | 21.64 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | | | | | | | | | |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม(ต่อ) | | | | | | | | | |
| สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2559 และ 2558 | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | (หน่วย : ล้านบาท) |
| **รายการ** | | | | | | **2560** | | **2559(ปรับปรุงใหม่)** | **2558** |
| **กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น** | | | | | |  | |  |  |
| กำไรจากการประมาณการ | | | | | |  | |  |  |
| ตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย | | | | | |  | | (1.16) | - |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน | | | | | | (18.32) | | (1.94) | 25.17 |
| ผลกำไรจากการตีมูลค่าสินทรัพย์ใหม่ | | | | | | - | | - | - |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินจากการตีราคาอาคารเพิ่ม | | | | | | 174.41 | | 22.78 | 666.37 |
| ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบ | | | | | |  | |  |  |
| ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | | | | | | (39.76) | | (4.32) | (133.27) |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | | | | | 116.33 | | 15.36 | 558.27 |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | | | | | 277.91 | | 21.52 | 853.54 |
|  | | | | | |  | |  |  |
| **การแบ่งปันกำไร** | | | | | |  | |  |  |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | | | | | | 153.45 | | 3.53 | 290.69 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | | | | | 8.13 | | 2.63 | 4.58 |
|  | | | | | | 161.58 | | 6.16 | 295.27 |
|  | | | |  |  |  | |  |  |
| **การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม** | | | |  |  |  | |  |  |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | | | | | | 263.80 | | 19.13 | 844.55 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | | | | | 14.11 | | 2.39 | 9.00 |
|  | | | | | | 277.91 | | 21.52 | 853.55 |
|  | | | |  |  |  | |  |  |
| **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน** | | | |  |  |  | |  |  |
| กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท) | | | | | | 4.80 | | 0.11 | 9.08 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น) | | | | |  | 32,000,000 | | 32,000,000 | 32,000,000 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | | | | | | | | | | | | |
| **งบกระแสเงินสดรวม** | | | | | | | | | | | | |
| สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2559 และ 2558 | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | (หน่วย : ล้านบาท) | |
| **รายการ** | | | | | | | | | | **2560** | **2559(ปรับปรุงใหม่)** | **2558** |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :** | | | | | | |  |  | |  |  |  |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | | | | | | | | | | 179.24 | 21.50 | 327.61 |
| รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | | | | | | |  |  |  |
|  | ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน | | | | | | | | | 10.13 | 8.73 | 10.01 |
|  | ค่าเสื่อมราคา | | | | | | | | | 269.67 | 263.03 | 236.60 |
|  | ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจ่าย | | | | | | | | | 23.55 | 23.55 | 23.55 |
|  | ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ตัดจ่าย | | | | | | | | | 1.34 | 0.78 | 0.75 |
|  | โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ-สุทธิ จากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | | | | | | | | | (1.88) | 2.56 | (209.36) |
|  | หนี้สูญ | | | | | | | | |  | 0.10 | - |
|  | รายได้ชดเชยจากประกันภัย | | | | | | | | | (179.78) | - | - |
|  | ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร | | | | | | | | | 50.76 | - | - |
|  | (กำไร)ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร | | | | | | | | | 0.32 | 0.98 | (0.22) |
|  | ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร | | | | | | | | | 4.80 | 3.46 | - |
|  | ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย | | | | | | | | | 0.29 | 0.45 | - |
|  | ดอกเบี้ยรับ | | | | | | | | |  | - | (0.06) |
|  | รายได้ค่าสิทธิการเช่า | | | | | | | | | (6.63) | (7.23) | (7.23) |
|  | เงินชดเชยค่าเสียหายจากการยกเลิกสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่ | | | | | | | | | 2.27 | - | - |
|  | ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย | | | | | | | | | 113.56 | 113.34 | 113.26 |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน | | | | | | | |  | |  |  |  |
|  | สินทรัพย์และหนี้สินจากการดำเนินงาน | | | | | |  |  | | 467.64 | 431.25 | 494.97 |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง | | | | | |  |  |  | |  |  |  |
|  | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | | | | | | | | | 7.02 | (5.27) | 12.77 |
|  | สินค้าคงเหลือ | | | | | | | | | 0.45 | ( 0.04) | (1.98) |
|  | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | | | 0.92 | (0.60) | (1.55) |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | | | |  |  |  | |  |  |  |
|  | เจ้าหนี้การค้า | | | | | | | | | 7.49 | (9.88) | (1.38) |
|  | เจ้าหนี้อื่น | | | | | | | | | 2.75 | (7.47) | (11.67) |
|  | เงินประกันการเช่า | | | | | | | | | (17.31) | 0.97 | 8.80 |
|  | หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | | | (0.02) | 0.12 | 0.61 |
|  | | | | | | | | | | | | |
| **บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  **งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)** | | | | | | | | | | | | |
| สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2559 และ 2558 | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | (หน่วย : ล้านบาท) | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |
| **รายการ** | | | | | | | | | | **2560** | **2559(ปรับปรุงใหม่)** | **2558** |
|  | เงินสดรับจากการดำเนินงาน | | | | | | | | | 468.94 | 409.08 | 500.57 |
|  | เงินสดจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | | | | | | | | | (4.24) | (2.10) | (3.72) |
|  | เงินสดจ่ายคืนจากการยกเลิกสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่ | | | | | | | | | (6.00) | - | - |
|  | เงินสดรับจากภาษีเงินได้นิติบุคคล | | | | | | | | | 2.76 | 1.27 | - |
|  | เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล | | | | | | | | | (16.73) | (16.04) | (61.26) |
|  |  |  |  | เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |  | 444.73 | 392.21 | 435.59 |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :** | | | | | | |  | |  |  |  |  |
|  | เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว - ลูกหนี้ | | | | | | | | |  |  |  |
|  | และดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | | | | |  | - | 280.33 |
|  | เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน | | | | | | | | | (7.32) | (24.00) | - |
|  | เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร | | | | | | | | | 0.58 | 0.80 | 0.57 |
|  | เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | | | | | | | | | (267.27) | (131.49) | (295.56) |
|  | เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | | | | | | | | | (29.03) | (29.03) | (28.09) |
|  | เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | | | | | | | (21.12) | (16.96) | (73.83) |
|  | เงินสดรับจากเงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน | | | | | | | | |  | - | - |
|  |  |  |  | เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน | | | | |  | (324.16) | (200.68) | (116.58) |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :** | | | | | | |  | |  |  |  |  |
|  | เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | | | | | | | 69.45 | 146.14 | (7.08) |
|  | เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน | | | | | | | | |  |  |  |
|  | ดอกเบี้ยทางการเงิน | | | | | | | | | (113.30) | (113.57) | (113.11) |
|  | เงินสดจ่ายเงินปันผล | | | | | | | | | (48.37) | (66.89) | (115.58) |
|  | ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น | | | | | | | | | 22.34 | 0.06 | - |
|  | เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว | | | | | | | | | (219.15) | (268.80) | (420.32) |
|  | เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว | | | | | | | | | 153.31 | 88.32 | 289.68 |
|  | เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | | | | | | | | | (1.28) | (0.85) | (0.38) |
|  |  |  |  | เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | | | |  | | (137.00) | (215.60) | (366.79) |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ** | | | | | | | | | | (16.43) | (24.07) | (47.78) |
| **ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน** | | | | | | | | | | 2.94 | 0.05 | 20.56 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี** | | | | | | | | | | 79.99 | 104.01 | 131.29 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี** | | | | | | | | | | 66.50 | 79.99 | 104.07 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. **อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**   **บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย** | | | | | | | | | | |
| **อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (คิดจากงบการเงินรวม)**  **สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2559 และ 2558** | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |
|  | **รายการ** | | | | | | | **2560** | **2559(ปรับปรุงใหม่)** | **2558** |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) | | | | |  | |  |  |  |  |
|  | อัตราส่วนสภาพคล่อง | | | | | | (เท่า) | 0.67 | 0.44 | 0.59 |
|  | อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | | | | | | (เท่า) | 0.29 | 0.36 | 0.49 |
|  | อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด | | | | | | (เท่า) | 0.81 | 0.84 | 0.98 |
|  | อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า | | | | | | (เท่า) | 9.97 | 9.75 | 10.09 |
|  | ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย | | | | | | (วัน) | 36.11 | 36.92 | 35.68 |
|  | อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ | | | | | | (เท่า) | 18.37 | 18.58 | 19.57 |
|  | ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย | | | | | | (วัน) | 19.60 | 19.38 | 18.40 |
|  | อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ | | | | | | (เท่า) | 34.53 | 33.01 | 27.40 |
|  | ระยะเวลาชำระหนี้ | | | | | | (วัน) | 10.43 | 10.91 | 13.14 |
|  | Cash Cycle | | | | | | (วัน) | 45.28 | 45.39 | 40.94 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio) | | | | | | |  |  |  |  |
|  | อัตรากำไรขั้นต้น | | | | | | (%) | 30.06 | 28.05 | 32.61 |
|  | อัตรากำไรจากการดำเนินงาน | | | | | | (%) | 13.43 | 1.88 | 8.67 |
|  | อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร | | | | | | (%) | 250.75 | 1630.48 | 368.29 |
|  | อัตรากำไรสุทธิ | | | | | | (%) | 9.71 | 0.26 | 20.00 |
|  | อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) | | | | | | (%) | 2.76 | 0.06 | 5.69 |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) | | | | | | |  |  |  |  |
|  | อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์(ROA) | | | | | | (%) | 1.67 | 0.04 | 3.30 |
|  | อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร | | | | | | (%) | 4.89 | 3.09 | 6.34 |
|  | อัตราการหมุนของสินทรัพย์ | | | | | | (เท่า) | 0.17 | 0.15 | 0.17 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio) | | | | | | |  |  |  |  |
|  | อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | (เท่า) | 0.64 | 0.66 | 0.66 |
|  | อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย | | | | | | (เท่า) | 5.07 | 4.60 | 5.13 |
|  | อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) | | | | | | (เท่า) | 0.96 | 0.94 | 0.90 |
|  | อัตราการจ่ายเงินปันผล (คิดจากกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) | | | | | | (%) | 34.09 | 59.86 | 46.15 |
| อัตราการเจริญเติบโต (Growth Ratio) | | | | | | |  |  |  |  |
|  | สินทรัพย์รวม | | | | | | (%) | 3.00 | -0.93 | 7.43 |
|  | หนี้สินรวม | | | | | | (%) | 0.52 | -1.08 | -2.87 |
|  | กำไรสุทธิ | | | | | | (%) | 4,252.94 | -98.79 | 45.32 |

1. **การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ**
2. **ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ**

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,320.41 ล้านบาท (รายได้ปี 2559 เท่ากับ 1,281.70 ) เพิ่มขึ้น 38.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3 % จากปีก่อน เนื่องจากในช่วงปี 2560 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย มีการขยายตัวและได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยว ส่งผลให้ บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวมในปี 2560 จำนวน 710.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 48.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.4 % และมีรายได้จากธุรกิจพื้นที่ให้เช่ารวม 610.26 ล้านบาท (รายได้ปี 2559 เท่ากับ 620.33 ล้านบาท) ลดลงจากปีก่อน 10.07 ล้านบาท ลดลง 1.6 % โดยบริษัทมีความสามารถทำกำไรขั้นต้นรวม 396.93 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 37.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.4% บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 153.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 149.92 ล้านบาท



ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในปี 2560 เป็นจำนวน 610.26 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 10.07 ล้านบาท เท่ากับ 1.6% เนื่องจากมีการปิดพื้นที่บางส่วนเพื่อทำการปรับปรุง

1. **ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร**

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

**รายได้จากกิจการโรงแรม**

บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมในปี 2560 จำนวน 710.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 48.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.4 % รายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม สรุปได้ดังนี้



1. **รายได้ค่าห้องพัก**

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจโรงแรมรวม 4 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร, โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี, โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท ตั้งอยู่ที่ รังสิต จังหวัดปทุมธานี และโรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2560 เป็นเงินรวม 439.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 38.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.7 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ทุกโรงแรมมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ยของทั้ง 4 โรงแรมในปี 2560 เท่ากับ 62.55 % ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย 56.50 % โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักสูงสุดในปี 2560 คือ โรงแรมเอเชียกรุงเทพ มีอัตราการเข้าพักถั่วเฉลี่ย 73.40 % เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.27% (ปี 2559 อัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย 62.13 % ) ส่วนโรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักน้อยที่สุดในปี 2560 คือ โรงแรมเอเชียชะอำ มีอัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย 46.36 % เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 12.29 % (ปี 2559 อัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย 34.08 % )

ในส่วนของค่าห้องพักถัวเฉลี่ยทั้ง 4 แห่ง นั้นปรากฏว่ามีการปรับลดลงโดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ในปี 2560 ของทั้งสี่โรงแรม เท่ากับ 1,270.00 บาท ลดลงจากปีก่อน ที่มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย เท่ากับ 1,285.00 บาท โดยมีรายละเอียดของแต่ละโรงแรม ดังนี้



นอกจากรายได้ค่าห้องพักในโรงแรมตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยังมีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นการให้เช่าห้องพักระยะยาวโดยมีการบริการเฉกเช่นเดียวกับโรงแรม รายได้ส่วนนี้มีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ค่าห้องพักของโรงแรม โดยในปี 2560 มีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นเงิน 5.54 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 6.60 % ของรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ท ที่รังสิต

1. **รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม**

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2560 จำนวน 271.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 9.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 3.80% บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ปี 2560 เท่ากับ 61.80 : 38.20 ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2559 ซึ่งเท่ากับ 60.50 : 39.50

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย รายได้จากห้องอาหารในโรงแรมและรายได้จากงานจัดเลี้ยง โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งในปี 2560 รายได้จากห้องอาหารมีรายได้เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากรายได้ห้องพักที่เพิ่มขึ้น ส่วนรายได้จากงานจัดเลี้ยง (Banquet) จะขึ้นอยู่กับการทำตลาดว่าจะมีลูกค้ามาใช้บริการจัดประชุมสัมมนา หรือจัดงานเลี้ยงสังสรรค์มากน้อยเพียงใด โดยในปี 2560 รายได้จากงานจัดเลี้ยงลดลง จากปี 2559 เป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท คิดเป็น 3.78 % รายได้งานจัดเลี้ยงและสังสรรค์ มีอัตราการลดลงเล็กน้อย เนื่องจาก วันที่ 13 ตุลาคม 2559 พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 เสด็จสวรรคต รัฐบาลได้ประกาศไว้ทุกข์สำหรับข้าราชการเป็นเวลา 1 ปี ซึ่งสืบเนื่องมาถึง ปี 2560

**รายได้ค่าเช่าและบริการ**

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

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัทมีรายได้ปรับลดลง ในปี 2560โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นเงิน 586 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 16.69 ล้านบาท ลดลง คิดเป็น 2.8 %

**รายได้อื่น**

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากเฮลท์คลับ รายได้ค่าจอดรถ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรจากจำหน่ายสินทรัพย์ รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย และรายได้ค่าบริการอื่นๆ ซึ่งได้แก่ รายได้ค่าซักรีด ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด



ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นรวม 260.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปีก่อน 177.63 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 214.7 % เนื่องจากบริษัทย่อย คือบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จากอุทกภัยปี พ.ศ. 2554 ได้รับผลกระทบมีทรัพย์สินเสียหายโดยบริษัทย่อยได้ทำประกันภัยคุ้มครองทรัพย์สินต่อความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดจากอุทกภัย ซึ่งได้รับชดเชยค่าความเสียหายบางส่วนและได้ยื่นฟ้องร้องบริษัทประกันภัย 2 แห่ง ต่อศาลแพ่ง เพื่อเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน

ต่อมาเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2559 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษา ให้บริษัทประกันภัยทั้ง 2 แห่ง ชำระค่าสินไหมทดแทนจำนวน 120.49 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากเงินต้นดังกล่าว นับแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2554 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และชำระค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเป็นเงิน 4 ล้านบาท และชำระค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนบริษัทย่อย บริษัทประกันภัยทั้ง 2 แห่งขออนุญาตฎีกา เมื่อ 7 เมษายน 2559

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2560 ศาลแพ่งได้มีการอ่านคำสั่งศาลฎีกา ตามคำสั่งศาลฎีกา ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2560 โดยศาลฎีกา มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกา ยกคำร้อง และไม่รับฎีกาของจำเลย ดังนั้นบริษัทประกันภัยทั้ง 2 แห่ง จึงต้องปฏิบัติตามคำสั่งพิพากษาของศาลอุทธรณ์ และตามผลของคำพิพากษาดังกล่าว บริษัทย่อยได้บันทึกรายได้จากการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน ค่าเสียหายเพื่อการลงโทษและค่าฤชาธรรมเนียมเป็นจำนวนเงิน 124.99 ล้านบาท และรายได้ค่าดอกเบี้ยจากค่าสินไหมทดแทนเป็นจำนวน 54.79 ล้านบาท ในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนขอรับชำระเงินตามคำพิพากษา

**ต้นทุนขายและบริการ**

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 923.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 0.1 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการเพิ่มขึ้นโดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้คิดเป็น 3 % แต่ต้นทุนขายมีอัตราปรับเพิ่มขึ้น เล็กน้อย โดยมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนเท่ากับ 0.1% จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในปี 2560 เท่ากับ 30.1% และปี 2559 เท่ากับ 28.1%



อนึ่ง สัดส่วนต้นทุนขายและบริการรวม และสัดส่วนอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2560 และปี 2559 โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายและบริการรวม สำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 69.9 % และ 71.9 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 30.1% และ 28.1 % ซึ่งสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

1. **ต้นทุนขายห้องพัก**

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 234.74 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 8.13 ล้านบาท หรือลดลง 3.3% จากปีก่อน ในขณะที่รายได้ห้องพักในปี 2560 มีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นเท่ากับ 38.93% จากปีก่อน จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับรายได้ห้องพักเพิ่มขึ้น 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% ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก ลดลงจากปีก่อน จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

1. **ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม**

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 218.55 ล้านบาท (ปี 2559 เท่ากับ 223.47 ล้านบาท) ลดลง 4.92 ล้านบาท ลดลง 2.2% จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 80.6% และ 85.5% และมีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 19.4% และ 14.5% ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน

1. **ต้นทุนค่าเช่าและบริการ**

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 470.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.1 % จากปีก่อน เนื่องจากมีต้นทุนค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้น และต้นทุนค่าซ่อมแซมที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการปรับปรุงพื้นที่ ในขณะที่ยอดรายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2560 มีอัตราลดลง 10.07 ล้านบาท เท่ากับ 1.6% จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการลดลง ซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนสำหรับปี 2560 และ 259 เท่ากับ 77.0% และ 73.5% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 23.0% และ 26.5% ตามลำดับ

**ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ**

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 364.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 57.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.57% ซึ่งเป็นผลมาจากการค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลง 3.3 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 14.78 ล้านบาท และขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร ในส่วนของอาคารและสาธารณูปโภคของ ZEER Oversea และ โครงการชะอำ ที่ลดลง 16.68 ล้านบาท และ 34.23 ล้านบาทตามลำดับ



**กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้**

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 292.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 157.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 117.15% ซึ่งเป็นผลมาจากการบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และ มีรายได้จากชดเชยจากการประกันภัยที่เพิ่มขึ้น 180.74 ล้านบาท จึงเป็นผลทำให้มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นในปี 2560

**ต้นทุนทางการเงิน**

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 113.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.22 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 0.19 %

**กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงินได้รวม 179.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 157.74 ล้านบาทและบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2560 รวม 17.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.12%

**กำไรสุทธิ**

**อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2560 | 2559 | 2558 |
| อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) | ร้อยละ | 9.71 | 0.26 | 20.00 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) | ร้อยละ | 2.76 | 0.06 | 5.69 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) | ร้อยละ | 1.67 | 0.04 | 3.30 |

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 153.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 149.92 ล้านบาท และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปี 2560 เท่ากับ 4.80บาท (ปี 2559 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.11 บาท) โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) เท่ากับ 9.71 % ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน (ปี 2559 และ 2558 มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 0.26 % และ 20.00 %) แสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้นโดยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) ในปี 2560 เท่ากับ 2.76% และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Assets) เท่ากับ 1.67 % ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเช่นกัน

1. **การวิเคราะห์ฐานะการเงิน**

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 31 ธ.ค. 60 | 31 ธ.ค. 59 | เพิ่มขึ้น | สัดส่วน |
| สินทรัพย์รวม | 9,299.84 | 9,029.15 | 270.69 | 3.00% |
| หนี้สินรวม | 3,617.97 | 3,599.15 | 18.82 | 0.52 % |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม | 5,681.87 | 5,430.00 | 251.87 | 4.64% |

**โครงสร้างของสินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเป็นเงิน 9,299.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 270.69 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น 3.0% โดยมีรายละเอียดการเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของสินทรัพย์แต่ละประเภท ดังนี้

บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นเงิน 393.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 165.01 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 72.33 % เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน 13.49 ล้านบาท ประกอบไปด้วยเงินฝากธนาคารที่ลดลง 13.56 ล้านบาท เงินสดในมือลดลง 0.48 ล้านบาท และเช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก เพิ่มขึ้น 0.55 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม 8,906.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 105.68 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น 1.20 % เนื่องจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 136.37 ล้านบาท ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 5.49 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 3.77 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สินลดลง 16.68 ล้านบาท

โครงสร้างของสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เปรียบเทียบกับปี 2559 สรุปได้ดังนี้



จากตารางข้างต้นจะเห็นว่า บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของสินทรัพย์ใกล้เคียงจากปีก่อน คือ มีสินทรัพย์หมุนเวียนประมาณ 4.23 % และมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประมาณ 95.77 % โดยบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2560 เท่ากับ 1.67 % ในปี 2559 เท่ากับ 0.4%

1. **สินค้าคงเหลือ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ-สุทธิ จำนวน 42.03 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.45 ล้านบาท ประกอบด้วยสินค้าคงเหลือกิจการภัตตาคาร 9.23 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือกิจการโรงแรม 32.93 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือในปี 2560 เท่ากับ19 เท่า และมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 20 วัน ซึ่งเท่ากับปี 2559 และมีนโยบายการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหายและล้าสมัย โดยมีการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง ณ วันสิ้นปี 2560 จำนวน 0.135 ล้านบาท ยอดเท่าเดิมกับปีก่อน

1. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสุทธิ (Net Book Value) ของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นเงิน 8,656.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 136.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.60 % โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราการหมุนของสินทรัพย์ในปี 2560 เท่ากับ 0.17 เท่า อัตราของปี 2559 เท่ากับ 0.15 เท่า โดยรายการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในปี 2560 และการคิดค่าเสื่อมราคา สรุปได้ตามตารางนี้



ในปี 2560 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 8,656.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 136.37 ล้านบาท ประกอบด้วย

* ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาทุนเดิม จำนวน 511.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 114.09 ล้านบาท ลดลง 28.71 %
* ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาที่ตีเพิ่ม จำนวน 2,897.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 51.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.82%
* อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาทุนเดิม 2,098.38 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 32.97 ล้านบาท ลดลง 1.55%
* อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาที่ตีเพิ่ม 2,684.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 16.52 ล้านบาท ลดลง 0.61%
* งานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 73.81 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 9.19 ล้านบาท ลดลง 11.07 %
* อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ จำนวน 391.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 29.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.04 %

ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนที่ตีราคาใหม่ จะบันทึกตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดจากการประเมินของผู้เชี่ยวชาญอิสระและคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ โดยบริษัทและบริษัทย่อยให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทุก 5 ปี ในระหว่างนี้หากมีปัจจัยอื่นใดที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาใหม่ในปีนั้นๆ

**เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน**

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2559 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในจังหวัดเชียงใหม่ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ในราคา 140 ล้านบาท ซึ่งเมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ คาดว่าจะประกอบด้วยพื้นที่ส่วนของศูนย์การค้าประมาณ 4,000 ตารางเมตร และให้เช่าพื้นที่ส่วนของอาคารโรงแรมประมาณ 2,900 ตารางเมตร โดยเป็นการลงทุนในลักษณะการร่วมทุน ด้วยการจัดตั้งบริษัทใหม่ขึ้น (บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด) เพื่อเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยจ่ายเงินมัดจำเพื่อซื้อทรัพย์สินดังกล่าวตามสัญญาจำนวน 24 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ตำบลช้างม่อย อำเมืองเชียงใหม่ จังหวัด เชียงใหม่ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ในราคา 140 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าซื้อทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วยยอดสุทธิหลังหักจากเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน

1. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 104.17 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.83 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยลูกหนี้การค้า-สุทธิลดลง 8.42 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 7.59 ล้านบาท



ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยประมาณ 37 วัน โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) และบริษัทย่อย 2 แห่ง (AP & AA) ที่ประกอบกิจการโรงแรม และ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ZP) ที่ประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ดังต่อไปนี้



นโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการโรงแรม ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเต็มจำนวนสำหรับลูกหนี้การค้าที่ปิดกิจการ หรืออยู่ในระหว่างการฟ้องร้องคดี และลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 1 ปี นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละราย

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ประกอบกิจการศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเท่ากับจำนวนเงินที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละราย สำหรับลูกหนี้ที่ค้างเกิน 180 วัน จะตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนจากยอดคงเหลือทั้งหมดหลังหักเงินประกันแล้ว

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญลดลงเป็นเงิน 2.06 ล้านบาท จากเดิมสิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ 28.93 ล้านบาท เมื่อสิ้นปี 2560 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเป็น 26.87 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ตั้งไว้มีความเหมาะสมและเพียงพอแล้ว

**ภาระผูกพันด้านหนี้สิน**

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 3,617.97 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 3,599.15 ล้านบาท หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 18.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และบริษัทย่อยได้มีทำสัญญากู้เงินระยะยาวเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้าง และ ตกแต่ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

* บริษัทและบริษัทย่อย มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร รวม 26.30 ล้านบาท
* บริษัทค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยสองแห่ง จำนวน 1,009.50 ล้านบาท
* บจ.เอเชียพัทยาโฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,185 ล้านบาท
* บจ. เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 1,785 ล้านบาท
* บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ประเภทซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange) จากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 180 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารเซียร์รังสิตของบริษัทย่อยบางส่วน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และกรรมการของบริษัทย่อย
* บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีวงเงินสินเชื่อ Standby Letter Of Credit (SBLC) จำนวนไม่เกิน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อคำประกันการกู้ยืม Revolving Line of Credit ของบริษัทย่อยคือ ZEER OVERSEA LLC ที่มีกับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง
* บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับการก่อสร้างโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 78.57 ล้านบาท
* บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับสัญญาก่อสร้างโครงการโรงแรมและศูนย์การค้า เชียงใหม่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 39.60 ล้านบาท
* บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินตามสัญญา ให้แก่ บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด

1. **สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท**

**อัตราส่วนสภาพคล่อง**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2560 | 2559 | 2558 |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | (เท่า) | 0.67 | 0.44 | 0.59 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | (เท่า) | 0.29 | 0.36 | 0.49 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อัตราส่วนสภาพคล่อง เพิ่มขึ้นจากปี 2559 และ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากปี 2559 เนื่องจาก บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน 13.49 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าลดลง 0.83 ล้านบาท

**อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารหนี้สิน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2560 | 2559 | 2558 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | (เท่า) | 0.64 | 0.66 | 0.66 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย | (เท่า) | 5.07 | 4.60 | 5.13 |

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 3,617.97ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 18.82 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นได้ทยอยเพิ่มขึ้นเป็นลำดับจาก 5,430 ล้านบาท เมื่อปี 2559 เป็น 5,681.87 ล้านบาท ณ วันสิ้นปี 2560 ซึ่งในปี 2559 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.66 และในปี 2560 เท่ากับ 0.64

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ปี 2560 เท่ากับ 5.07 เท่า เปรียบเทียบกับปีก่อนเท่ากับ 4.60 เหตุที่อัตราส่วนเพิ่มขึ้น เนื่องจากปี 2560 บริษัท มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น

**กระแสเงินสด**

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ตามงบกระแสเงินสด ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2559 | 2559 | 2558 |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | 444.73 | 392.21 | 435.59 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน | (324.16) | (200.68) | (116.58) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | (137.00) | (215.60) | (366.79) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ | (16.43) | (24.07) | (47.78) |
| ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน | 2.94 | 0.05 | 20.56 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | 79.99 | 104.01 | 131.29 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 66.50 | 79.99 | 104.01 |

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 444.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 52.52 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมลงทุนจำนวน 324.16 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน และมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 137 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว

**แหล่งที่มาของเงินทุน**

**เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน**

เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้ขอสินเชื่อจากธนาคารแห่งหนึ่งวงเงิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนค่าใช้จ่ายกาปรับปรุงหน้าโรงแรม FACADE และภายในโรงแรมในส่วนของ Front Desk, Lobby, Coffee shop และ Commercial shops ของโรงแรมเอเชียราชเทวี โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินกู้ ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส (46 งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 21 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.375 ต่อปี โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 11.50 ปีนับจากวันที่เบิกเงินกู้

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

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2559 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 150 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุง (Renovation) โครงการโดยเป็นการสนับสนุนค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่งค่าอุปกรณ์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุง (Renovation) โครงการ โดยคิดดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR -1.5 ต่อปี และปีที่ 4 เป็นต้นไป MLR -1.0 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (24งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 15 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 7 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงินรวม 111 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นวงเงินเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าอุปกรณ์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงการ จำนวน 100 ล้านบาท และวงเงินเพื่อชำระค่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างใหม่ จำนวน 11 ล้านบาท โดยทั้งสองวงเงินคิดดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR -1.5 ต่อปี ปีที่ 4-7 อัตราร้อยละ MLR -1.0 ต่อปี และ ปีที่ 8 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ MLR -0.5 ต่อปี โดยจ่ายชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภาย 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

1. **ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต**

1. **ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อธุรกิจโรงแรม**

***1.1 ปัจจัยบวก***

1. การเมืองของไทยมีเสถียรภาพ ส่งผลดีต่อการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง

2. การพัฒนาอย่างรวดเร็วของเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งผลทำให้รูปแบบของการเดินทางท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงไป มีแนวโน้มว่า การเดินทางแบบเป็นหมู่คณะผ่านบริษัททัวร์จะเป็นสัดส่วนที่ลดลง โดยเปลี่ยนแปลงไปเป็นลักษณะการเดินทางแบบกลุ่มเล็ก เดินทางโดยไม่ผ่านบริษัททัวร์ ซึ่งจะทำให้โรงแรมสามารถขายห้องพักได้ในราคาที่สูงขึ้น

3. รัฐบาลมีนโยบายที่ชัดเจนอย่างต่อเนื่อง ในการส่งเสริมการท่องเที่ยว และมีความพยายามในการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ที่เป็นปัญหาต่อการท่องเที่ยว

4. โครงการใหญ่ๆ ของภาครัฐหลายโครงการจะส่งผลดีต่อการท่องเที่ยวอย่างชัดเจน เช่นโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โครงการไทยแลนด์ริเวียร่า เป็นต้น

* 1. ***ปัจจัยลบ***

1. ขีดความสามารถของสนามบินของเมืองท่องเที่ยวหลัก ไม่สามารถรองรับการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นได้ ในทุกสนามบินในทุกเมืองท่องเที่ยว
2. การแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรม มีจำนวนห้องพักในเมืองหลัก ๆทางด้านการท่องเที่ยว เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
3. การขาดแคลนบุคคลากรในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ยังส่งผลทำให้มีการแย่งชิงตัวพนักงาน ในทุก ๆระดับ ซึ่งส่งผลทำให้ต้นทุนด้านแรงงานสูงขึ้น
4. **ปัจจัยภายในที่มีผลต่อธุรกิจโรงแรม**

***2.1 ปัจจัยบวก***

1. การขยายเส้นทางของระบบรถไฟฟ้าอีกหลายสาย จะส่งผลกระทบทำให้โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้าได้รับประโยชน์ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อโรงแรมเอเชียอย่างมาก
2. โรงแรมเอเชียมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า ทั้งที่เป็นบริษัทท่องเที่ยวต่าง ๆ หน่วยงานราชการ รวมทั้งบริษัทเอกชนต่างๆ ทำให้มีลูกค้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง
3. โรงแรมเอเชียมีพนักงานที่ทำงานอยู่กับโรงแรมมานานเป็นจำนวนมาก ทำให้เข้าใจในงาน รวมทั้งซึมซับวัฒนธรรมในการบริการลูกค้า ส่งผลทำให้สามารถให้บริการอย่างเป็นที่พอใจของลูกค้า
   1. ***ปัจจัยลบ***

1. ภาพพจน์ของโรงแรมเอเชีย ที่มีอายุกว่า 50 ปี ทำให้ลูกค้าส่วนหนึ่งมีภาพพจน์ว่าเป็นโรงแรมเก่า ตัวอาคารของโรงแรมก็มีอายุการใช้งานมานาน ทำให้มีต้นทุนในการบำรุงรักษาสูงขึ้นเรื่อย ๆ

1. **ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อธุรกิจศูนย์การค้า** 
   1. ปัจจัยจากการตลาดและภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น นอกจากธุรกิจการให้เช่าศูนย์รวมธุรกิจไอทีแล้ว บริษัทได้สร้างศูนย์ค้าส่ง เดอะฮับเป็นโครงการส่วนต่อขยายของศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต เพื่อพัฒนาสู่ความเป็นศูนย์ค้าส่งครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบครัน และเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดในส่วนอื่นๆให้มากขึ้น และมีรายได้เพิ่มมากขึ้น
   2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ และปัจจัยหลักที่ผลต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่มีความผันผวน(โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่สหรัฐอเมริกา) กำลังซื้อและการบริโภคของลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ดังกล่าว จึงหาแนวทางกระจายความเสี่ยงโดยการเพิ่มโครงการ AA-Town Apartment และศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัท
2. **ปัจจัยภายในที่มีผลต่อธุรกิจศูนย์การค้า**

จากการขยายธุรกิจของบริษัท อย่างต่อเนื่องของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีการลงทุนในด้านต่างๆ มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ การตลาด และด้านบุคลากร บริษัทจึงได้มีการวางแผนกลยุทธ์และการจัดการให้สอดคล้องกับ ภาวะการณ์การขยายตัวของธุรกิจ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

------------------------------------------