

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2557

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2557 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 “ชุดสอบทาน” ของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวม ของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการ สำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 ของบริษัทและบริษัทย่อย เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 291.91 ล้านบาท ลดลง 41.31 ล้านบาท หรือ 12.40% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจาก กลุ่มธุรกิจโรงแรม ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ด้านการเมือง โดยเริ่มตั้งแต่ปลายปี 2556 จนมาถึงไตรมาส 3 ปี 2557 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยว ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลง โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2557 มีรายได้จำนวน 150.38 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2556 จำนวน 35.56 ล้านบาท หรือลดลง 19.13%

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่บริหารโดย บริษัท เซียร์พรี อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้รับผลกระทบเล็กน้อย โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 3 ปี 2557 ลดลงจากปีก่อน จำนวน 5.75 ล้านบาท หรือ 3.90%

**งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557**

| หน่วย : ล้านบาท                               | ไตรมาส 3/2557   | ไตรมาส 3/2556  | เปลี่ยนแปลง     | %         |
|---|-----------------|----------------|-----------------|-----------|
| รายได้  |                 |                |                 |           |
| รายได้จากกิจการโรงแรม                         | 150,381,114.00  | 185,946,055.00 | (35,564,941.00) | -19.13%   |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                        | 141,526,553.00  | 147,275,261.00 | (5,748,708.00)  | -3.90%    |
| รวมรายได้จากการดำเนินงาน                      | 291,907,667.00  | 333,221,316.00 | (41,313,649.00) | -12.40%   |
| ต้นทุนขายและบริการ                            |                 |                |                 |           |
| ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม                      | 111,539,468.00  | 112,898,918.00 | (1,359,450.00)  | -1.20%    |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ                        | 75,891,648.00   | 87,074,578.00  | (11,182,930.00) | -12.84%   |
| รวมต้นทุนขายและบริการ                         | 187,431,116.00  | 199,973,496.00 | (12,542,380.00) | -6.27%    |
| กำไรขั้นต้น                                   | 104,476,551.00  | 133,247,820.00 | (28,771,269.00) | -21.59%   |
| รายได้อื่น                                    | 17,456,899.00   | 16,860,973.00  | 595,926.00      | 3.53%     |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                            | 9,902,106.00    | 10,912,458.00  | (1,010,352.00)  | -9.26%    |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                         | 45,745,380.00   | 41,347,236.00  | 4,398,144.00    | 10.64%    |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร                            | 3,397,490.00    | 4,988,970.00   | (1,591,480.00)  | -31.90%   |
| ค่าตอบแทนกรรมการ                              | 589,858.00      | 669,609.00     | (79,751.00)     | -11.91%   |
| โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ(หนี้สงสัยจะสูญ) | (53,733,813.00) | (228,590.00)   | (53,505,223.00) | 23406.63% |
| ค่าเสียหายจากการรับภาระค่าประกันบริษัทอื่น    | (10,272,678.00) | -              | (10,272,678.00) | 100.00%   |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                   | (4,371,657.00)  | 57,689,683.00  | (62,061,340.00) | -107.58%  |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี                       | 126,305,107.00  | 92,419,110.00  | 33,886,012.00   | 36.67%    |
| ต้นทุนทางการเงิน                              | 26,560,348.00   | 30,381,156.00  | (3,820,808.00)  | -12.58%   |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้                           | 99,744,759.00   | 62,037,954.00  | 37,706,805.00   | 60.78%    |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้                 | 28,813,496.00   | 29,165,473.00  | (351,977.00)    | -1.21%    |
| กำไรสุทธิสำหรับงวด                            | 70,931,263.00   | 32,872,481.00  | 38,058,782.00   | 115.78%   |

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับ ไตรมาส 3 ปี 2557 ความสามารถในการทำกำไร ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตาม โครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

**1) รายได้ค่าห้องพัก**

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 4 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โรงแรมเอเชีย พัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี และโรงแรมเอเชีย ชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี บริษัทและบริษัท ย่อยมีรายได้จากห้องพัก ในไตรมาส 3 ปี 2557 จำนวน 150.38 ล้าน

บาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2556 จำนวน 35.56 ล้านบาท ปรับลดลง 19.13% ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ทุกโรงแรม มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ลดลง โรงแรมทั้งสิ้นแห่งในไตรมาส 3 ปี 2557 มีอัตราการเข้าพัก 48.77 % ในขณะที่ปีก่อน ไตรมาส 3 มีอัตราการเข้าพัก 71.67%

รายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวด 9 เดือน ของปี 2557เท่ากับ 448.60 ล้านบาท ลดลง 18.06% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่ผ่านมา โดยรายได้ห้องพักลดลง 36.02ล้านบาท รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลง 26.09 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ผ่านไป

| รายละเอียดรายได้จากกิจการ<br>โรงแรม | ห้องพัก |        | อาหารและเครื่องดื่ม |        | รวมกิจการ โรงแรม |         |
|-------------------------------------|---------|--------|---------------------|--------|------------------|---------|
|                                     | 2557    | 2556   | 2557                | 2556   | 2557             | 2556    |
| รายได้                              |         |        |                     |        |                  |         |
| รายได้จากกิจการ โรงแรม              | 83.26   | 112.61 | 67.12               | 73.34  | 150.38           | 185.95  |
| สัดส่วนรายได้ Room : F & B          | 55.37%  | 60.56% | 44.63%              | 39.44% | 100.00%          | 100.00% |
| ต้นทุนขาย                           | 61.92   | 63.04  | 49.62               | 49.86  | 111.54           | 112.90  |
| Cost Ratio (ต้นทุนขาย/รายได้)       | 74.37%  | 55.98% | 73.93%              | 67.99% | 74.17%           | 60.72%  |
| กำไรขั้นต้น                         | 21.34   | 49.57  | 17.50               | 23.48  | 38.84            | 73.05   |
| GP Margin (กำไรขั้นต้น/รายได้)      | 25.63%  | 44.02% | 26.07%              | 32.01% | 28.28%           | 39.28%  |

## 2) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ไตรมาส 3 ปี 2557 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี ก่อน เป็นเงิน 6.22 ล้านบาท โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

## 3) รายได้ค่าเช่าและบริการ

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

## 4) รายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าซักรีด ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด รวมถึงเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย (รับรู้เฉพาะในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัทใหญ่)

## ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ใน ไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 187.43 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 12.54 ล้านบาท ปรับลดลง 6.27 % และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2557 เท่ากับ 35.79 % ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 39.99% โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

### ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 61.92 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.12 ล้านบาท หรือ ลดลง 1.78 % โดยมีอัตราราคาส่วต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 61.92% และ 63.04.% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 25.63% และ 44.02% ตามลำดับ

### ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 49.62 ล้านบาท ลดลง 0.24 ล้านบาท ลดลง 0.48 % จากปีก่อน โดยมีอัตราราคาส่วต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 73.93% และ 67.99% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 26.07% และ 32.01% ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีอัตราราคาส่วต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย เนื่องจากราคาอาหารสดและต้นทุนในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น

### ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 3 ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 75.89 ล้านบาท ลดลง 11.18 ล้านบาท ลดลง 12.84 % จากปีก่อน เนื่องจากค่าเสื่อมราคาและต้นทุนในการดำเนินการลดลง มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2557 และ 2556 เท่ากับ 46.38% และ 40.88 % ตามลำดับ

## ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน (4.37) ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 62.06 ล้านบาท ปรับลดลง 107.58% โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2557 จำนวน 9.90 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.01 ล้านบาท ลดลง 9.26%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2557 จำนวน 45.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.39 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 10.64%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2557 จำนวน 3.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.59 ล้านบาท ลดลง 31.90%
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2557 จำนวน 0.59 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.08 ล้านบาท ลดลง 11.91%
- ในปี 2557 มีการโอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 53.73 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีการโอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ 0.22 ล้านบาท

## กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 126.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2556 เท่ากับ 33.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.67 %

## ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 26.56 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2556 จำนวน 30.38 ล้านบาท ลดลง 3.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ดอกเบี้ยจ่ายซึ่งเป็นรายการต้นทุนหลักทางการเงินจึงค่อยๆ ลดลง ตามภาระหนี้เงินกู้ที่ลดลง

## กำไรสุทธิ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 66.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 37.86 ล้านบาท และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2557 เท่ากับ 2.09 บาท ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2556 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.90 บาท ปรับเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว

ในไตรมาส 3 นี้ บริษัทมีการเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับทรัพย์สินของบริษัทย่อย ที่มีผลต่องบการเงินรวมของบริษัท ด้วยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทคือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้มีการอนุมัติการเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับทรัพย์สินของบริษัทย่อย โดยเปลี่ยนรายการบัญชีเกี่ยวกับทรัพย์สินที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ให้บันทึกเป็นที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) เรื่องที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ สำหรับงบการเงินงวดปัจจุบันและงบการเงินเปรียบเทียบโดยวิธีปรับปรุงรายการย้อนหลัง เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ และ ข้อมูลที่นำเสนอมีความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากขึ้นกว่าเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ