



วันที่ 14 พฤศจิกายน 2561

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2561 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 “ชุดสอบทาน” ของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 327.95 ล้านบาท ลดลง 15.55 ล้านบาท หรือคิดเป็น 4.53 % จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2561 มีรายได้จำนวน 180.41 ล้านบาท (ไตรมาส 3 ปี 2560 มีรายได้ 193.81 ล้านบาท) ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2560 จำนวน 13.4 ล้านบาท

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่บริหาร โดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 3 ปี 2561 เป็นจำนวน 147.54 ล้านบาท ปี 2560 มีรายได้ค่าเช่าและการให้บริการจำนวน 149.69 ล้านบาท รายได้ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 79.98 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2560 เท่ากับ 107.77 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 8.34 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการ โรงแรม	180.41	193.81	-13.40
รายได้ค่าเช่าและบริการ	147.54	149.69	-2.15
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	327.95	343.50	-15.55
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	119.42	116.41	3.01
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	128.55	119.32	9.23
รวมต้นทุนขายและบริการ	247.97	235.73	12.24
กำไรขั้นต้น	79.98	107.77	-27.79
รายได้อื่น	18.20	18.50	-0.30
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	98.18	126.27	-28.09
ค่าใช้จ่ายในการขาย	17.50	16.35	1.15
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	57.80	59.87	-2.07
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	16.69	-16.69
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	3.86	3.70	0.16
ค่าตอบแทนกรรมการ	0.90	0.67	0.23
(โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ) หนี้สงสัยจะสูญ	0.82	2.06	-1.24
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	17.30	26.93	-9.63
ต้นทุนทางการเงิน	25.21	29.07	-3.86
กำไรก่อนภาษีเงินได้	-7.91	-2.14	-5.77
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-0.79	5.24	6.03
กำไรสำหรับปี	-8.70	3.10	-11.80

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการ โรงแรม	
(หน่วย : ล้านบาท)	2561	260	2561	260	2561	260
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	112.91	116.06	67.50	77.75	180.41	193.81
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	62.6%	59.9%	37.4%	40.1%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	63.90	60.21	55.52	56.20	119.42	116.41
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	56.6%	51.9%	82.3%	72.3%	66.2%	60.1%
กำไรขั้นต้น	49.01	55.85	11.98	21.55	60.99	77.40
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	43.4%	48.1%	17.7%	27.7%	33.8%	39.9%

1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 5 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี และ โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก ตั้งอยู่ที่ อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวด ไตรมาส 3 ของปี 2561 เท่ากับ 180.41 ล้านบาท ลดลง 13.40 ล้านบาท หรือ 6.91% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งในช่วงไตรมาส 3 ที่ผ่านมามีจำนวนนักท่องเที่ยวเงินเดินทางเข้าประเทศไทยลดลง เนื่องจากมีเหตุการณ์เรือบรรทุกนักท่องเที่ยวชาวจีนล่มในจังหวัดภูเก็ต

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 112.91 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2560 ที่มีรายได้จำนวน 116.06 ล้านบาท ลดลง 3.15 ล้านบาท ลดลง 2.71 % โรงแรมทั้งห้าแห่งในไตรมาส 3 ปี 2561 มีอัตราการเข้าพักรวม 61.63% เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราการเข้าพัก 67.45 %

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ของทั้งห้าโรงแรมในปี 2561 เพิ่มขึ้น โดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 1,195 บาท ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 1,148 บาท เนื่องจากการปัจจุบันด้านการตลาดมีการแข่งขันทางด้านราคา และพฤติกรรมลูกค้าเปลี่ยนจากการเดินทางโดยกลุ่มทัวร์ เปลี่ยนมาเป็นการเดินทางด้วยตัวเองโดยสามารถจองห้องพักผ่านออนไลน์มากยิ่งขึ้น ซึ่งลูกค้ามีสิทธิเลือกที่พักและราคา แต่อย่างไรก็ตามทางโรงแรมได้เพิ่มกลยุทธ์ในการตั้งราคาและรักษาคุณภาพของการบริการ

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 3 ปี 2561 เป็นเงิน 67.50 ล้านบาท รายได้ไตรมาส 3 ปี 2560 เป็นเงิน 77.75 ล้านบาท โดยทั่วไปรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมียาได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย แต่เนื่องจากปัจจุบันกลุ่มลูกค้ามีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมเป็นการจองห้องพักผ่านออนไลน์ ส่วนใหญ่จะจองเฉพาะห้องพักจึงเป็นผลทำให้อัตราการเพิ่มรายได้ห้องพัก และ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มไม่สัมพันธ์กันเหมือนเช่นที่ผ่านมา

2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการอยู่ 3 แห่ง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต อาคารโรงแรมเอเชีย ชะอำ 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	141.70	144.39	5.84	5.30	147.54	149.69
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	89.3%	81.3%	34.6%	36.4%	87.1%	79.7%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	15.17	27.00	3.82	3.37	18.99	30.37
	10.7%	18.7%	65.4%	63.6%	12.9%	20.3%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 3 ปี 2561 มีจำนวน 147.54 ปรึบลดจากไตรมาสเดียวกันของปี 2560 มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 149.69 ล้านบาท ลดลง 2.15 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ในส่วนของค่าเช่าบริการที่เกิดในประเทศลดลงเนื่องจากบริษัทย่อยได้ทำการปิดพื้นที่เช่าบางส่วนเพื่อทำการปรับปรุง

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 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 247.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 12.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.19 % บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 เท่ากับ 24.4 % ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 31.4 % โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 63.9 ล้านบาท ปีก่อน 60.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.69 ล้านบาท เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับรายได้ห้องพัก โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 56.6 % และ 51.9.% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 43.4 % และ 48.1 % ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 55.52 ล้านบาท ปีก่อน 56.20 ล้านบาท ลดลง 0.68 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 82.3 % และ 72.3 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 17.7 % และ 27.7 % ตามลำดับ

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 128.55 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 126.53 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 2.02 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 7.7 % จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 12.9 % และ 20.3 % ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 80.88 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 18.46 ล้านบาท ปรับลดลง 18.58 % โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 จำนวน 17.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.03%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 จำนวน 57.8 ล้านบาท ลดลง 2.07 ล้านบาท ปรับลดลง 3.46 %
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2561 จำนวน 3.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.32 %
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2561 จำนวน 0.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.33%
- ในปี 2561 มีหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 0.82 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีการโอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ 2.06 ล้านบาท ลดลง 1.24 ล้านบาท

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 17.30 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 9.63 ล้านบาท ลดลง 35.76 %

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 25.21 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2560 จำนวน 29.07 ล้านบาท ลดลง 3.86 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 8.34 ล้านบาท ปี 2560 มีกำไรสุทธิ จำนวน 3.34 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2561 เท่ากับ 0.03 บาท

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ