

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2560 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 “ชุดสอบทาน” ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทและบริษัทย่อย เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 343.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.94 ล้านบาท หรือ 7.16% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2560 มีรายได้จำนวน 193.81 ล้านบาท (ไตรมาส 3 ปี 2559 มีรายได้ 165.54 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2559 จำนวน 28.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.08% โดยรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเติบโตสถานะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่บริการโดย บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 3 ปี 2560 เป็นจำนวน 149.68 ล้านบาท ปี 2559 มีรายได้ค่าเช่าและการให้บริการจำนวน 155.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 5.33 ล้านบาท หรือ 3.4 %

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 107.76 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2559 เท่ากับ 87.47 ล้านบาท และกำไรสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 3.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 21.11 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนรวม สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2560	ไตรมาส 3 ปี 2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	193.81	165.54	28.27
รายได้ค่าเช่าและบริการ	149.68	155.01	-5.33
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	<b>343.49</b>	<b>320.55</b>	<b>22.94</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	116.42	118.35	-1.93
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	119.31	114.73	4.58
รวมต้นทุนขายและบริการ	235.73	233.08	2.65
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>107.76</b>	<b>87.47</b>	<b>20.29</b>
รายได้อื่น	18.50	19.40	-0.90
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>126.26</b>	<b>106.87</b>	<b>19.39</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	16.34	17.85	-1.51
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	59.87	71.07	-11.20
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	3.70	3.83	-0.13
ค่าตอบแทนกรรมการ	0.67	0.63	0.04
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	16.68	0.00	16.68
(โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ) หนี้สงสัยจะสูญ	2.07	0.73	1.34
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>26.93</b>	<b>12.76</b>	<b>14.17</b>
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>	29.07	28.27	0.80
<b>กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	-2.14	-15.51	13.37
<b>รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>	5.24	- 2.50	7.74
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>3.10</b>	<b>-18.01</b>	<b>21.11</b>

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2560 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559
(หน่วย : ล้านบาท)						
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการโรงแรม	116.06	97.27	77.75	68.27	193.81	165.54
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	59.9%	58.8%	40.1%	41.2%	100.0%	100.0%
<b>ต้นทุนขาย</b>	60.21	62.17	56.21	56.18	116.42	118.35
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	51.9%	63.9%	72.3%	82.3%	60.1%	71.5%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	55.85	35.10	21.54	12.09	77.39	47.19
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	48.1%	36.1%	27.7%	17.7%	39.9%	28.5%

### 1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม 4 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี และโรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวด ไตรมาส 3 ของปี 2560 เท่ากับ 193.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.27 ล้านบาท หรือ 17.08 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 3 ปี 2560 จำนวน 116.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2559 ที่มีรายได้จำนวน 97.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.32 % โรงแรมทั้งสี่แห่งในไตรมาส 3 ปี 2560 มีอัตราการเข้าพักรวม 69.77% เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราการเข้าพัก 60.28%

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ของทั้งสี่โรงแรมในปี 2560 เพิ่มขึ้นโดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 1,290 บาท ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 1,273 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.34 ทั้งนี้ รายได้ค่าห้องพักมีการเติบโตเพิ่มขึ้นทั้งอัตราการเข้าพัก และอัตราค่าห้องพัก

### รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 3 ปี 2560 เป็นเงิน 77.75 ล้านบาท รายได้ไตรมาส 3 ปี 2559 เป็นเงิน 68.27 ล้านบาท โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมียาได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตาม

## 2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

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

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศไทย		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	144.38	150.59	5.30	4.42	149.68	155.01
<b>ต้นทุนขาย</b>						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	81.3%	75.3%	36.4%	31.7%	79.7%	74.0%
<b>กำไรขั้นต้น</b>						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	27.00	37.26	3.37	3.02	30.37	40.28
	18.7%	24.7%	63.6%	68.3%	20.3%	26.0%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 3 ปี 2560 มีจำนวน 149.68 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2559 จำนวน 5.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.4%

## 3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้จากซักรีด ค่าโทรศัพท์ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

### ต้นทุนขาย.....ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 235.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.65 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 1.14% บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2560 เท่ากับ 31.4% ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 27.3 % โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

### ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 60.21 ล้านบาท ปีก่อน 62.17 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 51.9% และ 63.9% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 48.1% และ 36.1 % ตามลำดับ

### ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 56.21 ล้านบาท ต้นทุนอาหารไตรมาส 3 ปี 2559 จำนวน 56.18 ล้านบาทใกล้เคียงกับปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 72.3% และ 82.3% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 27.7% และ 17.7% ตามลำดับ

### ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 119.31 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 117.38 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 1.93 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 4.58% จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 20.3% และ 26% ตามลำดับ

### ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 99.33 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2559 จำนวน 94.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.22 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 5.55 % โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2560 จำนวน 16.34 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.51 ล้านบาท ลดลง 8.46%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2560 จำนวน 59.87 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 11.20 ล้านบาท ปรับลดลง 15.76 %
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2560 จำนวน 3.70 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.13 ล้านบาท ลดลง 3.39%
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2560 จำนวน 0.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.35%
- ในปี 2560 มีหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 2.06 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีหนี้สงสัยจะสูญ 0.73 ล้านบาท ปีนี้เพิ่มขึ้น 1.33 ล้านบาท
- ขาดทุนจากการตีราคาทรัพย์สินถาวรจำนวน 16.68 ล้านบาท

### กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 26.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2559 เท่ากับ 14.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 111.05 %

### ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 29.07 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2559 จำนวน 28.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.8 ล้านบาท

### กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 3.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 21.11 ล้านบาท และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2560 เท่ากับ 0.10 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพงษ์ เตชะหรรณวิจิตร)

กรรมการผู้จัดการ