**ส่วนที่ 3**

**ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย** | | | | | | | | | | | | | |
| งบแสดงฐานะการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2558 และ 2557** | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  | (หน่วย : ล้านบาท) | |
| **รายการ** | | | | | | | | **2559** | | **2558(ปรับปรุงใหม่)** | | **2557(ปรับปรุงใหม่)** | |
| **จำนวนเงิน** | **%** | **จำนวนเงิน** | **%** | **จำนวนเงิน** | **%** |
|  |  |  |  | **สินทรัพย์** | |  | |  |  |  |  |  |  |
| **สินทรัพย์หมุนเวียน** | | | | |  |  | |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | |  |  | |  |  |  |  |  |  |
|  | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | | | | | | | 79.99 | 0.87 | 104.01 | 1.14 | 131.29 | 1.55 |
|  | เงินลงทุนชั่วคราว | | | | | | | 0.68 | 0.01 | 0.68 | 0.01 | 0.63 | 0.01 |
|  | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | | | | | | | 105.00 | 1.15 | 102.38 | 1.12 | 115.54 | 1.36 |
|  | สินค้าคงเหลือ | | | | | | | 42.48 | 0.46 | 42.44 | 0.47 | 40.46 | 0.48 |
|  |  |  | รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | 228.15 | 2.49 | 249.51 | 2.74 | 287.92 | 3.39 |
| **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | | | | | |  | |  |  |  |  |  |  |
|  | เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | | | | | | | 4.00 | 0.04 | 4.00 | 0.05 | 4.00 | 0.05 |
|  | เงินให้กู้ยืมระยะยาว-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | | | - | - |  |  |  |  |
|  | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | | | | | | | 67.66 | 0.74 | 71.43 | 0.78 | 84.31 | 0.99 |
|  | ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ | | | | | | | 8,648.77 | 94.44 | 8,609.71 | 94.47 | 7,867.77 | 92.74 |
|  | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | | | | | | | 4.12 | 0.04 | 2.73 | 0.03 | 1.71 | 0.02 |
|  | สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | | | | | | | 17.45 | 0.19 | 18.30 | 0.20 | 19.39 | 0.23 |
|  | ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | | | | | | | 151.30 | 1.65 | 145.81 | 1.60 | 141.27 | 1.67 |
|  | เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน | | | | | | | 24.00 | 0.26 | - |  | - |  |
|  | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | 12.75 | 0.14 | 12.23 | 0.13 | 6.38 | 0.08 |
|  |  |  | รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | 8,930.05 | 97.51 | 8,864.21 | 97.26 | 8,195.42 | 96.61 |
|  |  |  | รวมสินทรัพย์ | | | | | **9,158.20** | 100.00 | **9,113.72** | 100.00 | **8,483.34** | 100 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **งบแสดงฐานะการเงินรวม**(ต่อ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2558 และ 2557** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  | | |  |  |  | |  | |  | |  | | (หน่วย : ล้านบาท) | | |
| **รายการ** | | | | | | | | **2559** | | | | **2558(ปรับปรุงใหม่)** | | | | **2557(ปรับปรุงใหม่)** | | |
| **จำนวนเงิน** | | **%** | | **จำนวนเงิน** | | **%** | | **จำนวนเงิน** | | **%** |
|  |  |  | **หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น** | | | | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| **หนี้สินหมุนเวียน** | | | | |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
|  | เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | | | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
|  | จากสถาบันการเงิน | | | | | | | 172.13 | | 1.88 | | 25.99 | | 0.29 | | 33.07 | | 0.39 |
|  | เจ้าหนี้การค้า | | | | | | | 23.00 | | 0.40 | | 32.88 | | 0.36 | | 34.26 | | 0.40 |
|  | เจ้าหนี้อื่น | | | | | | | 89.09 | | 0.97 | | 96.80 | | 1.06 | | 108.32 | | 1.28 |
|  | เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | | | | | | | 193.33 | | 2.11 | | 229.18 | | 1.67 | | 160.19 | | 1.48 |
|  | หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด | | | | | | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
|  | ชำระภายใน 1 ปี | | | | | | | 1.30 | | 0.01 | | 0.23 | | 0.01 | | 0.16 | | 0 |
|  | รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนด | | | | | | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
|  | รับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี | | | | | | | 8.28 | | 0.09 | | 8.28 | | 0.10 | | 8.28 | | 0.11 |
|  | เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน | | | | | | | 27.92 | | 0.30 | | 25.89 | | 0.28 | | 99.72 | | 1.18 |
|  | ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | | | | | | | - | | - | | 0.46 | | 0.01 | | 27.42 | | 0.32 |
|  |  |  | รวมหนี้สินหมุนเวียน | | |  | | 515.05 | | 5.62 | | 419.71 | | 4.61 | | 471.42 | | 5.56 |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** | | | | |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
|  | เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | | | | 1,667.88 | | 18.21 | | 1,812.40 | | 19.89 | | 2,012.03 | | 23.72 |
|  | หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | | | | | | | 4.18 | | 0.05 | | 0.79 | | 0.01 | | - | | 0.01 |
|  | หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | | | | 1,148.41 | | 12.54 | | 1,117.72 | | 12.26 | | 983.22 | | 11.59 |
|  | ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | | | | | | | 68.86 | | 0.75 | | 61.07 | | 0.67 | | 54.78 | | 0.65 |
|  | เงินประกันการเช่า | | | | | | | 181.60 | | 1.98 | | 180.63 | | 1.98 | | 171.83 | | 2.03 |
|  | รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่ | | | | | | | 34.30 | | 0.37 | | 41.53 | | 0.46 | | 48.76 | | 0.57 |
|  | หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | 4.68 | | 0.05 | | 4.56 | | 0.05 | | 3.95 | | 0.05 |
|  |  |  | รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | 3,109.91 | | 33.96 | | 3,218.70 | | 35.32 | | 3,274.57 | | 38.60 |
|  |  |  | รวมหนี้สิน | |  |  | | 3,624.96 | | 39.58 | | 3,638.41 | | 39.92 | | 3,745.99 | | 44.16 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **งบแสดงฐานะการเงินรวม**(ต่อ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2558 และ 2557** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | |  |  |  | | |  |  | |  | |  | |  | |  | | | (หน่วย : ล้านบาท) | | | | | |
| **รายการ** | | | | | | | | | | | **2559** | | | | **2558(ปรับปรุงใหม่)** | | | | | **2557(ปรับปรุงใหม่)** | | | |
| **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 | | 3.49 | | 320.00 | | | 3.51 | | 320.00 | | 3.77 | |
|  | ส่วนเกินทุน | | | | |  |  | | | |  | |  | |  | | |  | |  | |  | |
|  |  | | ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่าย | | | | | | | |  | |  | |  | | |  | |  | |  | |
|  |  | | หุ้นสามัญบริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย | | | | | | | | 112.74 | | 1.23 | | 112.74 | | | 1.24 | | 112.74 | | 1.33 | |
|  |  | | ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน | | | | | | |  | |  | |  | |  | | |  | |  | |  | |
|  |  | | เงินลงทุนในบริษัทย่อย | | | |  | | | | 37.54 | | 0.45 | | 37.54 | | | 0.41 | | 37.54 | | 0.44 | |
|  | กำไรสะสม | | | | | |  | | | |  | |  | |  | | |  | |  | |  | |
|  |  | | จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย | | | | | | | | 38.49 | | 0.42 | | 36.22 | | | 0.40 | | 21.17 | | 0.25 | |
|  |  | | ยังไม่ได้จัดสรร | | | | | | | | 390.09 | | 4.26 | | 387.11 | | | 4.25 | | 153.09 | | 1.80 | |
|  |  | | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | | | 4,488.77 | | 45.98 | | 4,435.65 | | | 48.67 | | 3,952.17 | | 46.59 | |
|  |  | |  |  | รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | | | | | | 5,387.63 | | 54.18 | | 5,329.26 | | | 58.48 | | 4,596.71 | | 54.19 | |
|  |  | |  |  | ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | | | | | 145.61 | | 1.59 | | 146.05 | | | 1.60 | | 140.64 | | 1.66 | |
|  |  | |  |  | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | 5,533.24 | | 60.42 | | 5,475.31 | | | 60.08 | | 4,737.35 | | 55.84 | |
|  |  | |  |  | รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | **9,158.20** | | 100.00 | | **9,113.72** | | | 100.00 | | **8,483.34** | | 100.00 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | | | | | | | | | | | | | | | | |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | | | | | | | | | | | | | | | | |
| สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2558 และ 2557 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  |  |  | | (หน่วย : ล้านบาท) | |
| **รายการ** | | | | | | | | | | | **2559** | | **2558(ปรับปรุงใหม่)** | | **2557** | |
|  | | | | | | | | | | | **จำนวนเงิน** | **%** | **จำนวนเงิน** | **%** | **จำนวนเงิน** | **%** |
| **รายได้** | | |  | |  | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากกิจการโรงแรม | | | | | | | | | | | 661.37 | 51.60 | 753.03 | 55.18 | 628.72 | 51.91 |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | | | | | | | | | | | 620.33 | 48.40 | 611.69 | 44.82 | 582.53 | 48.09 |
|  |  | | รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ | | | | | | | | 1,281.70 | 100.00 | 1,364.72 | 100.00 | 1,211.25 | 100.00 |
| **ต้นทุนขายและบริการ** | | | | | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม | | | | | | | | | | | 466.34 | 36.38 | 491.61 | 36.02 | 437.59 | 36.13 |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | | | | | | | | | | | 455.84 | 35.57 | 428.13 | 31.37 | 314.73 | 25.98 |
| ดอกเบี้ยค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าการเงินตัดจ่าย | | | | | | | | | | |  |  | - | - | - | - |
|  | |  | | รวมต้นทุนขายและบริการ | | | |  | |  | 922.18 | 71.95 | 919.74 | 67.39 | 752.32 | 62.11 |
| **กำไรขั้นต้น** | | | | | | | | | | | 359.52 | 28.05 | 444.98 | 32.61 | 458.93 | 37.89 |
| รายได้อื่น | | | | | |  | |  | |  | 82.74 | 6.46 | 88.69 | 6.50 | 114.87 | 9.48 |
| **กำไรก่อนค่าใช้จ่าย** | | | | | |  | |  | |  | 442.26 | 34.51 | 533.67 | 39.10 | 573.80 | 47.37 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | | | | | | | | | | | 67.85 | 5.29 | 84.80 | 6.21 | 43.55 | 3.60 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | | | | | | | | | | 218.02 | 17.01 | 199.58 | 14.62 | 175.18 | 14.46 |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | | | | | | | | | | | 15.69 | 1.22 | 14.52 | 1.06 | 13.78 | 1.14 |
| ค่าตอบแทนกรรมการ | | | | | | | | | | | 3.30 | 0.26 | 3.25 | 0.24 | 3.48 | 0.29 |
| โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | | | | | | | | | | | 2.56 | 0.20 | (209.36) | -15.34 | (74.55) | -6.15 |
| หนี้สูญ | | | | | | | | | | |  |  | - | - | 3.60 | 0.30 |
| ค่าเสียหายจากการรับภาระค้ำประกันบริษัทอื่น | | | | | | | | | | |  |  | - | - | - | - |
| **กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน** | | | | | | | | | | | 134.84 | 10.52 | 440.88 | 32.31 | 408.76 | 33.75 |
| **ต้นทุนทางการเงิน** | | | | | | | | | | | 113.34 | 8.84 | 113.26 | 8.30 | 105.77 | 8.73 |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** | | | | | | | | | | | 21.50 | 1.68 | 327.62 | 24.01 | 302.99 | 25.01 |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** | | | | | | | | | | | 15.34 | 1.20 | 32.35 | 2.37 | 91.10 | 7.52 |
| **กำไรสำหรับปี** | | | | | | | | | | | 6.16 | 0.48 | 295.27 | 21.64 | 211.89 | 17.49 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | | | | | | | | | |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม(ต่อ) | | | | | | | | | |
| สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2558 และ 2557 | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | (หน่วย : ล้านบาท) |
| **รายการ** | | | | | | **2559** | | **2558(ปรับปรุงใหม่)** | **2557** |
| **กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น** | | | | | |  | |  |  |
| กำไรจากการประมาณการ | | | | | |  | |  |  |
| ตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย | | | | | | (1.16) | |  | - |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน | | | | | | (1.94) | | 25.17 | 13.14 |
| ผลกำไรจากการตีมูลค่าสินทรัพย์ใหม่ | | | | | | - | | - | - |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินจากการตีราคาอาคารเพิ่ม | | | | | | 151.83 | | 666.37 | (131.15) |
| ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบ | | | | | |  | |  |  |
| ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | | | | | | (30.13) | | (133.27) | 29.78 |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | | | | | 118.60 | | 558.27 | (88.23) |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | | | | | 124.76 | | 853.54 | 123.66 |
|  | | | | | |  | |  |  |
| **การแบ่งปันกำไร** | | | | | |  | |  |  |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | | | | | | 3.53 | | 290.69 | 130.90 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | | | | | 2.63 | | 4.58 | 5.73 |
|  | | | | | | 6.16 | | 295.27 | 136.63 |
|  | | | |  |  |  | |  |  |
| **การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม** | | | |  |  |  | |  |  |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | | | | | | 122.36 | | 844.55 | 47.21 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | | | | | 2.39 | | 9.00 | 1.19 |
|  | | | | | | 124.75 | | 853.55 | 48.40 |
|  | | | |  |  |  | |  |  |
| **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน** | | | |  |  |  | |  |  |
| กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท) | | | | | | 0.11 | | 9.08 | 6.25 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น) | | | | |  | 32,000,000 | | 32,000,000 | 32,000,000 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | |  | |  | | | |  | | |  | | |  | |  | | | |  | | |  | | | |  | |
| บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **งบกระแสเงินสดรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2558 และ 2557 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | |  | | |  | |  | |  | | |  | | |  | |  | | | |  | | |  | | | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
| **รายการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **2559** | | | **2558**  **(ปรับปรุงใหม่)** | | | **2557** |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :** | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |  | | |  | | |  | | |  |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 21.50 | | | 327.61 | | | 302.99 |
| รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | |  | | |  |
|  | | ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 8.73 | | | 10.01 | | | 8.92 |
|  | | ค่าเสื่อมราคา | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 263.03 | | | 236.60 | | | 117.72 |
|  | | ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจ่าย | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 23.55 | | | 23.55 | | | 23.55 |
|  | | ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ตัดจ่าย | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.78 | | | 0.75 | | | 0.65 |
|  | | โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ-สุทธิ จากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2.56 | | | (209.36) | | | (75.03) |
|  | | หนี้สูญ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.10 | | | - | | | 0.48 |
|  | | กลับรายการค่าเผื่อมูลค่าสินค่าลดลง | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | |  | | | 0.01 |
|  | | (กำไร)ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.98 | | | (0.22) | | | (0.45) |
|  | | ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3.46 | | | - | | | - |
|  | | ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.06 | | | - | | | 0 |
|  | | ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.45 | | | - | | | - |
|  | | ดอกเบี้ยรับ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | - | | | (0.06) | | | - |
|  | | รายได้ค่าสิทธิการเช่า | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (7.23) | | | (7.23) | | | (7.23) |
|  | | ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 113.34 | | | 113.26 | | | 105.77 |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | |  | | |  | | |  |
|  | | สินทรัพย์และหนี้สินจากการดำเนินงาน | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |  | | | 431.31 | | | 494.97 | | | 477.36 |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง | | | | | | | | | | | | | | |  | |  | | | |  | | |  | | |  | | |  |
|  | | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (5.27) | | | 12.77 | | | 16.36 |
|  | | สินค้าคงเหลือ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (0.03) | | | ( 1.98) | | | 0.35 |
|  | | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (0.60) | | | (1.55) | | | 1.86 |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | | | | | | | | | | | | |  | |  | | | |  | | |  | | |  | | |  |
|  | | เจ้าหนี้การค้า | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (9.88) | | | (1.38) | | | (0.03) |
|  | | เจ้าหนี้อื่น | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (7.47) | | | (11.67) | | | (38.29) |
|  | | เงินประกันการเช่า | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.97 | | | 8.80 | | | 12.55 |
|  | | หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.12 | | | 0.61 | | | 0.24 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  **งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2558 และ 2557 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | |  | | |  | |  | |  | | |  | | |  | |  | | | |  | | |  | | | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|  | |  | | |  | |  | |  | | |  | | |  | |  | | | |  | | |  | | |  | | | |
| **รายการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **2559** | | | **2558**  **(ปรับปรุงใหม่)** | | | **2557** |
|  | | เงินสดรับจากการดำเนินงาน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 409.15 | | | 500.57 | | | 546.98 |
|  | | เงินสดจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (2.10) | | | (3.72) | | | (2.39) |
|  | | เงินสดรับจากภาษีเงินได้นิติบุคคล | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1.27 | | | - | | | 1.20 |
|  | | เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (16.04) | | | (61.26) | | | (60.52) |
|  | |  | | |  | |  | | เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | | | | | | | | | | |  | 392.28 | | | 435.59 | | | 485.27 |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :** | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | | | |  |  | | |  | | |  |
|  | | เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว - ลูกหนี้ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | |  | | |  |
|  | | และดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | - | | | 280.33 | | | 84.82 |
|  | | เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (24.00) | | | - | | | - |
|  | | เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.80 | | | 0.57 | | | 0.48 |
|  | | เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (131.49) | | | (295.56) | | | (769.54) |
|  | | เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (29.03) | | | (28.09) | | | (27.35) |
|  | | เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (16.95) | | | (73.83) | | | 64.24 |
|  | | เงินสดรับจากเงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | - | | | - | | | - |
|  | |  | | |  | |  | | เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน | | | | | | | | | | | | | |  | (200.67) | | | (116.58) | | | (647.35) |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :** | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | | | |  |  | | |  | | |  |
|  | | เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (146.14) | | | (7.08) | | | (33.42) |
|  | | เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | |  | | |  |
|  | | ดอกเบี้ยทางการเงิน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (113.57) | | | (113.11) | | | (106.52) |
|  | | ดอกเบี้ยค่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | - | | | - | | | - |
|  | | เงินสดจ่ายเงินปันผล | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (66.89) | | | (115.58) | | | (133.79) |
|  | | เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (268.80) | | | (420.32) | | | (132.92) |
|  | | เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 88.32 | | | 289.68 | | | 606.70 |
|  | | เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (0.85) | | | (0.38) | | | (0.23) |
|  | |  | | |  | |  | | เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | | | | | | | | | | | |  | | | (215.65) | | | (366.79) | | | 199.82 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (24.04) | | | (47.78) | | | 37.74 |
| **ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0.05 | | | 20.56 | | | 0.87 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 104.01 | | | 131.29 | | | 92.68 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 80.02 | | | 104.01 | | | 131.29 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**   **บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (คิดจากงบการเงินรวม)**  **สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2558 และ 2557** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | |  | | | | |  | | |  | | |  | | | | | |  | | | |  | |  | |  | |  |
|  | | **รายการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **2559** | | **2558(ปรับปรุงใหม่)** | | **2557**  **(ปรับปรุงใหม่)** |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | | |  | |  | |  | |  |
|  | | อัตราส่วนสภาพคล่อง | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (เท่า) | | 0.44 | | 0.59 | | 0.61 |
|  | | อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (เท่า) | | 0.36 | | 0.49 | | 0.52 |
|  | | อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (เท่า) | | 0.84 | | 0.98 | | 1.16 |
|  | | อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (เท่า) | | 9.75 | | 10.09 | | 8.35 |
|  | | ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (วัน) | | 36.92 | | 35.68 | | 43.11 |
|  | | อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (เท่า) | | 18.58 | | 19.57 | | 17.36 |
|  | | ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (วัน) | | 19.38 | | 18.40 | | 20.74 |
|  | | อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (เท่า) | | 32.21 | | 27.38 | | 21.95 |
|  | | ระยะเวลาชำระหนี้ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (วัน) | | 11.18 | | 13.15 | | 16.40 |
|  | | Cash Cycle | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (วัน) | | 45.12 | | 40.93 | | 47.45 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |  | |  | |  |
|  | | อัตรากำไรขั้นต้น | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | 28.05 | | 32.61 | | 37.89 |
|  | | อัตรากำไรจากการดำเนินงาน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | 1.88 | | 8.67 | | 18.86 |
|  | | อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | 1630.68 | | 368.29 | | 212.43 |
|  | | อัตรากำไรสุทธิ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | 0.26 | | 20.00 | | 15.08 |
|  | | อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | 0.07 | | 5.74 | | 4.26 |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |  | |  | |  |
|  | | อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์(ROA) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | 0.04 | | 3.30 | | 2.45 |
|  | | อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | 3.08 | | 6.34 | | 4.16 |
|  | | อัตราการหมุนของสินทรัพย์ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (เท่า) | | 0.15 | | 0.17 | | 0.16 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |  | |  | |  |
|  | | อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (เท่า) | | 0.66 | | 0.66 | | 0.79 |
|  | | อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (เท่า) | | 4.60 | | 5.13 | | 6.45 |
|  | | อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (เท่า) | | 0.94 | | 0.90 | | 1.08 |
|  | | อัตราการจ่ายเงินปันผล (คิดจากกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | 59.86 | | 46.15 | | 88.80 |
| อัตราการเจริญเติบโต (Growth Ratio) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |  | |  | |  |
|  | | สินทรัพย์รวม | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | 0.49 | | 7.43 | | 8.02 |
|  | | หนี้สินรวม | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | -0.37 | | -2.87 | | 17.23 |
|  | | กำไรสุทธิ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (%) | | -98.79 | | 45.32 | | 52.80 |

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

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,281.70 ล้านบาท (รายได้ปี 2558 เท่ากับ 1,364.72 ) ลดลง83.02 ล้านบาท ลดลง 6.1% จากปีก่อนเนื่องจากในช่วงปี 2559 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย ชะลอตัวจากผลกระทบจากทัวร์ศูนย์เหรียญจากประเทศจีนตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2559 ต่อเนื่องมา ประกอบกับการเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชการที่ 9 ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ส่งให้เกิดความเศร้าเสียใจและมีผลกระทบต่อจิตใจของพสกนิกรชาวไทยเป็นอย่างมาก โดยรัฐบาลได้ประกาศการไว้ทุกข์สำหรับข้าราชการเป็นเวลา 1 ปี และงดงานรื่นเริงต่าง ๆ เป็นเวลา 30 วัน กลุ่มธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบจากการยกเลิก หรือ เลื่อนการจัดงานรื่นเริงในช่วงเวลาแห่งการไว้ทุกข์เพื่อความเหมาะสม อย่างไรก็ตามในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวมในปี 2559 จำนวน 661.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 91.66 ล้านบาท ลดลง12.2% และมีรายได้จากธุรกิจพื้นที่ให้เช่ารวม 620.33 ล้านบาท (รายได้ปี 2558 เท่ากับ 611.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.4 % มีกำไรขั้นต้นรวม 359.52 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน 85.46ล้านบาท ลดลง 19.2%บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 3.53ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 287.16 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น 98.79 %



ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในปี 2559 เป็นจำนวน 620.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.64 ล้านบาท เท่ากับ 1.4 % เป็นผลมาจากทางบริษัทฯได้มีการขยายธุรกิจ โดยได้เปิดดำเนินการธุรกิจอพาร์ทเม้นท์ “AA Town” เมื่อปลายปี 2557 จำนวน 130 ห้อง และได้เปิดกิจการศูนย์การค้าแห่งใหม่ เมื่อกลางปี 2558 ศูนย์การค้า “ เดอะฮับ” ซึ่งเป็นศูนย์กลางค้าส่งขนาดใหญ่

1. **ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร**

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2559 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

**รายได้จากกิจการโรงแรม**

บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมในปี 2559จำนวน 661.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 91.66 ล้านบาท ลดลง12.2 %รายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม สรุปได้ดังนี้



1. **รายได้ค่าห้องพัก**

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจโรงแรมรวม 4 แห่ง ประกอบด้วยโรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยาโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท ตั้งอยู่ที่รังสิต จ.ปทุมธานีและโรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรีบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2559 เป็นเงินรวม 400.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 33ล้านบาท เพิ่มขึ้น7.6 %ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ทุกโรงแรมมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)ลดลง โดยมีอัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ยของทั้ง 4 โรงแรมในปี 2559 เท่ากับ 55.57% ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย66.22%โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักสูงสุดในปี 2559 คือ โรงแรมเอ กรุงเทพ ส่วนโรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักน้อยที่สุดในปี 2559 คือโรงแรมเอเชียชะอำ ซึ่งเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการหลังสุด จึงต้องใช้ระยะเวลาในการสร้างฐานลูกค้า

ในส่วนของค่าห้องพักนั้นปรากฏว่ามีการปรับขึ้น โดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ในปี 2559 ของทั้งสี่โรงแรม เท่ากับ 1,285.57 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย เท่ากับ 1,253.43 บาท ดังนี้นอกจากรายได้ค่าห้องพักในโรงแรมตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยังมีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ซึ่งเป็นการให้เช่าห้องพักระยะยาวโดยมีการบริการเฉกเช่นเดียวกับโรงแรม รายได้ส่วนนี้มีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ค่าห้องพักของโรงแรม โดยในปี 2559 มีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ เป็นเงิน 5.11 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 6.04 % ของรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ท ที่รังสิต

1. **รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม**

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2559 จำนวน261.29 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 58.66 ล้านบาท

หรือลดลง18.3% บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ปี 2559 เท่ากับ 60.5 : 39.5 ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี2558 ซึ่งเท่ากับ 57.5 :42.5

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจะประกอบด้วยรายได้จากห้องอาหารในโรงแรมและรายได้จากงานจัดเลี้ยง โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งในปี 2559 รายได้จากห้องอาหารมีรายได้ลดลงเนื่องมาจากรายได้หัองพักที่ลดลง ส่วนรายได้จากงานจัดเลี้ยง (Banquet) จะขึ้นอยู่กับการทำตลาดว่าจะมีลูกค้ามาใช้บริการจัดประชุมสัมมนา หรือจัดงานเลี้ยงสังสรรค์มากน้อยเพียงใด โดยในปี 2559 รายได้จากงานจัดเลี้ยงลดลงจากปี 2558 เป็นจำนวนเงิน 21.18 ล้านบาท คิดเป็น 14.0%

**รายได้ค่าเช่าและบริการ**

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

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัทมีรายได้ปรับเพิ่มขึ้น ในปี 2559โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นเงิน 620.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน8.64ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 1.4%

**รายได้อื่น**

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



ในปี 2559บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นรวม 82.74ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 5.95 ล้านบาท ปรับลดลง 6.7% เนื่องจากในปี 2558 บริษัทย่อยได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยเพื่อชดเชยความเสียหายจากอัคคีภัย และค่าชดเชยความเสียหายอื่นๆ เป็นจำนวนเงินรวม 3.95 ล้านบาท และผลจากอัตราแลกเปลี่ยน

**ต้นทุนขายและบริการ**

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 922.18ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.44ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 0.3% ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการรวมลดลงแต่ต้นทุนขายมีอัตราปรับเพิ่มขึ้น อัตราการลดลงของรายได้ 6.1 % จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในปี2559 เท่ากับ 28.1 % และปี 2558 เท่ากับ 32.6%



อนึ่ง สัดส่วนต้นทุนขายและบริการรวม และสัดส่วนอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2559 และปี 2558 โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายและบริการรวม สำหรับปี 2559 และ 2558เท่ากับ 71.9% และ67.4 %และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 28.1% และ 32.6 % ซึ่งสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

1. **ต้นทุนขายห้องพัก**

ในปี 2559บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก242.87ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 17.42 ล้านบาท หรือลดลง6.69 % จากปีก่อน ในขณะที่รายได้ห้องพักในปี 2559 มีอัตราการปรับลดลงเท่ากับ 7.62% จากปีก่อน จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับรายได้ห้องพักลดลง โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2559และ 2558เท่ากับ 60.7% และ 60.1 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2559และ 2587 เท่ากับ 39.3 % และ 39.9 %

1. **ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม**

ในปี 2559บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม261.29 ล้านบาท (ปี2558 เท่ากับ 319.95 ล้านบาท) ลดลง58.66 ล้านบาท ลดลง 18.33% จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2559และ 2558เท่ากับ 85.5% และ72.3% และมีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2559และ 2558 เท่ากับ 14.5% และ 27.7% ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

1. **ต้นทุนค่าเช่าและบริการ**

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 455.84ล้านบาท เพิ่มขึ้น27.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น6.47 % จากปีก่อน เนื่องจากค่าเสื่อมราคาและต้นทุนในการดำเนิน ในขณะที่ยอดรายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2559 มีอัตราการปรับเพิ่มขึ้น 8.64 ล้านบาท เท่ากับ 1.41 % จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการลดลง ซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนสำหรับปี 2559และ 2558เท่ากับ 73.5 % และ 70.0% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 26.5 % และ 30.0% ตามลำดับ

**ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ**

ในปี 2559บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 307.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน214.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231. % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น และมีการโอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในปี 2558โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้



บริษัทฯ ได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท เอ บี เค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งบริษัทได้มีการปรับโครงสร้างหนี้ตามรายงานประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้ง ที่ 1 /2543 เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2543 โดยมีสาระสำคัญบางเรื่องดังนี้

ยอดดอกเบี้ยค้างชำระส่วนที่เหลือจำนวน 471.84 ล้านบาทตกลงเงื่อนไข ดังนี้

* กำหนดชำระภายในระยะเวลา 15 ปี นั้บตั้งแต่ 1 มกราคม 2544 โดยมีระยะเวลาปลอดหนี้ 3 ปี แรก และเริ่มชำระงวดแรกภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม ตั้งแต่ปี 2547 เป็นต้นไป
* บริษัทเอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพร้ส์จำกัด ซึ่งเป็นลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับของบริษัท ได้มีการส่งมอบหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่งให้กับบริษัทเพื่อเป็นหลักประกันหนี้คงค้าง และในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ พิจารณากลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดอกเบี้ยงค้างรับจำนวน 209 ล้านบาทแล้ว เนื่องจากในระหว่างปีได้รับชำระหนี้คืนครบถ้วนแล้ว

**กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้**

ในปี 2559บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 134.84ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 306.04 ล้านบาท ปรับลดลง 69.42 % ซึ่งเป็นผลมาจากการบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานที่ลดลง และมีโอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในปี 2558 จำนวน 209.36บาท จึงเป็นผลทำให้มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ลดลงในปี 2559

**ต้นทุนทางการเงิน**

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 113.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.08 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 0.07 % ซึ่งเป็นผลมาจากบริษัทย่อยได้กู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อมาสนับสนุนโครงการศูนย์การค้า “ เดอะฮับ ” และได้ชำระเงินต้นตามสัญญา

**กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ในปี 2559บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงินได้รวม 21.5ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน306.12 ล้านบาท ลดลง 93.44 % และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2559 รวม15.34 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 17.01 ล้านบาท ปรับลดลง 52.58%

**กำไรสุทธิ**

**อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2559** | **2558** | **2557** |
| อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) | ร้อยละ | 0.26 | 20.00 | 15.08 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) | ร้อยละ | 0.07 | 5.74 | 4.27 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) | ร้อยละ | 0.04 | 3.30 | 2.45 |

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 3.53 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 287.15 ล้านบาท ลดลง98.79 % และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปี 2559เท่ากับ 0.11บาท (ปี 2558มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 9.08บาท) โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) เท่ากับ 0.26% ซึ่งปรับลดลงจากปีก่อน (ปี 2558 และ 2557 มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 20.0 % และ 15.08 %) แสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีความสามารถในการทำกำไรลดลง โดยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น(Return on Equity) ในปี 2559เท่ากับ 0.07% และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Assets) เท่ากับ 0.04 % ซึ่งปรับลดลงจากปีก่อนเช่นกัน

1. **การวิเคราะห์ฐานะการเงิน**

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **31 ธ.ค. 59** | **31 ธ.ค. 58** | **เพิ่มขึ้น** | **สัดส่วน** |
| สินทรัพย์รวม | 9,158.20 | 9,113.72 | 44.48 | 0.49% |
| หนี้สินรวม | 3,624.96 | 3,638.41 | (13.45) | -0.37 % |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม | 5,533.24 | 5,475.31 | 57.93 | 1.06% |

**โครงสร้างของสินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเป็นเงิน9,158.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 44.48 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น0.49 % โดยมีรายละเอียดการเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของสินทรัพย์แต่ละประเภท ดังนี้

บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นเงิน228.15 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน21.36 ล้านบาท ปรับลดลง8.56% เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน 24.02 ล้านบาทประกอบไปด้วยเงินฝากธนาคารที่ลดลง 23.67 ล้านบาท เงินสดในมือเพิ่มขึ้น 0.27 ล้านบาท และเช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก ลดลง 0.62 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม 8,930.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน65.84 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น0.74 % เนื่องจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 39.06 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 24 ล้านบาท

โครงสร้างของสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เปรียบเทียบกับปี 2558 สรุปได้ดังนี้



จากตารางข้างต้นจะเห็นว่า บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของสินทรัพย์เหมือนเดิม คือ มีสินทรัพย์หมุนเวียนประมาณ 2.49% และมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประมาณ 97.51% โดยบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2559 เท่ากับ 0.04% ในปี 2558 เท่ากับ 3.3%

1. **สินค้าคงเหลือ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ-สุทธิ จำนวน 42.48 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน0.04 ล้านบาท ประกอบด้วยสินค้าคงเหลือกิจการภัตตาคาร 9.17 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือกิจการโรงแรม 33.44 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือในปี 2559 เท่ากับ19 เท่า และมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 20 วัน ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2558 ที่มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือและระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 20 เท่า และ 19 วัน ตามลำดับ และมีนโยบายการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหายและล้าสมัย โดยมีการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง ณ วันสิ้นปี 2559 จำนวน 0.135 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อน (0.136 ล้านบาท)

1. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสุทธิ (Net Book Value) ของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นเงิน 8,648.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 39.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.45% โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราการหมุนของสินทรัพย์ในปี 2559 เท่ากับ 0.15 เท่า อัตราของปี 2558เท่ากับ 0.17 เท่า โดยรายการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในปี 2559 และการคิดค่าเสื่อมราคา สรุปได้ตามตารางนี้



ในปี 2559บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 8,648.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 39.06 ล้านบาท ประกอบด้วย

* ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาทุนเดิม จำนวน 397.35 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.80 ล้านบาทลดลง 0.3 %
* ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาที่ตีเพิ่มจำนวน 2,962.06ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 117.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.12%
* อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาทุนเดิม 2,107.17 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 77.3 ล้านบาท ลดลง 3.54%
* อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาที่ตีเพิ่ม 2,737.14 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 51.93 ล้านบาทลดลง 1.86%
* งานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 71.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 600.1%
* อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ จำนวน 362.04 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 18.85 ล้านบาท ลดลง 4.95 %

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 โดยเป็นการลงทุนในลักษณะการร่วมทุนด้วยการจัดตั้งบริษัทใหม่ขึ้น (บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด) เพื่อเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยจ่ายเงินมัดจำเพื่อซื้อทรัพย์สินดังกล่าวตามสัญญาจำนวน 24 ล้านบาท

1. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 105 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน2.62ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยลูกหนี้การค้า-สุทธิเพิ่มขึ้น 1.98ล้านบาท และลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 0.64ล้านบาท



ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยประมาณ 37 วันโดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) และบริษัทย่อย 2 แห่ง (AP & AA) ที่ประกอบกิจการโรงแรม และ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ZP) ที่ประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ดังต่อไปนี้



นโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการโรงแรมตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเต็มจำนวนสำหรับลูกหนี้การค้าที่ปิดกิจการ หรืออยู่ในระหว่างการฟ้องร้องคดี และลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 1 ปี นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละราย

บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้จำกัด (มหาชน)ที่ประกอบกิจการศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเท่ากับจำนวนเงินที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละรายสำหรับลูกหนี้ที่ค้างเกิน 180 วัน จะตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนจากยอดคงเหลือทั้งหมดหลังหักเงินประกันแล้ว

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มเติมสุทธิเป็นเงิน 2.43ล้านบาท บริษัทฯ จึงมีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นจาก 26.5 ล้านบาท เมื่อสิ้นปี 2587 เป็น 28.93 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ตั้งไว้มีความเหมาะสมและเพียงพอแล้ว

**ภาระผูกพันด้านหนี้สิน**

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559มีจำนวน 3,624.96 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558จำนวน 3,638.41 ล้านบาท หนี้สินรวมลดลง 13.45 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

* บริษัทและบริษัทย่อย มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร รวม 26.30 ล้านบาท
* บริษัทค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยสองแห่ง จำนวน 989.50 ล้านบาท
* บจ.เอเชียพัทยาโฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,185 ล้านบาท
* บจ. เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 1,765 ล้านบาท
* บมจ.เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ประเภทซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange) จากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 180 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารเซียร์รังสิตของบริษัทย่อยบางส่วน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกรรมการของบริษัทย่อย
* บมจ.เซียร์พร็อพเพอร์ตี้มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับการก่อสร้างโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 จำนวน 49.20 ล้านบาท

1. **สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท**

**อัตราส่วนสภาพคล่อง**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2559** | **2558** | **2557** |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | (เท่า) | 0.44 | 0.59 | 0.61 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | (เท่า) | 0.36 | 0.49 | 0.52 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม2559 อัตราส่วนสภาพคล่อง และ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากปี 2558 เนื่องจาก บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน 24.02 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 2.62 ล้านบาท

**อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารหนี้สิน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2559** | **2558** | **2557** |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | (เท่า) | 0.66 | 0.66 | 0.79 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย | (เท่า) | 4.60 | 5.13 | 6.45 |

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 3,624.96 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 13.45ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นได้ทยอยเพิ่มขึ้นเป็นลำดับจาก 5,475.31 ล้านบาท เมื่อปี 2558 เป็น5,533.24 ล้านบาท ณ วันสิ้นปี 2559 ซึ่งมีอัตราการปรับเท่ากับอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม จึงทำให้มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.66 เท่าในปี 2558 เท่ากับปี 2559

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ปี 2559 เท่ากับ 4.60 เท่า เปรียบเทียบกับ 5.13 เท่าของปีก่อน เหตุที่อัตราส่วนลดลงนั้น เนื่องจากปี 2559 บริษัท มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานลดลง ในขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้น

**กระแสเงินสด**

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ตามงบกระแสเงินสด ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2559** | **2558** | **2557** |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | 392.28 | 435.53 | 485.27 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน | (200.67) | (116.58) | (647.35) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | (215.65) | (366.79) | 199.82 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ | 24.04 | 47.78 | 37.74 |
| ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน | 0.05 | 20.56 | (0.87) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | 104.01 | 131.29 | 92.68 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 80.02 | 104.01 | 131.29 |

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน392.28 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 43.3 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมลงทุนจำนวน 200 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน และมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 215.6 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว

**แหล่งที่มาของเงินทุน**

**เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน**

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

เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2559 บริษัทฯได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดการจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยใหม่ของเงินกู้วงเงิน 1,350 ล้านบาท โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 80 งวด(จากเดิม 60 งวด) และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR -1.50 ต่อปี ถึง MLR - 0.125 ต่อปีทั้งนี้มีผลให้เลื่อนการชำระคืนเงินต้นงวดสุดท้ายจากเดิมสิ้นสุดเดือนมกราคม 2566 เป็นสิ้นสุดเดือนมกราคม 2571

1. **มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์**

ในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้รับการยกเว้นให้ถือปฏิบัติตามทางเลือกที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 25/2549 โดยอ้างอิงถึงวิธีการบันทึกบัญชีตามที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 18/2554 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2554 ที่ให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถใช้วิธีการตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 25/2549

เพื่อให้งบการเงินสามารถเปรียบเทียบกันได้บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้



การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน

1. **ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต**

1. **ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อธุรกิจโรงแรม**

***1.1 ปัจจัยบวก***

1. การเมืองของไทยมีเสถียรภาพ ส่งผลดีต่อการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง

2. การพัฒนาอย่างรวดเร็วของเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งผลทำให้รูปแบบของการเดินทางท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงไป มีแนวโน้มว่า การเดินทางแบบเป็นหมู่คณะผ่านบริษัททัวร์จะเป็นสัดส่วนที่ลดลง โดยเปลี่ยนแปลงไปเป็นลักษณะการเดินทางแบบกลุ่มเล็ก เดินทางโดยไม่ผ่านบริษัททัวร์ ซึ่งจะทำให้โรงแรมสามารถขายห้องพักได้ในราคาที่สูงขึ้น

3. รัฐบาลมีนโยบายที่ชัดเจนอย่างต่อเนื่อง ในการส่งเสริมการท่องเที่ยว และมีความพยายามในการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ที่เป็นปัญหาต่อการท่องเที่ยว

* 1. ***ปัจจัยลบ***

1. การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ยังไม่แสดงผลทางบวกอย่างชัดเจน ยุโรปหลายประเทศยังไม่ฟื้นตัว มีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนจากกรณีที่ประเทศอังกฤษ จะถอนตัวจากกลุ่มประเทศอียู ซึ่งอาจจะเริ่มส่งผลในปี 2560-2561
2. ขีดความสามารถของสนามบินของเมืองท่องเที่ยวหลัก ไม่สามารถรองรับการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นได้ ในทุกสนามบินในทุกเมืองท่องเที่ยว
3. การแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรม มีจำนวนห้องพักในเมืองหลัก ๆทางด้านการท่องเที่ยว เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
4. การขาดแคลนบุคคลากรในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ยังส่งผลทำให้มีการแย่งชิงตัวพนักงาน ในทุก ๆระดับ ซึ่งส่งผลทำให้ต้นทุนด้านแรงงานสูงขึ้น
5. **ปัจจัยภายในที่มีผลต่อธุรกิจโรงแรม**

***2.1 ปัจจัยบวก***

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

***2.2 ปัจจัยลบ***

1. ภาพพจน์ของโรงแรมเอเชีย ที่มีอายุ 50 ปี ทำให้ลูกค้าส่วนหนึ่งมีภาพพจน์ว่าเป็นโรงแรมเก่า ตัวอาคารของโรงแรมก็มีอายุการใช้งานมานาน ทำให้มีต้นทุนในการบำรุงรักษาสูงขึ้นเรื่อย ๆ
2. **ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อธุรกิจศูนย์การค้า** 
   1. ปัจจัยจากการตลาดและภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น นอกจากธุรกิจการให้เช่าศูนย์รวมธุรกิจไอทีแล้ว บริษัทได้สร้างศูนย์ค้าส่ง เดอะฮับเป็นโครงการส่วนต่อขยายของศูนย์การค้าไอที-เซียร์ รังสิต เพื่อพัฒนาสู่ความเป็นศูนย์ค้าส่งครบวงจรเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบครัน และเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดในส่วนอื่นๆให้มากขึ้น และมีรายได้เพิ่มมากขึ้น
   2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ และปัจจัยหลักที่ผลต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่มีความผันผวน(โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่สหรัฐอเมริกา) กำลังซื้อและการบริโภคของลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ดังกล่าว จึงหาแนวทางกระจายความเสี่ยงโดยการเพิ่มโครงการ AA-Town Apartment และศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัท
3. **ปัจจัยภายในที่มีผลต่อธุรกิจศูนย์การค้า**

จากการขยายธุรกิจของบริษัท อย่างต่อเนื่องของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีการลงทุนในด้านต่างๆมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ การตลาด และด้านบุคลากร บริษัทจึงได้มีการวางแผนกลยุทธ์และการจัดการให้สอดคล้องกับภาวการณ์ขยายตัวของธุรกิจ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

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