



วันที่ 14 พฤษภาคม 2561

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2561 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 “ชุดสอบทาน” ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 362.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.23 ล้านบาท หรือ 4.99 % จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 1 ปี 2561 มีรายได้จำนวน 210.87 ล้านบาท (ไตรมาส 1 ปี 2560 มีรายได้ 186.45 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2560 จำนวน 24.42 ล้านบาท

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหาร โดย บริษัท เซียร์พรีอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2561 เป็นจำนวน 151.52 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 7.19 ล้านบาท หรือ 4.53%

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 127.73 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2560 เท่ากับ 118.17 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 42.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 10.89 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2561	ไตรมาส 1 ปี 2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการ โรงแรม	210.87	186.45	24.42
รายได้ค่าเช่าและบริการ	151.52	158.71	-7.19
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	362.39	345.16	17.23
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	115.52	114.07	1.45
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	119.14	112.92	6.22
รวมต้นทุนขายและบริการ	234.66	226.99	7.67
กำไรขั้นต้น	127.73	118.17	9.56
รายได้อื่น	23.91	24.37	-0.46
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	151.64	142.54	9.10
ค่าใช้จ่ายในการขาย	16.48	16.61	-0.13
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	57.62	59.79	-2.17
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4.22	3.77	0.45
ค่าตอบแทนกรรมการ	0.82	0.71	0.11
(โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ) หนี้สงสัยจะสูญ	1.20	-2.83	4.03
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	71.30	64.49	6.81
ต้นทุนทางการเงิน	25.98	28.67	-2.69
กำไรก่อนภาษีเงินได้	45.32	35.82	9.50
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2.63	3.32	-0.69
กำไรสำหรับปี	42.69	32.50	10.19

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการ โรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการ โรงแรม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
(หน่วย : ล้านบาท)						
รายได้						
รายได้จากกิจการ โรงแรม	138.63	117.08	72.24	69.37	210.87	186.45
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	65.7%	62.8%	34.3%	37.2%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	60.28	57.52	55.24	56.55	115.52	114.07
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	43.5%	49.1%	76.5%	81.5%	54.8%	61.2%
กำไรขั้นต้น	78.35	59.56	17.00	12.82	95.35	72.38
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	56.5%	50.9%	23.5%	18.5%	45.2%	38.8%

1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 4 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี และโรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวด ไตรมาส 1 ของปี 2561 เท่ากับ 210.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.42 ล้านบาท หรือ 13.1 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 138.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2560 ที่มีรายได้จำนวน 117.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.41 % โรงแรมทั้งสี่แห่งในไตรมาส 1 ปี 2561 มีอัตราการเข้าพัก 78 % เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราการเข้าพัก 64 %

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ของทั้งสี่โรงแรมในปี 2561 ลดลงโดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 1,306 บาท ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 1,346 บาท

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 1 ปี 2561 เป็นเงิน 72.24 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2560 เป็นเงิน 2.87 ล้านบาท โดยทั่วไปรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย สำหรับรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2561 นี้ มีการปรับเพิ่มขึ้น ไม่สัมพันธ์กันกับรายได้ค่าห้องพักที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าที่จองเฉพาะห้องพัก โดยไม่รวมอาหารเช้า (ABF) จึงทำให้รายได้ค่าห้องพักและค่าอาหารมีอัตราการเพิ่มขึ้นไม่สัมพันธ์กัน

เนื่องจากพฤติกรรมการเดินทางของนักท่องเที่ยวในปัจจุบันมักเดินทางเป็นครอบครัว หรือเป็นกลุ่มเพื่อน และนิยมที่จะสำรองห้องพักผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต ไอที มากขึ้น กลุ่มโรงแรมเอเชีย จึงขยายแผนงานรองรับนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ และได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ตั้งแต่กลางปี 2560 ถึงปัจจุบัน

2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการอยู่ 3 แห่ง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต โครงการ The Hub, AA -Town Apartment , อาคาร โรงแรมเอเชียชะอำ และอาคารพาณิชย์ “Glendale & Glenhurst” ในรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งดำเนินการโดย Zeer Oversea LLC. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	145.81	152.74	5.71	5.97	151.52	158.71
ต้นทุนขาย	117.53	111.27	1.61	1.65	119.14	112.92
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	80.6%	72.8%	28.2%	27.6%	78.6%	71.1%
กำไรขั้นต้น	28.28	41.47	4.10	4.32	32.38	45.79
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	19.4%	27.2%	71.8%	72.4%	21.4%	28.9%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 1 ปี 2561 มีจำนวน 151.52 ปรับลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2560 จำนวน 7.19 ล้านบาท เป็นผลจากการที่ทางศูนย์การค้าเซียร์ฯ อยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่ให้เช่า และผังบริเวณภายในอาคารให้ดียิ่งขึ้น และมีการปรับปรุงอาคารด้านหน้าของศูนย์ฯ ตลอดจนพื้นที่ตลาดภายนอกอาคาร เมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ จะทำให้ศูนย์การค้าเซียร์ฯ เป็นที่สนใจของผู้ใช้บริการมากยิ่งขึ้น

3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้จากซักรีด ค่าโทรศัพท์ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

ต้นทุนขาย.....ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 234.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 7.67 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 3.38 % แต่บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) เพิ่มขึ้นโดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 เท่ากับ 35.2 % ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 34.2 % โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 60.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.76 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 4.8 % โดยมีอัตรากำไรส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 43.5 % และ 49.1.% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 56.5 % และ 50.9 % ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 55.24 ล้านบาท ลดลง 1.31 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 2.32 % โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 76.5% และ 81.5% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 23.5% และ 18.5% ตามลำดับ

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 119.14 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 117.53 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 1.61 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 5.5% จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 21.4% และ 28.9% ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 80.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.29 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 จำนวน 16.48 ล้านบาท ลดลงขึ้นจากปีก่อน 0.13 ล้านบาท ลดลง 0.78%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 จำนวน 57.62 ล้านบาท ลดลง 2.17 ล้านบาท ปรับลดลง 3.63 %
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2561 จำนวน 4.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.94 %
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2561 จำนวน 0.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.49 %
- ในปี 2561 มีหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.20 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีการโอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ 2.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.03 ล้านบาท

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 71.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2560 เท่ากับ 6.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.56 %

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 25.98 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2560 จำนวน 28.67 ล้านบาท ลดลง 2.69 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 42.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 10.89 ล้านบาท และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2561 เท่ากับ 1.32 บาท ขณะที่ไตรมาส 1 ปี 2560 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.98 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ