

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2559

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2559 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 “ชุดสอบทาน” ของบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 3 ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 320.56 ล้านบาท ลดลง 22.42 ล้านบาท หรือ 6.54% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2559 มีรายได้จำนวน 165.55 ล้านบาท (ไตรมาส 3 ปี 2558 มีรายได้ 186.03 ล้านบาท) ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2558 จำนวน 20.48 ล้านบาท

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่บริหารโดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 3 ปี 2559 เป็นจำนวน 155.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 1.94 ล้านบาท หรือ 1.24% และได้เปิดกิจการศูนย์การค้าแห่งใหม่ เมื่อกลางปี 2558 ศูนย์การค้า “เดอะฮับ” ซึ่งเป็นศูนย์การค้าส่งขนาดใหญ่

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 81.86 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2558 เท่ากับ 104.43 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 21.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 112.72 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2559	ไตรมาส 3 ปี 2558	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	165.55	186.03	-20.48
รายได้ค่าเช่าและบริการ	155.01	156.95	-1.94
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	320.56	342.98	-22.42
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	123.71	124.38	-0.67
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	114.99	114.17	0.82
รวมต้นทุนขายและบริการ	238.70	238.55	0.15
<b>กำไรขั้นต้น</b>	81.86	104.43	-22.57
รายได้อื่น	19.39	23.90	-4.51
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	101.25	128.33	-27.08
ค่าใช้จ่ายในการขาย	16.98	17.96	-0.98
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	70.98	54.23	16.75
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	3.82	3.65	0.17
ค่าตอบแทนกรรมการ	0.63	0.58	0.05
(โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ) หนี้สงสัยจะสูญ	0.73	-83.55	84.28
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	8.10	135.45	-127.35
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>	28.27	33.10	-4.83
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	-20.17	102.35	-122.52
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	1.57	10.57	-9.00
<b>กำไรสำหรับปี</b>	-21.74	91.78	-113.52

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2559 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการ โรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการ โรงแรม		
	(หน่วย : ล้านบาท)	2559	2558	2559	2558	2559	2558
<b>รายได้</b>							
รายได้จากกิจการ โรงแรม		97.28	103.58	68.27	82.45	165.55	186.03
สัดส่วนรายได้ Room : F&B		58.8%	55.7%	41.2%	44.3%	100.0%	100.0%
<b>ต้นทุนขาย</b>		67.44	66.31	56.27	58.06	123.71	124.37
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)		69.3%	64.0%	82.4%	70.4%	74.7%	66.9%
<b>กำไรขั้นต้น</b>		29.84	37.27	12.00	24.39	41.84	61.66
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)		30.7%	36.0%	17.6%	29.6%	25.3%	33.1%

### 1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 4 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี และโรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวด ไตรมาส 3 ของปี 2559 เท่ากับ 165.55 ล้านบาท ลดลง 20.48 ล้านบาท หรือ 11.01 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 3 ปี 2559 จำนวน 97.28 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2558 ที่มีรายได้จำนวน 103.58 ล้านบาท ลดลง 6.30 ล้านบาท โรงแรมทั้งสี่แห่งในไตรมาส 3 ปี 2559 มีอัตราการเข้าพัก 55.07 % เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราการเข้าพัก 64.10 % เนื่องจากธุรกิจท่องเที่ยวประสบปัญหาทั่วรัฐศูนย์เหรียญ จากประเทศจีน

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ของทั้งสี่โรงแรมในปี 2559 เพิ่มขึ้นโดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2559 เท่ากับ 1,170 บาท ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 1,120 บาท เนื่องจากมีการปรับราคาห้องพักและมาตรฐานการบริการ

### รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 3 ปี 2559 เป็นเงิน 68.27 ล้านบาทลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2558 เป็นเงิน 82.45 ล้านบาท โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมียาได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย และเนื่องจากในปี 2558 ภาครัฐมีการกระตุ้นให้ทางราชการจัดสัมมนา แต่ในปี 2559 ภาครัฐจัดสรรงบประมาณในการสัมมนาลดลง

## 2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

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

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	150.59	152.55	4.42	4.40	155.01	156.95
<b>ต้นทุนขาย</b>						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	75.4%	73.9%	31.7%	33.4%	74.2%	72.7%
<b>กำไรขั้นต้น</b>						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	24.6%	26.1%	68.3%	66.6%	25.8%	27.3%

## 3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าชักรีด ค่าโทรศัพท์ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

### ต้นทุนขาย.....ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 3 ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 238.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.15 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 0.06% จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2559 เท่ากับ 25.5% ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 30.4% โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

### ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 3 ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 67.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.13 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 1.70 % โดยมีอัตราราคาต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 69.3 % และ 64 .% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 30.7% และ 36% ตามลำดับ

### ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 3 ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 56.27 ล้านบาท ลดลง 1.79 ล้านบาท ลดลง 3.08 % จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 82.4 % และ 70.4 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 17.6 % และ 29.6 % ตามลำดับ

### ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 3 ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 114.99 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 113.59 ล้านบาท และธุรกิจต่างประเทศจำนวน 1.40 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 0.7 % จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 25.8 % และ 27.3 % ตามลำดับ

### ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 3 ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 93.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 100.28 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2559 จำนวน 16.98 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.98 ล้านบาท ลดลง 5.46%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2559 จำนวน 70.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.75 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 30.89%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2559 จำนวน 3.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.93%
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2559 จำนวน 0.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.62%
- ในปี 2559 มีหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 0.73 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีการโอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ 83.55 ล้านบาท ปีนี้เพิ่มขึ้น 84.28 ล้านบาท เนื่องจากปี 2558 บริษัทได้กลับรายการค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกค้าหนี้ออกเบียดำรับที่ได้รับชำระหนี้

### กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 3 ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 8.10 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2558 เท่ากับ 127.35 ล้านบาท ลดลง 94.02 %

### ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 3 ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 28.27 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2558 จำนวน 33.10 ล้านบาท ลดลง 4.83 ล้านบาท เนื่องจากมีการชำระเงินต้นตามสัญญา

## กำไรสุทธิ

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 21.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 112.72 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2559 เท่ากับ 0.67 บาท ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2558 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 2.85 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ