

ANNUAL REPORT 2018

www.asiahotel.co.th



ASIA HOTEL GROUP

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ	หน้า
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1-6
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	7-41
3. ปัจจัยความเสี่ยง	42-43
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	44-46
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	47
6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	48-49
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	50-52
8. โครงสร้างการจัดการ	53-63
9. การกำกับดูแลกิจการ	64-76
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	77-86
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	87-88
12. รายการระหว่างกัน	89-93
ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	94-101
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	102-119
งบการเงิน	120-184
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	1-9
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	1
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลและการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)	1
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	1
เอกสารแนบ 5 อื่น ๆ	1-2

สารบัญ (ต่อ)

คำนิยาม

ASIA	หมายถึง	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
AP	หมายถึง	บริษัท เอเชียพัตยาโฮเต็ล จำกัด
AA	หมายถึง	บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด
ZP	หมายถึง	บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ZA	หมายถึง	บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด
ZO	หมายถึง	Zeer Oversea LLC.
SPA	หมายถึง	บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด
ABK	หมายถึง	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
DM	หมายถึง	บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด

สารจากประธานกรรมการ

สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยในปี 2561 เป็นที่น่าพอใจมากขึ้น ด้วยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย 38.28 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 7.64 สามารถสร้างรายได้จากการท่องเที่ยว 2 ล้านล้านบาท และเป็นนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพมีค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยวต่อหัวเพิ่มขึ้น ภาครัฐมีนโยบายให้ความสำคัญการท่องเที่ยวมากขึ้น ด้วยนโยบายใหม่ท่องเที่ยวเมืองรองตั้งแต่ปีที่แล้วต่อเนื่องถึงปี 2562 สร้างบรรยากาศการท่องเที่ยว อาทิ สามารถนำค่าใช้จ่ายการท่องเที่ยว ค่าที่พัก มาหักลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ เพื่อส่งเสริมให้นักท่องเที่ยวชาวไทยเพิ่มขึ้น เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจสร้างรายได้ในประเทศอย่างทั่วถึง

ปี 2561 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยที่ดำเนินกิจการ โรงแรม (“กลุ่มโรงแรมเอเชีย”) มีรายได้จากธุรกิจโรงแรม 740.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 4.25 เป็นผลจากอัตราการเข้าพักที่โรงแรมเอเชีย ราชเทวี กรุงเทพฯ ในปีนี้เพิ่มมากขึ้น ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าที่สำรองห้องพักผ่านระบบออนไลน์ที่ประสงค์เข้าพักโรงแรมย่านใจกลางเมือง นอกจากนี้บริษัทย่อยให้บริการโรงแรมใหม่อีก 3 แห่ง เป็นโรงแรมภายในประเทศ 2 แห่ง ได้แก่ “โรงแรมคาร์ลสเบิร์ก เชียงใหม่” “ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค” ตั้งอยู่ที่จังหวัดเชียงใหม่ ขณะนี้อยู่ระหว่างประชาสัมพันธ์ให้เป็นที่รู้จักทั่วไป และโรงแรมในต่างประเทศ คือ “Quality Inn Long Beach Airport” ที่เมืองลองบีช สหรัฐอเมริกา ซึ่งมีอัตราการเข้าพักอยู่ในระดับดี และคาดว่าจะมีส่วนส่งผลต่อรายได้โดยรวมในอนาคต

กลุ่มบริษัทย่อยที่ดำเนินกิจการให้เช่าพื้นที่ คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย “ศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต” มีรายได้รวม 595.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อยเพียงร้อยละ 2.37 เป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและมีการจัดพื้นที่เช่าใหม่ และปรับปรุงพื้นที่และด้านหน้าอาคารช่วงต้นปี 2561 ปัจจุบันปรับปรุงแล้วเสร็จ คาดว่าจะส่งผลให้รายได้ของศูนย์การค้าเซียร์ฯ ในปีนี้เพิ่มขึ้นด้วย

ฝ่ายบริหารของกลุ่มโรงแรมเอเชีย และกลุ่มศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต คาดว่า ในปี 2562 จะเป็นปีที่จะสามารถเพิ่มรายได้ และผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นเช่นปีที่ผ่านมา ด้วยการขยายธุรกิจ โรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ให้เติบโตพร้อมกับให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน คำนึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ร่วมกิจกรรมเพื่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้องค์กรของเราก้าวหน้าอย่างมั่นคง กระผมในนามของคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร ขอขอบพระคุณลูกค้าที่มาใช้บริการ พนักงานทุกระดับชั้นที่ให้การบริการอย่างดี และท่านผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ให้ความเชื่อมั่นในการดำเนินงานของบริษัทมาโดยตลอด



ปิยะวุฒิ เสนากุลพิทักษ์

ประธานกรรมการ

BOARD OF DIRECTOR



นายปิยะวุดฒ เสนาภู่พิทักษ์
MR. PIYAWUDH SENAPOOTITAKSA
ประธานกรรมการ (กรรมการอิสระ)
CHAIRMAN (INDEPENDENT DIRECTOR)



นายอมร เตชะหฺรฐวิจิตร
MR. AMORN TECHARUVICHIT
รองประธานกรรมการ
VICE CHAIRMAN



นายสุรพงษ์ เตชะหฺรฐวิจิตร
MR. SURAPONG TECHARUVICHIT
กรรมการผู้จัดการ
MANAGING DIRECTOR



นางสุวิมล เตชะหฺรฐวิจิตร
MRS. SUVIMOL TECHARUVICHIT
กรรมการ
DIRECTOR



นางพรพรรณ ตันอริยกุล
 MRS. PORNPUN TANARIYAKUL
 กรรมการรองผู้จัดการ
 DEPUTY MANAGING DIRECTOR

BOARD OF DIRECTOR



นางอ้อยทิพย์ เหารบัตย์
 MRS. OYETIP HAYRABUT
 กรรมการรองผู้จัดการ
 DEPUTY MANAGING DIRECTOR



นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์ศิริกุล
 MR. SOMBUT PUPIPATHIRUNKUL
 กรรมการ (กรรมการอิสระ)
 DIRECTOR (INDEPENDENT DIRECTOR)



นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์
 MR. SÚWAT DUSITROJANAWONGSE
 กรรมการ (กรรมการอิสระ)
 DIRECTOR (INDEPENDENT DIRECTOR)



ดร.โชติมา พัวศิริ
 DR. CHOTIMA PUASIRI
 กรรมการ (กรรมการอิสระ)
 DIRECTOR (INDEPENDENT DIRECTOR)



นายพลภัทร์ เตชะหฺรฺวิจิตร
 MR. POLPAT TECHARUVICHIT
 กรรมการ
 DIRECTOR



นางสาวภัชชา เตชะหฺรฺวิจิตร
 MISS PATCHA TECHARUVICHIT
 กรรมการ
 DIRECTOR

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) (ASIA)

ประเภทธุรกิจ ประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่ม ได้แก่ ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่)

ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร ได้แก่

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) บริหารงาน “โรงแรมเอเชีย” ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

บริษัท เอเชียพทยาโฮเทล จำกัด (AP) - บริษัทย่อย

บริหารงาน “โรงแรมเอเชียพทยา” ตั้งอยู่ที่เขาพระตำหนัก อำเภอบางละมุง พัทยา จังหวัดชลบุรี

บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเทล จำกัด (AA) - บริษัทย่อย

บริหารงาน 4 โรงแรม “โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต” ตั้งอยู่บนอาคารเชียร์ รังสิต ริมถนนพหลโยธิน อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี, “โรงแรมเอเชีย ชะอำ” ตั้งอยู่ริมหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี, “โรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่” ตั้งอยู่อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ “ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก” ตั้งอยู่อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) ได้แก่

บริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ZP) – บริษัทย่อย

บริหารงาน “ศูนย์การค้าเชียร์ รังสิต” ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

และ ZP มีบริษัทย่อยอีก 3 บริษัท ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คือ

1. **บริษัท เชียร์ แอสเซท จำกัด** ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ และให้เช่า ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก เชียงใหม่

2. **ZEER OVERSEA LLC** ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า ที่ ลอสแอนเจลิส สหรัฐอเมริกา และธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ คือ Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ที่ Signal Hill, CA. U.S.A.

3. **บริษัท สปไฮเทล จำกัด** ทำธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ทำศูนย์การค้าพลาซ่า “ลานสุข พลาซ่า” ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงก่อสร้าง และให้เช่าโรงแรม “โรงแรมคาร์ลีย์” ที่ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเปิดบริการแล้วตั้งแต่เดือนตุลาคม 2561

1.1 วิสัยทัศน์

บริษัทมีนโยบายของการดำเนินธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร รักษามาตรฐานอยู่ในระดับสี่ดาว มุ่งสร้างสรรค์การบริการให้ประทับใจแก่ลูกค้าทุกกลุ่ม ทุกระดับ ด้วยความรับผิดชอบแก่สังคมและสิ่งแวดล้อม ปรับปรุงและพัฒนาองค์ความรู้อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อความสำเร็จที่ยั่งยืน

ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร : มีวัตถุประสงค์รองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโรงแรม ตามทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ เช่น

โรงแรมเอเชีย ราชเทวี ซึ่งก่อตั้งขึ้นมาตั้งแต่ ปี 2509 เป็นที่รู้จักมีชื่อเสียงมานานปี เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น สยามพารากอน สยามเซ็นเตอร์ สยามดิสคอปเวอรี่ และศูนย์การค้ามาบุญครอง ที่จำหน่ายสินค้าหลากหลาย ขายส่ง ขายปลีก และสินค้ากลุ่มไอทีที่สำคัญที่มีราคาสูง หรือราคามือสอง อีกทั้งอาคารโรงแรมเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้า “ราชเทวี” ทำให้สะดวกและปลอดภัยในการเดินทางของกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวที่เดินทางมาด้วยตนเอง หรือกรุ๊ปทัวร์ ลูกค้าจัดเลี้ยงและสัมมนา หรือลูกค้าภัตตาคาร ที่มาใช้บริการในโรงแรม

โรงแรมเอเชีย พัทยา ตั้งอยู่บนเขาพระตำหนัก บนเนื้อที่กว่า 44 ไร่ บรรยากาศเงียบสงบ ดินชายทะเลหาดทรายสวยงาม เหมาะสำหรับผู้มาพักผ่อน มีห้องประชุมสำหรับตลาดสัมมนา เป็นที่ชื่นชอบของลูกค้าต่างประเทศและชาวไทย

โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่บนอาคารศูนย์การค้าเชียร์ รังสิต จังหวัดปทุมธานี มีห้องจัดเลี้ยง ห้องสัมมนา และห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการสนามบินดอนเมือง รองรับกลุ่มลูกค้าที่อยู่บริเวณส่วนเหนือกรุงเทพมหานคร จังหวัดใกล้เคียงทั้งหมด ซึ่งมีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงต่อเนื่องมาตลอด

โรงแรมเอเชีย ชะอำ อยู่ริมชายหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี รองรับลูกค้าชาวไทย และชาวต่างประเทศ ที่ต้องการพักผ่อนสะดวก เรียบง่ายอยู่ไม่ไกลจากหัวหิน แหล่งท่องเที่ยวเปิดใหม่ย่านใกล้เคียง มีห้องประชุมสำหรับตลาดสัมมนา เป็นที่ชื่นชอบของลูกค้าต่างประเทศและชาวไทย

โรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่ ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ใกล้ตลาดวโรรส รองรับลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศ นักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักแบบสะดวก ทันสมัย โดยจองผ่านอินเทอร์เน็ต ใช้ระบบเช็คอินแบบออนไลน์

ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก ตั้งอยู่อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ รองรับลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศระดับกลางขึ้นไป ที่ชอบธรรมชาติ ความสงบ รวมถึงการให้บริการแบบแพคเกจ ที่พัก-พาเที่ยว-ดูแลสุขภาพ ใกล้สวนหลวงราชพฤกษ์

ธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) : มีวัตถุประสงค์พัฒนาชุมชน บริเวณส่วนเหนือกรุงเทพมหานคร จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดใกล้เคียง มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนเนื้อที่กว่า 88 ไร่ ปัจจุบันส่งเสริมเป็นศูนย์การค้าประเภทไอที ใช้ชื่อว่า “ศูนย์การค้าไอที เชียงรังสิต” และได้ขยายโครงการเพิ่มอีก 2 โครงการ ภายในอาณาเขตเดียวกัน คือโครงการศูนย์ค้าส่ง “The Hub” เป็นศูนย์การค้าเสื้อผ้า ขายส่ง ขายปลีก และโครงการอพาร์ทเมนท์ AA-TOWN เพื่อกลุ่มคนทำงานละแวกใกล้เคียง ที่สามารถเช่าพักในราคาปานกลาง ซึ่งได้รับความสนใจมากและมีการเข้าพักเกือบ 90 เปอร์เซ็นต์

บริษัทยังมีการลงทุนเพิ่มในที่ดินย่านตลาดวโรรส ใจกลางเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้า “ลานสุขพลาซ่า” และโรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่ ในปี 2561 บริษัทยังอีกแห่งหนึ่งตกลงซื้อทรัพย์สิน โครงการปราชญ์ ราชพฤกษ์ รีสอร์ท ตั้งอยู่บน เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 31 ตารางวา ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ปัจจุบันชื่อ โครงการราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ เป็นศูนย์การค้าขนาดเล็ก ที่เมือง Grendale, Los Angeles สหรัฐอเมริกา และล่าสุดเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทยังมีการลงทุนเพิ่ม ย่าน Long Beach สหรัฐอเมริกา เป็นโรงแรมที่มีเฟรนไชส์ Quality Inn ของ Choice International Hotels มีชื่อว่า Quality Inn Long Beach Airport ซึ่งห่างจากสนามบิน 40 นาที ขณะนี้เปิดให้บริการอยู่

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนารายการที่สำคัญ ประวัติความเป็นมา

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) เริ่มประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อปี 2509 โดยกลุ่มตระกูลตระกูลตระกูลวิจิตร ด้วยทุนจดทะเบียน 17 ล้านบาท โดยซื้อที่ดินบริเวณริมถนนพญาไท เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ เพื่อก่อสร้างโรงแรมสูง 9 ชั้น

ต่อมาปี 2515 บริษัทได้ร่วมลงทุนในบริษัท เอเชีย พัทธา โฮเต็ล จำกัด (AP) คิดเป็นร้อยละ 35.0 ของทุนจดทะเบียน 12.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม “โรงแรมเอเชียพัทยา” ที่เขาพระตำหนัก หาดพัทยา จังหวัดชลบุรี ซึ่งต่อมาในปัจจุบันบริษัทลงทุนเพิ่มในบริษัท เอเชีย พัทธา โฮเต็ล จำกัด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.42 ด้วยทุนจดทะเบียน 120.0 ล้านบาท

ในช่วงปี 2529-2530 บริษัทได้มีการขยายต่อเติมและปรับปรุงอาคารโรงแรมเอเชีย เป็นโรงแรมขนาดห้องพัก 601 ห้อง พร้อมห้องจัดเลี้ยงและภัตตาคาร ต่อมาในปี 2532 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีทุนจดทะเบียน 240 ล้านบาท มีหุ้นสามัญจำนวน 24 ล้านหุ้น

ปี 2535 บริษัทลงทุนก่อตั้งบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด (AA) เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ภัตตาคารและ Service Apartment มีชื่อว่า “โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต” ตั้งอยู่ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ห่างจากท่าอากาศยานกรุงเทพ (สนามบินดอนเมือง) ประมาณ 3 กิโลเมตร มีสัดส่วนลงทุนร้อยละ 75.0 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท เอเชีย พัทธา โฮเต็ล จำกัด ที่ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 24.99 รวมคิดเป็นเงินลงทุนในบริษัทนี้ร้อยละ 99.99 บริษัท เอเชียแอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด มีทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท และในช่วงปลายปี 2535 บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน “บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)” ทะเบียนเลขที่ บมจ.67

ปี 2536 บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 500 ล้านบาทชำระแล้ว 320 ล้านบาท มีหุ้นสามัญจำนวน 32 ล้านหุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 10.-บาท บริษัทนำเงินที่ได้มาชำระหนี้สถาบันการเงินและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ปลายปี 2543 บริษัทได้ปรับหนี้ให้กับ บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ABK) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และลูกหนี้ของบริษัท ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้น บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ZP) โดยทางอ้อม ZP เป็นเจ้าของโครงการ เซียร์ รังสิต ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ โดยเฉพาะจัดทำเป็นศูนย์ไอที ย่านรังสิต

ทำให้ในปี 2543 บริษัทมีบริษัทย่อย 3 บริษัทในกลุ่ม คือ บริษัท เอเชียพัทยาสโตนี จำกัด, บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตสโตนี จำกัด และบริษัท บี.เค.ราชเทวี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (รวมบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)

อนึ่งก่อนปี 2543 บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ZP) ได้ลงทุนในบริษัทอื่น 4 บริษัทในสัดส่วนร้อยละ 19 ซึ่งในปี 2548 และ 2549 ZP ได้ขายเงินลงทุนทั้งหมด เนื่องจากไม่สามารถทำรายได้ให้แก่ ZP

ตั้งแต่ปี 2540 – 2543 บริษัทได้รับผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวชะลอตัว และนักท่องเที่ยวลดลง ประกอบค่าใช้จ่ายทางการเงินเกี่ยวกับดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก กระทบต่อการเงินของบริษัท ประจำปี 2544 มีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าศูนย์ ส่งผลให้ในปี 2545 บริษัทมีคุณสมบัติเข้าเหตุอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถูกจัดอยู่ในหมวด REHABCO ต้องได้รับการฟื้นฟูกิจการและถูกระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2545 เป็นต้นมา

ในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2548 บริษัทมีการจัดโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มใหม่ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความชัดเจนและไม่ซ้ำซ้อน มีการปรับใหม่เปลี่ยนจากการถือหุ้นทางอ้อมเป็นถือหุ้นทางตรงจากบริษัทใหญ่ คือ

- (1) ASIA ถือหุ้นโดยตรงใน AA ในสัดส่วนร้อยละ 100 และ
- (2) ASIA ถือหุ้นโดยตรงใน ZP ในสัดส่วนร้อยละ 73.98 และ ASIA ได้ขายเงินลงทุนซึ่งเป็นบริษัทที่เดิมถือหุ้น ZP ออกไปทั้งจำนวน เพื่อลดภาระการดูแลในอนาคต

ต้นปี 2549 บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตสโตนี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 300 ล้านบาท เป็น 660 ล้านบาท และเรียกชำระครบแล้วเมื่อธันวาคม 2549 โดย ASIA ถือหุ้นในสัดส่วนเดิม

หลังจากการปรับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างทางการเงิน การชำระหนี้ กับสถาบันการเงิน และหนี้ระหว่างกันแล้ว ทำให้ผลประกอบการของบริษัทในงบการเงินปี 2548-2549 มีสัดส่วนผู้ถือหุ้นเป็นบวก มีกำไรจากธุรกิจหลักติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 ไตรมาส และมีคุณสมบัติอื่นครบถ้วน ตลาดหลักทรัพย์พิจารณาอนุมัติให้หลักทรัพย์กลับมาซื้อขายได้และกลับมาอยู่ในหมวดธุรกิจปกติ และในวันที่ 22 มกราคม 2550 หลักทรัพย์ของบริษัทได้กลับมาซื้อขายได้เป็นวันแรก ในกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดธุรกิจท่องเที่ยว

ในเดือนมกราคม 2550 บริษัท ZP ทำการลดทุนจากเดิม ทุนจดทะเบียน 4 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวม 400 ล้านบาท เหลือ 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวม 100 ล้านบาท มีผลทำให้ขาดทุนสะสมของ ZP ลดลงในจำนวน 300 ล้านบาท

ในเดือนพฤษภาคม 2550 บริษัท ZP มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยออกหุ้นใหม่จำนวน 3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวม 300 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนเป็น 400 ล้านบาท ASIA ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ มีมติอนุมัติให้ ZP ทำการเพิ่มทุนได้ และใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรรและซื้อหุ้นเพิ่มทุนในส่วนที่เหลือจากการใช้สิทธิ โดยผ่านความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ “บริษัท แอดไวเซอร์พลาส จำกัด” เนื่องจากเห็นศักยภาพของ ZP ที่จะสามารถพัฒนาเติบโตขึ้นได้ในอนาคต ดังนั้น ASIA จึงถือหุ้น ZP ในสัดส่วนร้อยละ 93.50 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว การเพิ่มสัดส่วนในการถือหุ้นใน ZP ทำให้ ASIA มีอำนาจการควบคุมการบริหารงานอย่างชัดเจน และเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในเดือนสิงหาคม 2550 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ ASIA ได้อนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงประเภทต่อสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม และทำสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติม ระหว่าง ZP “ผู้เช่า” กับ บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด (DM) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยการโอนที่ดิน 8 ไร่ 59 ตารางวา ของบริษัท AA ให้แก่ DM ทำให้ ZP มีสิทธิการเช่าที่ดิน 78 ไร่ 1 งาน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ที่ตั้งโครงการเซียร์ รังสิต) ขยายระยะเวลาออกไปอีก 25 ปี (สิ้นสุดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2591) และมีสิทธิการเช่าที่ดิน 8 ไร่ 59 ตารางวา ระยะเวลา 40 ปี 7 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2550 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2591) ดังนั้น ZP สามารถทำประโยชน์ที่ดินทั้งสองแปลง คู่คุณค่าต่อการลงทุนใด ๆ ในอนาคต อันจะส่งผลให้แก่ ASIA ต่อไป

ต่อมา เดือนสิงหาคม 2551 ZP มีการลดทุนจดทะเบียนจาก 4 ล้านหุ้น คงเหลือ 1 ล้านหุ้น เพื่อให้สอดคล้องกับแผนปรับปรุงโครงสร้างเงินทุนลดขาดทุนสะสมของบริษัท ZP โดย ASIA คงสัดส่วนการถือหุ้นเท่าเดิม

เดือนธันวาคม 2551 บริษัทย่อย AA ลดทุนจดทะเบียนลง 165 ล้านบาท ทั้งนี้ ASIA ถือหุ้นในบริษัท AA เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 เท่าเดิม จาก 660 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนลดลงเหลือ 495 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

เดิม บริษัทย่อย AA ถือหุ้นใน ASIA จำนวน 3.79 ล้านหุ้น ตั้งแต่ปี 2550 ซึ่งเป็นการถือหุ้นไขว้ บริษัทได้พยายามแก้ไขรายการหุ้นไขว้ โดย AA ขายหุ้น ASIA ทั้งหมด ส่วนหนึ่งขายให้แก่ บริษัท เอเชียพัทยาสโตนี จำกัด “AP” ซึ่งเป็น

บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง ทำให้ AP ถือหุ้น ASIA จำนวน 2.24 ล้านหุ้น ณ สิ้นปี 2552 ASIA พยายามแก้ไขหุ้นไขว้ระหว่างกันนี้ โดย AP ทอยขายหุ้น ASIA ออกไปจนหมดในปี 2554 และไม่มีปัญหาหุ้นไขว้ดังกล่าวในปัจจุบัน

เดือนพฤศจิกายน 2552 ZP ได้จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด (ZA) ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวนหุ้น 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ละ 100 บาท โดย ZP ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 96.99 ZA เป็นบริษัททำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการแรกลงทุนอยู่ที่หาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ต่อมาในเดือนธันวาคม 2554 ZA ได้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัท ZP

เมื่อเดือนเมษายน 2553 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2553 ได้อนุมัติให้แปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชน “บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)” (ZP) มีทุนจดทะเบียน 225 ล้านบาท จำนวนหุ้น 225 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นตราไว้หุ้นละ 1.-บาท การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงนี้ เพื่อรองรับการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เดือนพฤศจิกายน 2553 AA เป็นบริษัทได้รับการคัดเลือกจากการประกวดราคา ทำสัญญาเช่าบริหารโครงการโรงแรม “โรงแรมเอเชียชะอำ” ที่หาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี จาก ZP โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี โดยเริ่มเปิดบริการตั้งแต่เดือนธันวาคม 2553 จำนวน 106 ห้อง และในปี 2554 เพิ่มอีก 108 ห้อง ทำให้ปัจจุบันโรงแรมเอเชียชะอำ มีห้องพักจำนวน 214 ห้อง

ในปี 2553 ZP ได้จัดตั้งบริษัท ZEER OVERSEA LLC ที่ประเทศสหรัฐอเมริกา มีทุนจดทะเบียน 100,000 เหรียญสหรัฐ โดย ZP ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94 เพื่อลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในเดือนเมษายน 2554 ได้ลงทุนซื้อ Shopping Mall “Glendale Plaza” ที่ Glendale Boulevard, Los Angeles, California สหรัฐอเมริกา มีมูลค่า 6.29 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ประมาณ 190.50 ล้านบาท

ในปี 2554-2555 ZP เริ่มก่อสร้างโครงการเซียร์ 2 (The Hub) และ ธุรกิจอพาร์ท (AA Town Apartment) ซึ่งอยู่ในบริเวณข้างเคียงกับอาคารเดิม เซียร์ รังสิต มูลค่าโครงการทั้งสองรวมประมาณ 1,900 ล้านบาท การก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558

ในเดือนสิงหาคม 2556 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 วันที่ 16 สิงหาคม 2556 ของ ZO บริษัทย่อยของ ZP มีมติเพิ่มทุนจำนวน 5.66 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่ ZP และที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 6/2556 เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2556 ของ ZP มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย ZO โดยแปลงหนี้เป็นทุน ซึ่งจากเดิมบริษัท ZP ให้ ZO กู้ยืมเงินจำนวน 6.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ คงเหลือหนี้ค้างจำนวน 5.66 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มีผลให้ ZO มีเงินลงทุน 5,760,000 เหรียญสหรัฐ โดย ZP ลงทุนเป็นเงินทั้งสิ้น 5,754,000 เหรียญสหรัฐ มีสัดส่วนถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากเดิม 94% เป็น 99.90% เพื่อให้ ZO มีศักยภาพในการขยายธุรกิจในอนาคต

ในวันที่ 16 ธันวาคม 2556 นายกำพล เตชะหรวุจิตร ประธานกรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งและผู้บริหารกลุ่มบริษัทเอเชียมากกว่า 46 ปี ถึงแก่กรรม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2557 แต่งตั้งนายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร เป็นกรรมการผู้จัดการ ของกลุ่มบริษัทเอเชียโฮเทล เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2557 ส่วนตำแหน่งประธานกรรมการ อยู่ระหว่างการสรรหา โดยให้มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ มีนายอมร เตชะหรวุจิตร เป็นรองประธานกรรมการ และประธานกลุ่มโรงแรมเอเชีย

เดือนกุมภาพันธ์ 2558 บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย ได้ชะลอเรื่องการระดมทุนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยออกไปก่อน ด้วยโครงการเดอะฮับ เพิ่งเปิดบริการใหม่ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ยังซบเซา ประกอบกับมีทางเลือกในการระดมทุนหลายทาง จึงขอเวลาเพื่อศึกษาให้ชัดเจนก่อน

เดือนสิงหาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอเชียแอร์พอร์ต โฮเทล จำกัด และบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ทำการต่อสัญญาเช่าโครงการโรงแรมเอเชียชะอำ ไปอีก 3 ปี ตั้งแต่ ตุลาคม 2559 - ตุลาคม 2562

เดือนตุลาคม 2559 บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย ได้จัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อ บริษัท สปา โฮเทล จำกัด “SPA” ทุนจดทะเบียน 140 ล้านบาท โดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ณ เดือนตุลาคม 2561 ถือหุ้นในสัดส่วน 92% มูลค่าหุ้นตราไว้หุ้นละ 10 บาท SPA ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า “ลานสุข พลาซ่า” และโรงแรม “โรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่” จังหวัดเชียงใหม่ มีทำเลที่ตั้งกลางใจเมือง ใกล้ตลาดวโรรส มีเนื้อที่ 2-2-93.3 ไร่ ขณะนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเป็นร้านค้าให้เช่า อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ส่วนโรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่ เริ่มเปิดบริการตุลาคม 2561

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการแบ่งแยกธุรกิจของกลุ่มบริษัทเอเชีย (ธุรกิจโรงแรม) กับ บมจ. เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ธุรกิจให้เช่าพื้นที่) จากเดิมบริษัทมีการกำหนดนโยบายแบ่งแยกธุรกิจของกลุ่มบริษัทเอเชีย กับ บริษัทเซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มิให้เกิดการซ้ำซ้อนในการบริหารในกลุ่มธุรกิจทั้งสอง ต่อมาต้นปี 2560 มีการพิจารณา

ทบพวอนนโยบายดังกล่าว ด้วยเห็นว่า ตลอดเวลาที่มีการปฏิบัติงานตามนโยบายดังกล่าว ทำให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจหลายประการ ที่ประชุมคณะกรรมการในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ของบริษัททั้งสองพิจารณาอนุมัติยกเลิกทั้งนโยบายและข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องในเดือนเมษายน 2560 และได้รับการอนุมัติยกเลิกทั้งนโยบายและข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ปัจจุบันไม่มีนโยบายการแบ่งแยกธุรกิจตั้งแต่บัดนั้นเป็นต้นมา

เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท ZEER OVERSEA LLC ได้ทำการคืนเงินลงทุนให้แก่บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 99.08 ล้านบาท (3.16 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) ส่งผลให้บริษัทย่อย คือบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว จากเดิมสัดส่วนร้อยละ 99.90 เป็นสัดส่วนร้อยละ 99.77 มีผลทำให้เกิดส่วนลดจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุน จำนวน 0.45 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC จากเดิมอัตราร้อยละ 99.79 เป็นร้อยละ 99.93 จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 197.03 ล้านบาท (จำนวน 6.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)

เดือนเมษายน 2561 บริษัท เซียร์ แอสเสท จำกัด “ZA” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย ได้ลงทุนซื้อโครงการปราชญ์ ราชพฤกษ์ รีสอร์ท ที่เปิดให้บริการให้เช่าที่พัก ที่อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ปัจจุบันได้ปรับปรุงเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการ ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2561 เป็นต้นมา

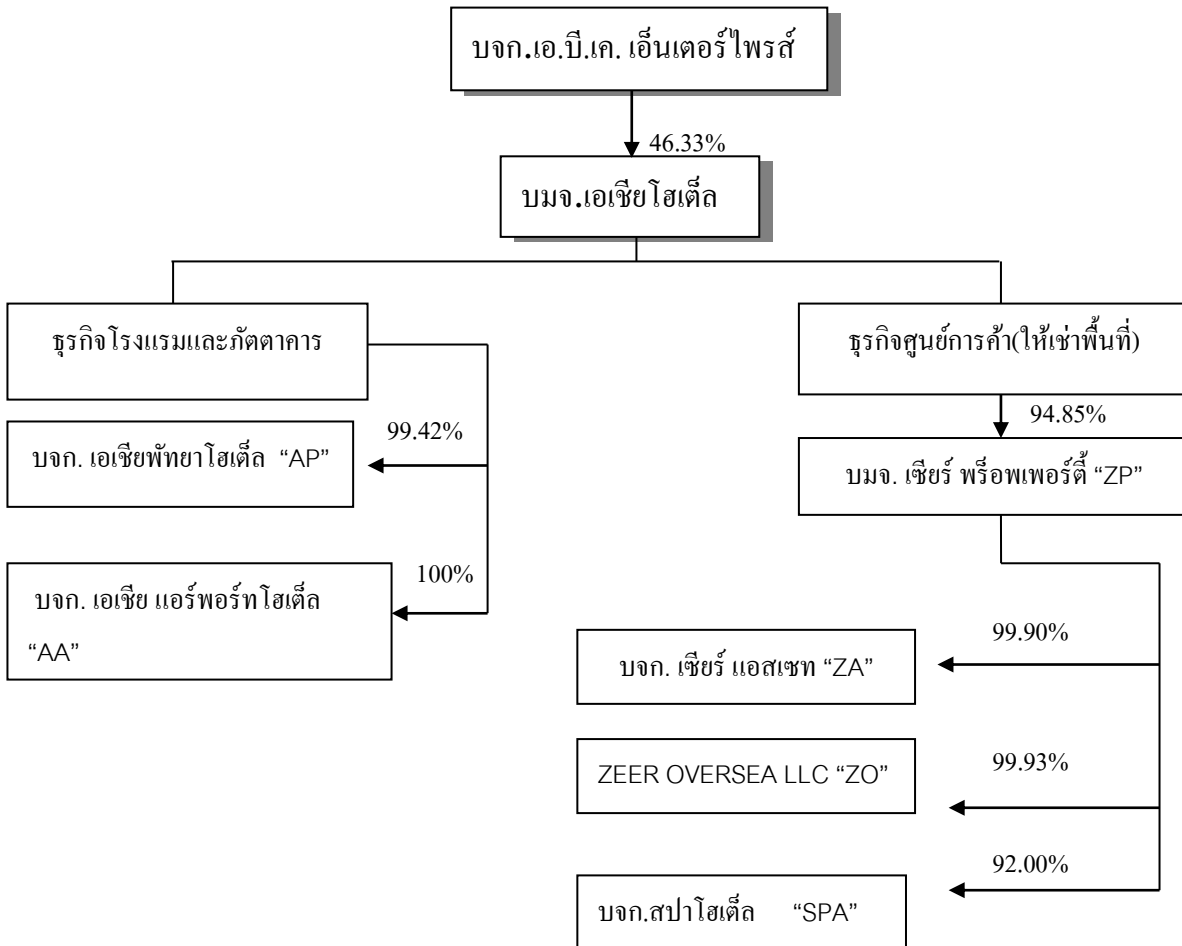
ในปี 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 56 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 อนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็น หุ้นละ 1 บาท ทำให้บริษัทมีหุ้นสามัญจำนวน 320 ล้านหุ้น เป็นการเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่กระทบต่อทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทแต่อย่างใด และบริษัทดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขกับกระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2561

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัท Zeer Oversea LLC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ลงทุนซื้อโรงแรม Quality Inn Long Beach สหรัฐอเมริกา มีเนื้อที่ 1.3 เอเคอร์ (4.5 ไร่) ประกอบด้วยห้องพักและร้านอาหารรวมเป็นเงินลงทุน 14.44 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 472.19 ล้านบาท) พร้อม Franchise Brand : Quality ของ Choice International Hotels เพื่อช่วยในการบริหารงานโรงแรมด้านการตลาด บัญชีและการเงิน ภายใต้ชื่อ Quality Inn Long Beach Airport เปิดให้บริการแล้ว

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีการประกอบธุรกิจในกลุ่มธุรกิจ 2 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) โดยมีการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่มดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



ความสัมพันธ์กับกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ABK) เป็น Holding Company ถือหุ้นบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) ร้อยละ 46.33 และมีรายได้จากเงินปันผลที่มาจาก ASIA เท่านั้น มิได้ประกอบกิจการอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง หรือ ความจำเป็นต้องพึ่งพิง บริษัท ABK ถือหุ้นโดยกลุ่มตระกูลหิโรชิโตะ ที่เป็นผู้บริหาร ASIA ถือหุ้นร้อยละ 32.94 และส่วนที่เหลือเป็นบุคคลภายนอกถือหุ้นร้อยละ 67.06 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มตระกูลหิโรชิโตะ ที่เป็นผู้บริหาร ASIA อยู่ในปัจจุบัน ถือหุ้นในบริษัท ASIA ทางตรงร้อยละ 14.94 และทางอ้อมผ่านบริษัทกลุ่มบริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด รวมถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม ใน ASIA คิดเป็นร้อยละ 62.39

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) เริ่มประกอบธุรกิจโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โรงแรมเอเชีย” เมื่อปี 2509 โดยกลุ่มตระกูลเดชะหวัจจิตร และได้ขยายธุรกิจโรงแรม อีก 3 แห่ง คือ “โรงแรมเอเชียพัทธา” ตั้งอยู่ พัทธา จังหวัดชลบุรี , “โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต” ตั้งอยู่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี และ “โรงแรมเอเชียชะอำ” ตั้งอยู่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และประกอบธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) คือ ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ศูนย์การค้า เดอะฮับ รังสิต และอพาร์ทเมนท์ เอเอ ทาวน์ ซึ่งตั้งอยู่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โครงการโรงแรม “โรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่” และพลาซ่า “ลานสุข พลาซ่า” ตั้งอยู่ใจกลางเมืองจังหวัดเชียงใหม่ “Glendale Plaza” ตั้งอยู่ ลอสแอนเจลิส แคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา และ โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ ลอนบีช ประเทศสหรัฐอเมริกา

ASIA มีรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและธุรกิจให้เช่าช่วงพื้นที่ เปรียบเทียบ 3 ปีย้อนหลัง ดังนี้

โครงสร้างรายได้หลัก

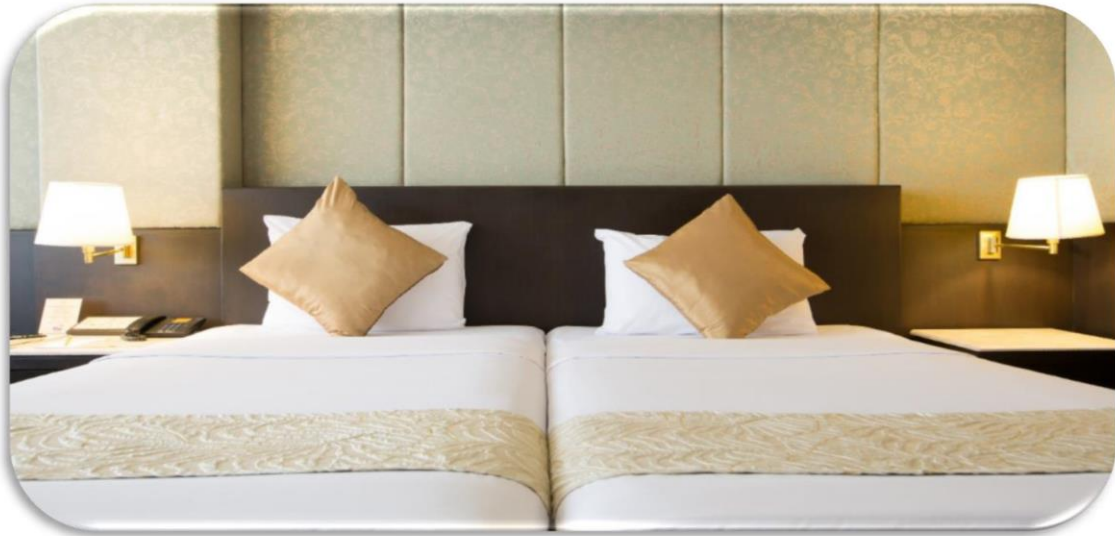
ลักษณะบริการ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
			ล้านบาท	(%)	ล้านบาท	(%)	ล้านบาท	(%)
- โรงแรม	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ (บริษัทจดทะเบียน)	207.07	16.16	235.07	17.80	256.73	19.22
- ภัตตาคาร			148.29	11.56	149.90	11.36	138.43	10.36
รวม			355.36	27.72	384.97	29.16	395.16	29.58
- โรงแรม	บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)	99.42%	65.89	5.14	71.84	5.44	66.79	5.00
- ภัตตาคาร			38.97	3.04	41.45	3.14	38.74	2.90
รวม			104.86	8.18	113.29	8.58	105.53	7.90
- โรงแรม	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)	100.00%	108.80	8.49	132.10	10.0	147.52	11.04
- ภัตตาคาร			92.35	7.21	79.79	6.05	82.79	6.20
รวม			201.15	15.70	211.89	16.05	230.31	17.24
- โรงแรม	บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)	94.85%	0.00	0.00	0.00	0.00	9.30	0.69
- ให้เช่าพื้นที่			620.33	48.40	610.26	46.21	595.77	44.59
รวม			620.33	48.40	610.26	46.21	605.07	45.28
รวมทั้งสิ้น			1,281.70	100.00	1,320.41	100.00	1,336.07	100.00



ASIA HOTEL BANGKOK

Travelers' popular choice in the heart
of Bangkok

ACCOMMODATIONS ROOM & SUITE



HOTEL FACILITIES HEALTH & LIFESTYLE



2.1 ธุรกิจโรงแรม

2.1.1 ลักษณะการบริการ

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) “โรงแรมเอเชีย” เป็นผู้ดำเนินกิจการ โรงแรมและภัตตาคาร เพื่อให้บริการด้านที่พัก จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม พร้อมทั้งให้บริการอื่น ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม โรงแรมเอเชีย ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 6-0-6 ไร่ บนถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เป็นโรงแรมซึ่งได้รับการจัดอันดับมาตรฐานการให้บริการในระดับสี่ดาว ลักษณะการให้บริการของโรงแรมแบ่งเป็นประเภทดังนี้

1. การให้บริการด้านห้องพัก ปัจจุบันทางโรงแรม มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 590 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้อง	อัตราค่าห้องพัก(บาท)
ห้องซูพีเรีย (Superior)	232	3,700 - 4,000
ห้องเอ็กซีคิวทีฟ (Executive)	198	4,100 - 4,400
ห้องพรีเมียร์ (Premier)	139	4,500 - 4,800
ห้องชุด (Suite)	21	8,000 -14,500
รวม	590	

2. การบริการอาหารและเครื่องดื่ม โรงแรมมีภัตตาคารจำหน่ายอาหารไทยและอาหารต่างประเทศ และห้องจัดเลี้ยง เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าที่มาพักและลูกค้าอื่นๆ ทั่วไป ดังนี้
ภัตตาคารและค็อกฟีฟู้ด จำนวน 5 ห้อง ได้แก่

- Tivoli Coffee shop บริการอาหารเช้าแบบ Buffet และ Buffet นานาชาติ ในช่วงกลางวันและเย็น นอกนั้น บริการอาหารแบบ A la carte ตลอด 24 ชั่วโมง ขนาดความจุ 180-200 ที่นั่ง
- Saigon Restaurant บริการอาหารเวียดนาม เปิดบริการช่วง 11.30-14.30 น. และ 18.00-22.30 น. ขนาดความจุ 120 ที่นั่ง
- Rio Grill Restaurant บริการอาหาร Brazilian เปิดบริการช่วง 11.30-14.30 น. และ 18.00-22.30 น. ขนาดความจุ 64 ที่นั่ง
- Great Wall Restaurant บริการอาหารจีน เปิดบริการช่วง 11.00-14.00 น. และ 18.00-22.00 น. ขนาดความจุ 100-140 ที่นั่ง
- Crystal Bar บริการเครื่องดื่มและอาหารว่าง เปิดบริการช่วง 08.00 น – 01.00 น. ขนาดความจุ 70 ที่นั่ง

ห้องจัดเลี้ยง ขนาดต่างๆ รวม 12 ห้อง เพื่อบริการจัดงานสัมมนาของหน่วยงานราชการและ บริษัทเอกชน ต่าง ๆ ตลอดงานงานเลี้ยงวันเกิด, งานแต่งงาน, งานเลี้ยงเกษียณ และอื่นๆ ได้แก่

ขนาดความจุ 10-20 คน	จำนวน 4 ห้อง
ขนาดความจุ 30-50 คน	จำนวน 2 ห้อง
ขนาดความจุ 60-100 คน	จำนวน 2 ห้อง
ขนาดความจุ 150-300 คน	จำนวน 3 ห้อง
ขนาดความจุ 600-1,500 คน	จำนวน 1 ห้อง

3. การให้บริการด้านอื่นๆ อาทิ Health Club, สระว่ายน้ำ 2 สระ (ที่ชั้น 5 และชั้น 12) , สปา “เอเชียสปา” ชั้น 4 , บริการพื้นที่ให้เช่า, บริการอื่น ๆ เช่น บริการจำหน่ายสินค้าพื้นเมือง ของที่ระลึก การทำนวยโฆชะดาราศาสตร์ บริการอินเทอร์เน็ต



ASIA PATTAYA HOTEL

Asia Pattaya Hotel is perfect for those looking for a glorious vacation in their own private paradise.

ACCOMMODATIONS

ROOM & SUITE



HEALTH & LIFESTYLE



บริษัท เอเชียพญาโฮเทล จำกัด (บริษัทย่อย)

บริษัท เอเชียพญาโฮเทล จำกัด “โรงแรมเอเชียพญา” ดำเนินกิจการ โรงแรมและภัตตาคาร เป็นอาคารสูง 7 ชั้น ตั้งบนเนื้อที่ 44-0-15.8 ไร่ ตั้งอยู่ที่เขาพระตำหนัก อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ให้บริการทางด้านห้องพัก และให้บริการห้องจัดเลี้ยง และห้องประชุมสัมมนา, ภัตตาคาร, คีอ์ฟี่ช้อพ, สนามกอล์ฟ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ สามารถแบ่งเป็นประเภทได้ ดังนี้

1. การให้บริการด้านห้องพัก ปัจจุบันทางโรงแรมมีห้องพักทั้งสิ้น 305 ห้อง แบ่งเป็น

	<u>จำนวนห้องพัก</u>	<u>อัตราค่าห้องพัก (บาท)</u>
ห้องพักธรรมดา (Standard room)	270	2,800 – 3,300
ห้องชุด - Executive Suite	4	3,900 – 4,600
- Asia Suite	5	4,400 – 7,000
- Jacuzzi Suite	10	6,400
- President Suite	<u>16</u>	7,000 – 11,000
รวม	<u>305</u>	

2. การให้บริการด้านอาหาร ภัตตาคาร ห้องจัดเลี้ยง และห้องประชุมสัมมนา สำหรับหน่วยงานต่างๆ และธุรกิจเอกชน บริการแก่ลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไปของโรงแรม ดังนี้

ภัตตาคารและคีอ์ฟี่ช้อพ จำนวน 5 ห้อง ได้แก่

Morakot Coffee Shop	ให้บริการ Buffet ในช่วงเช้า และ A la carte ตลอดวัน 24 ชั่วโมง ขนาดความจุ 300 คน
Garden Terrace Café	ให้บริการอาหารพร้อมดนตรี เปิดบริการช่วงเวลา 18.00-22.00 น. ขนาดความจุ 30 คน
Poolside Bar	บริการเครื่องดื่มกลางสระว่ายน้ำ เปิดบริการช่วงเวลา 10.00-19.00 น.
Cliff Top Seafood Pavilion	บริการอาหารทะเล ช่วงเวลา 11.00-14.00 น. และช่วงเวลา 18.00-22.00 น. ขนาดความจุ 200 คน
Neptune Sport Club	เปิดบริการเครื่องดื่ม มีคาราโอเกะ โต๊ะสนุกเกอร์ จอขนาดใหญ่สำหรับ ชมการแข่งขันกีฬา ขนาดความจุ 100 คน

ห้องจัดเลี้ยง ขนาดต่าง ๆ รวม 5 ห้อง เพื่อบริการกลุ่มสัมมนา สำหรับหน่วยงานราชการและธุรกิจเอกชนต่างๆ ดังนี้

ขนาดความจุ	50-120	คน	4	ห้อง
ขนาดความจุ	450	คน	1	ห้อง

3. การให้บริการด้านอื่นๆ ได้แก่ ร้านค้าเช่า ร้านเสริมสวย บริการนวดแผนไทยเพื่อสุขภาพ นวดเท้า Health Club สนามกอล์ฟขนาด 9 หลุม สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ อินเทอร์เน็ต รถรับ-ส่งระหว่างโรงแรมและแหล่งท่องเที่ยวในเมืองพญา



ASIA AIRPORT HOTEL

Ideal for Stopover, Transit or the first and
last night of a trip





ASIA CHA AM HOTEL

Let the nature cleanse your mood
and lift your spirit at Cha am Beach



Darley Hotel Chiangmai



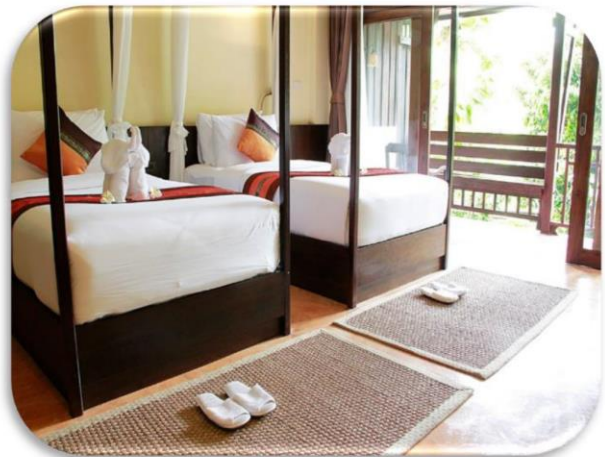


RATCHAPRUEK LANNA BOUTIQUE

Welcome to our colonial Lanna
style boutique resort

ACCOMMODATIONS

ROOM & SUITE



บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเทล จำกัด (บริษัทย่อย)

บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเทล จำกัด ปัจจุบันเปิดให้บริการทั้งหมด 4 โรงแรม ดังนี้

1. “โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต” ดำเนินกิจการ โรงแรมและภัตตาคาร ตั้งอยู่ชั้น 5, 6, 9-18 บนอาคารศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต ถนนพหลโยธิน อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นสัญญาเช่าพื้นที่ระยะเวลาสิ้นสุดเดือนมีนาคม 2582 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 39,380 ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักให้บริการรวมทั้งสิ้น 512 ห้อง แบ่งการให้บริการห้องพัก ดังนี้

1. การให้บริการด้านห้องพัก

1.1 ห้องพักรวม จำนวนรวม 402 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก	อัตราค่าห้องพัก (บาท)
ห้องซูพีเรีย (Superior)	238	2,900 – 3,200
ห้องเอ็กซีคิวทีฟ (Executive)	152	3,200 – 3,500
ห้องพรีเมียร์ (Premier)	8	3,500 - 3,800
ห้องซูด (Suite)	4	5,300
รวม	<u>402</u>	

1.2 ห้องพักระยะยาว (Service Apartment) จำนวน 110 ห้อง (ชั้น 11-12) แบ่งเป็น

ห้อง Studio - Deluxe	จำนวน	87	ห้อง
ห้อง Suite	จำนวน	<u>23</u>	ห้อง
รวม		<u>110</u>	ห้อง

2. การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ดังนี้

ห้องจัดเลี้ยงและประชุมสัมมนา 6 ห้อง แบ่งเป็น

ขนาดจุ 100 – 200 คน	จำนวน	3	ห้อง
ขนาดจุ 150 – 300 คน	จำนวน	1	ห้อง
ขนาดจุ 300 – 500 คน	จำนวน	1	ห้อง
ขนาดจุ 500 – 800 คน	จำนวน	1	ห้อง

ห้องอาหาร 2 ห้อง ห้อง Rosy Court ขนาดจุ 50-200 คน จำนวน 1 ห้อง

ห้อง Rio Grill ขนาดจุ 50-100 คน จำนวน 1 ห้อง

3. การให้บริการด้านอื่นๆ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ร้านเสริมสวย

2. “โรงแรมเอเชียชะอำ” บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเทล จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าโรงแรมที่หาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี จากบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในปี 2553 เพื่อขยายธุรกิจโรงแรม บริเวณหาดชะอำเป็นการเช่าที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 46 ตารางวา พร้อมอาคาร 3 อาคาร แบ่งเป็นอาคารสูง 17 ชั้น (อาคาร A) และอาคาร 4 ชั้น (อาคาร B และ C) มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 214 ห้อง ปัจจุบันได้มีการต่อสัญญาเช่าออกไปถึงตุลาคม 2562 ลักษณะการให้บริการแบ่งเป็นประเภท ดังนี้

1. การบริหารด้านห้องพัก แบ่งเป็น 3 อาคาร จำนวนรวม 214 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก	อัตราค่าห้องพัก (บาท)
ห้องซูพีเรีย (Superior)	78	3,500
ห้องเอ็กซีคิวทีฟ (Executive)	111	4,000
ห้องพรีเมียร์ (Premier)	22	4,500
ห้องซูด (Suite)	<u>3</u>	5,500 – 10,000
รวม	<u>214</u>	

2. การบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารถิ่นหยก ขนาดจุ 50-200 คน จำนวน 1 ห้อง

ห้องจัดเลี้ยงและประชุมสัมมนา รวม 9 ห้อง แบ่งเป็น

	ขนาดความจุ (ที่นั่ง)	จำนวน
SUWANNASIN 1-2	100 – 200	2 ห้อง
PETCHNAPHA 1-2	100 – 200	2 ห้อง
RUENROM 1-2	100 - 300	2 ห้อง
PHUPAILIN	150 – 200	1 ห้อง
CHOMTALAY	300 - 350	1 ห้อง
V.I.P.	85 - 90	1 ห้อง

3. การให้บริการด้านอื่นๆ ได้แก่ ฟิตเนส ซาวน่า สระว่ายน้ำ บนชั้น 17 และสระว่ายน้ำริมทะเล

3. “ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก” บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าจากบริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด (บริษัทย่อย) ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก เป็นสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน 2 ไร่ 31 ตารางวา พร้อมอาคารรวม 4 อาคาร และสระว่ายน้ำ มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 35 ห้อง ลักษณะการให้บริการแบ่งเป็นประเภทดังนี้

1. การบริหารด้านห้องพัก แบ่งเป็น ประเภท จำนวนรวม 35 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก	อัตราค่าห้องพัก (บาท)
ห้องซูพีเรีย (Superior)	2	4,500
ห้องดีลักซ์ (Deluxe)	31	6,500
ห้องจูเนียร์ (Junior)	1	8,500
ห้องเอ็กซีคิวทีฟ (Executive)	1	10,000
รวม	35	

2. การบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารเซียงคำ ขนาดจุ 50 คน

ห้องประชุมนครพิงค์ ขนาดจุ 60 คน

3. การให้บริการด้านอื่นๆ ได้แก่ ห้องนวด – สปา และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง

4. “โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่” บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าจากบริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย) ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่ เป็นสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน 1 ไร่ พร้อมอาคารโรงแรมสูง 4 ชั้น มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 76 ห้อง ลักษณะการให้บริการห้องพักรวมอาหารเช้าแบบพื้นเมือง แบ่งเป็นประเภทดังนี้

การบริหารด้านห้องพัก แบ่งเป็น ห้องพักโรงแรม จำนวน 76 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก	อัตราค่าห้องพัก (บาท)
ห้องซูพีเรีย (Superior)	53	1,200
ห้องดีลักซ์ (Deluxe)	6	1,500
ห้องพรีเมียร์ (Premier)	15	1,800
ห้องดับเบิลดีลักซ์ (Double Deluxe)	2	3,000
รวม	76	

ลักษณะของฤดูกาล หรือวัฏจักรของการประกอบธุรกิจ

ผลของฤดูกาลที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย โดยปกติธุรกิจโรงแรมจะมีช่วงที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยแตกต่างกันใน 2 ช่วง คือช่วง High Season ได้แก่ ระหว่างเดือนตุลาคม – มีนาคม และ Low Season ระหว่างเดือนเมษายน – กันยายน เป็นประจำเกือบทุกปี อย่างไรก็ตาม ตลาดทางด้านการท่องเที่ยวเป็นตลาดที่ใหญ่และมีหลายตลาด แต่ละตลาดก็มีลักษณะเฉพาะตัว และช่วงเวลาของฤดูกาลท่องเที่ยวก็แตกต่างกันออกไป

สำหรับโรงแรมเอเชีย มีประสบการณ์ในการดำเนินกิจการมานาน มีกลยุทธ์ทางการตลาดที่แข็งแกร่ง ถึงแม้ในช่วง Low Season ของธุรกิจโรงแรมโดยรวม โรงแรมสามารถปรับกลยุทธ์ทางการตลาดดึงดูดลูกค้าจากทั่วทุกภูมิภาค และกลุ่มลูกค้า Corporate และ Group Tour รวมทั้งสามารถกระจายรายได้ในส่วนของโรงแรมและภัตตาคารได้เทียบเคียงกับในช่วง High Season

สำหรับโรงแรมเอเชียพัทยาจะมีช่วง High Season ระหว่างเดือนพฤศจิกายน – เมษายน และ Low Season ระหว่างเดือนพฤษภาคม – ตุลาคม เป็นประจำเกือบทุกปี

โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต เป็นลูกค้ากลุ่มที่เกี่ยวข้องกับสนามบินดอนเมือง และกลุ่ม Corporate จากบริษัทและโรงงานที่ตั้งทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร จะไม่มีลักษณะเป็น Seasonal เหมือนโรงแรมในเมือง

โรงแรมเอเชียชะอำ จะมีช่วง High Season ระหว่างเดือนพฤศจิกายน – เมษายน และ Low Season ระหว่างเดือนพฤษภาคม – ตุลาคม เป็นประจำทุกปี เช่นเดียวกับโรงแรมเอเชียพัทยา

2.1.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(1) กลยุทธ์ทางการตลาด

❖ จุดเด่นทางการตลาด

จากประสบการณ์การดำเนินกิจการโรงแรมและภัตตาคารมากกว่า 50 ปี ทำให้บริษัทสามารถสร้างโอกาสและมีข้อได้เปรียบด้านการตลาด ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จในการดำเนินกิจการ แบ่งได้เป็น 3 หมวดหมู่ คือ การบริหาร การตลาด และการบริการ ดังต่อไปนี้

1) การบริหาร

- 1.1 ผู้บริหารโรงแรม มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมมากกว่า 50 ปี
- 1.2 ทักษะสินส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 95 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทที่มีอายุมากกว่า 20 ปี อยู่ในลักษณะ Assets Appreciation นับวันมีแต่จะเพิ่มค่าสูงขึ้น
- 1.3 การกระจายรายได้ของบริษัทฯ มีได้ขึ้นอยู่กับรายได้จากห้องพักแต่เพียงอย่างเดียว บริษัทยังคงมีรายได้จากกิจการภัตตาคารเป็นสัดส่วนสูง มาจากห้องจัดเลี้ยงงานสัมมนาต่างๆ และมีรายได้คงที่อื่นจากสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายเดือนจากพื้นที่เช่าในอาคาร โรงแรม, อาคารเอเชีย (อาคารจอดรถ) และ Souvenir Arcade
- 1.4 บริษัทใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการบริหารโรงแรมทั้ง FRONT และ BACK OFFICE ทำให้ระบบการส่งต่อข้อมูลข่าวสารต่างๆ ที่จำเป็นในการบริหาร และการจัดการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และรวดเร็วยิ่งขึ้น
- 1.5 นโยบายด้านการพนักงานที่บริษัทยึดถือตลอดมา คือ การสร้างความรักและความศรัทธาในงาน ให้การฝึกอบรม เพื่อพัฒนาความสามารถของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง การดูแลและปรับปรุงสวัสดิการพนักงาน ทำให้พนักงานมีความตั้งใจในการทำงาน อันส่งผลให้การบริการของบริษัทอยู่ในระดับมาตรฐานสากลตลอดมา

2) การตลาด

- 2.1 ความหลากหลายของตลาด บริษัทฯ มีลูกค้าที่มาจากตลาดต่างๆ ทั่วโลก กระจายออกไป โดยไม่กระจุกตัวอยู่เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดของโลก ประเทศที่เป็นลูกค้าหลักของบริษัทฯ จาก จีน ทวีปยุโรป ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และลูกค้าคนไทย ทำให้ไม่มีความเสี่ยงในกรณีเกิดเหตุการณ์ที่กระทบตลาดใดตลาดหนึ่ง
- 2.2 มีทีมขายที่ออกไปพบลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- 2.3 การสำรองห้องพักผ่านระบบอินเทอร์เน็ตบริษัทมี Website <http://www.asiahotel.co.th> ซึ่งได้ทำการประชาสัมพันธ์ใน Search Engine อย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ทำให้เป็น WEBSITE ที่ติดอันดับต้นๆ ของ Search Engine ใน Keyword ที่ใช้ค้นหาโรงแรมในประเทศไทย นอกจากนี้ยังได้ติดต่อฝากขายอยู่ใน WEBSITE ขายห้องพักอื่นๆ จึงทำรายได้ที่ได้รับจากการขายห้องพักทางอินเทอร์เน็ตเติบโตขึ้นอย่างน่าพอใจ และยังคงเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต
- 2.4 บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการมีสถานีรถไฟฟ้า BTS อยู่หน้าโรงแรม ซึ่งได้ใช้ความได้เปรียบนี้ในการประชาสัมพันธ์ให้ลูกค้าในต่างประเทศ ซึ่งคุ้นเคยกับการเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชน และได้รับการต้อนรับอย่างดี ซึ่งเป็นข้อได้เปรียบโรงแรมคู่แข่งชั้นในระดับเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้ทำการตลาดร่วมกับรถไฟฟ้า BTS ในหลายรูปแบบ เช่น มี Package แคมเปญบัตรรถไฟฟ้าสำหรับลูกค้าบางกลุ่ม

นอกจากนี้ การเดินทางโดยรถไฟฟ้า BTS ยังสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งทำให้การเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชน สามารถครอบคลุมแหล่งท่องเที่ยวได้มากขึ้น อีกทั้งยังสามารถเชื่อมต่อกับโครงการ AIRPORT RAIL LINK ทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางไปและกลับจากสนามบินสุวรรณภูมิได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

3) การบริการ

- 3.1 มีความได้เปรียบคู่แข่งทางด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งจับจ่ายซื้อหาของใช้ต่างๆ ย่านศูนย์การค้าที่สำคัญในใจกลางกรุงเทพมหานคร อีกทั้งทางโรงแรมยังเปิดให้บริการ Souvenir Arcade เพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้านักท่องเที่ยวด้วย
- 3.2 เป็นเส้นทางผ่านของสถานีรถไฟฟ้า BTS ซึ่งมีสถานีราชเทวี เป็นสถานีรับ-ส่งผู้โดยสารอยู่หน้าโรงแรม อีกทั้งมีการจัดสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างอาคาร โรงแรม ชั้น 2 กับสถานีราชเทวี ทำให้ผู้รับบริการได้รับความสะดวกเป็นอย่างมาก สามารถกล่าวได้ว่า เป็นโรงแรมที่สะดวกที่สุดสำหรับรถไฟฟ้า BTS และสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดิน รวมทั้งโครงการ AIRPORT RAIL LINK
- 3.3 โรงแรมมีภัตตาคารอาหารนานาชาติไทย จีน เวียดนาม และ Brazilian เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มาใช้บริการ
- 3.4 ลูกค้าจัดเลี้ยง/ประชุม/สัมมนากว่าร้อยละ 70 เป็นลูกค้าประจำ อันได้แก่ บริษัท, องค์กร หน่วยงาน ทั้งของรัฐและเอกชน
- 3.5 มีบริการที่จอดรถ (อาคารเอเชีย) ซึ่งสามารถจอดรถได้ประมาณ 420 คัน

ส่วนของโรงแรมเอเชียพัทยา มีความได้เปรียบกว่าคู่แข่งชั้นในบริเวณพัทยา ในด้านทำเลที่ตั้งที่สำคัญ กล่าวคือโรงแรมเป็นหนึ่งในไม่กี่โรงแรมที่มีทำเลที่ตั้งอยู่บนหน้าผา หันหน้าออกทะเล และมีชายหาดที่เป็นเอกเทศ แยกที่พักรับรอง สนุกสนานกับกิจกรรมต่างๆ บนชายหาดได้อย่างเป็นส่วนตัว นอกจากนี้จุดเด่นที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ การบริการห้องจัดเลี้ยง และห้องจัดประชุมสัมมนาที่มีให้เลือกหลายขนาด ห้องประชุมสัมมนาทุกห้องมีอุปกรณ์ทันสมัยที่ใช้ในการประชุมอย่างครบครัน ซึ่งตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมาโรงแรมเอเชียพัทยาได้ชื่อว่าเป็นผู้ให้บริการจัดการประชุมสัมมนาที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในพัทยา และโรงแรมเอเชียพัทยาได้รับรางวัลจากมูลนิธิไม้มณีนาถในฐานะที่เป็นโรงแรม “เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม”

ในส่วนของโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต มีข้อได้เปรียบ เนื่องจากในบริเวณกรุงเทพมหานครตอนเหนือเป็นเขตอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ระหว่างประเทศ ทำให้เกิดความต้องการของที่พักในรูปแบบของโรงแรมทั่วไป และในรูปแบบของการเช่าเหมาในระยะเวลาอีกด้วย อีกทั้งทำเลที่ตั้งของโรงแรมไม่ไกลกับสนามบินดอนเมือง ที่ปัจจุบันมีสายการบิน

ประเทศทุกสาย และประเภทชาร์เตอร์ไฟลท์มาใช้บริการมากขึ้น จึงสามารถรองรับผู้โดยสารของสายการบินบางส่วน นอกจากนี้โรงแรมมีศูนย์ประชุมซึ่งมีห้องจัดเลี้ยงหลายขนาด เพื่อรองรับตลาดงานจัดเลี้ยง เช่น งานแต่งงาน งานสังสรรค์ งานประชุมสัมมนาในอนาคต ซึ่งในย่านดังกล่าวยังไม่มีคู่แข่งมากนัก

โรงแรมเอเชียชะอำ มีความได้เปรียบในการที่เป็นโรงแรมปรับปรุงใหม่ ห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดได้รับการตกแต่งและปรับปรุงใหม่ทั้งหมด ทางด้านทำเลที่ตั้งก็เป็นโรงแรมที่มีดินเปิดออกสู่ชายหาดชะอำ อยู่กึ่งกลางของชายหาดชะอำ ซึ่งเป็นชายหาดที่เป็นที่รู้จักกันดีในหมู่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศ อยู่ศูนย์กลางของความเจริญของชายหาดชะอำ มีอาคารห้องจัดเลี้ยงสำหรับงานประชุมหรือสัมมนาขนาดใหญ่ ขนาดเล็ก พร้อมครัวจัดเลี้ยงรองรับงานจัดเลี้ยงจำนวนมาก มีสระว่ายน้ำ 2 สระ ที่ชั้น 17 ของอาคารและสระว่ายน้ำด้านหน้าโรงแรม และปรับภูมิทัศน์ให้สวยงาม

ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก เชียงใหม่ มีความได้เปรียบในการเป็นที่พักในสวน บรรยากาศสงบร่มรื่น เหมาะสำหรับการพักผ่อน สามารถร่วมกิจกรรมต่างๆ เช่น โยคะ นวด สปา และทำเลที่ตั้งใกล้สวนราชพฤกษ์ อำเภอลำปาง ไม่ไกลจากตัวเมือง

โรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่ มีความได้เปรียบในการเป็นโรงแรมปรับปรุงใหม่ ตั้งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ ใกล้ตลาดวโรรส ที่เป็นจุดที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ เข้ามาซื้อของพื้นเมืองก่อนกลับบ้าน ทำเลที่ตั้งสามารถเป็นแหล่งนัดพบนักท่องเที่ยวที่ลงจากดอยต่าง ๆ และมาซื้ออาหารพื้นเมือง ของฝากต่างๆ หรือลูกค้าที่มาติดต่อธุรกิจในเมือง สะดวกต่อการเดินทาง ทั้งไม่ไกลจากสนามบิน

❖ จุดด้อยทางการตลาด

จุดด้อยทางการตลาดของบริษัทและบริษัทย่อย มีดังนี้

โรงแรมเอเชีย

เนื่องจากโรงแรมเอเชียเปิดบริการมานาน จนปี 2552-2553 ปรับปรุงครั้งใหญ่ มีทั้งยุบรวมห้องให้มีขนาดใหญ่ ดังนั้นโรงแรมเอเชียปรับปรุงห้องพักพร้อมชายทั้งสิ้น 594 ห้อง และมีแผนที่จะปรับปรุงในส่วน Lobby ห้องอาหาร ภัตตาคาร รวมทั้งเสริมสร้างบรรยากาศทั้งภายในและภายนอกอาคารให้ทันสมัย โดยแผนการปรับปรุงในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2562 ที่ล่าช้า เนื่องจากไม่สามารถปิดบริการกับช่วงเวลาที่เหมาะสม

โรงแรมเอเชียพัทยา

โรงแรมเอเชียพัทยา ไม่ได้มีการปรับปรุงใหญ่มาเป็นเวลาหลายปีแล้ว ทำให้ห้องพักบางส่วนเริ่มเก่า ทำให้เสียเปรียบในการแข่งขัน

โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต

เนื่องจากโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ริงสิต ตั้งอยู่ในอาคารศูนย์การค้าเซียร์ ริงสิต ซึ่งมีผู้คนเข้ามาใช้บริการจำนวนมาก ส่งผลต่อความต้องการเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่มาพักบางกลุ่ม กับทางโรงแรมต้องเพิ่มและดูแลรักษาความปลอดภัยเข้มงวดยิ่งขึ้น กับพื้นที่จอดรถอาจไม่เพียงพอสำหรับลูกค้าที่มาใช้งานจัดเลี้ยง สัมมนา งานแต่งงาน ในช่วงเวลาเดียวกับที่ลูกค้าของศูนย์การค้ามาซื้อของหรือใช้บริการห้างพร้อมกัน

โรงแรมเอเชียชะอำ

โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่บนชายหาดชะอำ ซึ่งถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวรอง มีใช้แหล่งท่องเที่ยวหลักเหมือนหาดหัวหิน ราคาค่าห้องพักจึงถูกกว่าและได้รับความนิยมน้อยกว่าหาดหัวหิน

ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก

ค้ายที่ตั้งไม่ติดถนนใหญ่ การเข้าออกไม่สะดวก มีบรรยากาศเงียบสงบ สวยงาม เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการความเป็นส่วนตัว มีราคาค่าห้องพักสูงกว่าบริเวณใกล้เคียง

โรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่

เนื่องจากเป็นโรงแรมที่ เปิดบริการไม่นาน ยังไม่เป็นที่รู้จักแพร่หลาย ไม่มีห้องอาหารเช่นโรงแรมทั่วไป ราคาขายห้องพักเป็นราคารวมอาหารเช้าแบบพื้นเมือง ซึ่งลูกค้าต้องบริการตนเอง ใช้ระบบไอทีบริการ ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่เป็นลูกค้าจองผ่านอินเทอร์เน็ต จึงมีพนักงานให้บริการจำนวนน้อย

ภาวะการแข่งขัน

โรงแรมเอเชีย

- กลุ่มเป้าหมาย:**
1. ลูกค้าทาง Internet
 2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ
 3. หน่วยงานราชการและบริษัทที่จัดประชุมสัมมนา
 4. บริษัท Corporate

- คู่แข่ง :** ได้แก่ โรงแรมในกรุงเทพมหานครในระดับราคาเดียวกัน ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน
1. Bangkok Palace Hotel
 2. Prince Palace Hotel
 3. Dema Pavilion Hotel
 4. Twin Towers Hotel
 5. Eastin Hotel
 6. Narai Hotel
 7. Indra Hotel
 8. Mandarin Hotel
 9. Royal River Hotel
 10. Tawanna Ramada Hotel
 11. Amari Atriam Hotel
 12. Siam@Siam

สภาพการแข่งขัน: ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีทำให้พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม จากช่องทางการจองโรงแรมซึ่งเดิมนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ จะจองโรงแรมผ่านบริษัททัวร์ที่เปิดร้านในละแวกใกล้เคียงกับภูมิลำเนาของนักท่องเที่ยว เปลี่ยนเป็นการหาข้อมูลและจองผ่านตัวแทนในอินเทอร์เน็ต และระยะเวลาในการจองสั้นลงกว่าเดิม มาก คือ จะจองเมื่อใกล้เวลาเดินทาง นอกจากนี้ การที่มีโรงแรมผิดกฎหมายเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ก็ทำให้มีการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมสูงมาก

โรงแรมเอเชียพัทยา

- กลุ่มเป้าหมาย :**
1. หน่วยงานราชการและบริษัทที่จัดประชุมสัมมนา
 2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ
 3. นักท่องเที่ยวชาวไทยที่ต้องการท่องเที่ยวในระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพ
 4. ลูกค้าทาง Internet

- คู่แข่ง :**
1. Pattaya Park Hotel
 2. Amari Orchid Hotel
 3. A- One Royal Cruise Hotel
 4. D-varee Hotel
 5. Jomtien Palm Beach
 6. Siam Bay View Hotel

สภาพการแข่งขัน: ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีก็ส่งผลเช่นเดียวกับโรงแรมเอเชียในกรุงเทพฯ นอกจากนี้การจัดประชุมสัมมนาของทั้งเอกชนและรัฐบาล ซึ่งเป็นลูกค้าสำคัญของโรงแรมเอเชียพัทยา ก็ลดจำนวนลงในปีที่ผ่านมา ในพื้นที่พัทยาก็มีจำนวนห้องพักโรงแรมเกิดขึ้นจำนวนมากทั้งที่ถูกกฎหมายและผิดกฎหมาย ทำให้มีการแข่งขันสูงมาก

โรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ต

- กลุ่มเป้าหมาย :**
1. หน่วยงานราชการและบริษัทที่จัดประชุมสัมมนา
 2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ
 3. ลูกค้าทาง Internet
 4. นักท่องเที่ยวที่เดินทางโดยใช้สนามบินดอนเมือง
 5. บริษัท Corporate ทางตอนเหนือสนามบินขึ้นไป เช่น อยู่ในบริเวณนวนคร

- คู่แข่ง :**
1. Amari Airport Hotel
 2. Quality Suite Hotel
 3. Miracle Grand Hotel
 4. Rama Gardens Hotel

สภาพการแข่งขัน : ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีก็ส่งผลเช่นเดียวกับโรงแรมเอเชียในกรุงเทพฯ นอกจากนี้การจัดประชุมสัมมนาของทั้งเอกชนและรัฐบาล ซึ่งเป็นลูกค้าสำคัญของโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ก็ลดจำนวนลงในปีที่ผ่านมา

โรงแรมเอเชียชะอำ

กลุ่มเป้าหมาย:

1. หน่วยงานราชการและบริษัทที่จัดประชุมสัมมนา
2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ
3. นักท่องเที่ยวชาวไทยที่ต้องการท่องเที่ยวในระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพ
4. ลูกค้าทาง Internet

คู่แข่ง :

1. Long Beach Hotel
2. โรงแรมเมธาวลัย
3. ฟันทายรีสอร์ท
4. Golden Beach Resort
5. Regent Cha Am
6. สวนบวหาด

สภาพการแข่งขัน :

ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีส่งผลเช่นเดียวกับโรงแรมเอเชียในกรุงเทพฯ นอกจากนี้การจัดประชุมสัมมนาของทั้งเอกชนและรัฐบาล ซึ่งเป็นลูกค้าสำคัญของโรงแรมเอเชียชะอำ ก็ลดจำนวนลงในปีที่ผ่านมา

โรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่

กลุ่มเป้าหมาย:

1. ลูกค้าทาง Internet
2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ

คู่แข่ง :

1. Prince Hotel
2. โรงแรมคาโร โดตัส บูติก
3. เชียงใหม่ รัตนโกสินทร์
4. โรงแรมกรีนทรีทิว วิลเลจ

สภาพการแข่งขัน :

จังหวัดเชียงใหม่ มีโรงแรมขนาดกลาง เล็ก เป็นจำนวนมาก และมีที่พักลักษณะเดียวกับโรงแรมที่มีราคาต่ำ ทำให้การแข่งขันสูง ประกอบกับมีผู้ประกอบการใหม่ ๆ ที่เข้ามาในธุรกิจโรงแรมที่จังหวัดเชียงใหม่

ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก เชียงใหม่

กลุ่มเป้าหมาย:

1. นักท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ
2. ลูกค้าทาง Internet

คู่แข่ง :

1. E-Outfitting Doikhum
2. July Garden Resort
3. Romsak Resort

สภาพการแข่งขัน :

มีการแข่งขันด้านราคากันสูง โดยราชพฤกษ์มีราคาสูงกว่าบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมและบรรยากาศสวยงามดีกว่าคู่แข่งมาก อยู่ใกล้สวนหลวงราชพฤกษ์

(2) การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายสำหรับกลุ่มลูกค้าของโรงแรมเอเชีย สามารถแยกออกไปตามลักษณะการให้บริการได้ ดังนี้

1) ลูกค้าจากต่างประเทศ

บริษัทได้ทำการจัดจำหน่ายโดยติดต่อกับลูกค้าต่างประเทศผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

- 1.1 ส่งเจ้าหน้าที่ไปพบกับบริษัทนำเที่ยวที่เป็นผู้ค้าส่ง (Wholesale Tour Operators) อย่างสม่ำเสมอ
- 1.2 เข้าร่วมงานส่งเสริมการขายในตลาดใหม่ๆ (Road Shows) ซึ่งจัดโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เพื่อให้ได้ลูกค้าในตลาดใหม่ๆ เข้ามาเพิ่มเติมตลอดเวลา
- 1.3 ร่วมงานส่งเสริมการขายที่จัดในประเทศไทย โดยเชิญผู้ซื้อจากต่างประเทศและในประเทศมาร่วมงาน
 - Thailand Travel Mart Plus Mekhong Region
 - Hotels Meet Travel Agents
 - Hotels Meet Corporates
 - ไทยเที่ยวไทย

2) บริษัททัวร์ในประเทศและบริษัททัวร์จากต่างประเทศ

เจ้าหน้าที่ฝ่ายขายได้ออกไปพบกับผู้บริหารในบริษัททัวร์ต่างๆ และทำสัญญาให้บริการสำหรับทัวร์กลุ่มใหญ่ (Group Tour) ในด้านห้องพัก พร้อมอาหาร ไว้กับบริษัทดังกล่าว ซึ่งในกลุ่มของบริษัททัวร์ มีทั้งทัวร์ในประเทศ และบริษัททัวร์ต่างประเทศ บริษัททัวร์ในประเทศ คือ บริษัทที่ดำเนินงานโดยคนไทยและมีสำนักงานในประเทศไทย แต่มีผู้นำลูกค้าชาวไทยมาพัก บริษัททัวร์ในประเทศเป็นตัวแทนนำนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศมาพัก และดำเนินงานเช่นเดียวกับทัวร์จากต่างประเทศ ในการที่จะติดต่อเสนอราคาให้แก่บริษัททัวร์เป็นลักษณะการติดต่อแบบ ไปเยี่ยมชมลูกค้า

3) การเสนอขายทางอินเทอร์เน็ต

การเสนอขายทางอินเทอร์เน็ตเป็นอีกช่องทางการขายหนึ่ง ซึ่งนับวันจะมีความสำคัญมากขึ้น และมีการเติบโตในอัตราสูงมากขึ้นเรื่อยๆ โดยการเสนอขายทางอินเทอร์เน็ตนี้ สามารถแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบที่สำคัญคือ

3.1 ผ่านทางเว็บไซต์ของโรงแรมเอง โดยโรงแรมเอเชียได้ทำการจดทะเบียนเว็บไซต์ของโรงแรมโดยใช้ชื่อว่า www.asiahotel.co.th เพื่อใช้เป็นช่องทางการขาย รวมทั้งใช้ในการประชาสัมพันธ์กิจกรรมของโรงแรม อีกทั้งยังเป็นช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นของโรงแรมอีกช่องทางหนึ่งด้วย

3.2 ผ่านทางเว็บไซต์ที่เป็นตัวกลางในการขายห้องพักโรงแรมทางอินเทอร์เน็ต ซึ่งขณะนี้ก็มีผู้ให้บริการในการขายห้องพักผ่านทางอินเทอร์เน็ตเป็นจำนวนมาก

นอกจากนี้ ก็มีการทำการตลาดทางอินเทอร์เน็ต ผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การนำ Blogger เข้ามาเขียนบทความเพื่อส่งเสริมการขาย การสื่อสารกับผู้ให้คำแนะนำต่างๆ (Review) การส่งเสริมการตลาดผ่าน Facebook เป็นต้น

4) บริษัทห้างร้านในประเทศไทย

ทางโรงแรมจะคัดเลือกบริษัทห้างร้าน หรือหน่วยงานต่างๆ ที่คาดว่าจะต้องติดต่อกับต่างประเทศ และบางโอกาสต้องต้อนรับผู้แทนจากต่างประเทศที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศไทย และเก็บบันทึกรายชื่อบริษัทห้างร้านเหล่านี้ไว้เพื่อประชาสัมพันธ์

5) ลูกค้าฝ่ายห้องอาหารและจัดเลี้ยง

เนื่องจากโรงแรมเอเชียมีห้องอาหารหลายห้อง และมีลักษณะเฉพาะแตกต่างกันออกไป ลูกค้าห้องอาหารของโรงแรมเอเชียจึงแบ่งได้หลายกลุ่ม และต้องใช้วิธีการ และสื่อโฆษณาให้ถึงลูกค้าแต่ละกลุ่มต่างกันออกไป ดังนี้

5.1 ลูกค้าที่เป็นแขกพักอยู่ในโรงแรม

การประชาสัมพันธ์ สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ใช้วิธีการ โฆษณาเพื่อเข้าถึงลูกค้ากลุ่มนี้ ดังนี้

1. ปิดป้ายโฆษณาในจุดต่างๆ ของโรงแรม
2. ทำใบปลิวแจกเป็นข่าวสารถึงห้องพัก
3. ออกข่าวทางระบบโทรทัศน์ที่ส่งสัญญาณเข้าโทรทัศน์ในห้องพัก

5.2 ลูกค้าที่เป็นนักธุรกิจและคนทำงานในย่านพญาไท

ลูกค้าเหล่านี้เป็นกลุ่มที่มาใช้บริการในห้องอาหาร เช่น Tivoli Coffee Shop, ห้องอาหารจีน Great Wall, Saigon Restaurant และห้องริโอ กริลล์ (Rio Grill) ช่วงอาหารกลางวันและเย็น โดยโรงแรมใช้สื่อและวิธีการ โฆษณา ดังนี้

1. แจกใบปลิวทั่วบริเวณใกล้เคียง
2. ให้พนักงานขายออกติดต่อกับ Office หรือแหล่งลูกค้าที่มีคนจำนวนมาก เช่น ที่ทำการกรมสรรพากรเขต, สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ คอนโดอยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ฯลฯ

5.3 ลูกค้าทั่วไป

ลูกค้ากลุ่มนี้เป็นลูกค้าห้องจัดเลี้ยง สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้โรงแรมใช้สื่อ โฆษณา คือ

1. ส่งพนักงานขายไปพบกลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพ และมีแนวโน้มที่จะจัดประชุมสัมมนา เพื่อสร้างความคุ้นเคย และส่งข้อมูลปัจจุบันให้แก่กลุ่มลูกค้าอย่างต่อเนื่อง การทำข่าวประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับโรงแรมผ่านหน้าหนังสือพิมพ์ต่างๆ
2. ลงโฆษณาในรายการวิทยุ หรือโทรทัศน์ โดยเลือกเป็นผู้อุปถัมภ์รายการเฉพาะที่มุ่งในกลุ่มผู้ดูหรือผู้ฟังเป็นกลุ่มเดียวกับกลุ่มเป้าหมาย เช่น อุปถัมภ์รายการเพลงสากล และลงโฆษณาในข่าวสารบันเทิงครีดิตต่างๆ
3. จัดทำเอกสาร Newsletter ส่งให้ลูกค้า เพื่อแจ้งข่าวสาร ข้อมูลโรงแรม รวมทั้งโปรโมชั่นต่างๆ

การจำหน่าย วิธีการ และสัดส่วนการจำหน่ายแยกแต่ละวิธี

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน)

ประเภทลูกค้า	มูลค่าการให้บริการ			
	ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. COMPANY GROUP	29.39	12.30	27.17	10.25
2. GROUP TOUR AGENCY	59.03	24.70	38.10	14.37
3. INTERNET	124.04	51.90	180.58	68.08
4. GOVERNMENT	14.59	6.10	6.36	2.40
5. OTHERS	11.89	5.0	12.98	4.90
รวม	238.94	100.00	265.13	100.00

หมายเหตุ : (%) ร้อยละของมูลค่าให้บริการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม คำนวณจากมูลค่าการให้บริการของการประกอบกิจการ โรงแรม เป็นเกณฑ์

บริษัท เอเชียพัทยาสโตร์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ประเภทลูกค้า	มูลค่าการให้บริการ			
	ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. COMPANY GROUP	5.03	6.56	6.04	8.48
2. GROUP TOUR AGENCY	50.63	66.03	40.80	57.26
3. INTERNET	11.59	15.11	15.23	21.37
4. GOVERNMENT	12.01	2.62	2.87	4.03
5. OTHERS	7.42	9.68	6.31	8.86
รวม	76.68	100.00	71.25	100.00

หมายเหตุ : (%) ร้อยละของมูลค่าให้บริการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม คำนวณจากมูลค่าการให้บริการประกอบกิจการ โรงแรมเป็นเกณฑ์

บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเทล จำกัด (บริษัทย่อย)

ประเภทลูกค้า โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท รังสิต	มูลค่าการให้บริการ			
	ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. COMPANY GROUP	27.64	29.03	24.24	24.44
2. GROUP TOUR AGENCY	10.63	11.17	12.38	12.48
3. INTERNET	14.24	14.96	26.25	26.46
4. GOVERNMENT	34.34	36.07	29.47	29.71
5. OTHERS	8.35	8.77	6.86	6.91
รวม	95.20	100.00	99.20	100.00

หมายเหตุ : (%) ร้อยละของมูลค่าให้บริการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม คำนวณจากมูลค่าการให้บริการของการประกอบกิจการ โรงแรม เป็นเกณฑ์

ประเภทลูกค้า โรงแรมเอเชียชะอำ	มูลค่าการให้บริการ			
	ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. COMPANY GROUP	2.55	7.13	3.89	10.54
2. GROUP TOUR AGENCY	14.31	39.99	10.01	27.11
3. INTERNET	5.33	14.90	12.83	34.75
4. GOVERNMENT	10.39	29.05	7.32	19.83
5. OTHERS	3.19	8.93	2.87	7.77
รวม	35.78	100.00	36.92	100.00

หมายเหตุ: (%) ร้อยละของมูลค่าให้บริการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม คำนวณจากมูลค่าการให้บริการของการประกอบกิจการ โรงแรม เป็นเกณฑ์

ในปี 2561 ยังไม่มีข้อมูลประเภทลูกค้าของ โรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่ และ ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก เนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการ จึงไม่สามารถเปรียบเทียบในรายงานประจำปี 2561 ได้

ผู้แทนจำหน่ายและหลักเกณฑ์การแต่งตั้ง, สาระสำคัญของสัญญา

โรงแรมเอเชียกรุงเทพ, โรงแรมเอเชียพัทยา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต และ โรงแรมเอเชียชะอำ ทั้ง 4 โรงแรม มีนโยบายการจำหน่ายเช่นเดียวกัน โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายจะเป็นผู้ติดต่อกับทางบริษัททัวร์ในประเทศ บริษัททัวร์ต่างประเทศ บริษัท ห้างร้าน องค์กรหน่วยงานราชการ และเอกชนต่างๆ ทั้งนี้ ทางบริษัทไม่มีตัวแทนจำหน่ายแต่อย่างใด

(3) ลักษณะของลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัทและ / หรือบริษัทย่อย

ลักษณะของลูกค้าไม่จำกัดเฉพาะรายใดรายหนึ่ง และไม่มีการประมูล ความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นไปตามธุรกิจปกติที่มีความเชื่อถือ และเชื่อมั่นในคุณภาพของบริการ ความพอใจและความเข้าใจซึ่งกันและกัน

สำหรับลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะได้รับการประชาสัมพันธ์โรงแรมเอเชีย จากสื่อต่างๆ อาทิเช่น ข่าวสารของสมาชิกผู้ถือบัตรเครดิตต่างๆ หรือสมาชิกสมาคมการค้า บริษัทห้างร้านต่างๆ รวมถึงหนังสือพิมพ์ข่าวของโรงแรมที่ส่งให้ลูกค้าโดยตรง นอกจากนี้จะเป็นลูกค้าที่เคยมาใช้บริการ และพอใจในการให้บริการที่มีมาตรฐานของโรงแรม จึงกลับมาใช้บริการซ้ำอีก

นโยบายการตั้งราคา

การกำหนดราคาจะขึ้นอยู่กับเป้าหมาย ซึ่งในแต่ละกลุ่มเป้าหมายจะมีกำหนดราคาที่แตกต่างกันออกไป ได้แก่

1. กลุ่มบริษัททัวร์ แบ่งออกเป็น
 - 1.1 บริษัททัวร์ในต่างประเทศ
 - 1.2 บริษัททัวร์ในประเทศ
2. กลุ่มสายการบิน
3. กลุ่มบริษัท
4. กลุ่มราชการ
5. กลุ่มองค์กรต่าง ๆ
6. กลุ่ม Internet
7. อื่นๆ หมายถึง แยกประจำที่เคยมาพัก แยก Walk in เป็นต้น

การกำหนดราคาในแต่ละกลุ่มเป้าหมาย ก็จะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายๆ อย่าง เช่น ปริมาณลูกค้าที่คาดว่าจะได้จากการแข่งขันกันในตลาดนั้นๆ ความได้เปรียบเสียเปรียบในการเข้าถึงตลาดนั้นๆ

สิทธิหรือข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ

- ไม่มี -

2.1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

กำลังการให้บริการและปริมาณการให้บริการ

โรงแรมเอเชีย ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 590 ห้อง โดยมีกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยว มีอัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยที่ 1,509.63 บาท และมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 81.56% ในปี 2561

โรงแรมเอเชียพญา ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 305 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 1,171.00 บาท และ อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 54.69% ในปี 2561

โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ดำเนินธุรกิจโรงแรม 402 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 1,110.00 บาท และ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 64.73% และห้องพักระยะยาว Service Apartment จำนวน 110 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 31,199.61 บาท อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 10.98% ในปี 2561

โรงแรมเอเชียชะอำ ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 214 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 900.00 บาท และ อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 46.62% ในปี 2561

โรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่ ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 76 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 1,194-1,500 บาท และ อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 8.92% ในปี 2561

ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก เชียงใหม่ ดำเนินธุรกิจห้องพัก ขนาด 35 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 2,000-5,000 บาท และ อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 26% ในปี 2561

ส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้ง 6 โรงแรม ประกอบด้วยโครงสร้างค่าใช้จ่ายในรูปแบบ เงินเดือน ค่าสาธารณูปโภค ค่าวัสดุคิบ มีสัดส่วนโครงสร้างเดียวกัน

COMMERCIAL PROPERTY

ZEER RANGSIT



THE HUB



AA TOWN APARTMENT



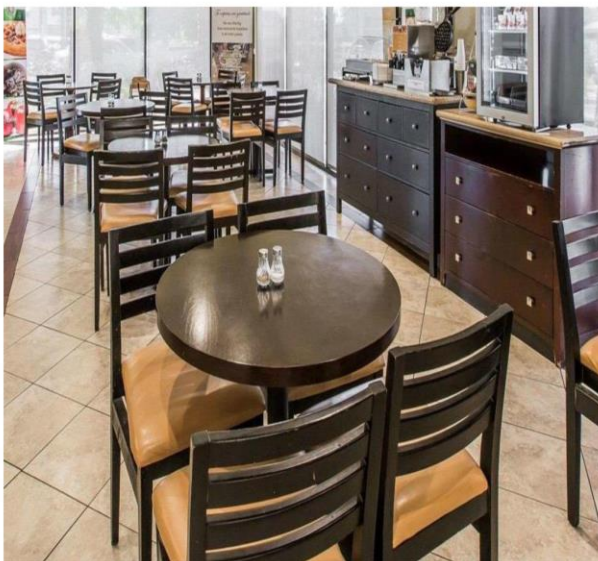
COMMERCIAL PROPERTY

GLENDALE & GLENHURST SHOPPING CENTER, LOS ANGELES, USA



QUALITY INN LONG BEACH
3201 E Pacific Coast Hwy, Long Beach, CA 90755





2.2 ธุรกิจการให้เช่าช่วง

2.2.1 ลักษณะการบริการ

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ZEER”) ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเจ้าของกิจการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โครงการเซียร์รังสิต ซึ่งตั้งอยู่บนถนนวิภาวดี-รังสิต กม. 28-29 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โครงการมีเนื้อที่ประมาณ 86 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท คอนมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด (“DM”) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่าตามสัญญาประมาณ 29 ปี ปัจจุบันในโครงการมีอาคารหลักทั้งหมด 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าเซียร์-รังสิต, อาคารศูนย์การค้า เดอะฮับ รังสิต และ อาคาร อพาร์ทเมนต์ เอเอ ทาวน์ โดยดำเนินการให้เช่าช่วงทั้งระยะสั้นและระยะยาว กับผู้ประกอบการค้าปลีก

ธุรกิจศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ทำให้บริษัทมีรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ จากการให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกในศูนย์การค้าเซียร์รังสิต รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย บริการรักษาความสะอาด ภายในศูนย์การค้า ซึ่งเมื่อกลางปี 2543 บริษัทได้ปรับกลยุทธ์การพัฒนาพื้นที่ โดยเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินธุรกิจจากลักษณะเป็นศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกสินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป มาเป็นขายสินค้าเฉพาะอย่าง โดยปรับเป็นศูนย์อิเล็กทรอนิกส์และคอมพิวเตอร์ ซึ่งได้รับการตอบสนองเป็นอย่างดี และมีผู้ประกอบการเข้ามาร่วมเช่าพื้นที่ที่มากขึ้น ส่งผลให้ในปัจจุบัน ศูนย์การค้าเซียร์รังสิตเป็นศูนย์ขายคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ที่มีพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศ และคาดว่าจะมีแนวโน้มการขายพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของศูนย์การค้าเซียร์รังสิต

ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต เป็นอาคาร 1 หลัง สูง 18 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) เป็นศูนย์การค้าเฉพาะด้านไอทีขนาดใหญ่ ภายในอาคารมีการใช้สอยพื้นที่แบบผสม (Mixed-Use Development) ประกอบด้วย โรงแรม ศูนย์การค้า และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ โดยอาคารมีพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 273,960 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 126,000 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 82,000 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถประมาณ 65,000 ตารางเมตร มีรายละเอียดพื้นที่ให้เช่าแต่ละชั้น ได้แก่

- **ชั้นใต้ดิน** มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 15,000 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร และ ร้านจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ศูนย์อาหาร ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เช่น KFC , เอ็มเคสุกี้ , บาร์บีคิวพลาซ่า , จุ่มแซบฮัท , เซสเตอร์กริล , มิสเตอร์โดนัท, ข้าแซบ และมิยาบิ กริล เป็นต้น

ในปี 2559 บริษัทได้ปรับปรุงพื้นที่บางส่วน เปิดดำเนินการเป็น โซน ZEER MARKET สำหรับสินค้าอุปโภค เน้นอาหารและเครื่องดื่ม

- **ชั้นที่ 1** มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 13,000 ตารางเมตร ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ชั้นที่ 1 ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าที่อยู่ในธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ไฟฟ้า ได้แก่ ร้านค้าที่จำหน่ายโทรศัพท์มือถือและอุปกรณ์มือถือ กล้องถ่ายภาพ อุปกรณ์ไฟฟ้า คอมพิวเตอร์ อะไหล่และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์
- **ชั้นที่ 2** มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 12,000 ตารางเมตร ร้านค้าที่เช่า เป็นร้านค้าที่จำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และอุปกรณ์ไฟฟ้า เช่นเดียวกับกับชั้นที่ 1 โดยมีร้านค้าจำหน่ายสินค้าอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์ไฟฟ้าขนาดใหญ่ เช่น เดอะฟิวเจอร์ เอวี , ร้านหนังสือซีเอ็ด และ ร้านจำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์ไฟฟ้า คอมพิวเตอร์ เป็นต้น
- **ชั้นที่ 3** มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 13,000 ตารางเมตร ร้านค้าในชั้นนี้ ยังคงเป็นร้านค้าในธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ คอมพิวเตอร์ และซอฟต์แวร์ต่าง ๆ และในชั้นนี้ยังมีร้านค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ ไอทีซิติ
- **ชั้นที่ 4** มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 14,000 ตารางเมตร เป็นธนาคารพาณิชย์กว่า 6 ธนาคาร, ร้านอมร, สำนักงาน, คลังสินค้าของผู้เช่า และมีร้านค้าที่จำหน่ายคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์

- **ชั้นที่ 5** มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 19,000 ตารางเมตร เปิดให้บริการเป็นศูนย์ประชุมและสัมมนาขนาดใหญ่ ซึ่งมีพื้นที่เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 51 ของพื้นที่ชั้น 5 ทั้งหมด สามารถรองรับผู้ใช้บริการสูงสุดประมาณ 2,000 คน
ในปี 2559 บริษัทได้ปรับปรุงพื้นที่อีกประมาณ 9,000 ตารางเมตร ให้เป็นศูนย์ประชุมแสดงสินค้าชื่อ Diamond Hall ซึ่งได้เปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2560
- **ชั้นที่ 6** มีพื้นที่ประมาณ 8,000 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เช่าของโรงแรม และส่วนที่เหลือเป็นส่วนองงานระบบของอาคาร
- **ชั้นที่ 7-9** เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า ซึ่งมีผู้เช่าเป็นบริษัทเอกชนทั่วไป และสำนักงานส่วนราชการ
- **ชั้นที่ 10-17** เป็นพื้นที่ดำเนินธุรกิจของโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ซึ่งมีจำนวนห้องพักรวม 402 ห้อง และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ อีกจำนวน 110 ห้อง
- **พื้นที่ให้เช่าบริเวณภายนอกอาคาร** มีการแบ่งซอยให้เช่าเป็นลักษณะของตลาดนัดและตลาดสดบริเวณด้านหน้าและรอบๆ อาคารเซียร์ รังสิต อีกด้วย มีพื้นที่รวมประมาณ 5,000 ตารางเมตร โดยคิดค่าเช่าในลักษณะวันต่อวันและรายสัปดาห์ และมีผู้เช่าอยู่หนาแน่น

บริษัทแบ่งลักษณะของการให้เช่าพื้นที่ออกเป็น 2 ประเภท คือ

- การให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น มีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี โดยเรียกเก็บค่าเช่าเป็นรายเดือน คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าแล้ว สำหรับพื้นที่เช่าภายนอกอาคารในลักษณะของตลาดนัดและตลาดสดบริเวณด้านหน้าและรอบๆ อาคารเซียร์ รังสิต มีการเรียกเก็บค่าเช่าในลักษณะวันต่อวันและรายสัปดาห์
- การให้เช่าพื้นที่ระยะยาว มีกำหนดระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป โดยเรียกเก็บค่าเช่าเป็นรายปี คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 ของพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าแล้ว

พื้นที่ให้เช่าของศูนย์การค้า เดอะฮับ รังสิต

ศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ (The Hub) พื้นที่อาคาร 48,231 ตารางเมตร เป็นอาคารสูง 3 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน โดยตั้งอยู่บนพื้นที่ด้านข้างของอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต มีลักษณะเป็นศูนย์การค้าส่วนขยายให้เช่าแก่ร้านค้าเสื้อผ้าและสินค้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อขายส่งและขายปลีก ร้านค้าส่วนใหญ่จะเป็นการขยายมาจากประตูน้ำ และโรงงานผู้ผลิต ปัจจุบันเปิดให้บริการ ชั้นใต้ดินเป็นลานจอดรถ , ชั้น 1 และ 2 เป็นร้านค้าให้เช่า มีร้านค้าเปิดให้บริการแล้วกว่า 62.66% ของร้านค้าที่มี

อาคารอพาร์ทเมนท์ เอเอทาวน์

โครงการอพาร์ทเมนท์ (AA-TOWN) ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต อาคารหอพักเป็นอาคารสูง 7 ชั้น มีห้องพักให้บริการ 130 ห้อง มีอัตราค่าเช่าประมาณ 4,500/4,800/5,500 บาทต่อเดือน เปิดให้บริการแล้ว ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 ปัจจุบันมีผู้เช่าประมาณร้อยละ 88%

ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

ปัจจุบันบริษัทได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าพื้นที่ 5 โครงการ แบ่งเป็นในประเทศ 3 โครงการ และต่างประเทศ 2 โครงการ ดังนี้

1.โครงการโรงแรมที่บริเวณหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

โครงการโรงแรมที่บริเวณหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นการลงทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคาร โรงแรม และอาคารพาณิชย์ ติดถนนร่วมจิตร์ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และนำมาปรับปรุง โดยเปิดให้ผู้สนใจประกอบกิจการโรงแรมเข้าร่วมประกวดราคา ค่าเช่าที่ดินพร้อมอาคาร โรงแรม รวม 214 ห้อง ซึ่งโรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ต เป็นผู้เสนอผลตอบแทนสูงสุด เป็นผู้ชนะการประกวด และเริ่มเปิดดำเนินการ “โรงแรมเอเชีย ชะอำ” ตั้งแต่ปลายปี 2553 ต่อมาในปี 2559 บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด ได้ทำการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในปี 2562

2. โครงการศูนย์การค้า Glendale, Los Angeles ประเทศสหรัฐอเมริกา

โครงการศูนย์การค้า Glendale, Los Angeles ประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นการลงทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้าให้เช่า (Community Mall) ตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนขนาดใหญ่ ที่ตั้งล้อมรอบด้วยบ้านพักอาศัย ห่างจาก Downtown ของ Los Angeles ประมาณ 7 ไมล์ ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่เข้ามาแล้วกว่า 5 ปี รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว 11,735 ตารางฟุต หรือร้อยละ 100 ของพื้นที่ให้เช่า

3. โครงการศูนย์การค้า ลานสุข พลาซ่า, โรงแรมคาร์ลีย์ ที่จังหวัดเชียงใหม่

ในปี 2559 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับเจ้าของธุรกิจเดิม เพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่ ภายใต้ชื่อ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด โดยเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยจัดตั้งใหม่ ในสัดส่วนร้อยละ 84 ของทุนจดทะเบียน ปัจจุบันถือหุ้นร้อยละ 92 ของทุนจดทะเบียน บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ลงทุนในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ในราคา 140 ล้านบาท โดยซื้อได้ในราคาต่ำกว่าราคาประเมิน (ราคาประเมิน 237 ล้านบาท) โดยศักยภาพของทำเลตั้งอยู่ใกล้ตลาดวโรรส ปัจจุบันบริษัทสปาฯ ได้ปรับปรุงเป็นโรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่ และเปิดให้บริการแล้วเมื่อเดือนตุลาคม 2561 ส่วนลานสุข พลาซ่า อยู่ระหว่างปรับปรุงพื้นที่ และคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในไตรมาส 2 ปี 2562 นี้

4. Quality Inn Long Beach Airport, Los Angeles, U.S.A.

โรงแรมควอลิตี้ อินน์ ที่สหรัฐอเมริกา มีเนื้อที่ 1.83 เอเคอร์ (4.5 ไร่) ภายใต้ Francise Brand ชื่อ “Quality” ของ Choice International Hotels ในการบริหารงานด้านการตลาดและบัญชี ซึ่งปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว

5. โครงการราชพฤกษ์ ลานนา บูติก อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ในปี 2561 บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด บริษัทย่อย ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคารห้องพัก อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ซื้อในราคา 86.4 ล้านบาท โดยมีบริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด เข้าเพื่อดำเนินกิจการห้องพักให้เช่า ขนาด 35 ห้อง มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2561 ประมาณร้อยละ 30-40

2.2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

นโยบายและลักษณะการตลาด

❖ การกำหนดนโยบายของศูนย์การค้า

นโยบายของศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต มีความชัดเจนในการวางตำแหน่งทางการตลาด เป็นศูนย์รวมธุรกิจไอที และอิเล็กทรอนิกส์ ครบวงจร และมีขนาดใหญ่ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าจากกรุงเทพฯ ตอนเหนือ ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคอีสาน เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งของศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต เป็นปากประตู (Gate Way) เข้ากรุงเทพฯ

ปัจจุบันภายในโครงการ ศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต ประกอบด้วยอาคารธุรกิจ 3 อาคาร คือ ศูนย์การค้าไอที เซียร์ – รังสิต , ศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ศูนย์การค้า ไอที เซียร์ รังสิต เปิดให้บริการพื้นที่ส่วนของศูนย์การค้าทั้งหมด 6 ชั้น มีอัตราการเข้าพักที่ประมาณ 71% ของพื้นที่ขาย โดยชั้น B ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ศูนย์อาหาร และซูเปอร์สโตร์ ชั้น 1,2,3 ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้จำหน่ายคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ส่วนชั้น 4 ผู้เช่าส่วนใหญ่ใช้เป็นธนาคารสำนักงาน คลังสินค้า และชั้น 5 จัดเป็นห้องประชุมสัมมนาของโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท และศูนย์ประชุมแสดงสินค้า Diamond Hall ขนาด 9,000 ตารางเมตร

ศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ (The Hub) เป็นอาคารสูง 3 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน พื้นที่อาคาร 48,231 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่บนพื้นที่ด้านข้างของอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิตในปัจจุบัน ศูนย์การค้าแห่งนี้ จะมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าส่วนขยายให้เช่าแก่ร้านค้าเสื้อผ้าเพื่อขายส่งและขายปลีก รวมถึงสินค้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ลักษณะคล้ายคลึงกับศูนย์การค้าประตูน้ำ เช่น ศูนย์การค้าแพลตทินัม ปัจจุบันเปิดให้บริการ ชั้นใต้ดินเป็นลานจอดรถ ชั้น 1 และ 2 เป็นร้านค้าให้เช่า มีร้านค้าเปิดให้บริการแล้วกว่า 62.66% ของร้านค้าที่มี ส่วนชั้น 3 ยังไม่เปิดให้บริการ โดยเริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนมิถุนายน 2558 ที่ผ่านมา

โครงการอพาร์ทเมนต์ (AA-TOWN) ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต มีห้องพักให้บริการ 130 ห้อง มีอัตราค่าเช่าประมาณ 4,500/4,800/5,500 บาทต่อเดือน อาคารห้องพักเป็นอาคารสูง 7 ชั้น เปิดให้บริการแล้ว ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 ปัจจุบันมีผู้เช่าประมาณร้อยละ 88

❖ วัตถุประสงค์ทางการตลาด

1. เพิ่มพื้นที่ให้บริการในรูปของพื้นที่พลาซ่าและพื้นที่พักอาศัย
2. เพิ่มการประชาสัมพันธ์ให้ลูกค้ารู้จักศูนย์การค้า ไอที เซียร์ รังสิต และ ศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ มากขึ้น
3. เพิ่มกลุ่มร้านค้าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับคอมพิวเตอร์มากขึ้น
4. เพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าที่เช่าพื้นที่อยู่ในศูนย์การค้า ไอที เซียร์ รังสิต
5. เพิ่มกลุ่มลูกค้าของโครงการนอกเหนือจากกลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับคอมพิวเตอร์ ได้แก่ กลุ่มลูกค้าค้าส่งที่สนใจสินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ

❖ กลยุทธ์ทางการตลาด

ศูนย์การค้า ไอที เซียร์ รังสิต และศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ ได้ร่วมกับผู้ค้ารายใหญ่ภายในศูนย์ จัดทำแผนการตลาดร่วมกัน เพื่อส่งเสริมให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการมากขึ้น เพิ่มผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ให้มีมากขึ้น เพื่อรองรับลูกค้าได้ทุกๆ กลุ่ม เปิดให้บริการพื้นที่เพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการขยายฐานกลุ่มลูกค้าให้กว้างยิ่งขึ้น เพิ่มพื้นที่ส่วนการศึกษาในด้านเทคโนโลยีและสถาบันสอนภาษา เพื่อเป็นแหล่งความรู้ให้กับลูกค้าและผู้สนใจทั่วไป

❖ จุดเด่นจุดด้อยทางการตลาด

ในปัจจุบันศูนย์การค้าไอทีเซียร์ รังสิต เป็นที่รู้จักของกลุ่มผู้ใช้ไอทีในระดับประเทศ เนื่องจากมีจุดเด่นหลายประการ จุดเด่นของศูนย์ฯ คือ

1. เป็นศูนย์ ไอที ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ภายใต้ชื่อ “ไอที เซียร์-รังสิต”
2. ศูนย์เปิดให้บริการสินค้าด้านอุปโภคและบริโภคเพิ่มเติม ทำให้ลูกค้าส่วนมากสามารถเลือกซื้อสินค้าได้ครบถ้วนและหลากหลายมากขึ้น
3. ชั้นใต้ดินของศูนย์ฯ เป็นแหล่งรวมร้านอาหารทุกประเภท
4. พื้นที่ลานจอดรถสะดวกสบาย และทางศูนย์ได้ปรับปรุงพื้นที่หลังอาคารเป็นลานจอดรถเพิ่มเติม
5. ภายในโครงการมีศูนย์การค้าส่ง เสื้อผ้า เครื่องประดับขนาดใหญ่ และมีที่พักอาศัย คุณภาพดีให้บริการอีกด้วย

ในส่วนจุดด้อยที่ยังต้องทำการแก้ไข อาทิ การจราจรหน้าโครงการ ให้ความสะดวกแก่ลูกค้าเข้าและออก, การสร้างภาพลักษณ์ของโครงการใหม่ให้เป็นที่รู้จัก

❖ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต มีกลุ่มลูกค้ากลุ่มใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ซึ่งแต่ละกลุ่มจะมีกำลังซื้อที่แตกต่างกัน ดังนี้

กลุ่มลูกค้าทางตรง ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์ โดยจำหน่ายสินค้าประเภทคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และร้านค้าอื่นที่เกี่ยวข้อง สำหรับลูกค้าในกลุ่มนี้จะสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มย่อย คือ

กลุ่มที่ 1 กลุ่มผู้เช่าหลัก (Anchor) จะเป็นกลุ่มผู้เช่าร้านค้า เพื่อจำหน่ายสินค้าเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์มือถือ เครื่องใช้ไฟฟ้า กล้องถ่ายรูป และเครื่องเสียง ซึ่งจะเป็นร้านค้าทั้งรายใหญ่และรายย่อย ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ หรือถือว่าเป็นผลิตภัณฑ์ที่จำหน่ายหลักภายในศูนย์การค้า โดยบริษัทมีการคัดสรรร้านค้าที่มีคุณภาพและสามารถสร้างฐานลูกค้า เพื่อการเติบโตในระยะยาว เช่น ไอทีซีดี, พีวเจอร์เอวี, นัฐพงษ์เซลล์แอนด์เซอร์วิส และอมรศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

กลุ่มที่ 2 กลุ่มผู้เช่าร่วม (Co-Tenant) เป็นร้านค้าที่จำหน่ายผลิตภัณฑ์ให้ครอบคลุมความต้องการของผู้เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์ และชุมชนบริเวณใกล้เคียง ที่เข้ามาใช้บริการ เช่น ร้านเฟอร์นิเจอร์, ร้านอาหารและเครื่องดื่ม, ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านหนังสือ, ธนาคาร, สำนักงานของราชการ, เอกชน และสำนักงานของร้านค้าภายในศูนย์การค้า เป็นต้น

กลุ่มลูกค้าทางอ้อม เป็นกลุ่มผู้ที่เข้ามาใช้บริการซื้อสินค้าภายในศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าที่พักอาศัย หรือศึกษาอยู่ในย่านรังสิตและบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากในย่านนี้มีหมู่บ้านอยู่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังมีแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่หน่วยงานราชการ หน่วยงานเอกชน สถาบันการศึกษา และที่อยู่อาศัย ในบริเวณใกล้เคียงอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งยังมีกรขยายโครงการคมนาคมของภาครัฐ เช่น รถไฟฟ้าสายสีแดง บางซื่อ-รังสิต เป็นต้น

❖ ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต

สืบเนื่องจากนโยบายรัฐบาลที่ส่งเสริมด้านอุตสาหกรรม สื่อสาร คอมพิวเตอร์ และอิเล็กทรอนิกส์ และจากทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต ที่อยู่ในบริเวณกรุงเทพฯ ตอนเหนือ ซึ่งในบริเวณดังกล่าวเป็นทำเลต่อเนื่องไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันตก และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในย่านนี้ค่อนข้างสูง เช่น ย่านลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี , คอนเมือง , สายไหม ทำให้ทำเลดังกล่าวเป็นทำเลที่เหมาะสมในการประกอบธุรกิจด้านคอมพิวเตอร์ สื่อสาร และอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนเครื่องใช้ไฟฟ้า ภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจ การขยายตัวด้านอุปสงค์ในธุรกิจดังกล่าวมีสูงขึ้น โครงการศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต เป็นโครงการที่มีศักยภาพที่จะรองรับการขยายตัวได้ดี ทำให้อัตราการให้เช่าพื้นที่มีเพิ่มขึ้น และจากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม พื้นที่ในโครงการจึงมีการเข้าจองและประกอบกิจการ ตลอดจนการเช่าใช้พื้นที่ของผู้ประกอบการรายสำคัญที่สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้า เช่น Tops Supermarket, Office Depot, KFC, McDonald, MK Restaurant, Pizza Hut, Future AV, ธนาคารพาณิชย์กว่า 7 แห่ง และ โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต เป็นต้น ทำให้ฐานลูกค้าของโครงการศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต ขยายจากลูกค้ากลุ่มคอมพิวเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ เป็นกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาพักผ่อนและซื้อสินค้ามากขึ้น

นโยบายการแข่งขันด้านราคา

เนื่องจากศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต คำนึงถึงความสามารถในการดำเนินกิจการ ทั้งของบริษัทและของร้านค้าที่มาเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าในระยะยาว จึงมีนโยบายกำหนดราคาเช่าให้เหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยที่สำคัญ ดังนี้

- ต้นทุนพื้นที่เช่าและต้นทุนการบริการของบริษัท ทั้งด้านการได้มาของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง การต่อเติม ค่าใช้จ่ายในการดูแลพื้นที่ การประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขาย
- ต้นทุนทางธุรกิจของผู้ประกอบการ ตามแนวทางมุ่งเน้นการเติบโตร่วมกันในระยะยาว โดยสนับสนุนการเติบโตของผู้ประกอบการร้านค้าภายในศูนย์การค้าเซียร์รังสิต จึงคำนึงถึงต้นทุนที่สามารถรองรับได้ ของร้านค้าแต่ละประเภทธุรกิจ และระยะเวลาการสร้างฐานลูกค้าของร้านค้าและภาวะเศรษฐกิจโดยรวม โดยการจัดสรรพื้นที่และกำหนดราคาให้เหมาะสมกับร้านค้าแต่ละประเภท
- การเปรียบเทียบราคาและเงื่อนไข กับศูนย์การค้าอื่น ในบริเวณใกล้เคียง ที่มีพื้นที่ร้านค้าในลักษณะใกล้เคียงกัน

2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์ของบริษัท คือ การบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่าและสาธารณูปโภค และการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

การบริหารพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภค

บริษัทจะมีการทำสัญญากับผู้เช่าส่วนใหญ่ ในลักษณะสัญญาเช่าระยะสั้น อายุสัญญาไม่น้อยกว่า หรือเท่ากับ 3 ปี โดยบริษัทจะจัดให้มีพนักงานการตลาดคอยติดตามสถานะความเปลี่ยนแปลงของผู้เช่าพื้นที่ทุกเดือน ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการมาแสดงความจำนงในการขอเช่าพื้นที่อยู่จำนวนมาก หากมีผู้เช่าใดแจ้งความจำนงในการยกเลิกการเช่า ทางบริษัทจะพิจารณาและแจ้งไปยังผู้ประกอบการรายใหม่ให้ทราบถึงพื้นที่ว่างทันที

ในการบริหารพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ นั้น บริษัทมีรายชื่อผู้แสดงความจำนงส่วนหนึ่ง และอีกทางหนึ่งบริษัทได้ทำการตลาดในเชิงรุก โดยได้ติดต่อผู้เช่าเป้าหมายโดยตรง เช่น กลุ่มสถาบันสอนพิเศษและสอนภาษา กลุ่มสำนักงาน เพื่อให้บริษัทสามารถจัดการพื้นที่ขนาดใหญ่ได้อย่างเหมาะสมต่อการจัดกลุ่มพื้นที่ และเหมาะสมต่อกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการในศูนย์การค้า และบริษัทมีการให้บริการพื้นที่จัดกิจกรรมทางการตลาด (Promotion Area) โดยจะมีการดำเนินการร่วมกันกับผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ จัดกิจกรรมทางการตลาด ตามช่วงเวลาและเทศกาลต่างๆ เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายและการซื้อ หรือใช้บริการซ้ำของผู้ใช้บริการศูนย์การค้า

เพื่อรองรับการเติบโตของจำนวนผู้เช่าที่มากขึ้น บริษัทได้ปรับเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้เหมาะสมต่อจำนวนผู้เช่าและผู้ให้บริการ ทั้งด้านระบบไฟฟ้า แสงสว่าง ระบบน้ำดื่ม น้ำเสีย ระบบการจราจรบริเวณที่จอดรถและบริเวณทางด้านหน้าศูนย์การค้า

โครงการโรงแรมที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

เนื่องจากโครงการนี้เป็นการให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อดำเนินธุรกิจเป็นโรงแรม ปัจจุบันได้พัฒนาห้องประชุมสัมมนาและสระว่ายน้ำเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นบริษัทจึงไม่จำเป็นต้องให้บริการใดๆ เพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ แต่จะมีการจัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าสำรวจตรวจสอบพื้นที่โครงการเป็นระยะ

โครงการศูนย์การค้า Glendale , Los Angeles ประเทศสหรัฐอเมริกา

ในการบริหารจัดการโครงการ แก่ผู้เช่านี้ บริษัทได้จ้างให้บริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินแห่งหนึ่ง เป็นผู้ดูแลโครงการ และรายงานผลการจัดเก็บรายได้ , ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมต่างๆ ให้แก่บริษัท เป็นประจำทุกๆ เดือน โดยบริษัทส่งเจ้าหน้าที่บริษัทเข้าสำรวจตรวจสอบพื้นที่โครงการเป็นระยะ

โครงการโรงแรมคาร์ลีย์ ที่จังหวัดเชียงใหม่

เนื่องจากโครงการนี้เป็นให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม บริษัทจึงไม่จำเป็นต้องให้บริการใดๆ เพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ แต่จะมีการจัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าสำรวจตรวจสอบพื้นที่โครงการเป็นระยะ

โครงการศูนย์การค้า ลานสุขพลาซ่า

ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการออกแบบเพื่อพัฒนาให้เป็นศูนย์การค้าที่มีความทันสมัย

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงปัจจัยภายนอก

- **ความเสี่ยงการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพัก (Oversupply)**

เนื่องจากปัจจุบันมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะตามเมืองท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวนิยมเข้ามาเที่ยวเอง ทำให้เกิดโรงแรมขนาดเล็กเพิ่มเป็นจำนวนมากขึ้นจนมีห้องพักเกินตามความต้องการ (Oversupply) ดังนั้น ความเสี่ยงจากการ Oversupply ของห้องพัก อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทในอนาคต จากปัจจัยความเสี่ยงนี้ ทางบริษัทและบริษัทย่อย ได้มีมาตรการลดความเสี่ยงโดยใช้ความได้เปรียบทางธุรกิจของการเป็นโรงแรมขนาดใหญ่ที่มีงบประมาณทางการตลาดสูงกว่า อีกทั้งยังขยายช่องทางการตลาดเพิ่มขึ้น โดยการจองผ่านตัวแทนขายในระบบอินเทอร์เน็ต (Online travel agent) ทำให้มีลูกค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

- **ความเสี่ยงจากการพึ่งพานักท่องเที่ยวจากประเทศจีน**

หากดูภาพนักท่องเที่ยวโดยรวมในปี 2561 นักท่องเที่ยวต่างชาติเติบโตขึ้นกว่าร้อยละ 7 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งยังคงเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนกว่าร้อยละ 26 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาประเทศไทย ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยนั้น พึ่งพาอาศัยรายได้หลักจากนักท่องเที่ยวจีนเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามหากมีการเปลี่ยนแปลง นโยบายการอนุญาตให้ชาวจีนออกไปเที่ยวต่างประเทศ เช่น การเข้มงวดพลเมืองจีนออกจากประเทศ ดังนั้น ความเสี่ยงจากการพึ่งพาอาศัยรายได้หลักจากนักท่องเที่ยวจีน ถือเป็นความเสี่ยงต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย และสามารถกระทบถึงผลการดำเนินงานของบริษัทได้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยได้เห็นถึงปัญหาจากการพึ่งพานักท่องเที่ยวจีนเป็นส่วนใหญ่ ทำให้มีนโยบายทำการตลาดเพิ่มสัดส่วนนักท่องเที่ยวประเทศอื่นๆ ให้มากขึ้น อาทิ อาเซียน รัสเซีย และ ยุโรป ซึ่งในปัจจุบันสัดส่วนนักท่องเที่ยว (ที่ไม่รวมนักท่องเที่ยวจีน) ได้มีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าในแถบอาเซียน (รวมประเทศไทย) คิดเป็นสัดส่วนถึง 42% ในปี 2561 และมีแนวโน้มที่จะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง

3.2 ความเสี่ยงปัจจัยภายใน

- **ความเสี่ยงบุคลากร**

บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญต่อการบริหารทรัพยากรบุคคลเป็นอย่างมาก จากสถานการณ์ในปัจจุบันธุรกิจโรงแรมมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ทั้งขนาดใหญ่และเล็ก ทำให้มีการแข่งขันพนักงานและแรงงานที่มีคุณภาพ รวมถึงแนวโน้มการเปลี่ยนงานที่บ่อยขึ้นของคนในยุคปัจจุบัน ซึ่งในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทฯ เผชิญกับปัญหาการจัดหาพนักงานใหม่ และความไม่ต่อเนื่องของงาน อย่างไรก็ดี บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงโดยการเพิ่มบุคลากร เพิ่มอัตราจ้างงาน และการจัดสรรที่พักรักษาพนักงานในหัวเมืองหลัก อาทิ กรุงเทพฯ และ พัทยา ซึ่งถือเป็นหนึ่งในนโยบายหลักของการเพิ่มสวัสดิการให้กับพนักงาน รวมถึงได้มีการจัดจ้างบริษัทภายนอกในการจัดหาพนักงานหรือแรงงานบางส่วน (Outsourcing) ในปี 2561 มีการจ้างแรงงานต่างชาตินักขึ้น ทั้งในระดับผู้บริหารระดับกลาง และแรงงานไร้ฝีมือจากประเทศพม่าและลาว

- **ความเสี่ยงการลงทุนต่างประเทศ**

ในปัจจุบันบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย (ZP) ได้มีการขยายการลงทุนไปยังประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งการลงทุนในระยะแรกบริษัทได้กู้เงินบาทจากธนาคารในประเทศไทย และนำไปลงทุนในสหรัฐอเมริกา โดยมีลักษณะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นพื้นที่เช่าและโรงแรมที่รายได้เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ (USD) ซึ่งในสถานการณ์ที่อัตราแลกเปลี่ยนไม่ผันผวน รายรับจากการลงทุนมีจำนวนเพียงพอต่อการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยที่เป็นเงินบาท

ในประเด็นดังกล่าว บริษัทมีความเสี่ยงในอัตราแลกเปลี่ยน เพราะหากมีความผันผวนในอัตราแลกเปลี่ยน รายรับที่เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐอาจไม่เพียงพอต่อการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยที่เป็นเงินบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงโดยการกู้เงินในสกุลเงินเหรียญสหรัฐจากธนาคารในสหรัฐอเมริกาและนำมาชำระเงินกู้คืนธนาคารในประเทศไทย ทำให้การชำระเงินต้นและดอกเบี้ยได้แปลงสภาพจากเงินบาท เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ (USD) เพื่อให้สอดคล้องกับรายรับที่เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ (USD)

- **ความเสี่ยงด้านการเงิน**

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารการเงินอย่างระมัดระวัง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นจำนวนทั้งหมดประมาณ 2,475 ล้านบาท คิดเป็นหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) 0.44 เท่า (คำนวณเฉพาะดอกเบี้ยเงินกู้ที่มาจากสถาบันการเงิน) โดยดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทส่วนใหญ่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) ในส่วนของความเสี่ยงนั้นคือความผันผวนของดอกเบี้ย MLR ตามสภาวะของตลาดเงิน อาจกระทบถึงกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ในอนาคต ทางบริษัทและบริษัทย่อยได้มีมาตรการลดความเสี่ยง โดยมีมาตรการควบคุมสัดส่วนของ D/E Ratio ไม่ให้สูงเกินไป อีกทั้งบริษัทมีศักยภาพของการระดมเงินทุนผ่านตลาดทุน ตามกลไกของตลาดหลักทรัพย์ฯ

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2561

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน (หมายเหตุ 1)
1. ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม/อาคารจอดรถ/ อาคารสำนักงาน รวมเนื้อที่ 6-0-6 ไร่ ตั้งอยู่ที่ เขตราษฎร์เทพ กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจ “โรงแรมเอเชีย”	ASIA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	1,881.09	1,790.00
2. ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมสูง 6 ชั้น และอาคาร หอพักพนักงาน 7 แปลง รวมเนื้อที่ 44-0-15.8 ไร่ ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา อ.บางละมุง จ.ชลบุรี (ติดภาวะผูกพัน เนื้อที่ 39-1-0.2 ไร่) ประกอบธุรกิจ “โรงแรมเอเชียพัทยา”	บจก.เอเชียพัทยา (AP) เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน	1,607.53	660.00
3. สิทธิการเช่าอาคาร 4 ชั้น ซ.พญานาค เขตราษฎร์เทพ ใช้เป็นอาคารสำนักงานของ โรงแรมเอเชีย	ASIA ทำสัญญาเช่า กับสำนักงาน ทรัพย์สินฯ ตั้งแต่ปี 2525 มีการต่ออายุ ตลอดมา ปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่า 20 ปี ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2575	7.11	-
4.1 ที่ดินและอาคารโรงแรมจำนวน 11 ชั้น พื้นที่เช่า 39,380 ตร.เมตร ตั้งอยู่ที่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์รังสิต ถนนพหลโยธิน ต.คูคต จ.ปทุมธานี มีค่าสิทธิการเช่า 600 ล้านบาท ประกอบธุรกิจ โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต	บจก.เอเชียแอร์พอร์ต (AA) (ผู้เช่า) ทำสัญญากับบมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ZP) (ผู้ให้เช่า) เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 42 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2539 ถึง 31 มีนาคม 2582 (อายุสัญญาคงเหลือ 22 ปี 3 เดือน)	410.59	150.00
4.2 สิทธิการเช่าอาคารโรงแรมเอเชียชะอำ บนที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 46 ตร.วา ที่หาด ชะอำ จ.เพชรบุรี พร้อมอาคาร 17 ชั้น มี ห้องพัก 106 ห้อง และอาคาร 4 ชั้น มี ห้องพัก 108 ห้อง รวมห้องพัก 214 ห้อง ประกอบธุรกิจ โรงแรมเอเชียชะอำ	บจก.เอเชียแอร์พอร์ต (AA) (ผู้เช่า) ทำสัญญากับบมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้ให้เช่า) เป็นสัญญาเช่าระยะ 3 ปี นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2559 ถึง 31 ตุลาคม 2562	-ไม่มี-	-

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (หมายเหตุ 1)
5.1 สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 86 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา พร้อมอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต และอาคารภายใต้สัญญาเช่าและอุปกรณ์	บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้เช่า) ZP กับ บจก.คอนเมืองแกรนด์ (ผู้ให้เช่า)DM ทำสัญญาเช่าระยะยาวรวม 55 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2536 ถึง 31 มีนาคม 2591 (อายุสัญญาคงเหลือ 30 ปี 3 เดือน)	3,347.21	1,590.00 ตามสัญญา จำนองกับ สถาบัน การเงิน
5.2 ทรัพย์สินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี ประกอบด้วย			
(1) ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม มี ห้องพัก รวม 214 ห้อง	บมจ. เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้	346.91	220.00 ตามสัญญา จำนองกับ สถาบัน การเงิน
(2) ที่ดินเปล่า และ อาคารพาณิชย์ ถ.ร่วมจิตร	บมจ. เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้	19.95	-
6. ทรัพย์สินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต.ช้างม้อย อ.เมือง จ.เชียงใหม่ เป็น โรงแรมและพลาซ่า เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 29.3 ตารางวา	บริษัท สปาโฮเทล จำกัด	280.06	206.00 ตามสัญญา จำนองกับ สถาบัน การเงิน
7. ทรัพย์สินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต.หนองควาย อ.หางดง จ.เชียงใหม่ เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 31 ตารางวา เป็นอาคารสูง 3 ชั้น 1 อาคาร, อาคารสูง 2 ชั้น 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน 1 ชั้น 1 อาคาร มีห้องพัก 35 ห้อง	บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด	79.71	-
8.1 ศูนย์การค้า Glendale, Los Angeles., U.S.A.	Zeer Oversea LLC	240.03	-
8.2 ทรัพย์สินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ Quality Inn Long Beach, CA, USA. เป็นอาคาร โรงแรมมีห้องพัก 68 ห้อง, อาคารร้านค้า 6 ห้อง	Zeer Oversea LLC	466.80	-

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (หมายเหตุ 1)
9. เครื่องจักรและอุปกรณ์	เจ้าของ	36.11	-
10. เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	เจ้าของ	265.05	-
11. เครื่องเรือนและเครื่องประดับ	เจ้าของ	7.75	-
12. อุปกรณ์ประจำโรงแรมและภัตตาคาร	เจ้าของ	12.67	-
13. เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	เจ้าของ	19.82	-
14. ยานพาหนะ	เจ้าของ	18.19	2.84

หมายเหตุ : (1) ภาระผูกพันแสดงตามมูลค่าหนี้ ณ ปัจจุบัน

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในธุรกิจต่างๆ คือ บริษัทย่อย ได้แก่ ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคารมูลค่ารวม 711.80 ล้านบาท และลงทุนในธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) (ZP) มูลค่า 428.79 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 11.79 ของสินทรัพย์รวม

4.3 การประเมินราคาทรัพย์สิน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการตีราคาทรัพย์สินใหม่ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชี

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) (ASIA)
 ประเภทธุรกิจ ประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่ม ได้แก่ ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และธุรกิจให้เช่าช่วงพื้นที่
 ทะเบียนเลขที่ 0107535000346
 โทรศัพท์ (662) 217-0808 โทรสาร (662) 215-2645
 Home Page: //www.asiahotel.co.th

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 296 ถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

ทุนจดทะเบียน: หุ้นสามัญ 500 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 500 ล้านบาท

ทุนชำระแล้ว: หุ้นสามัญ 320 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 320 ล้านบาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 56 ประจำปี 2561 มีมติเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท โดยไม่เปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนบริษัท ทำให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทที่ชำระแล้วเป็น 320 ล้านหุ้น

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ประเภทของหุ้น	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด (%)	
บริษัท เอเชียพทยาโฮเทล จำกัด (บริษัทย่อย)	352 หมู่ 2 ถนนพระตำหนัก ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี	ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร	หุ้นสามัญ	120.0	1,193	99.42%
บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเทล จำกัด (บริษัทย่อย)	99/2 หมู่ 8 ถนนพหลโยธิน ตำบลคูคด อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ธุรกิจโรงแรมและ Service-Apartment และภัตตาคาร	หุ้นสามัญ	495.0	4,949,993	100.0%
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)	99 หมู่ 8 ถนนพหลโยธิน ตำบลคูคด อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ธุรกิจให้เช่าช่วง	หุ้นสามัญ	225.0	213,412,200	94.85%
บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด * “ZA” ถือหุ้นโดย “ZP”	165 ซ.รังสิต-นครนายก 20 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ จังหวัดปทุมธานี	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	30.0	299,699	99.90%
ZEER OVERSEA LLC.,* “ZO” ถือหุ้นโดย “ZP”	2662 22 nd Avenue San Francisco, CA., USA 94116	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	หุ้นสามัญ	US\$ 8,850,000	US\$ 8,844,000	99.93%
บริษัท สปาโฮเทล จำกัด * “SPA” ถือหุ้นโดย “ZP”	99 หมู่ 8 ถนนพหลโยธิน ตำบลคูคด อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	140.0	12,879,987	92.00%

หมายเหตุ * ZP ถือหุ้นสัดส่วน 99.90%, 99.93% และ 92.00% ใน ZA, ZO และ SPA ตามลำดับ ส่งผลให้ ASIA ถือหุ้นทางอ้อม

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหุ้นสามัญ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพมหานคร
โทร. (662) 009 – 9378-89

ผู้สอบบัญชี:

นายอิทธิพงษ์ อธิพงษ์สกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3500 หรือ
นายเสถียร วงศ์สนั่นท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3495 หรือ
นายวิชัย รุจิตานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4054 หรือ
นางสาวกุลธิดา ภาสุรกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5946

แห่งบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

ตั้งอยู่เลขที่ 100/72 ชั้น 22 อาคารว่องวานิช บี

อาคารเลขที่ 100/2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทร. (662) 645-0109 โทรสาร. (662) 645-0110

ที่ปรึกษากฎหมาย :

นายกฤษฎาภรณ์ นุตจรัส

เลขที่ 25/7 ซอยพุทธมณฑล สาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา

กรุงเทพมหานคร 10170

โทร. 081-646-6293

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

7.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 320 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 320 ล้านหุ้น (320,000,000) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประวัติการเพิ่มทุนหรือลดทุน

อนึ่ง คิวมตติที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 56 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วแต่อย่างใด ทำให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทจากเดิม 32 ล้านหุ้น เปลี่ยนเป็นจำนวน 320 ล้านหุ้น

7.2 ผู้ถือหุ้น

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 มีดังนี้ :-

ลำดับที่	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	กลุ่มบริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	148,240,000	46.325
2.	นางพรพรรณ ตันอริยกุลและคู่สมรส	35,727,750	11.165
3.	นายพัชรพล เตชะหรรูจิตร	14,470,000	4.522
4.	นายวุฒิเมธ เลิศวิสัย	11,529,990	3.603
5.	นายสุรพล เตชะหรรูจิตร	9,185,000	2.870
6.	นายสมศักดิ์ กมุฒิชัย	8,609,000	2.690
7.	MR. SOH CHEE YONG	7,650,000	2.391
8.	นายวิชัย ดิยะวงษ์มานะ	6,750,000	2.109
9.	นางสุวิมล เตชะหรรูจิตร	5,619,960	1.756
10.	นายวิชัย อรุณกมลศรี	5,396,000	1.686
	รวม	253,177,700	79.118

หมายเหตุ : การนับจำนวนหุ้นนับรวมผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 (นับรวมผู้ถือหุ้นและคู่สมรส รวมถึงบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการจัดการของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น
1. กลุ่มครอบครัว เศรษฐกิจ	72,542,360	22.67
นางสุวิมล เศรษฐกิจ	5,619,960	1.76
นายสุรพล เศรษฐกิจ และคู่สมรส	10,258,330	3.20
นายพลภัทร์ เศรษฐกิจ	1,459,000	0.46
นายพัชรพล เศรษฐกิจ	14,470,000	4.52
นายสุรพงษ์ เศรษฐกิจ	2,266,660	0.71
นางพรพรรณ ตันอริยกุล และคู่สมรส	35,727,750	11.16
นางอ้อยทิพย์ เหวอบัตย์	2,040,660	0.64
นายอมร เศรษฐกิจ	700,000	0.22
2. บจก. เอ. บี. เค. อินเตอร์ไพรส์	148,240,000	46.33
3. บจก. พัทยาโฮเทล เทรดดิ้ง	3,600,000	1.13

บุคคลในกลุ่มตระกูลเศรษฐกิจ ถือหุ้นในบริษัทรวมกันทั้งหมด 76,743,020 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.98

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มเศรษฐกิจ ที่เป็นผู้บริหาร ASIA อยู่ในปัจจุบัน ถือหุ้นในบริษัททางตรงร้อยละ 14.94 และทางอ้อมผ่านบริษัทกลุ่มบริษัท เอ. บี. เค. อินเตอร์ไพรส์ จำกัด ตามหมายเหตุในข้อ (ก) ร้อยละ 47.45 รวมถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัทร้อยละ 62.39 มีดังนี้

บริษัท เอ. บี. เค. อินเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็น Holding Company ถือหุ้นโดยกลุ่มเศรษฐกิจ ที่เป็นผู้บริหาร ASIA ถือหุ้นร้อยละ 32.94 และส่วนที่เหลือเป็นบุคคลภายนอกถือหุ้นร้อยละ 67.06

บริษัท พัทยาโฮเทล เทรดดิ้ง จำกัด เป็น Holding Company ถือหุ้นโดยกลุ่มเศรษฐกิจ ที่เป็นผู้บริหาร ASIA ถือหุ้นร้อยละ 65.0 และส่วนที่เหลือเป็นบุคคลภายนอกถือหุ้นร้อยละ 35.0

นอกจากนี้ ไม่มีการจัดทำข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานของบริษัทแต่อย่างใด

รายชื่อกรรมการและผู้บริหารถือหุ้นในบริษัท	จำนวนหุ้น 31/12/2561	สัดส่วนการถือหุ้น (%) ปี 2560	สัดส่วนการถือหุ้น (%) ปี 2561
นางสุวิมล เศรษฐกิจ	5,619,960	1.76	1.76
นายอมร เศรษฐกิจ	700,000	0.22	0.22
นายสุรพงษ์ เศรษฐกิจ	2,266,660	0.71	0.71
นางพรพรรณ ตันอริยกุล และคู่สมรส	35,727,750	11.16	11.16
นายปิยะวุฒ เสนากูพิทักษ์	266,660	0.08	0.08
นายสมบัติ ผู้พัฒนาหิรัญกุล และคู่สมรส	529,990	0.17	0.17
นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์	850,000	0.27	0.27
ดร. โชติมา พัวศิริ	660	0.05	0.00
นางอ้อยทิพย์ เหวอบัตย์	2,040,660	0.64	0.64
นายพลภัทร์ เศรษฐกิจ	1,459,000	0.46	0.46
นางสาวกัญชา เศรษฐกิจ	0	0.00	0.00
นายเชิรรัตน์ เศรษฐกิจ	0	0.00	0.00
นายเกรียงศักดิ์ จุมรี	0	0.00	0.00
คณะกรรมการรวมกลุ่มถือหุ้นรวม	49,461,340	15.52	15.47

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

-ไม่มี-

7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

- บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

: บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิ หลังหักสำรองตามกฎหมายแล้ว ของงบการเงินเฉพาะบริษัท อย่างไรก็ตาม อัตราการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นกับกระแสเงินสดและการลงทุนของบริษัทและบริษัทในเครือ รวมถึงข้อจำกัดทางกฎหมายและความจำเป็นอื่น

ประวัติการจ่ายเงินปันผล 3 ปีที่ผ่านมา

<u>รอบผลประกอบการ</u>	<u>เงินปันผลต่อหุ้น</u>	<u>วันจ่ายปันผล</u>
1 ม.ค. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	0.10	12 ธ.ค. 2561 *
1 ก.ค. 2560 – 31 ธ.ค. 2560	1.25	22 พ.ค. 2561
1 ม.ค. 2560 – 30 มิ.ย. 2560	0.60	12 ธ.ค. 2560
1 ม.ค. 2559 – 31 ธ.ค. 2559	0.85	25 พ.ค. 2560
1 ก.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	2.00	19 พ.ค. 2559
1 ม.ค. 2558 - 30 มิ.ย. 2558	2.25	9 ก.ย. 2558

หมายเหตุ * งดจ่ายวันที่ 12 ธันวาคม 2561 เป็นการจ่ายเงินปันผลจากมูลค่าหุ้นละ 1 บาท ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 56 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

- บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด

: นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามกฎข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องกั้นเงินสำรองไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 จนกว่าเงินทุนสำรองมีเงินรวมกันถึง ร้อยละ 10 ของเงินทุนบริษัท นอกนั้น ไม่มีข้อบังคับอื่นใด บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย

- บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด

: นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามกฎข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องกั้นเงินสำรองไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 จนกว่าเงินทุนสำรองมีเงินรวมกันถึง ร้อยละ 10 ของเงินทุนบริษัท นอกนั้น ไม่มีข้อบังคับอื่นใด บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย

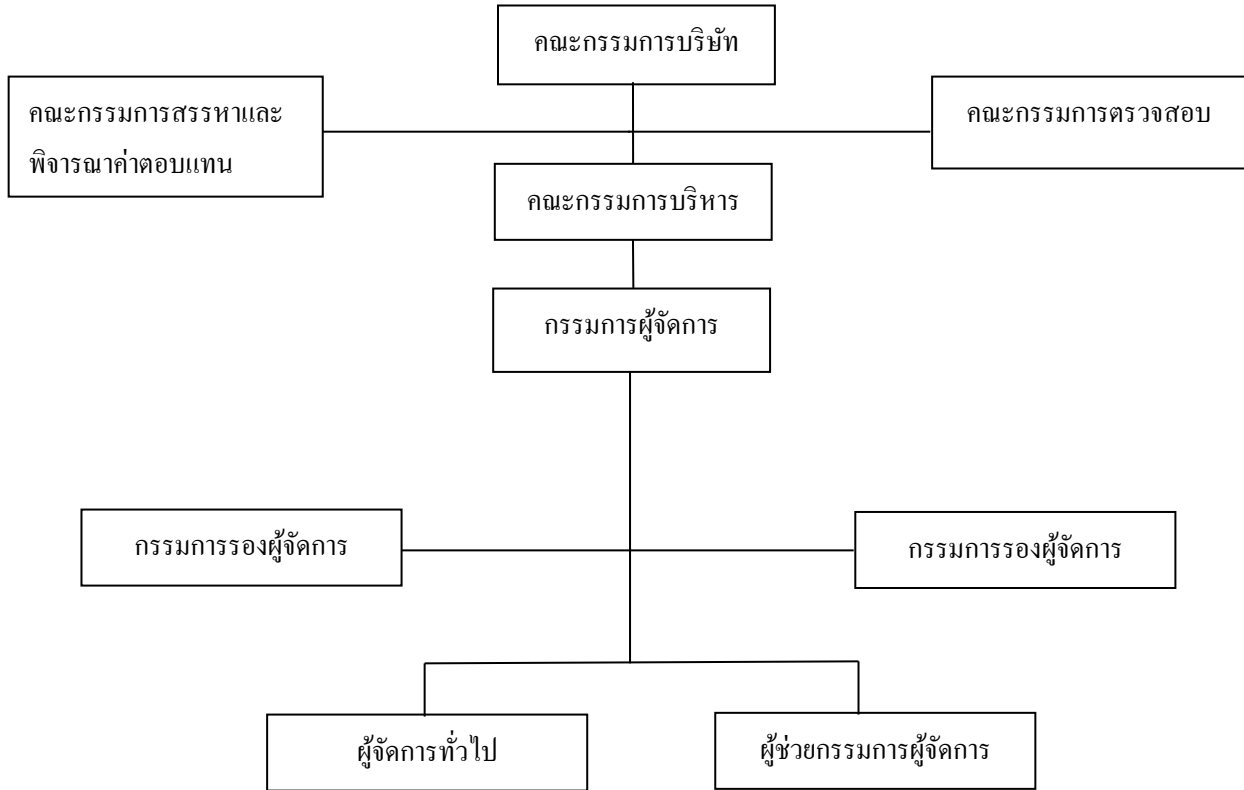
- บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

: นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามกฎข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องกั้นเงินสำรองไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 จนกว่าเงินทุนสำรองมีเงินรวมกันถึงร้อยละ 10 ของเงินทุนบริษัท นอกนั้น ไม่มีข้อบังคับอื่นใด บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ ปัจจุบันสำรองตามกฎหมายครบแล้ว

8. โครงสร้างการจัดการ

บริษัทมีคณะกรรมการทั้งหมด 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร, คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

โครงสร้างการจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



8.1 คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายปิยะวุด	ประธานกรรมการ (กรรมการอิสระ)
2. นายอมร	รองประธานกรรมการ
3. นายสุรพงษ์	กรรมการ
4. นางสาวิมล	กรรมการ
5. นางพรพรรณ	กรรมการ
6. นางอ้อยทิพย์	กรรมการ*
7. นายพลภัทร์	กรรมการ*
8. นางสาวกัชชา	กรรมการ*
9. นายสมบัติ	กรรมการ (กรรมการอิสระ)
10. นายสุวัฒน์	กรรมการ (กรรมการอิสระ)
11. ดร. โชติมา	กรรมการ (กรรมการอิสระ)
นางสาวสุดารัตน์	เลขานุการคณะกรรมการ

หมายเหตุ : * เป็นกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งในการประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 56 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถหลากหลายสาขา อันเป็นประโยชน์ต่อ บริษัท ทำหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ มีจริยธรรม และรักษาผลประโยชน์ให้แก่บริษัท มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะทำหน้าที่กลั่นกรองเสนอผ่านคณะกรรมการบริษัทให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น อนุมัติแต่งตั้ง

- มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกกลับมาใหม่ได้
- จำนวนกรรมการต้องไม่น้อยกว่า 7 คน แต่ไม่เกิน 15 คน ต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน หรือไม่น้อยกว่า 1/3 ของ คณะกรรมการทั้งหมด เพื่อให้สอดคล้องกับระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คุณสมบัติของกรรมการอิสระปรากฏในข้อ 9.3 การสรรหากรรมการ และผู้บริหารระดับสูง
- ไม่มีกำหนดสัดส่วนกรรมการที่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- สิทธิของผู้ถือหุ้นในการแต่งตั้งคณะกรรมการเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทข้อ 17. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้ง กรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่อยู่ทั้งหมดตามข้อ (1) เลือกตั้งบุคคลคนคนเดียวหรือ หลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้
 - (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่ จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวน กรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ ผู้อื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง
- กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการ ในกิจการอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของ บริษัท โดยกำหนดให้กรรมการควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทยไม่เกิน 5 บริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ พอสังเขปดังนี้

- (1) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติโครงสร้างและการบริหารงานของบริษัทและบริษัทย่อย
- (2) คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ให้ความเห็นชอบต่อนโยบายกลยุทธ์และเป้าหมายการดำเนินงาน ที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทเสนอมา โดยกำกับกับการบริหารงานและร่วมตัดสินใจการบริหาร เพื่อให้สามารถบรรลุถึงเป้าหมายที่กำหนด
- (3) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติงบประมาณดำเนินงาน งบประมาณรายจ่ายฝ่ายทุนประจำปี และโครงการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย
- (4) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่แต่งตั้งและกำหนดหน้าที่คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการ ตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และอนุกรรมการชุดต่างๆ และ ผู้บริหารสูงสุดของบริษัท และกำหนดค่าตอบแทน โดยผ่านคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทนเสนอ
- (5) คณะกรรมการอนุมัติเรื่องการก่อหนี้ ภาวะผูกพัน และค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
- (6) คณะกรรมการเสนอกรรมการที่ออกตามวาระและกรรมการเข้าใหม่ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเสนอจ่ายค่าตอบแทนการประชุมและบำเหน็จประจำปีแก่กรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทนเสนอ รวมทั้งการจัดสรรเงินกำไรและเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น
- (7) คณะกรรมการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และ กำหนดค่าตอบแทน ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่ คณะกรรมการตรวจสอบเสนอ

- (8) คณะกรรมการให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาส ประจำปี แบบรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
- (9) คณะกรรมการให้ความเห็นชอบรายการเกี่ยวโยงกัน การขัดแย้งของผลประโยชน์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- (10) คณะกรรมการติดตามผลการดำเนินงานประจำเดือนและประจำไตรมาส และฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย
- (11) คณะกรรมการอนุมัติการจัดซื้อ จัดจ้าง การบริการ การเช่า และการให้เช่า ซึ่งมีวงเงินเกินกว่า 20 ล้านบาท
- (12) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในงบประมาณที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และการใช้จ่ายเงินเกินกว่างบประมาณร้อยละ 20 ของวงเงินที่ได้รับอนุมัติ
- (13) คณะกรรมการพิจารณาเรื่องเช่า ให้เช่าสินทรัพย์ที่มีระยะเวลาเกินกว่า 6 ปี
- (14) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติเรื่องที่คณะกรรมการบริหารเสนอ ตลอดจนเรื่องที่กฎหมายกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
- (15) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลใดปฏิบัติกรอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบหมายเพื่อให้บุคคลมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบหมายนั้นๆ ได้ เมื่อเห็นสมควร ยกเว้นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องจะต้องปฏิบัติตามประกาศและข้อกำหนดของสำนักงานตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (16) คณะกรรมการต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนครั้ง และมีกรรมการที่เข้าประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงครบเป็นองค์ประชุม
- (17) กรรมการที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ต้องลงมติให้งดออกเสียง และออกจากที่ประชุม
- (18) กรรมการบริษัทต้องมีหน้าที่จัดทำแบบรายงานส่วนได้เสียของกรรมการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ประจำปี หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วัน โดยมอบให้แก่เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บ

โครงสร้างของกรรมการ

ในปี 2561 บริษัทมีโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งทั้งหมดมีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน ได้แก่ นายอมร เตชะหรวูจิตร, นายสุรพงษ์ เตชะหรวูจิตร, นางพรพรรณ ตันอริยกุล และนางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน ได้แก่ นางสาวมิล เตชะหรวูจิตร นายพลภัทร์ เตชะหรวูจิตร และนางสาวกษิษา เตชะหรวูจิตร
- กรรมการอิสระ 4 ท่าน ได้แก่ นายปิยะวุฒ เสนากู๊ปพิทักษ์, นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์ศิริคุณกุล, นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์ และดร.โชติมา พัวศิริ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานทางการบริหารงานของบริษัท โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจึงมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารรวม 7 ท่าน ซึ่งมากกว่าครึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และจากกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 7 ท่านนี้ บริษัทแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน (คิดเป็นร้อยละ 36.36 หรือสัดส่วน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด 11 ท่าน)

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการชุดย่อยทั้งสองเป็นกรรมการอิสระทั้งสิ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท อนุมัติกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กำหนดคุณสมบัติและอำนาจหน้าที่รับผิดชอบสามารถตรวจสอบได้ ตามหัวข้อ 9.2 เรื่อง คณะกรรมการชุดย่อย

การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดการประชุมกรรมการเป็นประจำทุกวันที่ 13 ของเดือน นอกจากนี้มีวาระพิเศษเร่งด่วนที่จะต้องพิจารณา ต้องเรียกประชุมเพิ่มจากปกติ โดยมีขั้นตอน คือ จัดส่งหนังสือเชิญประชุมแจ้งวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุม ล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ก่อนวันประชุม เพื่อให้คณะกรรมการได้ข้อมูลและสามารถใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบ และจัดสรรเวลา เพียงพอในการพิจารณาเรื่องที่ฝ่ายจัดการเสนอมา และมากพอที่กรรมการจะอภิปรายปัญหาสำคัญอย่างรอบคอบ

คณะกรรมการรับทราบว่ามีหน้าที่ต้องเข้าประชุมทุกครั้ง ยกเว้นแต่กรณีที่มีเหตุผลพิเศษ ซึ่งจะแจ้งให้ประธานทราบ ล่วงหน้า ทั้งนี้ ได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจาก คณะกรรมการ พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการทุกท่านเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ยกเว้นแต่กรณีที่มีเหตุผลพิเศษ ซึ่งจะแจ้งให้ประธานทราบ ล่วงหน้า เพื่อที่จะตอบคำถามจากผู้ถือหุ้นหากผู้ถือหุ้นซักถาม โดยเฉพาะคณะกรรมการชุดย่อย คือ คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัท จำนวน 11 ท่าน มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วาระการดำรงตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุม กรรมการทั้งหมด	การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นปี 2561
1. นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์	ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	เม.ย.2560 - เม.ย.2563	13/13	1
2. นายอมร เตชะหรวุจิตร	รองประธานกรรมการ	เม.ย.2559 - เม.ย.2562	13/13	1
3. นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร	กรรมการ	เม.ย.2559 - เม.ย.2562	13/13	1
4. นางศุวิมล เตชะหรวุจิตร	กรรมการ	เม.ย.2561 - เม.ย.2564	13/13	1
5. นางพรพรรณ ตันอริยกุล	กรรมการ	เม.ย.2560 - เม.ย.2563	12/13	1
6. นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์	กรรมการ	เม.ย. 2561- เม.ย. 2564	8/8	1
7. นายพลภัทร์ เตชะหรวุจิตร	กรรมการ	เม.ย. 2561- เม.ย. 2564	6/8	-
8. นางสาวกัชชา เตชะหรวุจิตร	กรรมการ	เม.ย. 2561- เม.ย. 2564	8/8	-
9. นายสมบัติ ผู้พิพัฒนศิริกุล	กรรมการ/กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	เม.ย. 2561- เม.ย. 2564	13/13	1
10. นายสุวัฒน์ คูสิตโรจนวงศ์	กรรมการ/กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	เม.ย.2559 - เม.ย.2562	13/13	1
11. ดร.โชติมา พัวศิริ	กรรมการ/กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	เม.ย. 2561- เม.ย. 2564	12/13	1

หมายเหตุ : ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 56 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 มีมติแต่งตั้ง นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์, นายพลภัทร์ เตชะหรวุจิตร และนางสาวกัชชา เตชะหรวุจิตร ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เริ่มเข้าประชุมกรรมการครั้งแรก ในเดือนพฤษภาคม 2561 ซึ่งเป็นครั้งที่ 6 ของปี 2561

เลขานุการคณะกรรมการ : นางสาวสุภารัตน์ วิสนุวัฒนากิจ

วิธีการลงนามผูกพันบริษัท :

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ

“นายอมร เตชะหรวุจิตร หรือนางสุวิมล เตชะหรวุจิตร หรือ นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร หรือ นางพรพรรณ ดันอริยกุล กรรมการสองในสี่คน ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราบริษัท ”

ชื่อจำกัดอำนาจกรรมการ : -ไม่มี-

อำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็น ประธานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท ว่าด้วยการประชุมและให้มีการประชุมดำเนินไปตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม

อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการและเป็นประธานกรรมการบริหาร รับผิดชอบในการบริหารงานให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท ที่กำหนดไว้ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร รวมถึงไม่อนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) มาตรา 58 และญาติสนิท) ที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท

8.2 ผู้บริหาร

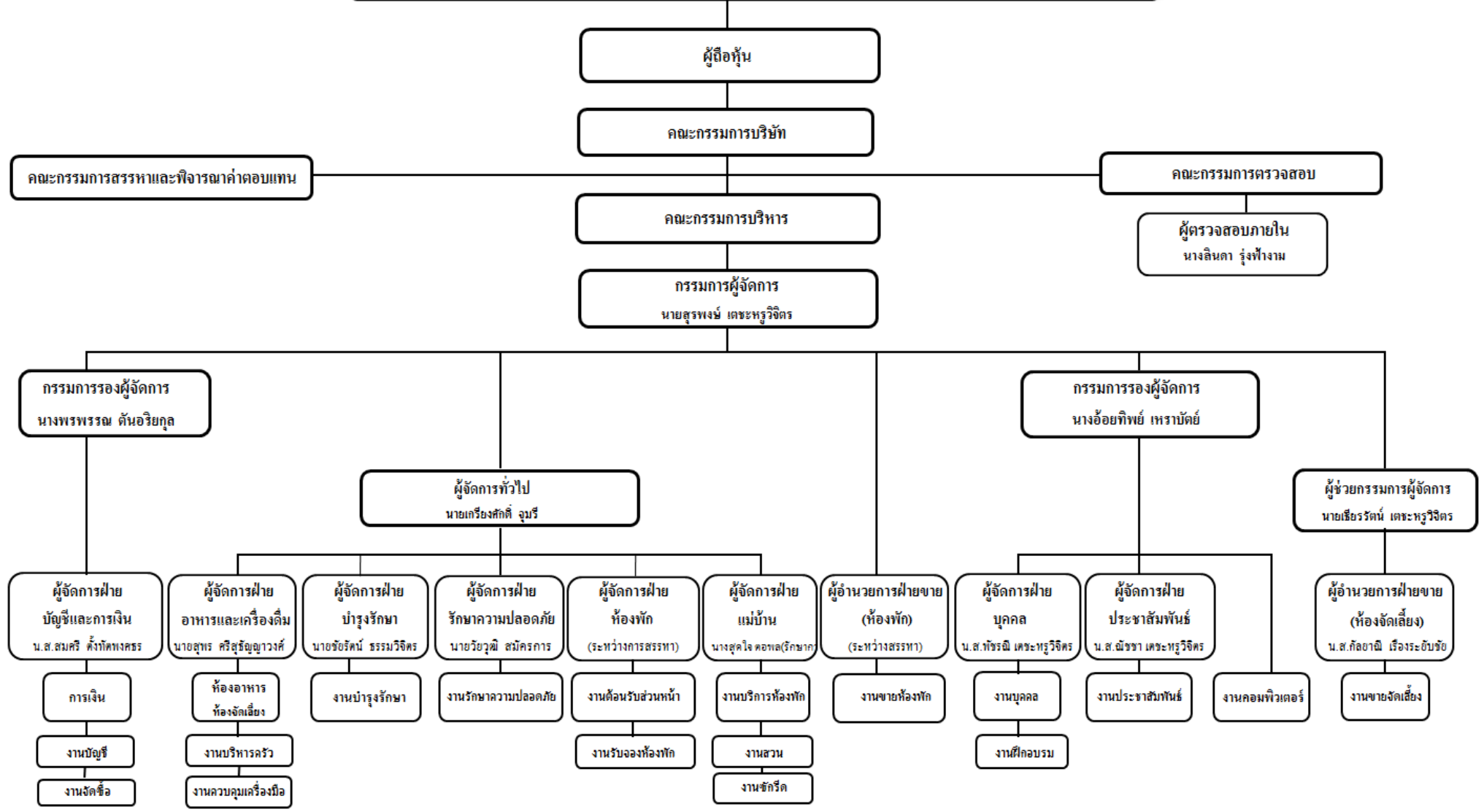
คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. นายสุรพงษ์	เตชะหรวุจิตร	กรรมการผู้จัดการ
2. นางพรพรรณ	ดันอริยกุล	กรรมการรองผู้จัดการ
3. นางอ้อยทิพย์	เหราบัตย์	กรรมการรองผู้จัดการ
4. นายเชียรรัตน์	เตชะหรวุจิตร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

มีขอบเขตอำนาจหน้าที่พอสังเขปดังนี้

- (1) เป็นผู้กำหนดกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงาน เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และควบคุมการดำเนินงานให้เป็นไปตามกลยุทธ์ เป้าหมาย และแต่งตั้งบุคลากรระดับต่างๆ เพื่อให้สามารถรับผิดชอบต่อเป้าหมาย และนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
- (2) เสนอผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท การตรวจสอบ จัดทำสรุปเรื่องสำคัญต่างๆ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (3) เป็นผู้ดำเนินงานและควบคุมบุคลากรต่างๆ ให้ปฏิบัติงานอีกทั้งกำหนดเงินเดือน และผลตอบแทนให้แก่เจ้าหน้าที่บริหารและพนักงานทุกคน
- (4) มีหน้าที่ดูแลกำกับงานของบริษัทให้เป็นไป โดยไม่ขัดต่อกฎหมายระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของทางราชการ
- (5) พิจารณาอนุมัติการจัดซื้อและจัดจ้าง การบริการ การเช่า การให้เช่า ไม่เกินวงเงิน 20 ล้านบาท
- (6) พิจารณาอนุมัติการซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในงบประมาณ ที่มีมูลค่าไม่เกิน 20 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกินวงเงินอนุมัติที่ไม่เกินร้อยละ 20 ของวงเงินที่ได้รับอนุมัติ
- (7) พิจารณาอนุมัติการเช่าและให้เช่าสินทรัพย์ที่มีระยะเวลาไม่เกิน 6 ปี
- (8) พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้บริหารเสนอ
- (9) ปฏิบัติงานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

แผนภูมิแสดงสายงานการบังคับบัญชา บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน)



คณะผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. นายสุรพงษ์	เดชะहरुวิจิตร	กรรมการผู้จัดการ
2. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	กรรมการรองผู้จัดการ
3. นางอ้อยทิพย์	เหราบัตย์	กรรมการรองผู้จัดการ
4. นายเชิขรรัตน์	เดชะहरुวิจิตร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
5. นายเกรียงศักดิ์	จุมรี	ผู้จัดการทั่วไป
6. (อยู่ระหว่างการสรรหา)		ผู้อำนวยการฝ่ายขาย (ห้องพัก)
7. นางสาวกัลยาณี	เรืองระยับชัย	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย (ฝ่ายจัดเลี้ยง)
8. นางสาวสมศรี	ตั้งทัตพงศธร	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
9. นางสุดใจ	ตอพล	รักษาการผู้จัดการฝ่ายแม่บ้าน
10. (อยู่ระหว่างการสรรหา)		ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก
11. นายสุพร	ศรีสุธัญญาวงศ์	ผู้จัดการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
12. นางสาวพัชร์ณี	เดชะहरुวิจิตร	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกบุคคล
13. นางสาวณัชชา	เดชะहरुวิจิตร	ผู้จัดการแผนกประชาสัมพันธ์
14. นายชัยรัตน์	ธรรมวิจิตร	ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา
15. นายวิบูลย์	สมัครการ	ผู้จัดการแผนกรักษาความปลอดภัย

ผู้บริหาร 4 รายแรก ตามคำนิยามที่ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด ได้แก่

1. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	กรรมการรองผู้จัดการ
2. นางอ้อยทิพย์	เหราบัตย์	กรรมการรองผู้จัดการ
3. นายเชิขรรัตน์	เดชะहरुวิจิตร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
4. นายเกรียงศักดิ์	จุมรี	ผู้จัดการทั่วไป

8.3 เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งให้นางสาวสุดารัตน์ วิศณุวัฒนาภิก ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2554 โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่ง เป็นเลขานุการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1

เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ประสานงานระหว่างบริษัทและคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยอำนวยความสะดวกให้แก่กรรมการได้รับข้อมูลข่าวสารต่างๆ ได้แก่ ประกาศและกฎระเบียบใหม่ๆ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ออกใหม่ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้กรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ ดูแลและจัดการการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นระเบียบเรียบร้อย นอกจากนี้ต้องปฏิบัติหน้าที่ในนามบริษัทและคณะกรรมการ สรุปได้ดังนี้

- (1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - (ก) ทะเบียนกรรมการ
 - (ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท
 - (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- (2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
- (3) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่ง หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ และให้คณะกรรมการมีอำนาจมอบหมายให้กรรมการคนใดคนหนึ่งปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

8.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ได้แก่ ค่าเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จ บริษัทยังไม่มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์อื่นใดหรือ ค่าตอบแทนประจำเดือนแก่คณะกรรมการ ยกเว้นเงินเดือน และโบนัส ซึ่งจะได้รับเฉพาะผู้บริหาร

โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ทำหน้าที่พิจารณาก่อนและให้ความเห็นค่าตอบแทนของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท โดยพิจารณาเปรียบเทียบจากผลการดำเนินงานของบริษัทส่วนหนึ่ง กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็น ก่อนเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยในที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติค่าตอบแทนประจำปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณร้อยละ 15 ดังนี้

องค์ประกอบค่าตอบแทน	ปี 2561	ปี 2560
ค่าตอบแทนของกรรมการ		
1.เงินบำเหน็จคณะกรรมการทั้งคณะ	1,050,000 บาท	920,000 บาท
2. ค่าเบี้ยประชุม		
- ประธานกรรมการ	20,000 บาท/ครั้ง	17,000 บาท/ครั้ง
- รองประธานกรรมการ	15,000 บาท/ครั้ง	13,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการ	10,000 บาท/คน/ครั้ง	8,500 บาท/คน/ครั้ง
ค่าตอบแทนของกรรมการชุดย่อย		
คณะกรรมการตรวจสอบ : ได้รับค่าบำเหน็จต่อปี วาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี ดังนี้		
-ประธานกรรมการตรวจสอบ	60,000 บาท/ปี	52,000 บาท/ปี
- กรรมการตรวจสอบ	40,000 บาท/ คน/ปี	35,000 บาท/ คน/ปี
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน: ได้รับเป็นเบี้ยประชุมต่อครั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี		
-ประธานกรรมการสรรหาฯ	15,000 บาท /คน/ ครั้ง	13,000 บาท /คน/ ครั้ง
-กรรมการสรรหาฯ	10,000 บาท /คน/ ครั้ง	8,500 บาท /คน/ ครั้ง

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท ประจำปี 2561

- จ่ายเงินบำเหน็จแก่คณะกรรมการทั้งคณะ จากผลประกอบการปี 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 1,050,000 บาท
- ค่าเบี้ยประชุม หากครั้งใดขาดประชุมก็จะไม่ได้รับ ทั้งนี้ กรรมการไม่ได้รับหุ้น, หุ้นกู้ หรือสิทธิในการรับ / ซื้อหุ้นพิเศษจากบริษัทอีกแต่อย่างใด

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2561 โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณา และเสนอผ่านที่ประชุมกรรมการพิจารณา และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายปี จ่ายในเดือนพฤษภาคมของทุกปี

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประจำปี 2561 โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาและเสนอผ่านที่ประชุมกรรมการพิจารณาอีกครั้ง ก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ โดยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะได้รับค่าตอบแทนในการประชุมแต่ละครั้ง

ค่าตอบแทนของบริษัทย่อย เป็นค่าตอบแทนของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอยู่ในบริษัทย่อย คือ

บริษัท เอเชียพัทยาโอเต็ล จำกัด และ บริษัท เอเชียแอร์พอร์ต โอเต็ล จำกัด

ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท ต่อครั้ง คือ ประธานกรรมการ ครั้งละ 6,000 บาท รองประธานครั้งละ 4,500 บาท และกรรมการครั้งละ 3,000 บาท และหากครั้งใดขาดประชุมก็จะไม่ได้รับ ไม่มีเงินบำเหน็จอื่นใด

ในปี 2561 บริษัทย่อย มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาของกรรมการผู้จัดการ จะได้รับค่าตอบแทนในการเข้าประชุมในอัตราเดียวกับกรรมการครั้งละ 3,000 บาท ซึ่งจะได้รับเฉพาะวันเข้าประชุมเท่านั้น

บริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ในปี 2561 บริษัทมิได้ส่งกรรมการท่านใดเข้าเป็นกรรมการในบริษัทย่อยนี้ เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งในการดำเนินธุรกิจทั้งสอง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ก) ค่าตอบแทนของคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 11 คน บำเหน็จและเบี้ยประชุม # 3,041,500.00 บาท

ข) ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม 6 คน* เงินเดือนและโบนัส 7,382,760.00 บาท

* จำนวน 6 คน หมายถึง กรรมการผู้จัดการและผู้บริหาร 4 รายแรก

(นายอมร เตชะหรวุจิตร , นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร, นางพรพรรณ ตันอริยกุล,

นางอ้อยทิพย์ เหวาบัตย์, นายเชิธรรัตน์ เตชะหรวุจิตร และนายเกรียงศักดิ์ จูมรี)

ตามประกาศการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

ตารางแสดงค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละรายได้รับในรอบปี 2561

หน่วย:บาท

รายชื่อ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการ- บริษัท	ค่าตอบแทน บริษัทย่อย AP, AA	บำเหน็จ กรรมการ	ค่าตอบแทน กรรมการ ตรวจสอบ	ค่าตอบแทน กรรมการ สรรหาฯ	ค่าตอบแทน กรรมการ รวม
1. นายปิยะวุฒ เสนากุ์พิทักษ์	211,000	60,000*	110,526	40,000	27,000	448,526
2. นายอมร เตชะหรวุจิตร	185,000	90,000	165,792	-	-	440,792
3. นางสุวิมล เตชะหรวุจิตร	122,500	60,000	110,526	-	-	293,026
4. นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร	122,500	60,000	110,526	-	-	293,026
5. นางพรพรรณ ตันอริยกุล	112,500	54,000	110,526	-	-	277,026
6. นางอ้อยทิพย์ เหวาบัตย์	80,000	-	-	-	-	80,000
7. นายพลภัทร์ เตชะหรวุจิตร	60,000	-	-	-	-	60,000
8. นางสาวกัญชา เตชะหรวุจิตร	80,000	-	-	-	-	80,000
9. นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	122,500	30,000*	110,526	40,000	41,000	344,026
10. นายสุวัฒน์ คูสิตโรจนวงศ์	122,500	30,000*	110,526	60,000	27,000	350,026
11. ดร. โชติมา พัวศิริ	114,000	-	110,526	40,000	-	264,526

หมายเหตุ * กรรมการลำดับที่ 1, 9-10 จำนวน 3 ท่าน ได้รับการแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการของบริษัทย่อยในปี 2561 และกรรมการใหม่ลำดับที่ 6-8 ได้รับการแต่งตั้งเมื่อเดือนเมษายน 2561

(2) ค่าตอบแทนอื่น (ถ้ามี)

- ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ -ไม่มี-

- ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทสมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2561 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 4 ราย รวมทั้งสิ้น 240,000.00 บาท

8.5 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีจำนวนพนักงานรวมทั้งสิ้น 538 คน ประกอบด้วย:-

	ปี 2561 จำนวนคน	ปี 2560 จำนวนคน	ปี 2559 จำนวนคน
1. บัญชีและการเงิน	64	62	66
2. ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	186	180	221
3. แผนกบุคคล	16	14	16
4. ฝ่ายประชาสัมพันธ์	7	6	6
5. การตลาด	19	20	21
6. Management	31	32	31
7. งานต้อนรับส่วนหน้า	41	46	50
8. Laundry	29	37	30
9. House Keeping	97	76	86
10. งานบำรุงรักษา	34	35	36
11. งานรักษาความปลอดภัย	10	12	12
12. คอมพิวเตอร์	4	5	4
รวม	<u>538</u>	<u>525</u>	<u>579</u>

ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายให้พนักงานออกจากงาน และไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

ผลตอบแทนรวมของพนักงาน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา โบนัส เงินประกันสังคม เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่พนักงานตั้งแต่ปี 2554 โดยเริ่มโครงการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับพนักงานทุกคน ที่ทำงานครบ 4 เดือน มีสิทธิได้เข้าเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ บริษัทจะหักเงินเดือนของผู้สมัครสมาชิก และบริษัทจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเท่ากับเงินสะสมของพนักงานที่ถูกหัก กำหนดเงื่อนไขดังนี้

อายุงาน 6 เดือน ถึง 3 ปี สมาชิกจ่ายเข้ากองทุนคิดเป็นร้อยละ 3 และ บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนร้อยละ 3

อายุงาน 3 ปี ขึ้นไป สมาชิกจ่ายเข้ากองทุนคิดเป็นร้อยละ 5 และ บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนร้อยละ 5

และกรณีที่พนักงานสิ้นสุดสมาชิกภาพกองทุน พนักงานจะได้รับส่วนสมทบและดอกเบี้ย ดังนี้

อายุสมาชิกกองทุน 1 ปี ถึง 3 ปี สมาชิกจะได้รับส่วนสมทบของพนักงาน 100% และของบริษัท 50%

อายุสมาชิกกองทุน 3 ปี ถึง 5 ปี สมาชิกจะได้รับส่วนสมทบของพนักงาน 100% และของบริษัท 75%

อายุสมาชิกกองทุน 5 ปี ขึ้นไป สมาชิกจะได้รับส่วนสมทบของพนักงาน 100% และของบริษัท 100%

	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
เงินเดือน	144,870,813.00	134,553,009.00	134,000,553.00
โบนัส	6,920,330.00	2,538,959.00	6,220,276.00
เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	3,942,391.00	3,797,237.00	3,709,082.00

การพิจารณาผลตอบแทน บริษัทมีกระบวนการพิจารณาค่าตอบแทนเบื้องต้นที่เหมาะสม โดยใช้ข้อมูลค่าตอบแทนของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน และมีขนาดใกล้เคียงกัน รวมทั้งผลประกอบการของบริษัทประกอบการพิจารณา หากเป็นระดับคณะกรรมการ บริษัทจะนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาขั้นสุดท้าย

นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัท รวมเป็นเงิน 209,139,170.88 บาท โดยแยกเป็นบริษัทย่อย ดังนี้

ปี 2561	บจก.เอเชียพัตยา (AP)	บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA)	บมจ.เซียร์พรีอเพอร์ ตี(ZP)
จำนวนพนักงานรวม (คน)	235	306	447
ค่าตอบแทนพนักงาน(เงินเดือนและโบนัส) : บาท	46,284,436.00	63,345,521.00	93,470,013.00
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,279,884.88	2,883,224.00	1,876,092.00

นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

บริษัทพัฒนาพนักงานโดยมีหน่วยงานฝึกอบรมเป็นศูนย์กลาง โดยกำหนดหน้าที่และมาตรฐานการปฏิบัติ (Standard of Performance) เป็นบรรทัดฐาน จากนั้น การพิจารณาและฝึกอบรมจะเป็นไปตามมาตรฐานดังกล่าว อีกทั้งหน่วยงานฝึกอบรมยังมีหน้าที่ติดตามมาตรฐานการให้บริการของพนักงานในส่วนงานต่างๆ อยู่เสมอ

ในปี 2561 หน่วยงานฝึกอบรมของบริษัท ได้จัดหลักสูตรระดับปฏิบัติการ ระดับซูเปอร์ไวเซอร์ ระดับผู้ช่วยหัวหน้าแผนก และระดับหัวหน้าแผนก แยกกลุ่ม 2 ประเภท ดังนี้

1. หลักสูตรงานบริการ (ภาคปฏิบัติ) มีการให้ความรู้การให้บริการแต่ละแผนก ทั้งฝ่ายโรงแรมและฝ่ายอาหารและเครื่องดื่มเป็นประจำทุกเดือน ตลอดจนข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับบริษัทที่ควรรู้ โดยเฉพาะเมื่อมีพนักงานเข้าใหม่
2. หลักสูตรการสร้างทักษะในการเป็นหัวหน้างาน โดยการส่งพนักงานในระดับหัวหน้าออกไปอบรมเพื่อเป็นการพัฒนาทักษะในการเป็นหัวหน้าที่ดีกับหน่วยงานภายนอก

โดยพนักงานทุกระดับให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมอบรมแต่ละหลักสูตรเป็นอย่างดี และบริษัทให้ความสำคัญในการประเมินผลงานเชิงทักษะและพฤติกรรม ผู้บังคับบัญชาประเมินผู้บังคับบัญชา เป็นรายบุคคล และเปิดโอกาสให้มีการประเมินระหว่างแผนก ในระดับต่าง ๆ เพื่อให้ทราบถึงข้อควรปรับปรุง หรือข้อคิดเห็นของแผนกอื่นที่มีต่อแผนกของตน อันนำไปสู่การเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้สูงขึ้น สอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทเห็นความสำคัญในการดำเนินการหรือปฏิบัติการเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตั้งแต่ปี 2547 โดยอาศัยข้อมูลตามหลักการกำกับดูแลเดิม 15 ข้อ จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และต่อมาได้มีการทบทวนแก้ไขปรับปรุงนโยบายกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่บริษัทได้มีการประกาศเจตนารมณ์ไว้ตั้งแต่ปี 2556 โดยคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกกลุ่มได้รับทราบและปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการของบริษัท และปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องตลอดมา

ในปี 2561 บริษัทได้รับการประเมินคุณภาพการประชมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2561 จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้คะแนน 98 คะแนนจากคะแนนเต็ม 100 คะแนน (AGM Level = 4) จากภาพรวมการประเมินจำนวน 657 บริษัท ที่มีค่าเฉลี่ยที่ 92.42 สะท้อนถึงการเอาใจใส่ต่อการเปิดเผยข้อมูลและการให้ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น ซึ่งในปีต่อไปบริษัทจะพยายามเพิ่มคะแนนการประเมินให้สูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ประจำปี 2561 ระดับ “ดีมาก” จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ด้วย CG score 4 ดวง

ในช่วงปี 2560 ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้นำเสนอ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code- CG Code) เพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้คณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้นำหรือผู้รับผิดชอบสูงสุดขององค์กร นำไปปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้คนรอบข้างเพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน และทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้ให้ทางบริษัทจดทะเบียนทุกบริษัทจัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการแบบ CG Code และให้เริ่มรายงานในปี 2562 นี้ ซึ่งในปี 2561 คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเรื่องนี้แล้ว เพื่อให้มีความชัดเจน เห็นสมควรยกเลิกนโยบายกำกับดูแลกิจการเดิม และอนุมัติให้หลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท (2561) มี 5 ข้อ ได้แก่

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น หลักการ คือ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการเป็นเจ้าของ โดยควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการ ให้ทำหน้าที่แทนตนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน หลักการ คือ ผู้ถือหุ้นทุกราย ทั้งผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหาร รวมทั้งผู้ถือหุ้นต่างชาติ ควรได้รับการปฏิบัติที่เท่าเทียมกันและเป็นธรรม ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ์ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย
3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย หลักการ คือ ผู้มีส่วนได้เสียควรได้รับการดูแลจากบริษัทตามสิทธิ์ที่มีตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการควรพิจารณาให้มีกระบวนการส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสียในการสร้างความมั่นคง ความมั่นคงทางการเงินและความยั่งยืนของกิจการ
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส หลักการ คือ คณะกรรมการควรดูแลให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงิน อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและน่าเชื่อถือ
5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ หลักการ คือ คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท คณะกรรมการมีความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อผู้ถือหุ้นและเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ โดยมีหลักปฏิบัติ CG – Code 8 หลัก ที่คณะกรรมการต้องยึดถือปฏิบัติ ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

นอกจากหลักปฏิบัติของการกำกับที่ดีแล้ว บริษัทได้ทบทวนจรรยาบรรณธุรกิจ จริยธรรมของกรรมการ-ผู้บริหาร-พนักงาน และนโยบายต่าง ๆ ได้แก่ นโยบายระบบการควบคุมภายใน นโยบายการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม/ นโยบายด้านชีวอนามัยและความปลอดภัย นโยบายการจ้างเหมาและคุ้มครองผู้ร้องเรียน นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และคู่มือประกอบนโยบายต่อต้านทุจริตฯ รวมถึงระเบียบการให้ของขวัญ ของกำนัล ระเบียบการบริจาคเพื่อการกุศลและระเบียบการเป็นผู้ให้การสนับสนุน ทั้งนี้ ได้รับการอนุมัติเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2562 จากคณะกรรมการบริษัท และจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร และเผยแพร่ไว้บน website ของบริษัท (www.asiahotel.co.th)

ทั้งนี้ บริษัททำการประเมินตนเองในเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามหลักการดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Self Assessment) ในปี 2561 สรุปดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญของผู้ถือหุ้น จึงจัดทำนโยบายกำกับดูแลกิจการดังกล่าว โดยครอบคลุมถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน มีสิทธิพื้นฐานตามกฎหมาย เช่น

- (1) การมีส่วนแบ่งกำไรของบริษัท การซื้อขาย หรือ โอนหุ้น เป็นต้น
- (2) ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการ และคำตอบแทนของคณะกรรมการทุกรูปแบบ เช่น ค่าเบี้ยประชุม บำเหน็จกรรมการ ทั้งของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- (3) ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชี
- (4) ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือการแก้ไขข้อบังคับ และหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษ
- (5) การได้รับข่าวสาร การเปิดเผยข้อมูลของกิจการ บริษัททำนึ่งถึงผู้ถือหุ้น หรือผู้ลงทุนของบริษัท ที่ควรจะได้รับทราบความเป็นไป จึงรายงานความคืบหน้าภาระหนี้สิน ผลการดำเนินงานของบริษัททุกไตรมาส ให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทราบ ผ่านระบบ SCP ซึ่งเป็นการพัฒนาระบบการเปิดเผยสารสนเทศโดยตรงแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน (Straight Through) ให้มีประสิทธิภาพรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยอยู่ในหัวข้อข่าวประจำวัน คือ ทาง Website ของตลาดหลักทรัพย์ (www.set.or.th) เพื่อเผยแพร่ให้ผู้ลงทุน (ผู้ถือหุ้น) ได้รับทราบอย่างเท่าเทียมกัน และผ่านทาง Website ของบริษัท (www.asiahotel.co.th) เช่น งบการเงินของบริษัทและงบการเงินรวมบริษัทย้อนย้อนหลัง 5 ปี ประวัติการจ่ายเงินปันผล ตลอดจน รายงานประจำปี แบบ 56-1 หลักการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญต่างๆ ของบริษัท ที่ผู้ถือหุ้นควรรู้ในหมวด Investor Relations บน Website
- (6) ในการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี จะกำหนดวัน เวลา และสถานที่ ที่ผู้ถือหุ้นสามารถเข้ามาประชุมได้สะดวก ซึ่งกำหนดที่ทำการบริษัท คือ โรงแรมเอเชีย ตั้งอยู่ใจกลางเมือง เชื่อมสถานีรถไฟฟ้า “บีทีเอส ราชเทวี” และวันประชุมไม่ติดวันหยุดนักขัตฤกษ์
- (7) ในเดือนตุลาคม 2561 บริษัทพิจารณาการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมรวมทั้งคำถามเกี่ยวกับการประชุม และการเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าเป็นกรรมการ สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2562 เป็นการล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาอย่างเพียงพอ โดยให้ส่งมายังบริษัทภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งบริษัทกำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ ของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเสนอวาระประชุม/คำถามการประชุมและเสนอบุคคลเข้าเป็นกรรมการ ผู้ถือหุ้นสามารถส่งแบบฟอร์มการเสนอทั้งสองแบบได้ ถึงเลขานุการบริษัท ที่ Email Address: sudarat@asiahotel.co.th เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้มีเวลาพิจารณากำหนดเป็นวาระ คาดว่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 จะทราบผลพิจารณาเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

และเมื่อถึงกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอวาระ/เสนอบุคคลเข้าเป็นกรรมการ และคำถามเกี่ยวกับการประชุม สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

สำหรับนักลงทุนสถาบัน ที่ประสงค์จะเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทยินดีและสนับสนุนให้เข้าร่วมประชุม เช่นเดียวกับผู้ถือหุ้นทุกท่าน ทุกกลุ่ม ไม่กำหนดกฎเกณฑ์ให้ยุ่งยากโดยไม่จำเป็นแก่ผู้ถือหุ้นในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทน เช่น การกำหนดให้ต้องมีการรับรองเอกสาร โดยหน่วยงานราชการ ฯลฯ

- (8) บริษัทให้ข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมทั้งข้อเท็จจริงและเหตุผล ความเห็นของคณะกรรมการ ตลอดจน เอกสารประกอบในวาระต่างๆ สำหรับแต่ละวาระการประชุมอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจ เช่น
- วาระเลือกตั้งกรรมการ** ทั้งกรรมการที่ครบวาระและได้รับการเสนอชื่อแต่งตั้งวาระใหม่ และแต่งตั้งกรรมการใหม่ บริษัทให้ข้อมูล ประวัติกรรมการ ประเภทกรรมการที่เสนอ อายุ เพศ ประวัติการศึกษา การเข้าอบรม สักส่วนการถือหุ้นในบริษัท ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง ความสัมพันธ์ทางครอบครัว จำนวนปีที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นและกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน การเข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริษัท/กรรมการชุดย่อย/ประชุมผู้ถือหุ้นในปีที่ผ่านมา (กรณีกรรมการที่ครบวาระ)
- วาระเลือกตั้งผู้สอบบัญชี** บริษัทให้ข้อมูลรายชื่อผู้สอบบัญชี 4 รายชื่อ รวมทั้ง ประวัติการทำงาน วุฒิการศึกษา และจำนวนปีที่ลงนามในงบการเงินของบริษัท พร้อมทั้งค่าสอบบัญชี/ค่าใช้จ่ายอื่น(หากมี) ทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยโดยเปรียบเทียบของปีก่อนและปีที่เสนอ
- วาระแก้ไขข้อบังคับบริษัท** บริษัทให้ข้อมูลประกอบการแก้ไขระบุนวข้อ 5 ข้อ โดยนำข้อบังคับเดิม 5 ข้อและข้อบังคับใหม่ 5 ข้อ ให้ที่ประชุมพิจารณาเปรียบเทียบ
- วาระการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น** บริษัทชี้แจงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้น โดยทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วไม่เปลี่ยนแปลง
- วาระแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 ในเรื่องทุนจดทะเบียนของบริษัท** เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น
- ในทุกวาระ ปี 2561 ได้แจ้งหลักเกณฑ์การลงมติจะต้องผ่านด้วยคะแนนเสียงข้างมาก/ไม่น้อยกว่าสองในสาม/ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของผู้เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ทั้งนี้ มีผังขั้นตอนและหลักฐานเอกสารการลงทะเบียนร่วมประชุมทั้งบุคคล/นิติบุคคล มาเองและมอบฉันทะข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ข้อมูลกรรมการอิสระที่อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะและแผนที่การเดินทางมาโรงแรมเอเชีย
- (9) การประชุมผู้ถือหุ้นที่ผ่านมา บริษัทได้จัดส่งเอกสารการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 18 วัน นอกจากนี้ ข้อมูลเอกสารดังกล่าวได้จัดขึ้นใน Website ของบริษัท คือ www.asiahotel.co.th ก่อนประชุม ไม่น้อยกว่า 21 วัน ซึ่งในปีต่อไป บริษัทมีเป้าหมายจะจัดทำให้เสร็จก่อนวันประชุม 30 วัน ตามที่หลักการของ CG เสนอมา
- (10) บริษัทไม่มีการลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น ในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทที่ต้องเปิดเผย ตามข้อกำหนดต่างๆ บริษัทจัดทำรายงานประจำปี เป็น CD ให้แก่ผู้ถือหุ้น และจัดทำเป็นรูปเล่มด้วย หากมีผู้ถือหุ้นร้องขอ และบริษัทไม่แจกเอกสารข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกระตือรือร้น ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย ทั้งนี้ บริษัทแจ้งวิธีการและขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมให้ทราบในหนังสือเชิญประชุมเป็นการล่วงหน้า
- (11) ในกรณีที่มีการมอบฉันทะเข้าประชุม บริษัทจัดเตรียมแบบฟอร์มมอบฉันทะ ตามระเบียบของกระทรวงพาณิชย์ 3 แบบ ให้ผู้ถือหุ้นเลือกใช้ โดยผ่าน Website ของบริษัท และบริษัทสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้แบบมอบฉันทะ (แบบ ข.) ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุนคะแนนในการลงคะแนนเสียงได้ โดยแนบไปกับหนังสือเชิญฯ นอกจากนี้ได้เพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้ประธานกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการอิสระเข้าประชุมแทนได้
- (12) ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2561 กรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นครบทั้งคณะจำนวน 8 ท่าน (รวมกรรมการชุดย่อย 2 ชุด) คิดเป็นร้อยละ 100 นอกจากกรรมการแล้ว ยังมีที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมาย ผู้สอบบัญชี เข้าร่วมและเป็นพยานในการนับคะแนนการออกเสียงลงมติของการประชุมในวาระต่างๆ พร้อมกับเชิญกรรมการผู้จัดการ ของบริษัทเซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าร่วมประชุมด้วย หากผู้ถือหุ้นท่านใดสนใจซักถาม บริษัทสามารถให้คำชี้แจงในเรื่องต่างๆ นั้นได้
- (13) บริษัทใช้บัตรลงคะแนนในทุกวาระ ซึ่งก่อนเริ่มการประชุม เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนนในวาระต่างๆ บางวาระที่ต้องใช้มติ เสียงข้างมาก หรือ ไม่น้อยกว่าสองในสาม หรือ ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของผู้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่เข้าร่วมประชุม ตามข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งวาระที่เลือกตั้งกรรมการ บริษัทจัดให้มีการออกเสียงลงคะแนนเป็นรายบุคคล ส่วนวิธีการนับคะแนนเสียง เพื่อความรวดเร็วใช้วิธีแบบคะแนน กล่าวคือ ยึดถือองค์ประชุมทั้งหมด มีความเห็น “เห็นด้วย” กับความเห็นของคณะกรรมการ หากมีผู้ถือหุ้นท่านใด “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งด

ออกเสียง” ให้ใช้บัตรลงคะแนนแจ้งแก่บริษัท ก่อนประกาศผลในที่ประชุม เพื่อนำไปหักออกจากจำนวนองค์ประชุมทั้งหมด จะได้จำนวนผู้ถือหุ้นให้ความเห็นว่า “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เป็นจำนวนที่เสียงเท่าใดนั้นสรุปแจ้งให้ที่ประชุมทราบในวาระนั้นๆ วิธีการดังกล่าวนี้ได้ขอความเห็นจากที่ประชุม ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นด้วย ในวิธีดังกล่าว และบริษัทได้ถือปฏิบัติมา

และทุกปี บริษัทมอบให้บริษัทชำนาญการภายนอกใช้ระบบการลงคะแนนแบบบาร์โค้ด และระบบ โปรแกรมการนับคะแนนเสียงในห้องประชุม นำผลการออกเสียงขึ้นจอ LCD เพื่อความรวดเร็ว ถูกต้องและโปร่งใส

- (14) ในวันประชุมผู้ถือหุ้นที่ผ่านมา ประธานในที่ประชุมเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถาม ในเรื่องผลการดำเนินงานที่ผ่านมา และจะทำในอนาคต ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยใช้เวลาอย่างเพียงพอและเท่าเทียม และไม่มีการเสนอวาระพิเศษอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ และแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบ Setportal ภายในวันดังกล่าว
- (15) หลังวันประชุม บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บันทึกข้อมูล สารระสำคัญ ได้แก่ รายชื่อกรรมการที่เข้าประชุม ข้อมูลจากบริษัท ที่ปรึกษาการเงินอิสระ (ถ้ามี) และข้อคิดเห็น ข้อซักถาม โดยสรุปจากผู้ถือหุ้น วิธีการลงคะแนน นับคะแนน และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยแยกคะแนน เห็นด้วย, ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสีย ในทุกวาระ และนำเสนอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และนายทะเบียน กระทรวงพาณิชย์ ตามที่กฎหมายกำหนด หลังจากการประชุมแล้วเสร็จภายใน 14 วัน และนำรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น ตรวจสอบผ่านทาง Website ของบริษัท หลังจากประชุมเสร็จภายใน 15 วัน ส่วนรายงานประชุมฉบับภาษาอังกฤษเผยแพร่ภายใน 30 วันหลังการประชุม
- (16) บริษัทมีมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน โดยเฉพาะคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานที่มีส่วนรู้ข้อมูลภายใน ทั้งข้อมูลทางการเงินและมีข้อมูลทางการเงิน นำมาซึ่งประโยชน์ส่วนตน โดยกำหนดแนวทางและการปฏิบัติ และมีการติดตามผลการปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ กล่าวคือ ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารซื้อ-ขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่ตนถืออยู่ ก่อนที่จะมีการเปิดเผยงบการเงินต่อสาธารณชน เป็นเวลา 1 เดือน
- (17) คณะกรรมการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้อง ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้รับทราบการถือหุ้นของบริษัทของกรรมการแต่ละท่าน ในการประชุมเดือนแรกของปี (สำหรับกรรมการเข้าใหม่จะต้องจัดทำแบบรายงานส่วนได้เสียฯ โดยส่งมาที่เลขานุการบริษัท ภายใน 30 วัน หลังจากที่ดำรงตำแหน่ง) และรายงานดังกล่าว กรรมการทุกท่านต้องจัดทำทุกสิ้นปีปฏิทิน หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วัน เช่น การเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือการลาออกจากกรรมการในบริษัทอื่นที่อาจมีความขัดแย้ง หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้น เพื่อให้คณะกรรมการทราบในการประชุมครั้งต่อไป เพื่อประโยชน์หากมีการพิจารณาธุรกรรมระหว่างบริษัทกับกรรมการ หรือผู้บริหารที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทยังไม่มีนโยบายที่กำหนดให้คณะกรรมการต้องแจ้งล่วงหน้าต่อบริษัทในการซื้อ-ขายหลักทรัพย์ของบริษัท เนื่องจากที่ผ่านมา ไม่มีการเคลื่อนไหวการถือหลักทรัพย์ของกรรมการบริษัทอย่างเป็นนัยสำคัญ

2. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

คณะกรรมการกำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการ รับผิดชอบต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ตามกฎหมายกำหนด และดูแลให้มั่นใจว่าสิทธิดังกล่าวได้รับการคุ้มครองและปฏิบัติด้วยดี อาทิเช่น

- 1) พนักงาน : บริษัทได้ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด มีการประเมินผลงานประจำปีอย่างเป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม และให้ความสำคัญต่อสุขภาพอนามัย ส่งเสริมให้มีการออมเพื่อเกษียณอย่างมีความสุข มีคณะกรรมการสวัสดิการพนักงาน มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สำหรับพนักงานและผู้บริหารทุกคนทุกแผนกเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด
- 2) ลูกค้า : บริษัทมีข้อกำหนดการปฏิบัติต่อลูกค้า อย่างยุติธรรม โปร่งใส พนักงานจะได้รับการอบรมให้ดูแลลูกค้าให้ได้รับการบริการอย่างดีที่สุด ไม่เปิดเผยความลับของลูกค้า และจะติดตามแก้ไขข้อร้องเรียนจากลูกค้าทันที
- 3) เจ้าหนี้ : บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้เงินตามข้อตกลงกับสถาบันการเงินทุกแห่ง มีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามกำหนด

- 4) คู่แข่ง : บริษัทสนับสนุนนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ส่งเสริมการทำลาย คู่แข่งอันผิดจริยธรรม
- 5) คู่ค้า : บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้า ได้แก่ ร้านค้า ผู้รับเหมา อย่างยุติธรรม ทุกราช ไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อชื่อเสียงของบริษัท คำนึงถึงความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกัน ถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างมูลค่าความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า
- 6) ชุมชน : บริษัทไม่กระทำการอันเป็นผลเสียต่อชุมชน โดยเฉพาะบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งธุรกิจการค้าของบริษัท
- 7) สิ่งแวดล้อม : บริษัทมีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม ให้มีความสำคัญในการศึกษาและให้ความรู้แก่พนักงาน ตั้งแต่เริ่มเข้ามาเป็นพนักงานของบริษัท และดำเนินการอย่างต่อเนื่องมาตลอด

ในปี 2556 บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการดำเนินนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Collective Anti – Corruption) “CAC” เพื่อประโยชน์ทั้งในองค์กรและนอกองค์กร และต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2557 อนุมัตินโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัทให้พนักงานภายในองค์กร ตลอดจนบริษัทย่อยได้รับทราบพร้อมกับการกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติ และวันที่ 21 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ยื่นเรื่องขอการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตต่อสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ซึ่งเป็นเลขานุการโครงการ ซึ่งในเดือนพฤศจิกายน 2560 บริษัทได้รับทราบจากเลขานุการโครงการฯ (IOD) ว่าบริษัทจะต้องส่งข้อมูลเพิ่มเติมในบางประเด็นที่ยังไม่สมบูรณ์เข้าไปให้พิจารณารับรองใหม่

อย่างไรก็ดี แม้จะยังไม่ได้รับการรับรอง การเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต บริษัทได้ยึดถือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และคู่มือประกอบนโยบายฯ ตลอดจนระเบียบปฏิบัติต่างๆ ซึ่งได้ปรากฏบน Website ของบริษัทแล้ว และได้เผยแพร่แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับทราบโดยตรง โดยได้มีการปฏิบัติอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมออย่างเคร่งครัด

3. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัททำการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วนทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับดูแลหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านข่าวของ www.set.or.th ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ www.asiahotel.co.th ในหัวข้อต่าง ๆ ดังนี้

- วิสัยทัศน์
- ลักษณะธุรกิจ / โครงสร้างการจัดการ
- คณะกรรมการ
- ข้อมูลทางการเงิน-งบการเงิน ย้อนหลัง 5 ปี และคำอธิบายผลการดำเนินงานจากฝ่ายจัดการ
- ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- ราคาหลักทรัพย์ของบริษัท
- นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- รายงานกิจการเพื่อความยั่งยืน
- ข้อสอบถาม/ข้อร้องเรียน

อีกทั้งการเปิดเผยในแบบรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) แบบรายงานประจำปี (แบบ 56-2) เช่น

- การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยในปีที่ผ่านมา
- ผลตอบแทนประจำปีที่คณะกรรมการได้รับจากบริษัทและบริษัทย่อย
- การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและรายงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- การรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินประจำปี ซึ่งได้มีการปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เหมาะสมกับธุรกิจ มีข้อมูล ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นจริง

บริษัทมีเจ้าหน้าที่ให้ข้อมูลของบริษัทแก่ผู้สนใจ มีหน่วยงานดูแล เปิดเผยแพร่สารสนเทศที่สำคัญของบริษัทอย่างถูกต้อง โปร่งใส และ ทันเวลา แต่ยังไม่มีการแต่งตั้งเป็นหน่วยงานผู้ลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยเฉพาะ หากเป็นข้อมูลของบริษัทในด้านการตลาดผู้สนใจสามารถดูได้จาก website ของบริษัท ที่ www.asiahotel.co.th สำหรับข้อมูลด้านการเงิน การลงทุน ผู้สนใจลงทุน สามารถติดต่อเข้ามานัดพบล่วงหน้าเพื่อขอข้อมูลได้จากฝ่ายจัดการ โทร. 02-217-0808 ต่อ 5512 และที่เลขานุการบริษัท Email address: sudarat@asiahotel.co.th

4. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

ในปี 2561 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการพิจารณาหลักการกำกับดูแลกิจการ CG-Code ที่ทางสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้นำเสนอมาบริษัทจดทะเบียนตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งที่ผ่านมากomitee กรรมการของบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ตามหลักการกำกับดูแลนี้ อยู่แล้วเป็นส่วนใหญ่ บางเรื่องอาจมีได้ทำรายงานหรือกล่าวถึงในรายงานประจำปี จึงได้ทบทวนนโยบายดังกล่าวและมีการพิจารณา อนุมัติหลักการกำกับดูแลกิจการ CG-Code (ฉบับ 2561) เมื่อ 11 มกราคม 2562 โดยเผยแพร่ภายในองค์กรได้รับทราบ และภายนอก องค์กรผ่าน website ของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทมีโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทที่มีความหลากหลายในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ เฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และการไม่กีดกันในเรื่องเพศ ซึ่งทั้งคณะมีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นกรรมการบริหาร 4 ท่าน ได้แก่ นายอมร เตชะหรวุจิตร, นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร, นางพรพรรณ ตันอริยกุล และนางอ้อยทิพย์ เหมราชย์ มีหน้าที่ดูแลการบริหารกิจการ โรงแรมทั้ง 4 แห่ง
- กรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหาร 3 ท่าน ได้แก่ นางสุวิมล เตชะหรวุจิตร, นายพลภัทร์ เตชะหรวุจิตร มีความรู้ทางธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้า อพาร์ทเมนท์ และ นางสาวชัชชา เตชะหรวุจิตร มีความรู้ในธุรกิจ โรงแรมทั้งในประเทศและ ต่างประเทศ และความรู้การประกอบการรุ่นใหม่
- กรรมการอิสระ 4 ท่าน คือ นายปิยะวุฒ เสนาภูพิทักษ์, นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล, นายสุวัฒน์ คุณิตโรจนวงศ์ และดร.โชติมา พัวศิริ มีความรู้ด้านธุรกิจประกันภัย ด้านรับเหมาก่อสร้าง บัญชี บริหารธุรกิจ และเศรษฐศาสตร์

คณะกรรมการชุดย่อย คือคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 4 ท่าน คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จำนวน 3 ท่าน และคณะผู้บริหาร 15 ท่าน

เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานทางการบริหารงานของบริษัท โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจึงมีกรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหารรวม 7 ท่าน ซึ่งมากกว่าครึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และจากกรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหาร 7 ท่านนี้ บริษัทแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดขณะนี้ 11 ท่าน) ทั้ง 4 ท่านเป็นกรรมการตรวจสอบ และบริษัทมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 3 ท่าน เพื่อช่วยดูแลการสรรหาและ กลั่นกรองบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท หรือ กรรมการผู้จัดการเพื่อให้มีการพิจารณาอย่าง โปร่งใส ยุติธรรม ตาม หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะเป็นกรรมการอิสระทั้งคณะ

คณะกรรมการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการให้ชัดเจน และเพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมี อำนาจโดยไม่จำกัด และไม่มีนโยบายให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการเป็นบุคคลเดียวกัน หรือในครอบครัวเดียวกัน บริษัทจึงมีนโยบายแต่งตั้งประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งได้แต่งตั้งในเดือนมีนาคม 2561 ที่ผ่านมา

อย่างไรก็ดี การดำรงตำแหน่งของกรรมการ บริษัทยังไม่สามารถกำหนดจำนวนวาระที่จะต้องดำรงตำแหน่งกรรมการนาน ที่สุดได้ ตลอดจนกำหนดจำนวนปีที่กรรมการอิสระสามารถอยู่ได้ต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระครั้งแรกได้ในขณะนี้ ด้วยธรรมเนียมปฏิบัติวัฒนธรรมองค์กรและมีความเชื่อมั่นในความเป็นอิสระในการกำกับ กิจการที่ดีต่อองค์กรของกรรมการอิสระทุกท่าน

นอกจากนี้ จำนวนกรรมการ (ที่ไม่รวมกรรมการอิสระ) ในคณะกรรมการไม่เป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงิน ลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม บริษัทมีการพิจารณาความรู้ ความเหมาะสม และความสามารถของกรรมการแต่ละท่านเป็นสำคัญ ตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอมา

วิธีการสรรหากรรมการ ตลอดจนการกำหนดคุณสมบัติของกรรมการ กรรมการอิสระ หน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อบริษัท ตลอดจนเลขานุการบริษัท กล่าวถึงในหัวข้อ 8. โครงสร้างการจัดการ ข้อ 8.1 อำนาจหน้าที่ในโครงสร้าง การจัดการ และ ข้อ 9.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อย สำหรับประวัติ คุณวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ทำงาน การถือหุ้นในบริษัท

การมีส่วนได้เสีย หรือการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น ของคณะกรรมการทุกท่าน มีรายละเอียดเปิดเผยในเอกสารแนบ 1 ของแบบ 56-1 และรายงานประจำปีแล้ว

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย 2 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน **คณะกรรมการตรวจสอบ** (Audit Committee) จัดตั้งขึ้น โดยการแต่งตั้งของคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นองค์กรอิสระที่จะให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความถูกต้องของรายงานทางการเงินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในและการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักจรรยาบรรณต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่สามารถทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้ มีวาระการดำรงตำแหน่งครั้งละ 3 ปี หากครบกำหนดกรรมการตรวจสอบสามารถต่อวาระใหม่ได้

คุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ ต้องเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติอื่นประกอบด้วย

- ต้องไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- ต้องไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน เฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
- มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยกรรมการตรวจสอบต้องสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
- ไม่ควรเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกินกว่า 5 บริษัท เนื่องจากอาจมีผลให้ปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทใดบริษัทหนึ่งทำได้ไม่เต็มที่

คณะกรรมการตรวจสอบชุดปัจจุบันได้ปฏิบัติหน้าที่ครบวาระ 3 ปี ในเดือนพฤษภาคม 2561 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จึงพิจารณาและนำเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 พิจารณาและได้รับการอนุมัติแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทต่อไปอีกวาระหนึ่ง

คณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน มีดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1. นายสุวัฒน์	คูสิตโรจนวงศ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายปิยะวุฒิ	เสนาภูพิทักษ์	กรรมการตรวจสอบ
3. นายสมบัติ	ผู้พิพัฒนศิริกุล *	กรรมการตรวจสอบ
4. ดร.โชติมา	พัทศิริ *	กรรมการตรวจสอบ
นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ * นายสมบัติ ผู้พิพัฒนศิริกุล และ ดร.โชติมา พัทศิริ เป็นผู้มีความรู้ ทางด้านบัญชีและการเงิน มีความสามารถในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

นอกจากนี้กรรมการตรวจสอบทุกท่านได้ผ่านการฝึกอบรมหลักสูตร Financial Statements for Director จากสถาบันกรรมการไทย (IOD) แล้ว

โดยมีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

- (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
- (5) ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่างๆ ที่พบจากการตรวจสอบ
- (6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ ให้มีการดำเนินการเป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- (7) พิจารณาให้ความเห็นชอบกฎบัตรของสำนักตรวจสอบภายใน หรือระเบียบว่าด้วยการตรวจสอบภายในก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (8) อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ขอบเขตการตรวจสอบ และงบประมาณของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการตรวจสอบภายในครอบคลุมระบบการควบคุมและขั้นตอนการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม
- (9) สอบทานรายงานผลการตรวจสอบภายใน และติดตามประเด็นสำคัญที่ตรวจพบจากการตรวจ-สอบภายใน
- (10) พิจารณาทบทวนบทบัญญัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (11) ทบทวนกับฝ่ายบริหารในเรื่องนโยบายการบริหารความเสี่ยง(Risk Management) การปฏิบัติตามนโยบาย และแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
- (12) สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการจัดทำรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (Management's Discussion and Analysis หรือ MD&A) ซึ่งเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัท
- (13) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลตามที่ประกาศตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (14) ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท ได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชี
- (15) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ใช้อยู่เดิมให้เป็นไป ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จัดทำขึ้น กฎบัตรฉบับปรับปรุงใหม่นี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2554 เป็นต้นไป

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และได้รายงานผลการประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงการปฏิบัติงานตรวจสอบในด้านต่างๆ รายการเกี่ยวข้องระหว่างกัน ตลอดจนพิจารณาเงินของบริษัทย่อยทุกไตรมาส เพื่อสรุปเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้ง ในปี 2561 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวม 9 ครั้ง

ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2561

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม /ประชุมทั้งหมด
1. นายสุวัฒน์ คุณิตโรจนวงศ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	9/9
2. นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์	กรรมการตรวจสอบ	9/9
3. นายสมบัติ ผู้พิพัฒนศิริกุล	กรรมการตรวจสอบ	9/9
4. ดร.โชติมา พัวศิริ	กรรมการตรวจสอบ	7/9

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เริ่มจัดตั้งขึ้นโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง และอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วย กรรมการ 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 2 ท่าน สำหรับปีปัจจุบัน คณะกรรมการทั้ง 3 ท่าน เป็นกรรมการอิสระ แต่ละท่านมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี หากพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการแต่งตั้งใหม่ได้

ในเดือนมกราคม 2562 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ครบวาระ 3 ปี ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติแต่งตั้งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทั้งสามท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อไปอีกวาระหนึ่ง ซึ่งจะครบวาระในเดือนมกราคม 2565

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายนามดังนี้

1. นายสมบัติ	ผู้พิพัฒนศิริกุล	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายปิยะวุฒิ	เสนาภูพิทักษ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นายสุวัฒน์	คุณิตโรจนวงศ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาฯ มีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบดังนี้

- (1) พิจารณานำเสนอโครงสร้าง องค์ประกอบ และคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ
- (2) พิจารณาหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหานบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงให้เป็นไปตามโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ และหลักเกณฑ์ในการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูง
- (3) สรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
- (4) เสนอรายชื่อกรรมการบริษัทที่จะดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ของบริษัท
- (5) พิจารณากลั่นกรองผู้ที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทซึ่งได้แก่ กรรมการผู้จัดการ กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการผู้ช่วยผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ในกรณีที่มีตำแหน่งว่างลง
- (6) พิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ กรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการของบริษัท
- (7) พิจารณากำหนดเกณฑ์ในการประเมินผลกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- (8) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
- (9) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปีของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท รวมถึงค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี สวัสดิการและผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ โดยนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ตามกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ไม่มีการกำหนดจำนวนครั้งในการประชุม แต่ต้องจัดการประชุมตามที่เห็นสมควร โดยจะรวบรวมข้อมูลกรรมการที่จะครบวาระและข้อมูลรายชื่อบุคคล ที่บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอบุคคลเป็นกรรมการมาล่วงหน้า ในไตรมาส 4 ของปี กำหนดไว้ให้เสนอมารายชื่อ

ภายในวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และได้รายงานผลการประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงการ
กลั่นกรองบุคคลที่เหมาะสมดำรงตำแหน่งกรรมการ และกำหนดค่าตอบแทน เพื่อสรุปเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา
ก่อนเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ ในปี 2561 มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน รวมจำนวน 3 ครั้ง

ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประจำปี 2561

รายชื่อกรรมการสรรหา	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม /ประชุมทั้งหมด
1. นายสมบัติ ผู้พิพัฒนทรัพย์กุล	ประธานกรรมการสรรหา	3/3
2. นายปิยะวุฒิ เสนากุฬพิทักษ์	กรรมการสรรหา	3/3
3. นายสุวัฒน์ คุณิตโรจนวงศ์	กรรมการสรรหา	3/3

9.3 การสรรหาแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

(1) กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ได้แก่ คุณสมบัติ และกระทบกระบวนการณ์สรร
หา ทั้งนี้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเท่ากับที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด
ดังนี้

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือ
หุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระราย
นั้นๆ ด้วย การกำหนดการถือหุ้นนี้เป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจ
ควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจ
ควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็น
กรรมการอิสระ
- ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่
สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะ
ได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจ
ควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคย
เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัท
ร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อย
กว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจ
ควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบ
บัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้น
แต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการ
เงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้
มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้น
ด้วย เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อน วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่ง
เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

- ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
- กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้
- กรรมการอิสระ ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระในกลุ่ม (บริษัท บริษัท-ย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน) และต้องเปิดเผยคำตอบแทนรวมที่ได้รับจากกลุ่มบริษัทในแบบ 56-1 และรายงานประจำปี (ไม่ต้องเปิดเผยคำตอบแทนแยกรายบริษัท)

อนึ่ง บริษัทยังไม่สามารถกำหนดให้กรรมการอิสระมีวาระอยู่ต่อเนื่องไม่เกิน 3 วาระ หรือ 9 ปี ตามหลักการกำกับดูแลกิจการฯ ได้ ด้วยวัฒนธรรมองค์กรไม่สามารถปฏิบัติตามได้ในขณะนี้ และคณะกรรมการอิสระทุกคนมีความเชี่ยวชาญในงานต่าง ๆ แตกต่างกัน และมีความเชื่อมั่นว่าสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง : โดยกรมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย และกระบวนการสรรหากรรมการที่ชัดเจน ประกอบด้วยกระบวนการในการตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้นของผู้ที่ถูกเสนอชื่อ เพื่อให้แน่ใจว่าเป็นไปตามคุณสมบัติของกรรมการ และถูกต้องตามกระบวนการคัดเลือก เพื่อติดต่อ ทบทวนให้เข้าดำรงตำแหน่ง และเสนอขอแต่งตั้งจากคณะกรรมการ และ/หรือพิจารณารับรองคุณสมบัติของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะนำข้อสรุปจากการประเมินผลงานของ กรรมการในขณะที่ยังดำรงตำแหน่งเป็นรายบุคคลมาประกอบการพิจารณา

จากการประเมินตนเองของกรรมการ ประจำปี 2561 ซึ่งคณะกรรมการจะทำการประเมินช่วงต้นปี 2562 กรรมการทุกคนทำการประเมินเป็นรายบุคคลและทั้งคณะ ตลอดจนการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งเลขานุการคณะกรรมการรวบรวมนำเสนอให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน สรุปผลเสนอที่ประชุมคณะกรรมการได้รับทราบเพื่อนำมาปรับปรุงพัฒนากระบวนการตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ 95% เท่ากับปีก่อน ด้วยมีการพิจารณาจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูงที่สำคัญเพื่อให้มีการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง

ในปี 2561 คณะกรรมการบริษัทได้มีการประเมินผลการทำงานของกรรมการผู้จัดการ โดยกรรมการทุกท่านยกเว้น กรรมการผู้จัดการ จะได้รับแบบประเมิน CEO ล่วงหน้า และนำผลประเมินส่งไปยังคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ในวันประชุมประจำเดือนมกราคม เพื่อประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่โดยรวมในแต่ละปี

ทั้งนี้ เป็นประจำทุกปี ช่วงต้นเดือนตุลาคม บริษัทได้เปิดให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีโอกาสเสนอบุคคลที่จะได้รับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ พร้อมกับให้มีการเสนอวาระประชุมล่วงหน้า โดยกำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของการเสนอบุคคลเป็น กรรมการและเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าใน website ของบริษัท หัวข้อ Investor Relation สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 โดยให้เสนอมายังเลขานุการคณะกรรมการบริษัทภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเลขานุการคณะกรรมการจะรวบรวมรายชื่อเสนอคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อการกลั่นกรองและนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ก่อนเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้ง

อนึ่ง ในการพิจารณาสรรหากรรมการ และผู้บริหารระดับสูง เป็นไปโดยอิสระ ไม่อยู่ภายใต้อิทธิพลของผู้หนึ่งผู้ใด และฝ่ายจัดการ โดยกรรมการผู้จัดการจะจัดประชุมเพื่อปฐมนิเทศกรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูง โดยการบรรยายสรุป (Briefing) ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง เพื่อให้กรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงเข้าใจธุรกิจและการปฏิบัติหน้าที่ แนวทางในการดำเนินธุรกิจ และแผนยุทธศาสตร์ขององค์กร

สำหรับจำนวนกรรมการเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 16. คณะกรรมการของบริษัทมีจำนวนไม่น้อยกว่า 7 คน แต่ไม่มากกว่า 15 คน โดยที่คณะกรรมการบริษัททั้งหมดปัจจุบันมีจำนวน 11 ท่าน มีกรรมการอิสระผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.36 หรือ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และเป็นบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด

แผนการสืบทอดตำแหน่ง

เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อม สำหรับความต่อเนื่องในการบริหารกิจการของบริษัท คณะกรรมการมอบหมายให้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีหน้าที่สรรหาและจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งงานที่สำคัญของบริษัท โดยกำหนด ตำแหน่งที่สำคัญที่จะต้องเตรียมผู้สืบทอด การกำหนดคุณสมบัติของผู้สืบทอดตำแหน่ง และการสรรหาบุคลากรเพื่อสืบทอด ตำแหน่ง พร้อมทั้งแผนการเตรียมความพร้อมให้แก่บุคลากรที่จะสืบทอดตำแหน่ง

ในการกำหนดตำแหน่งสำคัญที่ต้องเตรียมผู้สืบทอดตำแหน่ง จะเริ่มตั้งแต่ระดับ ผู้จัดการแผนกต่าง ๆ ขึ้นไป จะมีการทำ แผนประเมินความรู้ ความสามารถ จุดอ่อน จุดแข็ง รวมทั้งความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ ในตำแหน่งที่สูงขึ้นไปในอนาคต เพื่อหา ผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะเข้าสู่โปรแกรมการพัฒนาเพื่อเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งที่สำคัญในอนาคต ซึ่งในปี 2561 นี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เรียบร้อยแล้ว

การเลือกตั้งกรรมการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 17. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตาม หลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่อยู่ทั้งหมดตามข้อ (1) เลือกตั้งบุคคลคนคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้
- (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวน กรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวน กรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้คณะกรรมการ แต่งตั้งบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้ เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน ทั้งนี้ มติการแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าว ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่ น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

9.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่ม คือ 1. ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และ 2. ธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) ซึ่งในปี 2554 คณะกรรมการมีการกำหนดนโยบายในการบริหารงานในแต่ละกลุ่มบริษัทแยกกันดำเนินงาน มีการ ประชุมร่วมกันในบางครั้ง ต่อมาในปี 2560 ที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติยกเลิกนโยบายการแบ่งแยกดำเนินธุรกิจของ บริษัทและบริษัทย่อยในกลุ่ม ด้วยที่ผ่านมา เกิดข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจหลายประการ ซึ่งในอนาคตธุรกิจของบริษัทอาจคาบ เกี่ยวในสองธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมิได้มีการเปลี่ยนแปลงการควบคุมดูแลบริษัทย่อยแต่อย่างใด ทางปฏิบัติยังคงปฏิบัติเช่นเดิม ดังนี้

1. ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร บริษัทส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนในบริษัทย่อย และจัดให้คณะผู้บริหารจัดทำ แผนการดำเนินงานปีต่อปี มีการรายงานผลการดำเนินงานรายเดือน โดยเข้าร่วมประชุมกรรมการบริษัททุกเดือน และติดตามผลอย่าง ใกล้ชิด โดยวิธีปรับแผนงานทุกไตรมาส ทั้งนี้ บริษัทได้ใช้ระบบการควบคุมภายในของธุรกิจ โรงแรมกับบริษัทย่อยที่ประกอบ ธุรกิจโรงแรมเช่นกัน

และการที่บริษัทถือหุ้นสัดส่วน 99-100% ในบริษัทย่อยทั้งสองแห่งซึ่งเป็นกลุ่ม โรงแรมนั้น จึงไม่ได้มีการกำหนดระเบียบ ปฏิบัติของการเสนอชื่อในการแต่งตั้งกรรมการ หรือการออกเสียงลงมติในวาระต่าง ๆ ของการประชุมผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย แต่ผู้ถือ

หุ้นและกรรมการหรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกันทั้งบริษัทและบริษัทย่อย จึงสามารถควบคุมดูแลการบริหารงานได้เต็มที่ นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ระเบียบเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือ รายการสำคัญใด ๆ ของบริษัท เปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะเดียวกัน อีกทั้งมีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันตามกำหนด

2. ธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เข้าพื้นที่) บริษัทกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยเชิญกรรมการบริหารของบริษัทย่อยร่วมประชุมกับคณะกรรมการของบริษัทเป็นรายไตรมาส เพื่อติดตามผลการดำเนินงานและทิศทางการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย และในบางครั้งคณะกรรมการก็ให้คำแนะนำและขอปรับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย เพื่อสอดคล้องกับภาพรวมของธุรกิจทั้งหมด

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

จากการที่มีกฎระเบียบว่าด้วยการถือครองหลักทรัพย์ของผู้บริหารบริษัทฯ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่จะต้องให้กรรมการและผู้บริหารรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหลักทรัพย์ บริษัทมีนโยบายการกำกับดูแลในการป้องกันผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในทั้งข้อมูลทางการเงินและมีใช้ทางการเงิน ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของผู้บริหารดังกล่าวใช้ข้อมูลภายในซึ่งยังมิได้เปิดเผยเพื่อทำการซื้อขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัท ก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยสู่สาธารณชน เป็นเวลา 1 เดือน และทุกครั้งที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัท คณะกรรมการตลอดจนผู้บริหารที่เข้าข่ายการรายงานจะต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อ-ขาย โอนหรือรับโอนพร้อมทั้งส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้สำนักบริหารเพื่อการรายงานของบริษัท

ในทางปฏิบัติคณะกรรมการทุกท่านมีความเข้าใจตรงกันว่า หากท่านหนึ่งท่านใด ได้ทำการซื้อขาย หลักทรัพย์ของบริษัท กรรมการหรือผู้บริหารจะใช้วิธีการโทรศัพท์แจ้งให้เจ้าหน้าที่สำนักบริหารทราบอย่างไม่เป็นทางการภายในวันรุ่งขึ้นทันที จากนั้นจึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรตามขั้นตอนภายหลัง

9.6 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่ บริษัท เอ.เอ็น.เอส ออดิท จำกัด

- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2561

หน่วย:บาท

รายชื่อบริษัท	ค่าสอบบัญชี ปี 2561
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	1,670,000.00
บริษัทย่อย	
1. บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด	1,100,000.00
2. บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด	1,010,000.00
3. บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,770,000.00
4. บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด	92,000.00
5. ZEER OVERSEA LLC	300,000.00
6. บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด	350,000.00
รวมค่าตรวจสอบทั้งสิ้น	<u>6,292,000.00</u>

(2) ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) - ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

การจัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อสังคม หรือ รายงานความยั่งยืนขององค์กร เป็นเรื่องที่รวบรวมความเคลื่อนไหวของการดำเนินกิจกรรมด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมของบริษัท กิจกรรมภายในและภายนอกของบริษัท ด้วยการให้ทรัพยากรที่มีอยู่ในบริษัทและทรัพยากรจากภายนอกบริษัท อันทำให้เกิดการอยู่ร่วมกันในสังคมทุกระดับได้อย่างมีความสุข บริษัทเชื่อว่ากิจกรรมดังกล่าวสามารถทำให้เกิดความเจริญเติบโตของบริษัทและสังคมควบคู่กันอย่างยั่งยืนต่อไป

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในทุกๆ กลุ่ม ภายใต้ต้นนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่จัดทำขึ้นเมื่อปี 2547 และทบทวนนโยบายฯ เมื่อเดือนมีนาคม 2559 ดังได้กล่าวในหัวข้อ 9. การกำกับดูแลกิจการ และทำการเปิดเผยนโยบายดังกล่าวไว้บน website ของบริษัท ที่ www.asiahotel.co.th และในรายงานประจำปีด้วย

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทยังมิได้มีการจัดทำรายงานตามกรอบของ GRI (Global Reporting Initiative)

เนื่องจากบริษัทได้ประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร ซึ่งเป็นธุรกิจบริการ กับธุรกิจให้เช่าช่วง (อสังหาริมทรัพย์) ผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญของธุรกิจนอกจากผู้ถือหุ้นของบริษัท คือ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า สิ่งแวดล้อม และสังคม เป็นสำคัญ ในปัจจุบันบริษัทจึงเน้นการดำเนินธุรกิจของบริษัทต่อความรับผิดชอบต่อสังคมในเรื่องดังนี้

1. **การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม** บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าให้บริษัทฯ เท่านั้น และไม่มีนโยบายในการแข่งขันทางการค้าโดยใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งกันอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าใด ๆ ต้องไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อกฎหมายใดๆ มีการคำนึงถึงความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า การคัดเลือกคู่ค้าต้องทำอย่างยุติธรรม ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างมูลค่าความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า
2. **การต่อต้านการทุจริต** บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานพึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องโดยรวม ต้องไม่พึงรับหรือให้ของขวัญของกำนัล จากลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ผู้ขายสินค้า หรือผู้ให้บริการ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ แม้อันโอกาสตามประเพณีนิยม ซึ่งมีธรรมเนียมการให้ของขวัญ หากพนักงานได้รับของขวัญที่มีมูลค่าเกินปกติวิสัย ให้พนักงานรายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น การรับทำงานให้กิจการใดโดยได้รับสินจ้าง ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ต้องรายงานความสัมพันธ์นั้นให้ผู้บังคับบัญชาทราบ การรับหรือจัดเลี้ยงรับรองลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ผู้ขายสินค้า หรือผู้ให้บริการ พึงกระทำเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการติดต่อธุรกิจกับบริษัทเท่านั้น และต้องไม่เป็นไปในทางที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อภาพพจน์ของบริษัท หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังกล่าว

ในปี 2556 บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการดำเนินนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 12/2556 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2556 พิจารณานอนุมัติให้บริษัทเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Collective Anti – Corruption) “CAC” เพื่อประโยชน์ทั้งในองค์กรและนอกองค์กร

ต่อมาเดือนกรกฎาคม 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 ได้มีการอนุมัตินโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และมีการประกาศใช้ในบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทจึงได้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จัดทำคู่มือประกอบการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนกำหนดนโยบายย่อยและระเบียบต่างๆ ได้แก่นโยบายการแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน ระเบียบการรับ/ให้ของขวัญของกำนัล ระเบียบการบริจาคและให้เงินสนับสนุน เพื่อให้สอดคล้องและสนับสนุนนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นอกจากนั้น ได้มีการสื่อสารให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งได้มีการอบรมพนักงานเพื่อให้ความรู้ ความเข้าใจ และตระหนักถึงการปฏิบัติตามนโยบาย โดยคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ติดตาม สอบทานความครบถ้วนและถูกต้องในการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ยื่นแบบประเมินตนเองและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน กับสมาคมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งเป็นเลขานุการโครงการฯ ไปเรียบร้อยแล้ว เพื่อขอรับการรับรองเป็นสมาชิกของโครงการดังกล่าว จากคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทย ต่อมา คณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติ (CAC Council) ได้ประชุมเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 มีมติให้บริษัทนำเอกสารกลับไปแก้ไขตามคำแนะนำ

ของคณะอนุกรรมการพิจารณาให้การรับรองโดยบริษัทสามารถกลับเข้าโครงการอีกครั้งด้วยการลงนามในคำประกาศเจตนารมณ์ใหม่ หลังจากนั้นจึงสามารถยื่นเอกสารเพื่อขอการรับรองตามขั้นตอนต่อไป

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน บริษัทเคารพสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน 2 หมวด ได้แก่ หมวดสิทธิของพลเมืองและสิทธิทางการเมือง สิทธิเสรีภาพทางการแสดงออก และหมวดสิทธิทางสังคม เศรษฐกิจ วัฒนธรรม สิทธิการทำงานหรือสิทธิในการได้รับอาหาร สิทธิในสุขภาพ บริษัทสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนและกิจกรรมของพนักงานที่ไม่กระทบกระเทือน หรือเสื่อมเสียต่อชื่อเสียง หรือผลประโยชน์ของบริษัท หรือไม่ขัด หรือกระทบกระเทือนต่องานในหน้าที่ของคุณ ฟังใช้สิทธิทางการเมืองของคุณ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย แต่พึงหลีกเลี่ยงการกระทำ อันอาจทำให้เกิดความเข้าใจได้ว่า บริษัทมีส่วนเกี่ยวข้องกับพรรคการเมืองใด อย่างไรก็ดีด้านสิทธิทางการเมืองบริษัทสนับสนุนให้พนักงานลาไปใช้สิทธิเลือกตั้ง 2 ชั่วโมงโดยไม่หักเงิน
4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้มุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีม ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน การว่าจ้าง แต่งตั้งและโยกย้ายพนักงาน จะพิจารณาบนพื้นฐานของคุณธรรมและการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท และถือปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน ไม่คำนึงถึง เพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนาหรือความเชื่อ บริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษา สภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด ดังเช่น
 - ก. จัดพื้นที่ส่วนหนึ่งภายในบริษัท ให้เด็กมารอผู้ปกครองหลังเลิกเรียน และในช่วงปิดภาค-การศึกษา บริษัทอนุญาตให้พนักงานนำบุตรธิดามาใช้พื้นที่เพื่ออ่านหนังสือหรือทำกิจกรรมอื่นที่ผู้ปกครองสามารถเข้ามาดูแลในช่วงพักกลางวันได้
 - ข. สนับสนุนการออมทรัพย์แก่พนักงานภายในบริษัท โดยอนุญาตให้ตั้ง “สหกรณ์ออมทรัพย์พนักงานโรงแรมเอเชีย จำกัด” มากกว่า 18 ปี และเปิดโอกาสให้พนักงานเป็นคณะกรรมการดูแลกิจการสหกรณ์ตนเอง ซึ่งปัจจุบัน (ปี 2561) สหกรณ์มีความเจริญเติบโตเข้มแข็ง ได้รับประกาศวุฒิบัตรเป็นสหกรณ์ที่มีมาตรฐานระดับ “ดีมาก” จากสำนักงานส่งเสริมสหกรณ์กรุงเทพมหานคร
 - ค. บริษัทจัดให้มีคณะกรรมการสวัสดิการพนักงาน ประกอบด้วย ผู้จัดการ โรงแรม หัวหน้าแผนกต่างๆ บริหารจัดการดูแลสวัสดิการพนักงาน เช่น มีกองทุนสวัสดิการฌาปนกิจ การช่วยเหลือพนักงานผู้ประสบภัยพิบัติหรืออุทกภัย
 - ง. บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานและผู้บริหาร เพื่อเป็นหลักประกันในอนาคต โดยมอบให้ บริษัทหลักทรัพย์ธนชาติ จำกัด เป็นผู้บริหารดูแลกองทุน ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา ข้อมูลเพิ่มเติมอยู่ในหัวข้อ 8.5 บุคลากร
 - จ. บริษัทจัดสวัสดิการ โครงการให้พนักงาน ญาติพนักงาน และเพื่อนพนักงานสามารถจองห้องพักรักษาตัวในโรงแรมในเครือทั้งสี่แห่ง คือ โรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ , โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต จังหวัดปทุมธานี โรงแรมเอเชียพัทยา จังหวัดชลบุรี และโรงแรมเอเชียชะอำ จังหวัด เพชรบุรี ในราคาพิเศษ โดยแผนกบุคคลเป็นผู้กลั่นกรองการใช้สิทธิพิเศษนี้
 - ฉ. บริษัทจัดให้มีการฉีดวัคซีนป้องกันไข้หวัดใหญ่และการตรวจร่างกายประจำปี
5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าที่จะได้รับการด้านห้องพักและด้านอาหารและเครื่องดื่มที่ดีมีคุณภาพ ในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธภาพที่ดี จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ การให้บริการด้านห้องพักและด้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีคุณภาพ บริษัทมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง เปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสถานะและบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
6. การดูแลสิ่งแวดล้อม บริษัทถือว่าสิ่งแวดล้อมเป็นเรื่องความสัมพันธ์ที่เกี่ยวเนื่องกันของคน สัตว์ ต้นไม้ ชีวิตจิตใจ ที่สมดุลและอยู่ร่วมกัน ดังนั้น การดูแลสิ่งแวดล้อมจึงเป็นความรับผิดชอบต่อสังคม และเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน โดยมีวัตถุประสงค์ ป้องกันสภาวะมลพิษ ควบคุมดูแลสภาพอากาศ น้ำทิ้ง และของเสีย จากการปฏิบัติการให้ดีกว่า

มาตรฐาน และระเบียบที่กฎหมายกำหนด การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด ปฏิบัติตามกฎหมายที่ ประกาศใช้ในปัจจุบัน และอนาคต พัฒนาคูณภาพด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

ในด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย บริษัทถือว่าระบบการจัดการด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัยเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจ ซึ่งมีความสำคัญ และเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบโดยตรงของผู้บริหาร และพนักงานทุกคนในอันที่จะดำเนินการด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย ให้สอดคล้องกับกฎหมายไทย และมาตรฐานสากล รวมถึงปรับปรุงและป้องกันอันตรายที่จะเกิดขึ้นกับพนักงาน ลูกค้า และผู้เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดขึ้นจากการประเมินความเสี่ยงดังนี้

- ป้องกันอุบัติเหตุจากเพลิงไหม้และระเบิด
- ป้องกันอันตรายจากสารเคมี
- ป้องกันอันตรายจากการทำงานเชิงกล
- ป้องกันอันตรายจากการทำงานเกี่ยวกับไฟฟ้า

ทั้งนี้ ผู้บริหารได้เผยแพร่วัตถุประสงค์ให้พนักงานทราบ จัดให้มีทรัพยากรเพียงพอ เหมาะสมต่อการดำเนินงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์และตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ จัดอบรมพนักงานทุกระดับอย่างเหมาะสม เพื่อให้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตลอดจนทบทวนนโยบายระบบการจัดการฯ จัดให้มีการตรวจประเมินเป็นระยะๆ และสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมในการให้ข้อคิดเห็น

บริษัททำการศึกษาและให้ความรู้แก่พนักงานในการรักษาสิ่งแวดล้อม อีกทั้งบริษัทได้มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อมดังต่อไปนี้

- 6.1 ทำน้ำจุลินทรีย์ชีวภาพจากเปลือกผลไม้ นำมาใช้กำจัดไขมันภายในครัว ทำปุ๋ยมรดต้นไม้ ทำสเปรย์ไล่แมลง เป็นการลดการใช้สารเคมีและลดขยะที่เกิดจากเศษอาหาร
- 6.2 ด้านพลังงาน บริษัทเปลี่ยนมาใช้หลอดประหยัดพลังงาน T5 ติดกระจกกันความร้อนที่ตัวอาคาร ติดเซ็นเซอร์เปิด-ปิดไฟแสงสว่างที่อาคารจอดรถในเวลากลางคืน ใช้ประตูอัตโนมัติ เพื่อป้องกันความเย็นของอาคารสู่ภายนอก ติดตั้งสุขภัณฑ์ หัวก๊อก และฝักบัว แบบประหยัดน้ำ ในห้องพักแขกลดการใช้พลังงานโดยติดตั้งระบบแก๊สแทนน้ำมันเตาสำหรับ Boiler ของโรงแรม
- 6.3 ด้านนำกลับมาใช้ใหม่ และใช้ซ้ำ เพื่อลดปริมาณขยะ โดยนำผ้าที่ไม่ใช้แล้ว กลับมาเป็นผ้าเช็ดมือในห้องน้ำสาธารณะ แทนการใช้กระดาษ
- 6.4 รณรงค์ประหยัดทรัพยากร โดยมีข้อความ เชิญชวนให้แขกประหยัดน้ำ เชิญชวนให้ไม่เปลี่ยนผ้าปูที่นอนและผ้าเช็ดตัวในกรณีที่แขกพักเกิน 1 วัน
- 6.5 การลดการใช้พลาสติก บริษัทได้ลดขยะพลาสติก โดยได้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 6.5.1 เปลี่ยนภาชนะพลาสติกใช้แล้วทิ้งบางประเภทเป็นภาชนะอื่นที่ย่อยสลายได้
 - 6.5.2 ยกเลิกการใช้พลาสติกหุ้มฝาขวดน้ำ
 - 6.5.3 ลดการให้บริการหลอดพลาสติกในห้องอาหารต่าง ๆ ยกเว้นกรณีลูกค้านำของ
 - 6.5.4 ลดการให้บริการช้อนส้อมพลาสติก สำหรับอาหารหรือขนมที่ลูกค้านำกลับบ้านและในร้านเบเกอรี่ ยกเว้นกรณีลูกค้านำของ
 - 6.5.5 ส่งเสริมให้ลูกค้ารับถุงพลาสติกเมื่อซื้อขนมในร้านเบเกอรี่ของโรงแรม โดยสมนาคุณเป็นขนมคุกกี้ห่อกระดาษแทน
- 6.6 โครงการ Green ASIA Hotel การใช้ทรัพยากรมากขึ้น กระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ โรงแรมเอเชียเคยร่วมเป็นสมาชิกโครงการใบไม้เขียว (Green Leaf Project) โดยได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการ Green Asia ทำโครงการ “Green Asia Hotel” ประกอบด้วย พนักงานในแผนกอาหารและเครื่องดื่ม แผนกแม่บ้าน แผนกช่าง แผนกสจ๊วต และแผนกบัญชี มีบุคลากรระดับหัวหน้าแผนก พนักงานผู้มีประสบการณ์ทำงานที่เข้าใจกระบวนการทำงาน จำนวนกว่า 40 คน มาร่วมระดมสมองกำหนดกิจกรรมสำคัญที่ควรปรับปรุง 3 เรื่อง ได้แก่ ด้านพลังงาน การคัดแยกขยะ อาชีวอนามัย และความปลอดภัย โดยมีคณะที่ปรึกษาจากภายนอกให้คำแนะนำ

โดยปี 2557 โรงแรมเอเชียในฐานะสมาชิกโครงการใบไม้เขียว ได้ถูกคัดเลือกให้เป็นแบบอย่างการเป็น Green Hotel ให้กับโรงแรมอื่นที่เข้าร่วมโครงการ เป็นตัวอย่างการปฏิบัติงานในเรื่องดังนี้

1. ให้นำเสนอตัวอย่างแผนดำเนินการ (Green Improvement Plan) ของแผนก Steward โดยพนักงานสจ๊วตทุกคน ต้องทราบวัตถุประสงค์ เพื่อสร้างจิตสำนึกในการคัดแยกขยะก่อนทิ้งให้ถูกสุขอนามัย ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด และเพื่อสะดวกในการจัดเก็บ กำหนดขอบเขตการดำเนินการปรับปรุง การติดตาม ขั้นตอนการดำเนินการในแผน
2. การดำเนินงานขออนุมัติ ชื่อ จัดอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้อง
3. การควบคุม โดยบันทึกตารางการขยะ ปริมาณขยะ แยกรายการขยะเปียก ขยะแห้ง ชั่งน้ำหนัก
4. เรื่องอาชีวอนามัยและความปลอดภัย กำหนดให้แผนกช่าง คริว ใสรองเท้า Safety ขณะปฏิบัติงาน
5. เรื่องประหยัดพลังงาน ทำแผนการลดการใช้ไฟฟ้าโดยเปลี่ยนหลอดไฟบริเวณที่ต้องเปิด 24 ชั่วโมงเป็น หลอดประหยัดพลังงาน มีการเก็บตัวเลขค่าไฟฟ้าหลังจากเปลี่ยนหลอดไฟ การกำหนดเวลาเปิดใช้เครื่องล้างจาน คำนึงถึงปริมาณงานที่ต้องล้างแต่ละครั้ง เนื่องจากทุกครั้งต้องใช้น้ำและไฟฟ้าเป็นจำนวนมาก
6. สนับสนุนให้พนักงานทุกคนมีส่วนร่วมในโครงการ Green Hotel โดยจัดประกวดคำขวัญเกี่ยวกับ สิ่งแวดล้อมและประกาศให้เป็นที่รับทราบในองค์กร

ทั้งนี้ ในปัจจุบันแม้บริษัทมิได้เป็นสมาชิกโครงการดังกล่าวแล้ว บริษัทยังได้มีการสนับสนุนโครงการ Green ASIA Hotel อย่างต่อเนื่องและได้นำไปใช้กับโรงแรมในเครือต่อไป

6.7 ความปลอดภัยของพนักงาน บริษัทได้ดูแลความปลอดภัยของพนักงานเป็นประจำ ช่วยลดการเกิดอุบัติเหตุในการทำงาน ดังเช่น

ในปี 2561 เกิดอุบัติเหตุของพนักงานจำนวน 9 ราย เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่เกิดอุบัติเหตุของพนักงาน 6 ราย สาเหตุที่เกิดขึ้นมักมาจาก ถูกของมีคมบาด น้ำร้อนลวก ของหล่นตกใส่ ซึ่งเกิดเหตุบริเวณครัว

7. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม มีกิจกรรมด้านสังคมและชุมชน ดังนี้

- 7.1 ในวันที่ 14 มกราคม 2561 บริษัทได้ชักชวนเพื่อนบ้านชุมชนใกล้เคียงร่วม “งานบุญบูชารอยพระบาทมงคลธรรมและตักบาตรพระสงฆ์ จำนวน 108 รูป” ที่บริเวณด้านหน้าโรงแรมเอเชีย ราชเทวี เพื่อส่งเสริมพุทธศาสนาและเกิดศรัทธา ซึ่งทำเป็นประจำทุกปี เป็นเวลากว่า 10 ปี
- 7.2 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2561 บริษัทจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชนและคณะนักเรียน ที่โรงเรียนสัมมาชีวิตศิลป์ และโรงเรียนกิ่งเพชร เขตราชเทวี ซึ่งอยู่ใกล้เคียงโรงแรมเอเชีย โครงการ “ส่งมอบความสุข วันเด็กแห่งชาติ 2561” มีทีมผู้บริหารและพนักงานร่วมมอบของขวัญให้ตัวแทนชุมชนบ้านครัว เพื่อนำไปแจกเด็ก ๆ ในกิจกรรมงานวันเด็กของชุมชน เลี้ยงอาหารกลางวันและแจกของขวัญแก่เด็กนักเรียนทั้งสองโรงเรียน
- 7.3 ในวันที่ 26 เมษายน 2561 และวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 ฝ่ายบริหารของบริษัทและพนักงานร่วมกันบริจาคโลหิตให้แก่ผู้ป่วยของโรงพยาบาลศิริราช โดยคณะแพทย์ศาสตร์โรงพยาบาลศิริราช มารับบริจาคที่บริษัท กิจกรรมนี้จัดอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในปีนี้ได้รับความสนใจจากแขกที่มาร่วมงานสัมมนาและผู้เช่าร้านค้าร่วมบริจาคด้วย
- 7.4 ในวันที่ 12 สิงหาคม 2561 ฝ่ายบริหารของบริษัทและพนักงานเชิญชวนคนในชุมชนใกล้เคียงจุดเทียนถวายพระพรเนื่องในวันเฉลิมพระชนมพรรษาของสมเด็จพระนางเจ้าพระบรมราชินีนาถ เพื่อเชื่อมความสัมพันธ์ของสมาชิกในกลุ่มแสดงความรักภักดีและเทิดทูนสถาบันพระมหากษัตริย์อันเป็นที่รักของประชาชนชาวไทย
- 7.5 ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2561 ฝ่ายบริหารของบริษัท พนักงานและครอบครัวพนักงานร่วมถวายผ้ากฐินสามัคคี ที่วัดเชิงม่น อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อส่งเสริมพระพุทธศาสนา การถวายผ้ากฐินนี้ บริษัทพยายามจัดร่วมกับบริษัทในเครือเป็นประจำทุกปี
- 7.6 การให้ความอนุเคราะห์สถานที่จอดรถแก่มูลนิธิช่วยคนปัญญาอ่อนแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชินูปถัมภ์ เมื่อเวลาที่มีกิจกรรมสำคัญ เพื่อส่งเสริมมูลนิธิพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ

8. นวัตกรรมและการเผยแพร่ นวัตกรรม CSR จากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทให้ความสำคัญในการประหยัดพลังงาน ประหยัดเวลา เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และคุณภาพของงาน โดยนำระบบการสื่อสารภายในด้วยโปรแกรมอำนวยความสะดวกผ่านโทรศัพท์มือถือที่ทันสมัยมาใช้ในการทำงานในแผนกต่างๆ เช่น แผนกแม่บ้าน แผนกต้อนรับส่วนหน้า เป็นต้น นอกจากนี้ได้มีการนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้เพิ่มเติมในงานครัวต่างๆ เหล่านี้ ทำให้สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานภายในองค์กร ทั้งด้านการบริการลูกค้าได้ดี และรวดเร็วยิ่งขึ้น ตลอดจนเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้านการควบคุมภายใน การจัดเก็บข้อมูล การจัดทำรายงานเพื่อการบริหารจัดการ และ การประสานงานระหว่างแผนก ได้ดีขึ้น นอกจากนี้จะเพิ่มประสิทธิภาพ และคุณภาพในการทำงาน ยังทำให้สามารถลดเวลาในการทำงาน และลดปัญหาในงานลงได้อีกด้วย

นอกจากนั้น บริษัท ได้มีการปรับปรุง และ เปลี่ยนเครื่องจักรใหญ่หลายรายการที่มีอายุใช้งานนาน การทำงานยุ่งยาก สิ้นเปลืองพลังงาน เวลา และแรงงานคน เช่น เปลี่ยนเครื่อง Boiler จากระบบใช้น้ำมันเตา เกรดเอ เป็นระบบแก๊ส เพื่อลดมลภาวะอากาศเป็นพิษ และเปลี่ยนเครื่อง Chiller จากระบบเดิม เป็นระบบใหม่ที่มีประสิทธิภาพเครื่องดีขึ้น ทำให้ประหยัดพลังงาน ด้านงานแผนกซักกรีด ได้เปลี่ยนเครื่องรีดผ้ารุ่นเก่า เป็นเครื่องรีดผ้าพับผ้าอัตโนมัติขนาดใหญ่ เพิ่มเครื่องม้วนผ้าขนหนูอัตโนมัติ ซึ่งทำให้สามารถประหยัดเวลาการทำงาน ประหยัดพลังงานไฟฟ้า พลังงานไอน้ำ และประหยัดแรงงานคน เป็นจำนวนมากอย่างเป็นนัยสำคัญ ในด้านงานครัว ได้มีการเพิ่มอุปกรณ์ครัวที่ทันสมัยหลายรายการ ทำให้ประหยัดต้นทุน และประหยัดเวลาการทำงานลงได้อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทยังมีการวางแผนอย่างต่อเนื่อง ในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงาน และปรับปรุงเครื่องจักรต่างๆให้ทันสมัย โดยใช้นวัตกรรมใหม่ๆ ระบบคอมพิวเตอร์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ตลอดจนเครื่องมือต่างๆ เพื่อการพัฒนาองค์กร และสังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนตลอดไป

เนื่องจากธุรกิจโรงแรม เป็นธุรกิจบริการที่ต้องใช้บุคลากรเป็นสำคัญ ในปี 2561 นี้ ฝ่ายบริหารของบริษัท จึงเข้าร่วมโครงการพัฒนาบุคลากรด้านการท่องเที่ยวและ โรงแรม กับสถาบันการศึกษา มี 2 ระดับ ดังนี้

- 1. ระดับปริญญาตรี** โดยทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางวิชาการ โครงการพัฒนาบุคลากรด้านการท่องเที่ยวและการโรงแรม (สหกิจศึกษา) ระหว่างมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย กับ สมาคมโรงแรมไทย (THA) สมาคมไทยธุรกิจการท่องเที่ยว (ATTA) บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) บริษัท ดิเออร์วินด์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา โรงแรมไนเครือสยาม แอ็ท สยาม ดีไซน์โฮเต็ล โรงแรมริเจนท์ อะปาร์ตเมนต์ และ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) *วัตถุประสงค์* เพื่อบูรณาการความร่วมมือระหว่างมหาวิทยาลัยหอการค้าไทยกับองค์กรที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยจะร่วมมือกันส่งเสริมและสนับสนุนในการเสริมทักษะการปฏิบัติงานจริงให้แก่ศึกษามหาวิทยาลัยหอการค้าไทย เพื่อให้มีความรู้ความชำนาญเฉพาะทางในสายงานด้านการโรงแรมและการท่องเที่ยว เป็นบุคลากรที่มีคุณภาพเหมาะสมกับความต้องการของผู้ประกอบการ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับนานาชาติได้อย่างยั่งยืน ทั้งนี้ ตกลงกำหนดขอบเขตความร่วมมือ ได้แก่

1.1 ฝ่ายโรงแรม จะต้องดำเนินการตามมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

- 1.1.1 มาตรฐานการบริหารจัดการ ด้านนโยบายและการบริหาร
- 1.1.2 การจัดการบุคลากร มีผู้ประสานงานและผู้ให้คำแนะนำนักศึกษา
- 1.1.3 การจัดงบประมาณและทรัพยากร จัดเบี่ยงเลียงและอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ที่เหมาะสมและจำเป็นตามลักษณะงาน โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในการปฏิบัติงานด้วย
- 1.1.4 เสนองงานสหกิจศึกษาแก่มหาวิทยาลัย รายละเอียดตำแหน่งงานที่เปิดรับ ภาระงาน (Job Discription) และแผนการปฏิบัติงานสหกิจศึกษาในแต่ละปี ก่อนที่จะมีการส่งนักศึกษาไปปฏิบัติงาน
- 1.1.5 กระบวนการและหลักเกณฑ์การคัดเลือกนักศึกษาเข้าไปปฏิบัติงาน

1.2 มาตรฐานวิชาการ

- 1.2.1 การเตรียมความพร้อมนักศึกษา มีปฐมนิเทศ สอนงาน กฎระเบียบข้อบังคับที่นักศึกษาควรทราบ
- 1.2.2 การปฏิบัติต่อนักศึกษาระหว่างปฏิบัติหน้าที่ ให้ทำงานเต็มเวลาในแต่ละรอบของโรงแรม กำหนดภาระงานที่ตรงกับวิชาชีพและประสบการณ์ทำงาน อบรมเสริมทักษะเฉพาะ

1.3 มาตรฐานผู้ดูแลนักศึกษารายบุคคล ต้องมีคุณสมบัติความชำนาญในสาขาวิชาเดียวกับนักศึกษา

ให้คำปรึกษา ติดตามและแนะนำ ตลอดจนประเมินผลการปฏิบัติงานจริงเสนอต่อสถาบัน โดยโรงแรมต้องแจ้งชื่อผู้ดูแลล่วงหน้า

1.4 มาตรฐานการวัดผลและประเมินผล โดยมีกระบวนการตรวจสอบ กำกับดูแลการปฏิบัติ

โครงการข้างต้นนี้ จะเป็นการปฏิบัติงานในโรงแรมหรือโรงแรมในเครือที่มีระดับมาตรฐานที่สมาคมโรงแรมไทยกำหนด ตั้งแต่ระดับ 3 ดาวขึ้นไป ระยะเวลาให้ความร่วมมือเป็นเวลา 3 ปี เริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559 จนถึง 31 กรกฎาคม 2562 โดยจะมีการทบทวนข้อตกลงนี้ทุก ๆ ปี เพื่อปรับปรุงให้มีความเหมาะสมทั้งสองฝ่าย และโครงการนี้ได้ลงนามข้อตกลงฯ ในวันที่ 16 ธันวาคม 2558

2. **ระดับ ปวช.-ปวส.** โดยทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือเพื่อพัฒนาการอาชีวศึกษาระหว่างสถาบันการศึกษา 4 แห่ง กับ โรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ ดังนี้

2.1 วิทยาลัยเทคโนโลยีพัฒนการสุขุโขทัย เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร เริ่มโครงการตั้งแต่เดือน กันยายน 2558

วัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนและพัฒนานักศึกษา สำหรับหลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ด้านธุรกิจ โรงแรมและการบริการให้สอดคล้องกับความต้องการของสถานประกอบการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เป็นการพัฒนาศูนย์ พัฒนาอาจารย์ ฝึกปฏิบัติงานนักศึกษา และรับผู้สำเร็จการศึกษาทำงาน

มีคณะกรรมการรับผิดชอบโครงการ ตามข้อตกลงประกอบด้วยผู้แทนจากสถาบันการศึกษา และผู้แทนจากโรงแรมเอเชีย ฝ่ายละ 2 คน ทำหน้าที่กำหนดนโยบายและบริหารงานตามโครงการความร่วมมือนี้ เริ่มปีการศึกษา 2558 เป็นต้นไป โครงการนี้ไม่มีกำหนดสิ้นสุด หากต้องการบอกเลิกให้แจ้งล่วงหน้า ก่อนปีการศึกษาต่อไป ทั้งนี้ ยังคงรับผิดชอบนักศึกษาที่กำลังฝึกงาน/เรียนอยู่จนจบหลักสูตร

2.2 วิทยาลัยการอาชีพเขมรราช อุบลราชธานี โดยเริ่มโครงการตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2557

วัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนส่งเสริมความรู้และฝึกประสบการณ์นักศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) ผลิตบุคลากรในระดับช่างกึ่งฝีมือ ช่างฝีมือ ช่างเทคนิคและในธุรกิจ โรงแรมและการท่องเที่ยว เพื่อพัฒนาศักยภาพของนักเรียน นักศึกษาให้มีคุณวุฒิทางวิชาชีพสูงขึ้น ร่วมกับโรงแรมเอเชีย ผู้ประกอบการธุรกิจ โรงแรมและการบริการ เป็นการพัฒนาศูนย์การเรียนการสอนอาชีวศึกษาระบบทวิภาคี ฝึกปฏิบัติงานนักศึกษาให้มีประสิทธิภาพ ให้สอดคล้องกับความต้องการของสถานประกอบการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง มีกำหนดระยะเวลาให้ความร่วมมือกัน 3 ภาคเรียน นับตั้งแต่ 1 เมษายน 2557 จนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ ฝ่ายโรงแรมจะต้องจัดเบี้ยเลี้ยง ที่พัก เครื่องแบบ ค่าพาหนะ ค่ารักษาพยาบาล และหัวหน้างานผู้ดูแล ให้แก่นักศึกษาตลอดระยะเวลาฝึกอาชีพ หากครบกำหนดตามข้อตกลงนี้ สามารถต่ออายุโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 3 ภาคเรียน

2.3 วิทยาลัยอาชีวศึกษานครปฐม โดยเริ่มโครงการตั้งแต่เดือนกันยายน 2560

วัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนพัฒนาการผลิตกำลังคนของสำนักงานคณะกรรมการ การอาชีวศึกษาอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เพื่อประสานความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนในการพัฒนากำลังคนให้มีคุณธรรม ความรู้ ทักษะ และก้าวทันเทคโนโลยี และเพื่อเพิ่มปริมาณผู้เรียนด้านอาชีวศึกษาในการสนองตอบความต้องการของสถานประกอบการ

ทั้งนี้ มีกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยฝ่ายโรงแรมมีความรับผิดชอบในการร่วมพัฒนาหลักสูตร แผนการฝึกงาน และร่วมกับสถานศึกษาในการติดตามประเมินผล และแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการฝึกงานของนักเรียน นักศึกษาให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2.4 วิทยาลัยพณิชยการเซตุพน โดยเริ่มโครงการตั้งแต่วันที่ 19 พฤษภาคม 2560

วัตถุประสงค์

2.4.1 เพื่อประสานความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนในการอาชีวศึกษา โดยส่งเสริมสนับสนุน การจัดการ การเรียนการสอน ร่วมกันให้แก่ นักศึกษา สาขาวิชาการ โรงแรมของวิทยาลัยพณิชยการเซตุพน สังกัดสำนักงาน คณะกรรมการอาชีวศึกษา

2.4.2 เพื่อผลิตและพัฒนากำลังคนให้ได้มาตรฐานสากล สอดคล้องกับความต้องการของตลาดแรงงาน ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ บริษัทให้ความร่วมมือกับสถาบันการศึกษาทั่วไปอย่างสม่ำเสมอที่ติดต่อขอความร่วมมือส่งนักศึกษาเข้ามา ฝึกงานในสาขาวิชาต่างๆ เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์การทำงาน ก่อนจบออกไปทำงานจริง

มอบของขวัญเด็กประจำปี 2561 โรงเรียนกิ่งเพชร และ โรงเรียนสัมมาชีวะศิลป์ ราชเทวี
วันที่ 12 มกราคม 2561



โครงการผ้าป่าเพื่อการศึกษาประจำปี 2561 โรงเรียนกิ่งเพชร
วันที่ 12 มกราคม 2561



อบรมหลักสูตรการช่วยฟื้นคืนชีพขั้นพื้นฐาน และการใช้เครื่องกระตุกไฟฟ้าหัวใจอัตโนมัติ ประจำปี 2561
วันที่ 27 มิถุนายน 2561



เยาวชน “กลุ่มพลังดี” ได้เข้าฝึกอาชีพในโรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ
วันที่ 18 -19 ตุลาคม 2561 และ วันที่ 25-26 ตุลาคม 2561



สัมมนาหัวข้ออัลไซเมอร์ ภัยใกล้ตัวที่ครอบครัวควรเข้าใจ
ห้องกิจกรรม โรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2561



บริจาคโลหิตประจำปี 2561



สู๊ปที่ 12 การบูชารอยพระบาทมงคลธรรม
ตักบาตรพระสงฆ์ 108 รูป พุทธศักราช 2561
ในวันที่ 14 มกราคม 2561



กฐินสามัคคีประจำปี 2561
วัดเข็ยมัน อ.เมือง จ.เชียงใหม่
วันที่ 10 พฤศจิกายน 2561

กฐินสามัคคีประจำปี 2561
วัดป่าอารยวังสาราม อ.บางไทร จ.
พระนครศรีอยุธยา วันที่ 11 พฤศจิกายน 2561



11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี โดยบริษัทให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัท มีการจัดตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยผู้บริหาร หัวหน้าฝ่ายและหัวหน้าแผนก ทุกแผนก เพื่อให้เข้าถึงการปฏิบัติงานอย่างจริงจัง โดยมีการกำหนดวิธีปฏิบัติ ข้อบังคับ กฎเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อป้องกันและจัดการความเสี่ยงทั้งในด้านรายได้ ต้นทุน การดำเนินงานและการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน มีการจัดทำรายงานบริหารความเสี่ยงทุกไตรมาส เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาอย่างสม่ำเสมอ มีนโยบายบริหารจัดการระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมในทุกกิจกรรมอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ บนพื้นฐานของหลักการบริหารจัดการองค์กรที่มุ่งเน้นความถูกต้องและโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นรากฐานที่ก่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลด้านการควบคุมภายในของบริษัท

คณะทำงานบริหารความเสี่ยงของบริษัท จำนวน 13 ท่าน ได้แก่

1. คุณเกรียงศักดิ์ จุมริ	ผู้จัดการโรงแรม
2. คุณสุพร ศรีสุชัยญูวงศ์	ผู้จัดการแผนกอาหารและเครื่องดื่ม
3. คุณทองพูล ค้างขมภู	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกอาหารและเครื่องดื่ม
4. คุณสมศรี ตั้งทัตพงสรร	ผู้จัดการแผนกบัญชีและการเงิน
5. คุณกัลยาณี เรืองระยับชัย	ผู้จัดการฝ่ายขาย (Corporate)
6. คุณชรินพัทธ์ วิทยากิรดิษฐ์	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายขาย (Agent)
7. คุณอรทัย แป้นใหญ่	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกประชาสัมพันธ์
8. คุณปิยะ ทองพิมพ์	ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกซ่อมบำรุง
9. คุณพัชรรณี เตชะหริวจิตร	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกบุคคล
10. คุณสุจิตใจ ตอพล	ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกแม่บ้าน
11. คุณพรชัย บุตรโบราณ	ผู้จัดการแผนกซักรีด
12. คุณวุฒินันท์ ศรีสุข	ผู้จัดการแผนก IT
13. คุณวิยวุฒิ สมักรการ	หัวหน้าแผนกรักษาความปลอดภัย

ซึ่งในปี 2560 นี้ คณะทำงานบริหารความเสี่ยงของบริษัท ได้ร่วมกันจัดทำรายงานประเมินความเสี่ยงของแต่ละแผนก ร่วมกันวิเคราะห์ และนำมาปรับปรุงลดความเสี่ยง เพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน เสนอคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส

บริษัทมีหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยแต่งตั้งนางลินดา รุ่งฟ้างาม เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบภายในและประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตรวจสอบความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการควบคุมภายในของระบบงานต่างๆ และตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบเป็นอย่างดีตามแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2561

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในประจำปี 2561 พบว่า บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีความรัดกุม เหมาะสมและเพียงพอ ระบบงานต่างๆ ของบริษัทมีการควบคุมที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามที่ควร การดำเนินงานเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยไม่พบว่ามีจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญในระบบการควบคุมภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ทำการสอบทานตามแบบประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยพิจารณาตามองค์ประกอบการควบคุมภายใน 5 ด้าน และได้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 2/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562 ได้สรุปว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสมกับสภาพการดำเนินงานในปัจจุบันตามองค์ประกอบการควบคุมภายใน 5 ส่วน ดังนี้

1. **สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)** คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดและจัดทำนโยบายการบริหารงานด้วยความซื่อตรง (Integrity) และจริยธรรมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร คณะกรรมการมีความเป็นอิสระ ทำหน้าที่กำกับดูแลฝ่ายบริหาร อย่างมีประสิทธิภาพ และคณะกรรมการมีบทบาท ดุลยพินิจ รอบรู้ในธุรกิจของบริษัท สามารถพัฒนาเรื่องการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจหน้าที่ การทำงานของแต่ละฝ่ายชัดเจน เหมาะสม คณะกรรมการสามารถติดตามผลการดำเนินงานธุรกิจเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่วางไว้ มีนโยบายและวิธีปฏิบัติในการพัฒนาตลอดจนรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ อีกทั้งกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายในอย่างเหมาะสมและพอเพียง
2. **ด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Assessment)** บริษัทกำหนดประเภทความเสี่ยงในแต่ละกิจกรรมทุกด้าน ทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก ในหน่วยธุรกิจ ฝ่ายงาน และหน้าที่ต่าง ๆ มีการวิเคราะห์ประเมินความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ที่เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกของบริษัท อย่างสม่ำเสมอในทุกไตรมาส ทั้งนี้ บริษัทได้มีการวิเคราะห์ถึงโอกาสปัจจัยที่จะทำให้เกิดความเสี่ยงขึ้นว่าเป็นความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Acceptance) การลด(Reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง(Avoidance)หรือร่วมรับความเสี่ยง (Sharing) เพื่อหามาตรการในการที่จะป้องกันหรือลดความเสี่ยง โดยคำนึงถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริตในองค์กร และติดตามสถานการณ์ เพื่อประเมินความเปลี่ยนแปลงที่อาจกระทบต่อการควบคุมภายในบริษัท
3. **มาตรการควบคุม (Control Activities)** บริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เช่น การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหาร ในแต่ละระดับไว้ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร มีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจเอื้อให้เกิดการกระทำที่ทุจริตออกจากกันอย่างชัดเจน มีมาตรการติดตามให้การทำการที่เกี่ยวข้องกันต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่เป็นไปตามระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมอ และบริษัทได้มีการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งได้กำหนดทิศทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท
4. **ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)** บริษัทจัดให้มีระบบการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายในให้เป็นไปตามระบบที่วางไว้ ระบบสารสนเทศด้านบัญชีและการเงินของบริษัท ถูกต้อง ครบถ้วน ตลอดจนจัดหาข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอให้กรรมการบริษัทพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงการบันทึกรายงานการประชุม การจัดเก็บเอกสาร ให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ และกำหนดให้มีช่องทางการติดต่อระหว่างกรรมการ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายในนอกเหนือจากการประชุม นอกจากนี้เตรียมจัดระบบการรับแจ้งเรื่องร้องเรียนต่างๆ จากผู้มีส่วนได้เสียผ่านทาง website ของบริษัท
5. **ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)** บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจะเสนอรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และส่งสำเนารายงานให้ผู้บริหารและผู้รับตรวจสอบทราบ เพื่อนำข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในไปปรับปรุงข้อบกพร่องหรือจุดอ่อนที่พบจากการตรวจสอบ รายงานผลการติดตามการแก้ไขข้อบกพร่องของหน่วยงานต่างๆ ให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.)ได้กำหนดเป็นแบบประเมินอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพพอควรแล้ว นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัท เห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การควบคุมภายในของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) มีประสิทธิภาพเพียงพอ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ดูแลการบริหารงานให้เป็นไปตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริตและความเสียหายเป็นอย่างดี การบันทึกรายการทางบัญชีมีความเหมาะสม และทรัพยากรได้ถูกใช้อย่างมีประสิทธิภาพ

12. รายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการระหว่างกัน หมายถึง ธุรกิจหรือรายการทางธุรกิจ หรือธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือแข่งขันกัน หรือ มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกันอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

กำหนดมาตรการควบคุมการทำรายการระหว่างกันของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามกฎ ประกาศ และ/หรือ ข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติในตลาดและมีการเปรียบเทียบราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ในกรณีที่ไม่สามารถเปรียบเทียบราคากับบุคคลภายนอกได้ ทั้ง 2 ฝ่ายจะร่วมกันพิจารณา เพื่อกำหนดอัตราค่าสินค้าและบริการที่เหมาะสมต่อไป

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบ ไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือผู้ถือหุ้น ตามแต่กรณี ซึ่งผู้ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท และบริษัทย่อย ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนรวมถึงมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีอนุญาตแห่งประเทศไทย

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมอาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

โดยหากเป็นรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ซึ่งมีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเฉพาะกับกลุ่มบริษัทในเครือบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) เช่น การเช่าพื้นที่ การเรียกเก็บค่าบริการระหว่างกัน เป็นต้น บริษัทได้กำหนดนโยบายในการทำรายการระหว่างกันให้มีเงื่อนไขต่าง ๆ เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติในตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ในกรณีที่ไม่สามารถเปรียบเทียบราคากับบุคคลภายนอกได้ ทั้ง 2 ฝ่ายจะร่วมกันพิจารณา เพื่อกำหนดอัตราค่าสินค้าและบริการที่เหมาะสมต่อไป ซึ่งเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้วตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการต่าง ๆ ให้ชัดเจน เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการใหม่ หรือมีการเปลี่ยนแปลงของราคาและเงื่อนไขที่แตกต่างจากเดิม บริษัทจะจัดทำรายงาน เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการดังกล่าวทุก ๆ ไตรมาส

ในกรณีรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ซึ่งไม่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และรายการระหว่างกันอื่น ๆ บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการและขั้นตอนในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันที่ระบุไว้ข้างต้น ก่อนการทำรายการ

สำหรับปี 2561 มีรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 14 รายการ ดังนี้

ASIA	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
AA	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด
AP	บริษัท เอเชียพาทยาโฮเต็ล จำกัด
ZP	บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ABK	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
DM	บริษัท ดอนเมืองแกรนด์พลาซ่า จำกัด
NSI	บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)
ZA	บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด
SPA	บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด

<p>1. ชื่อและความสัมพันธ์ ลักษณะของรายการ มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560 มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561 ความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	<p>AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วน 100%) กับ ASIA บริษัทจดทะเบียน รายการเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย 58.99 ล้านบาท 56.03 ล้านบาท AA ให้เงินกู้ยืมแก่ ASIA เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตรา 7.25% ต่อปี</p>																																

<p>2. ชื่อและความสัมพันธ์ ลักษณะของรายการ มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560 มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561 ความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	<p>AP บริษัทย่อย (ในสัดส่วนถือหุ้น 99.42%) กับ ASIA บริษัทจดทะเบียน รายการเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระระหว่างกัน 194.58 ล้านบาท 154.26 ล้านบาท AP ให้เงินกู้ยืมแก่ ASIA เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ปัจจุบัน คิดในอัตรา 7.25% ต่อปี</p>																																

<p>3. ชื่อและความสัมพันธ์ ลักษณะของรายการ มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560 มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561 ความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	<p>ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ ASIA บริษัทจดทะเบียน รายการเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระระหว่างกัน -0- ล้านบาท 93.10 ล้านบาท ZP ให้เงินกู้ยืมแก่ ASIA เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ปัจจุบัน คิดในอัตรา 5.995% ต่อปี</p>																																

<p>4. ชื่อและความสัมพันธ์ ลักษณะของรายการ มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560 มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561 ความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	<p>ASIA บริษัทจดทะเบียน กับ AP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 99.42%) รายการเช่าพื้นที่สำนักงาน 1.20 ล้านบาท 1.20 ล้านบาท AP เช่าพื้นที่ ASIA ทำสำนักงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 100,000 บาท</p>																																

<p>5. ชื่อและความสัมพันธ์ ลักษณะของรายการ มูลค่า (ล้านบาท)</p> <p>ความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	<p>ASIA บริษัทจดทะเบียน, AA , AP, ZP บริษัทย่อย กับ บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน) (NSI) มีกรรมการ 1 ท่านเป็นกรรมการใน ASIA, AA, AP และถือหุ้นใน ASIA, NSI (นางพรพรรณ ตันอริยกุล)</p> <p>รายการทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน กับ ประกันภัยบุคคลภายนอก ซึ่งมีความคุ้มครอง 1 ปี จำนวนมูลค่าเป็นค่าเบี้ยประกันภัย</p> <p>ในปี 2561 เฉพาะบริษัทย่อย ZP ทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับเหตุร้ายที่อาจเกิดขึ้น เนื่องจากเป็นศูนย์การค้ามีความเสี่ยงสูงที่อาจเกิดเหตุไม่คาดคิด โดย NSI – ในฐานะผู้รับประกันภัย กับ ASIA, AA, AP, ZP - ผู้เอาประกันภัย</p> <table border="0"> <tr> <td>ASIA</td> <td>จำนวน</td> <td>0.92</td> <td>ล้านบาท</td> <td>จาก</td> <td>ทุนประกัน</td> <td>1,853.0</td> <td>ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>AA</td> <td>จำนวน</td> <td>0.59</td> <td>ล้านบาท</td> <td>จาก</td> <td>ทุนประกัน</td> <td>1,266.0</td> <td>ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>AP</td> <td>จำนวน</td> <td>0.34</td> <td>ล้านบาท</td> <td>จาก</td> <td>ทุนประกัน</td> <td>750.0</td> <td>ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>ZP</td> <td>จำนวน</td> <td>4.76</td> <td>ล้านบาท</td> <td>จาก</td> <td>ทุนประกัน</td> <td>5,375.0</td> <td>ล้านบาท</td> </tr> </table> <p>เป็นการทำประกันภัยถือเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีเงื่อนไขการค้ำทั่วไป และมีค่าตอบแทนสามารถคำนวณได้จากทรัพย์สินและมูลค่าที่อ้างอิง</p>	ASIA	จำนวน	0.92	ล้านบาท	จาก	ทุนประกัน	1,853.0	ล้านบาท	AA	จำนวน	0.59	ล้านบาท	จาก	ทุนประกัน	1,266.0	ล้านบาท	AP	จำนวน	0.34	ล้านบาท	จาก	ทุนประกัน	750.0	ล้านบาท	ZP	จำนวน	4.76	ล้านบาท	จาก	ทุนประกัน	5,375.0	ล้านบาท
ASIA	จำนวน	0.92	ล้านบาท	จาก	ทุนประกัน	1,853.0	ล้านบาท																										
AA	จำนวน	0.59	ล้านบาท	จาก	ทุนประกัน	1,266.0	ล้านบาท																										
AP	จำนวน	0.34	ล้านบาท	จาก	ทุนประกัน	750.0	ล้านบาท																										
ZP	จำนวน	4.76	ล้านบาท	จาก	ทุนประกัน	5,375.0	ล้านบาท																										

- 6. ชื่อและความสัมพันธ์** AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)
- ลักษณะของรายการ** AA เช่าพื้นที่ชั้น 5 จาก ZP เพื่อให้บริการห้องจัดเลี้ยง
- มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560** 10.89 ล้านบาท
- มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561** 10.89 ล้านบาท
- ความจำเป็นและสมเหตุสมผล** AA เช่าพื้นที่บนชั้น 5 จำนวน 9,072 ตร.ม.จาก ZP เพื่อให้บริการห้องจัดเลี้ยง สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2562 โดยอัตราเช่าเช่นเดียวกับลูกค้าย่อยอื่นในบริเวณใกล้เคียง
-
- 7. ชื่อและความสัมพันธ์** AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)
- ลักษณะของรายการ** รายการ AA ขยายอายุสัญญาเช่าพื้นที่ 39,380 ตร.ม. กับ ZP
- มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560** 390 ล้านบาท
- มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561** 390 ล้านบาท
- ความจำเป็นและสมเหตุสมผล** AA ได้เช่าพื้นที่ชั้น G บางส่วน ชั้น 6 บางส่วน ชั้น 9 บางส่วน และชั้น 10-17 ทั้งชั้น รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 39,380 ตร.ม. กับ ZP โดยสัญญาเช่าจะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เหลือประมาณ 11 ปี และเมื่อ 18 ธันวาคม 2552 AA ขอต่อยอายุสัญญาเช่าอีก 16 ปี คือตั้งแต่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2582 ประมาณ 28 ปี โดย ZP คิดค่าสิทธิการเช่า จำนวน 390 ล้านบาท ชำระ 3 งวด คือเดือนธันวาคม 2552 จำนวน 170 ล้านบาท เดือนกุมภาพันธ์ 2553 จำนวน 180 ล้านบาท และเดือนมิถุนายน 2553 จำนวน 40 ล้านบาท พร้อมคิดค่าเช่าและค่าบริการรวม (ตั้งแต่เดือนเมษายน 2566) เดือนละ 0.59 ล้านบาท ปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี โดยมูลค่าการเช่าดังกล่าวมีราคาสอดคล้องกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (TVA) และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) คือ บจ.เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอปเฟร์ส มีมูลค่า 425 ล้านบาท
-
- 8. ชื่อและความสัมพันธ์** AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) – ผู้เช่า กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) – ผู้ให้เช่า
- ลักษณะของรายการ** AA เช่าพื้นที่ ชั้น 8 จาก ZP เพื่อใช้เป็นสำนักงาน
- มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560** 1.72 ล้านบาท
- มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561** 1.79 ล้านบาท
- ความจำเป็นและสมเหตุสมผล** AA เช่าพื้นที่ ชั้น 8 จาก ZP เพื่อใช้เป็นสำนักงาน จำนวน 520.4 ตร.ม. สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2561-30 มิถุนายน 2564 ในอัตราเดือนละ 156,120 บาท โดยอัตราค่าเช่าเช่นเดียวกับลูกค้าย่อยอื่นในบริเวณใกล้เคียง
-
- 9. ชื่อและความสัมพันธ์** AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) – ผู้ให้เช่า กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) – ผู้เช่า
- ลักษณะของรายการ** ZP เช่าพื้นที่ชั้น 6 จาก AA เพื่อใช้เป็นสำนักงานฝ่ายช่าง
- มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560** 1.41 ล้านบาท
- มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561** 1.41 ล้านบาท
- ความจำเป็นและสมเหตุสมผล** ZP เช่าพื้นที่ชั้น 6 จาก AA สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2559-31 ธันวาคม 2561 โดยอัตราค่าเช่าเดือนละ 117,612 บาท ปัจจุบันมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 3 ปี เริ่มวันที่ 1 มกราคม 2562 -31 ธันวาคม 2564 อัตราค่าบริการใหม่เดือนละ 129,300 บาท ปรับเพิ่มขึ้นจากเดิม 10% เช่นเดียวกับลูกค้าย่อยอื่นในบริเวณใกล้เคียง
-

10. ชื่อและความสัมพันธ์	AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)
ลักษณะของรายการ	AA ชำนักบุคลากรจาก ZP ในการซ่อมบำรุง เป็นค่าจ้างที่ ZP รับจาก AA
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560	2.89 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561	3.18 ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	AA ชำนักบุคลากรจาก ZP ในการซ่อมบำรุง ดูแลความเรียบร้อยของอุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า ในพื้นที่เช่าโรงแรม คิดค่าจ้างเป็นรายเดือน อายุสัญญา 3 ปี เริ่มวันที่ 1 มกราคม 2561 - 31 ธันวาคม 2563 อัตราค่าบริการใหม่เดือนละ 265,250 บาท เท่ากันตลอด 3 ปี เพิ่มขึ้น 10%จากสัญญาเดิม

11. ชื่อและความสัมพันธ์	AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)
ลักษณะของรายการ	รายการเช่า “โรงแรมเอเชีย ชะอำ” ทำธุรกิจโรงแรม (AA เป็นผู้เช่า และ ZP เป็นผู้ให้เช่า)
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560	17.00 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561	18.20 ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	ZP เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงแรมชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ได้เปิดการประกวดราคาเช่าเพื่อทำธุรกิจโรงแรม และ AA เป็นผู้ได้รับการคัดเลือก โดยใช้ชื่อ “โรงแรมเอเชียชะอำ” สัญญาเช่าอายุ 3 ปี ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2559-31 ตุลาคม 2562 ปัจจุบัน AA ได้เช่าอาคารอีก 1 หลัง เพื่อเป็นห้องจัดเลี้ยงของโรงแรม โดยสิ้นสุดการเช่าในเดือนตุลาคม 2562 เช่นกัน

12. ชื่อและความสัมพันธ์	AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)
ลักษณะของรายการ	รายการเช่าพื้นที่จอตลอดบริเวณประตู 4 G ที่ AA เช่าจาก ZP
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560	0.76 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561	0.84 ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	AA เช่าพื้นที่จอตลอดจาก ZP เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าโรงแรม โดยทำสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี (1 มีนาคม 2559-28 กุมภาพันธ์ 2562) ในอัตราค่าเช่าปีที่ 1 = 58,462 บาท/เดือน ปีที่ 2 = 64,308 บาท/เดือน ปีที่ 3 = 70,739 บาท/เดือน

13. ชื่อและความสัมพันธ์	AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)
ลักษณะของรายการ	รายได้ค่าบริการการจัดเก็บค่าที่จอดรถที่ AA ชำนัก ZP บริหาร
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560	0.88 ล้านบาท
มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561	0.91 ล้านบาท
ความจำเป็นและสมเหตุสมผล	AA ว่าจ้างให้ ZP จัดเก็บค่าที่จอดรถของ AA สัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2560 สิ้นสุด 31 พฤษภาคม 2563 อัตราค่าจ้างบริหารปีที่ 1 เดือนละ 74,280 บาท ปีที่ 2 เดือนละ 76,880 บาท และปีที่ 3 เดือนละ 79,570 บาทตามลำดับ

14. ชื่อและความสัมพันธ์

ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล

ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ DM บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีผู้ถือหุ้นและกรรมการบางส่วนร่วมกัน (นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร และนายทศพล วชิรเดชา) ถือหุ้นในบริษัท ZP, DM

ZP เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก DM

22.34 ล้านบาท ต่อปี

22.34 ล้านบาท ต่อปี

เป็นการที่ ZP เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก DM ซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการศูนย์การค้าเชียร์ รังสิต เดิมมีอายุสัญญาเช่า 30 ปี ตั้งแต่ปี 2536-2566 ต่อมาในไตรมาส 2 ปี 2550 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ได้มีมติการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 25 ปี ตั้งแต่ปี 2566-2591 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่า 29 ปี บันทึกรายการตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16

15. ชื่อและความสัมพันธ์

ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล

ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ DM บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีผู้ถือหุ้นและกรรมการบางส่วนร่วมกัน (นายสุรพล เตชะหรวุจิตร และนายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร) ถือหุ้นในบริษัท ZP, DM

รายการค้าประกันหนี้ของ ZP โดย DM เป็นผู้ค้าประกัน

วงเงินค้าประกัน 1,125 ล้านบาท

วงเงินค้าประกัน 1,125 ล้านบาท

เป็นเงื่อนไขที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อแก่ ZP โดยต้องมี DM เป็นผู้ค้าประกัน เนื่องจาก ZP เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก DM และไม่มีคำตอบแทนใดๆ ในการเข้าค้าประกันดังกล่าว

16. ชื่อและความสัมพันธ์

ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล

AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZA (บริษัทย่อยของ ZEER ในสัดส่วนถือหุ้น 99.90%)

รายการเช่า “ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก” อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

-0- ล้านบาท

2.40 ล้านบาท

ZA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน “ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก” อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ โดย AA เช่าเพื่อเปิดดำเนินการให้เช่าห้องพัก จำนวน 35 ห้อง สัญญาเช่าและบริการ อายุ 3 ปี (ตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2561 – 30 เมษายน 2564) ในอัตราเดือนละ 300,000 บาท

17. ชื่อและความสัมพันธ์

ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2560

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

ความจำเป็นและสมเหตุสมผล

AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ SPA (บริษัทย่อยของ ZEER ในสัดส่วนถือหุ้น 91.99%)

รายการเช่า “โรงแรมคาร์ลีย์” อำเภอช้างม่วย จังหวัดเชียงใหม่

-0- ล้านบาท

0.15 ล้านบาท

SPA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน “โรงแรมคาร์ลีย์” อำเภอช้างม่วย จังหวัดเชียงใหม่ โดย AA เช่าเพื่อเปิดดำเนินการกิจการโรงแรม จำนวน 76 ห้อง สัญญาเช่าอายุ อายุ 3 ปี (ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2564) โดยทยอยปรับค่าเช่าขึ้นตามเงื่อนไขในสัญญา ในช่วงแรก ค.ค.2561-ค.ค.2561 อัตราเดือนละ 50,000 บาท เดือน ม.ค.-ค.ค.2562 อัตราค่าเช่า 300,000-600,000 บาท ม.ค.2563-ค.ค.2563 อัตราค่าเช่า 600,000-850,000 บาท ช่วงเดือน ม.ค.2564-ก.ย.2564 อัตราค่าเช่า 850,000-1,000,000 บาท

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. ตารางสรุปงบการเงินรวม

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2561		2560		2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56.90	0.59	66.50	0.72	79.99	0.89
เงินลงทุนชั่วคราว	0.72	0.01	0.68	0.01	0.68	0.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	109.90	1.14	104.17	1.12	105.00	1.16
ลูกหนี้จากการชดเชยประกันภัย	-	-	179.78	1.93	-	-
สินค้าคงเหลือ	43.11	0.45	42.03	0.45	42.48	0.47
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	210.63	2.18	393.16	4.23	228.15	2.53
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.00	0.04	4.00	0.04	4.00	0.05
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	60.16	0.62	63.89	0.69	67.66	0.75
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	9,193.56	95.01	8,656.10	93.08	8,519.73	94.36
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.12	0.05	3.33	0.04	4.12	0.05
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	2.35	0.02	2.10	0.02	17.45	0.19
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	165.87	1.71	156.78	1.69	151.29	1.68
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	20.19	0.21	7.32	0.08	24.00	0.27
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14.36	0.15	13.16	0.14	12.75	0.14
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,465.61	97.82	8,906.68	95.77	8,801.00	97.47
รวมสินทรัพย์	9,676.24	100.00	9,299.84	100.00	9,029.15	100.00

บริษัท เอเชีย โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2561		2560		2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	124.45	1.29	241.58	2.60	172.13	1.91
เจ้าหนี้การค้า	29.26	0.30	30.49	0.33	23.00	0.25
เจ้าหนี้อื่น	97.12	1.00	92.12	0.99	89.09	0.99
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	212.92	2.20	189.66	2.04	193.33	2.14
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด						
ชำระภายใน 1 ปี	1.45	0.01	1.35	0.01	1.30	0.01
รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนด						
รับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	7.68	0.08	7.68	0.08	8.28	0.09
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน	51.73	0.53	22.79	0.25	27.92	0.31
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.33	0.00	0.19	0.00	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	524.94	5.43	585.86	6.30	515.05	5.70
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,138.66	22.10	1,605.69	17.27	1,667.88	18.47
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1.39	0.01	2.84	0.03	4.18	0.05
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,145.47	11.84	1,155.32	12.42	1,122.60	12.43
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	82.36	0.85	74.75	0.80	68.86	0.76
เงินประกันการเช่า	165.16	1.71	164.30	1.77	181.60	2.01
รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่	17.91	0.19	24.54	0.26	34.30	0.38
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.00	0.05	4.67	0.05	4.68	0.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,555.95	36.75	3,032.11	32.60	3,084.10	34.16
รวมหนี้สิน	4,080.89	42.17	3,617.97	38.90	3,599.15	39.86

บริษัท เอเชีย โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2561		2560		2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	<u>500.00</u>		<u>500.00</u>		<u>500.00</u>	
หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 32,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	320.00	3.31	320.00	3.44	320.00	3.54
ส่วนเกินทุน						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่าย						
หุ้นสามัญบริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย	112.74	1.17	112.74	1.21	112.74	1.25
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	36.40	0.38	37.09	0.40	37.54	0.42
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	44.67	0.46	41.31	0.44	38.49	0.43
ยังไม่ได้จัดสรร	575.02	5.94	580.74	6.24	390.09	4.32
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	4,338.86	44.84	4,409.47	47.41	4,385.53	48.57
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	5,427.69	56.09	5,501.35	59.16	5,284.39	58.53
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	167.66	1.73	180.52	1.94	145.61	1.61
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,595.35	57.83	5,681.87	60.10	5,430.00	60.14
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,676.24	100.00	9,299.84	100.00	9,029.15	100.00

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2561		2560		2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากกิจการ โรงแรม	740.3	55.41	710.15	53.78	661.37	51.60
รายได้ค่าเช่าและบริการ	595.77	44.59	610.26	46.22	620.33	48.40
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	1,336.07	100.00	1,320.41	100.00	1,281.70	100.00
ต้นทุนขายและบริการ						
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	472.67	35.38	453.29	34.33	466.34	36.38
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	496.59	37.17	470.19	35.61	455.84	35.57
รวมต้นทุนขายและบริการ	969.26	72.55	923.48	69.94	922.18	71.95
กำไรขั้นต้น	366.81	27.45	396.93	30.06	359.52	28.05
รายได้อื่น	85.27	6.38	260.37	19.72	82.74	6.46
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	452.08	33.84	657.30	49.78	442.26	34.51
ค่าใช้จ่ายในการขาย	66.64	4.99	64.52	4.89	67.85	5.29
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	244.68	18.31	232.80	17.63	218.01	17.01
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	4.90	0.37	-	-	-	-
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	-	50.75	3.84	-	-
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	15.80	1.18	14.88	1.13	15.69	1.22
ค่าตอบแทนกรรมการ	4.49	0.34	3.43	0.26	3.30	0.26
โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	4.07	0.30	(1.88)	(0.14)	2.56	0.20
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	111.50	8.35	292.80	22.17	134.84	10.52
ต้นทุนทางการเงิน	105.06	7.86	113.56	8.60	113.34	8.84
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6.44	0.48	179.24	13.57	21.50	1.68
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3.77	0.28	17.66	1.34	15.34	1.20
กำไรสำหรับปี	2.67	0.20	161.58	12.24	6.16	0.48

บริษัท เอเชีย โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2561	2560	2559
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น			
กำไรจากการประมาณการ			
ตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย			(1.16)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(4.25)	(18.32)	(1.94)
ผลกำไรจากการตีมูลค่าสินทรัพย์ใหม่	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินจากการตีราคาอาคารเพิ่ม	-	174.41	22.78
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบ			
ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(39.76)	(4.32)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(4.25)	116.33	15.36
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(1.58)	277.91	21.52
การแบ่งปันกำไร			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	3.06	153.45	3.53
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.39)	8.13	2.63
	2.67	161.58	6.16
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.97)	263.80	19.13
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.61)	14.11	2.39
	(1.58)	277.91	21.52
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	0.01	0.48	0.11
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	320,000,000	320,000,000	320,000,000

บริษัท เอเชีย โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6.44	179.24	21.50
รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน	10.97	10.13	8.73
ค่าเสื่อมราคา	282.70	269.67	263.03
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจ่าย	23.55	23.55	23.55
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ตัดจ่าย	1.47	1.34	0.78
โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ-สุทธิ จากค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ หนี้สูญ	4.07	(1.88)	2.56
รายได้ชดเชยจากประกันภัย	(2.98)	(179.78)	-
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	50.76	-
(กำไร)ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.57	0.32	0.98
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	0.53	4.80	3.46
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	0.28	0.29	0.45
ดอกเบี้ยรับ		-	-
รายได้ค่าสิทธิการเช่า	(6.63)	(6.63)	(7.23)
เงินชดเชยค่าเสียหายจากการยกเลิกสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่		2.27	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	4.90		
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	105.06	113.56	113.34
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน สินทรัพย์และหนี้สินจากการดำเนินงาน	430.93	467.64	431.25
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(5.08)	7.02	(5.27)
สินค้าคงเหลือ	(1.09)	0.45	(0.04)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1.09)	0.92	(0.60)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	(1.23)	7.49	(9.88)
เจ้าหนี้อื่น	4.40	2.75	(7.47)
เงินประกันการเช่า	0.87	(17.31)	0.97
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.33	(0.02)	0.12

บริษัท เอเชีย โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2561	2560	2559
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	428.04	468.94	409.08
เงินสดจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(3.36)	(4.24)	(2.10)
เงินสดจ่ายคืนจากการยกเลิกสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่	-	(6.00)	-
เงินสดรับจากลูกหนี้ค่าเช่ารถเช่าจากประกันภัย	182.76		
เงินสดรับจากภาษีเงินได้นิติบุคคล	2.01	2.76	1.27
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(20.76)	(16.73)	(16.04)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	588.69	444.73	392.21
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :			
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	(20.19)	(7.32)	(24.00)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1.81	0.58	0.80
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(778.34)	(267.27)	(131.49)
เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	(32.63)	(29.03)	(29.03)
เจ้าหน้าที่ทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(12.64)	(21.12)	(16.96)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(841.99)	(324.16)	(200.68)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	6.18	69.45	146.14
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน			
ดอกเบี้ยทางการเงิน	(104.46)	(113.30)	(113.57)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(73.74)	(48.37)	(66.89)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น	(11.20)	22.34	0.06
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(190.93)	(219.15)	(268.80)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	623.85	153.31	88.32
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1.35)	(1.28)	(0.85)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	284.35	(137.00)	(215.60)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(4.95)	(16.43)	(24.07)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(4.64)	2.94	0.05
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	66.50	79.99	104.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	56.91	66.50	79.99

2. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (คิดจากงบการเงินรวม)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

รายการ		2561	2560	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.40	0.67	0.44
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.32	0.29	0.36
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	1.06	0.81	0.84
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	9.88	9.97	9.75
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	36.44	36.11	36.92
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	18.72	18.37	18.58
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	19.23	19.60	19.38
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	32.44	34.53	33.01
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	11.10	10.43	10.91
Cash Cycle	(วัน)	44.57	45.28	45.39
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	27.45	30.06	28.05
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	0.79	13.43	1.88
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร	(%)	5601.78	250.75	1630.48
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	0.22	9.71	0.26
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	(%)	0.05	2.76	0.06
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	(%)	0.03	1.67	0.04
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	3.18	4.89	3.09
อัตรากาหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.15	0.17	0.15
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.73	0.64	0.66
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	6.64	5.07	4.60
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.99	0.96	0.94
อัตรากำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะบริษัท	(%)	61.9	102.78	59.86
อัตราการเจริญเติบโต (Growth Ratio)				
สินทรัพย์รวม	(%)	4.05	3.00	-0.93
หนี้สินรวม	(%)	12.79	0.52	-1.08
กำไรสุทธิ	(%)	(98.00)	4525.94	-98.79

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. ภาพรวมของการดำเนินงานธุรกิจ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,336.07 ล้านบาท (รายได้ปี 2560 เท่ากับ 1,320.41 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 15.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.2 % จากปีก่อน เนื่องจากในช่วงปี 2561 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยว

ภาพรวมรายได้และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน ปี 2561

(หน่วย : ล้านบาท)

	รายได้				ต้นทุน				กำไรขั้นต้น				
	2561	2560	เพิ่ม(ลด)	%	2561	2560	เพิ่ม(ลด)	%	2561	2560	เพิ่ม(ลด)	%	
รายได้กิจการโรงแรม													
- รายได้ห้องพัก	480.35	439.01	41.34	9.4%	254.93	234.74	20.19	8.6%	225.42	46.9%	204.27	46.53%	
- อาหาร/เครื่องดื่ม	259.95	271.14	(11.19)	-4.1%	217.74	218.55	(0.81)	-0.4%	42.21	16.2%	52.59	19.40%	
	740.30	710.15	30.15	4.25%	472.67	453.29	19.38	4.28%	267.63	36.2%	256.86	36.17%	
รายได้ค่าเช่า/บริการ													
- ในประเทศ	571.32	586.00	(14.68)	-2.5%	484.99	460.41	24.58	5.3%	86.33	15.1%	125.59	21.43%	
- ต่างประเทศ	24.45	24.26	0.19	0.8%	11.60	9.78	1.82	18.6%	12.85	52.6%	14.48	59.69%	
	595.77	610.26	(14.49)	-2.37%	496.59	470.19	26.40	5.61%	99.18	16.6%	140.07	22.95%	
รวม	1,336.07	1,320.41	15.66	1.19%	969.26	923.48	45.78	4.96%	366.81	27.5%	396.93	30.06%	

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการ โรงแรมรวมในปี 2561 จำนวน 740.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 30.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.25 % และมีรายได้จากธุรกิจพื้นที่ให้เช่ารวม 595.77 ล้านบาท (รายได้ปี 2560 เท่ากับ 610.26 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 14.49 ล้านบาท ลดลง 2.37 % โดยบริษัทมีความสามารถทำกำไรขั้นต้นรวม 366.81 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน 30.12 ล้านบาท ลดลง 7.59 % บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 3.06 ล้านบาท ปี 2560 มีจำนวน 153.45 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 150.39 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 บริษัทย่อยมีรายการพิเศษได้รับชดเชยประกันภัยจากเหตุการณ์อุทกภัยเป็นจำนวนเงิน 181 ล้านบาท

ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในปี 2561 เป็นจำนวน 595.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 14.49 ล้านบาท เท่ากับ 2.37 % เนื่องจากศูนย์การค้าเซียร์รังสิตมีการจัดโซนพื้นที่เช่าและมีการปรับปรุงพื้นที่ด้านหน้าจึงมีผลทำให้รายได้ค่าเช่าลดลง

2. ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมในปี 2561 จำนวน 740.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 30.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.2 % รายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม สรุปได้ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม (หน่วย : ล้านบาท)	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	480.35	439.01	259.95	271.14	740.30	710.15
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	64.9%	61.8%	35.1%	38.2%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	254.93	234.74	217.74	218.55	472.67	453.29
	53.1%	53.5%	83.8%	80.6%	63.8%	63.8%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	225.42	204.27	42.21	52.59	267.63	256.86
	46.9%	46.5%	16.2%	19.4%	36.2%	36.2%

ก) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชนฤกษ์ ลานนา บูติก ตั้งอยู่ที่ ตำบล หนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์เลีย ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way, Signal Hill, California

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2561 เป็นเงินรวม 480.35 ล้านบาท (ซึ่งเป็นรายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 471.05 ล้านบาท และรายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 9.30 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 41.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.4 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ทุกโรงแรมมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทุกโรงแรมในปี 2561 เท่ากับ 65.21 % ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 62.55 % โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักสูงสุดในปี 2561 คือ โรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 81.55 % เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.15 % (ปี 2560 อัตราการเข้าพักเฉลี่ย 73.40 %) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ ยังเป็นโรงแรมที่ได้รับความนิยมของนักท่องเที่ยว

ในส่วนของค่าห้องพักเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรม (Average Room Rate) ในปี 2561 เท่ากับ 1,285.00 บาท ในปี 2560 เท่ากับ 1,270.00 บาท โดยมีรายละเอียดของแต่ละโรงแรมดังนี้

อัตราการเข้าพัก และ ราคาห้องพัก ถัดเฉลี่ยกลุ่มธุรกิจโรงแรม

อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	ปี 2561	ปี 2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เอเชียกรุงเทพ	81.55%	73.40%	8.15%
เอเชียพัทยา	54.69%	62.49%	-7.80%
เอเชียแอร์พอร์ต	64.73%	55.29%	9.44%
เอเชีย ชะอำ	46.39%	46.36%	0.03%
ราชพฤกษ์	25.71%	0.00%	25.71%
คาร์เลย์	8.92%	0.00%	8.92%
Quality Inn Long Beach Airport	63.11%	0.00%	63.11%

ค่าห้องพักเฉลี่ย(บาท)	ปี 2561	ปี 2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เอเชียกรุงเทพ	1,509.00	1,510.00	(1.0)
เอเชียพัทยา	1,170.00	1,106.00	64.00
เอเชียแอร์พอร์ต	1,042.00	1,107.00	(65.00)
เอเชีย ชะอำ	905.00	899.00	6.00
ราชพฤกษ์	982.00	-	
คาร์เลย์	1,277.65		
Quality Inn Long Beach Airport	3,552.00	-	

	ปี 2561	ปี 2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	65.21%	62.55%	2.66%

	ปี 2561	ปี 2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	1,285.00	1,270.00	15.00

ในปี 2561 ได้ขยายสาขาเพิ่มเติม และได้เปิดบริการแล้ว ราชพฤกษ์ ลานนา บูติค เชียงใหม่ , โรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่ และ Quality Inn Long Beach Airport , California

นอกจากรายได้ค่าห้องพักใน โรงแรมตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยังมีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นการให้เช่าห้องพักระยะยาวโดยมีการบริการเช่นเดียวกับโรงแรม รายได้ส่วนนี้มีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ค่าห้องพักของโรงแรม โดยในปี 2561 มีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นเงิน 4.52 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 4.9 % ของรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ต ที่รังสิต

ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2561 จำนวน 259.95 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 11.19 ล้านบาท หรือลดลง 4.1 % บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ปี 2561 เท่ากับ 64.9 : 35.1 สัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2560 ซึ่งเท่ากับ 61.8 : 38.2

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจะประกอบด้วยรายได้จากห้องอาหารในโรงแรมและรายได้จากงานจัดเลี้ยง โดยทั่วไป รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมียาได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งในปี 2561 รายได้จากห้องอาหารมียาได้ลดลงเนื่องมาจากปัจจุบันกลุ่มลูกค้ามีการ

ปรับเปลี่ยนพฤติกรรมเป็นการจองห้องพักผ่านออนไลน์ และจะจองเฉพาะห้องพักจึงเป็นทำให้อัตราการเพิ่มของรายได้ห้องพักและรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มไม่สัมพันธ์เหมือนเช่นที่ผ่านมา

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่บริหารโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการ ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต

ได้เปิดดำเนินการธุรกิจอพาร์ทเมนท์ “ AA Town” เมื่อปลายปี 2557 จำนวน 130 ห้อง และได้เปิดกิจการศูนย์การค้าขายส่งและขายปลีก เป็นอาคารสูง 3 ชั้น เมื่อกลางปี 2558 ศูนย์การค้าเดอะฮับ (The Hub)

และในปี 2559 บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับเจ้าของธุรกิจเดิม โดยการจัดตั้งบริษัทใหม่ขึ้น “ บริษัท สปาโฮเทล จำกัด ” เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ทำโครงการลานสุขพลาซ่า และโรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่ ในราคา 140 ล้านบาท โดยซื้อได้ในราคาต่ำกว่าราคาประเมิน (ราคาประเมิน 237 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ เข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่ในสัดส่วนร้อยละ 92 ของทุนจดทะเบียน เป็นการลงทุนที่ขยายไปในตัวเมืองท่องเที่ยวซึ่งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ เป็นสถานท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และ ชาวต่างชาติเป็นอย่างมาก การเดินทางสะดวก โดยทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ตลาดวโรรส ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักได้เปิดให้บริการแล้ว ในเดือน ตุลาคม 2561 ที่ผ่านมา

ในเดือนเมษายน 2561 บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ (ราชพฤกษ์ ลานนา นูทิก เดิมชื่อ โรงแรมปราชญ์ราชพฤกษ์ รีสอร์ท) กับบุคคลอื่น ราคาทุนที่จ่ายซื้อจำนวน 85.13 ล้านบาท โดยได้ชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วเมื่อ 30 เมษายน 2561 และได้เปิดดำเนินการด้านห้องพักในเดือน พฤษภาคม 2561

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ได้ลงทุนซื้อธุรกิจโรงแรมรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อม สิ่ง ปลูกสร้าง Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way, Signal Hill, California จากบุคคลภายนอกที่ไม่มีความสัมพันธ์กัน และ บริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายซื้อทรัพย์สินเป็นเงินจำนวน 14.44 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 472.19 ล้านบาท) ได้เปิดดำเนินการต่อจากเจ้าของเดิม

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัทมียาได้ปรับลดลง ในปี 2561 โดยบริษัทและบริษัทย่อยมียาได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นเงิน 595.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 14.49 ล้านบาท ลดลง คิดเป็น 2.37 %

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากเสถท์คลับ รายได้จากจอดรถ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรจากจำหน่ายสินทรัพย์ รายได้จากขาดเชยจากการประกันภัย และรายได้ค่าบริการอื่นๆ ซึ่งได้แก่ รายได้ค่าซักกรีด ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

รายละเอียดรายได้อื่น	2561		2560		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้เฮลท์คลับ และค่าจอดรถ	4.95	5.81	5.21	2.00	(0.26)	-5.0
รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า	54.87	64.35	53.75	20.65	1.12	2.1
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.76	0.89	0.74	0.28	0.02	2.7
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.10	0.12	0.18	0.07	(0.08)	-44.4
รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย	4.48	5.25	180.96	69.50	(176.48)	100.0
รายได้อื่นๆ	20.11	23.58	19.53	7.50	0.58	3.0
รวมรายได้อื่น	85.27	100.00	260.37	100.00	(175.10)	-67.3

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นรวม 85.27 ล้านบาท ลดลง จากปีก่อน 175.10 ล้านบาท ปรับลดลง 67.3% จากอุทกภัยปี พ.ศ. 2554 บริษัทย่อย คือบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้รับผลกระทบมีทรัพย์สินเสียหายโดยบริษัทย่อยได้ทำประกันภัยคุ้มครองทรัพย์สินต่อความสูญเสียวินหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดจากอุทกภัย ซึ่งได้รับชดเชยค่าความเสียหายบางส่วนและได้ยื่นฟ้องร้องบริษัทประกันภัย 2 แห่ง ต่อศาลแพ่งเพื่อเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน

ต่อมาเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2559 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษา ให้บริษัทประกันภัยทั้ง 2 แห่ง ชำระค่าสินไหมทดแทนจำนวน 120.49 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากเงินต้นดังกล่าวนับแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2554 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และชำระค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเป็นเงิน 4 ล้านบาท และชำระค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนบริษัทย่อย บริษัทประกันภัยทั้ง 2 แห่งขออนุญาตฎีกา เมื่อ 7 เมษายน 2559

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2560 ศาลแพ่งได้มีการอ่านคำสั่งศาลฎีกา ตามคำสั่งศาลฎีกาลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2560 โดยศาลฎีกามีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกา ยกคำร้อง และไม่รับฎีกาของจำเลย ดังนั้นบริษัทประกันภัยทั้ง 2 แห่ง จึงต้องปฏิบัติตามคำสั่งพิพากษาของศาลอุทธรณ์ และตามผลของคำพิพากษาดังกล่าว บริษัทย่อย ได้บันทึกรายได้จากการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน ค่าเสียหายเพื่อการลงโทษและค่าฤชาธรรมเนียมเป็นจำนวนเงิน 124.99 ล้านบาท และรายได้ค่าดอกเบี้ยจากค่าสินไหมทดแทนเป็นจำนวน 54.79 ล้านบาท ในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจ่ายจากค่าสินไหมทดแทน เป็นเงิน 2.98 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยบริษัทย่อยได้รับชำระเงินชดเชยจากคดีความฟ้องร้องดังกล่าวแล้วทั้งหมดจำนวน เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 969.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 45.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4.96% ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม 1.2% ต้นทุนขายมีอัตราปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้น ค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา โดยมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนเท่ากับ 4.96 % จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในปี 2561 เท่ากับ 27.5 % และปี 2560 เท่ากับ 30.1%

ต้นทุนขายและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		ค่าเช่าและค่าบริการ		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนขาย	254.93	234.74	217.74	218.55	496.59	470.19	969.26	923.48
Cost Ratio	53.1%	53.5%	83.8%	80.6%	83.4%	77.0%	72.5%	69.9%
กำไรขั้นต้น	225.42	204.27	42.21	52.59	99.18	140.07	366.81	396.93
GP Margin	46.9%	46.5%	16.2%	19.4%	16.6%	23.0%	27.5%	30.1%

อนึ่ง สัดส่วนต้นทุนขายและบริการรวม และสัดส่วนอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2561 และปี 2560 โดยมีอัตราสัดส่วนต้นทุนขายและบริการรวม สำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 72.5 % และ 69.9% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 27.5% และ 30.1% ซึ่งสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 254.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 20.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 8.6 % จากปีก่อน ในขณะที่รายได้ห้องพักในปี 2561 มีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นเท่ากับ 9.4 % จากปีก่อน จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับรายได้ห้องพักใกล้เคียงกับปีก่อน โดยมีอัตราสัดส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 53.1% และ 53.5 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 46.9% และ 46.5% ซึ่งอัตราสัดส่วนต้นทุนขายห้องพัก ใกล้เคียงกับปีก่อน บริษัทยังคงรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ในระดับดี

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 217.74 ล้านบาท (ปี 2560 เท่ากับ 218.55 ล้านบาท) ลดลง 0.81 ล้านบาท ลดลง 0.4% จากปีก่อน โดยมีอัตราสัดส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 83.8% และ 80.6% และมีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 16.2% และ 19.4% ตามลำดับ ซึ่งอัตราสัดส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 496.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.6% จากปีก่อน เนื่องจากมีต้นทุนค่าเสื่อมราคาที่พักเพิ่มขึ้น และต้นทุนค่าซ่อมแซมที่พักเพิ่มขึ้นเนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่ ในขณะที่ยอดขายค่าเช่าและบริการ ปี 2561 มีอัตราลดลง 14.49 ล้านบาท เท่ากับ 2.4% จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการลดลง ซึ่งมีอัตราสัดส่วนต้นทุนสำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 83.4 % และ 77% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 16.6% และ 23.0% ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 340.58 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 23.92 ล้านบาท ลดลง 6.56 % ซึ่งเป็นผลมาจากการค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้น 2.12 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 11.88 ล้านบาท และขาดทุนจากการการค้ายความนิยม 4.90 ล้านบาท(เนื่องจากบริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการราชพฤกษ์ ลานนาบูทีก กับบุคคลอื่นราคาทุนที่ซื้อ 85.13 ล้านบาท และที่ดินและ อาคารมีมูลค่ายุติธรรมตามวิธีการตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนหักค่าเสื่อมราคาซึ่งประเมิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระตามตามรายงานการประเมินลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2561 จำนวน 80.23 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่คำนวณตามวิธีขายได้มีจำนวนเงินต่ำกว่าบริษัทย่อยจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการค้ายความนิยมจำนวน 4.9 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ (หน่วย : ล้านบาท)	2561	2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	66.64	64.52	2.12	3.29
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	244.68	232.80	11.88	5.10
ขาดทุนค้ายความนิยม	4.90	-	4.90	100.00
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	50.75	(50.75)	-100.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	15.80	14.88	0.92	6.18
ค่าตอบแทนกรรมการ	4.49	3.43	1.06	30.90
โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	4.07	(1.88)	5.95	316.49
รวมค่าใช้จ่าย	340.58	364.50	(23.92)	-6.56

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 111.50 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 181.30 ล้านบาท ลดลง 61.92 % เนื่องจากในปี 2560 บริษัทย่อยมีรายการพิเศษได้รับชดเชยประกันภัยจากเหตุการณ์อุทกภัยเป็นจำนวนเงิน 181 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 105.06 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 8.50 ล้านบาท ปรับลดลง 7.49 %

กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงินได้รวม 6.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 172.80 ล้านบาทและบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2561 รวม 3.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 13.89 ล้านบาท ลดลง 78.65 %

กำไรสุทธิ

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

		2561	2560	2559
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	ร้อยละ	0.22	9.71	0.26
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	0.05	2.76	0.06
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	0.03	1.67	0.04

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 3.06 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 150.39 ล้านบาท และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปี 2561 เท่ากับ 0.01 บาท (ปี 2560 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.48 บาท) โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) เท่ากับ 0.22 % ซึ่งลดลงจากปีก่อน (ปี 2560 และ 2559 มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 9.71 % และ 0.26 %) โดยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) ในปี 2561 เท่ากับ 0.05% และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Assets) เท่ากับ 0.03 %

3. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 60	เพิ่มขึ้น	สัดส่วน
สินทรัพย์รวม	9,676.24	9,299.84	376.40	4.05 %
หนี้สินรวม	4,080.89	3,617.97	462.92	12.80 %
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,595.35	5,681.87	(86.52)	-1.52%

โครงสร้างของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเป็นเงิน 9,676.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 376.40 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น 4.05 % โดยมีรายละเอียดการเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของสินทรัพย์แต่ละประเภท ดังนี้

บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นเงิน 210.63 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 182.53 ล้านบาท ลดลง 46.43 % เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน 9.6 ล้านบาท ประกอบไปด้วยเงินฝากธนาคารที่ลดลง 8.25 ล้านบาท เงินสดในมือเพิ่มขึ้น 0.49 ล้านบาท และเช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก ลดลง 1.84 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม 9,465.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 558.93 ล้านบาท ปรับสูงขึ้น 6.28% เนื่องจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 537.46 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น 1.79 ล้านบาท ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า เพิ่มขึ้น 9.09 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 12.87 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 1.20 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 3.73 ล้านบาท

โครงสร้างของสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เปรียบเทียบกับปี 2560 สรุปได้ดังนี้

รายการสินทรัพย์	2561		2560		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56.90	0.59%	66.50	0.72%	(9.60)	-14.44%
เงินลงทุนชั่วคราว	0.72	0.01%	0.68	0.01%	0.04	5.88%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	109.90	1.14%	104.17	1.12%	5.73	5.50%
ลูกหนี้จากการชดเชยประกันภัย	-	0.00%	179.78	1.93%	-179.78	100.00%
สินค้าคงเหลือ	43.11	0.45%	42.03	0.45%	1.08	2.57%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	210.63	2.18%	393.16	4.23%	(182.53)	-46.43%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.00	0.04%	4.00	0.04%	0	0.00%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	60.16	0.62%	63.89	0.69%	-3.73	-5.84%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9,193.56	95.01%	8,656.10	93.08%	537.46	6.21%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.12	0.05%	3.33	0.04%	1.79	53.75%
สินทรัพย์ภายใต้การดำเนินงาน	2.35	0.02%	2.10	0.02%	0.25	11.90%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	165.87	1.71%	156.78	1.69%	9.09	5.80%
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	20.19	0.21%	7.32	0.08%	12.87	175.82%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14.36	0.15%	13.16	0.14%	1.2	9.12%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,465.61	97.82%	8,906.68	95.77%	558.93	6.28%
รวมสินทรัพย์	9,676.24	100.00%	9,299.84	100.00%	376.40	4.05%

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่า บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน คือ มีสินทรัพย์หมุนเวียนประมาณ 2.18 % และมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประมาณ 97.82 % โดยบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2561 เท่ากับ 0.03 % ในปี 2560 เท่ากับ 1.67%

ก) สินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ-สุทธิ จำนวน 43.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.08 ล้านบาท ประกอบด้วยสินค้าคงเหลือกิจการภัตตาคาร 8.83 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือกิจการโรงแรม 34.42 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือในปี 2561 เท่ากับ 19 เท่า และมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 20 วัน ซึ่งเท่ากับปี 2560 และมีนโยบายการตั้งค่าเพื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหายและล้าสมัย โดยมีการตั้งค่าเพื่อมูลค่าสินค้าลดลง ณ วันสิ้นปี 2561 จำนวน 0.135 ล้านบาท ขอดเท่าเดิมกับปีก่อน

ข) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสุทธิ (Net Book Value) ของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นเงิน 9,193.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 537.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.21 % โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราการหมุนของสินทรัพย์ ในปี 2561 เท่ากับ 0.15 เท่า อัตราของปี 2560 เท่ากับ 0.17 เท่า โดยรายการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในปี 2561 และการคิดค่าเสื่อมราคา สรุปได้ตามตารางนี้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2560		ซื้อเพิ่ม/จำหน่าย/โอน		31 ธ.ค. 2561	
	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม
ราคาทุน/ราคาที่ดีเพิ่ม						
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	512.98	2,897.10	207.14	0.62	719.97	2,896.64
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	4,242.89	3,583.88	524.56	2.94	4,764.51	3,583.88
งานระหว่างก่อสร้าง	73.82		114.13	108.16	79.79	
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	1,992.64		81.80	25.93	2,048.51	
รวมราคาทุนและราคาที่ดีเพิ่ม	6,822.33	6,480.98	927.63	137.65	7,612.78	6,480.52
	13,303.31				14,093.30	
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ค่าปรับปรุงที่ดิน	1.54				1.54	
อาคาร/ส่วนปรับปรุง-ราคาทุนเดิม	2,145.48		79.74	2.01	2,223.21	
อาคาร/ส่วนปรับปรุง-ราคาที่ดีเพิ่ม		899.67	87.16	-		986.83
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	1,600.52		112.01	24.37	1,688.16	
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	3,747.54	899.67	278.91	26.38	3,912.91	986.83
	4,647.21				4,899.74	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	511.44	2,897.10			718.43	2,896.64
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	2,097.41	2,684.21			2,541.30	2,597.05
งานระหว่างก่อสร้าง	73.82				79.79	
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	392.12				360.35	
รวมมูลค่าสุทธิทางบัญชี	3,074.79	5,581.31			3,699.87	5,493.69
	8,656.10				9,193.56	

ในปี 2561 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 9,193.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 537.46 ล้านบาท ประกอบด้วย

- ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาทุนเดิม จำนวน 718.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 206.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.47 %
- ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาที่ดีเพิ่ม จำนวน 2,896.64 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.46 ล้านบาท ลดลง 0.02 %
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาทุนเดิม 2,541.30 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 443.89 ล้านบาท ลดลง 21.16 %
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาที่ดีเพิ่ม 2,597.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 87.16 ล้านบาท ลดลง 3.25%
- งานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 79.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.09 %
- อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ จำนวน 360.35 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 31.77 ล้านบาท ลดลง 8.10 %

ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนที่ตีราคาใหม่ จะบันทึกตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดจากการประเมินของผู้เชี่ยวชาญอิสระและคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ โดยบริษัทและบริษัทย่อยให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทุก 5 ปี ในระหว่างนี้หากมีปัจจัยอื่นใดที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาใหม่ในปีนั้นๆ

ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก

- ในเดือนเมษายน 2561 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ (ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก เดิมชื่อ โรงแรมปราชญ์ ราชพฤกษ์ รีสอร์ท) กับบุคคลอื่น ราคาทุนที่จ่ายซื้อจำนวน 85.13 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้ชำระเงินและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 ที่ดิน และอาคารมีมูลค่ายุติธรรมตามวิธีราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนหักค่าเสื่อมราคาสะสมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระตามรายงานประเมินลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2561 จำนวน 80.23 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่คำนวณตามวิธีรายได้มีจำนวนเงิน ต่ำกว่า 80.23 ล้านบาท บริษัทย่อยจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยมจำนวน 4.90 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

	หน่วย: พันบาท
ที่ดิน (มูลค่ายุติธรรม)	22,437
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร (มูลค่ายุติธรรม)	57,787
รวมสินทรัพย์	80,224
สินทรัพย์สุทธิ	80,224
สิ่งตอบแทนในการซื้อ - เงินสดจ่าย	85,128
ค่าความนิยม	4,904

โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport

- เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ลงทุนซื้อธุรกิจโรงแรมและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Airport จากบุคคลภายนอกที่ไม่มีความสัมพันธ์กัน และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินซื้อธุรกิจโรงแรมเป็นเงินจำนวน 14.44 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ครบถ้วนแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ซื้อโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งผู้บริหารได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจครั้งนี้เพื่อใช้ในการบันทึกบัญชี โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้จะถูกดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อธุรกิจ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560)

เรื่องการรวมธุรกิจ โดยในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้หากได้รับข้อมูลเพิ่มเติมเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและข้อมูลที่สะท้อนเหตุการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะทำการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว หรือรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งมีอยู่แล้ว ณ วันที่ซื้อธุรกิจเป็นการเพิ่มเติม กรณีดังกล่าวการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจจะถูกปรับปรุงใหม่

สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

	หน่วย: พันบาท
ที่ดิน	185,500
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร	262,794
เครื่องตกแต่งติดตั้ง	20,281
รวมสินทรัพย์	468,575
สินทรัพย์สุทธิ	468,575
สิ่งตอบแทนในการซื้อ - เงินสดจ่าย	468,575
ค่าความนิยม	-

ค) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 109.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.73 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยลูกหนี้การค้า-สุทธิเพิ่มขึ้น 0.1 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 5.63 ล้านบาท

รายละเอียดลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2561		2560		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ						
ลูกหนี้การค้า - กิจการ โรงแรม	24.46	30.40	26.28	32.71	(1.82)	-6.93
ลูกหนี้การค้า - กิจการ ให้เช่าพื้นที่	55.99	69.60	54.07	67.29	1.92	3.55
	80.45	100.00	80.35	100.00	0.10	0.12
ลูกหนี้อื่น						
เงินเบิกล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-		-		-	
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าและลูกหนี้อื่นๆ	29.45		23.82		5.63	23.64
	29.45		23.82		5.63	23.64
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	109.90		104.17		5.73	5.50

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยประมาณ 37 วัน โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) และบริษัทย่อย 2 แห่ง (AP & AA) ที่ประกอบกิจการ โรงแรม และ บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ZP) ที่ประกอบกิจการ ให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ดังต่อไปนี้

วิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	โรงแรม ASIA, AP, AA		ZP ให้เช่าพื้นที่		รวม ล้านบาท
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
หนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15.26	55.88	10.21	14.96	
หนี้ค้างชำระ 1 - 30 วัน	7.17	26.25	20.31	29.78	
หนี้ค้างชำระ 31 - 60 วัน	1.10	4.03	10.22	14.99	
หนี้ค้างชำระ 61 - 90 วัน	0.47	1.72	3.51	5.15	
หนี้ค้างชำระ 91 - 365 วัน	0.38	1.39	4.53	6.64	
หนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปี	2.93	10.73	19.42	28.48	
	27.31	100.00	68.20	100.00	95.51
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	2.85		17.15		20.00
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	24.46		51.05		75.51
เชีครับล่วงหน้า	-		4.94		4.94
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	24.46		55.99		80.45

นโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการ โรงแรม ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเต็มจำนวนสำหรับลูกหนี้การค้าที่ปิดกิจการ หรืออยู่ในระหว่างการฟ้องร้องคดี และลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 1 ปี นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละราย

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ประกอบกิจการศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเท่ากับจำนวนเงินที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละราย สำหรับลูกหนี้ที่ค้างเกิน 180 วัน จะตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนจากยอดคงเหลือทั้งหมดหลังหักเงินประกันแล้ว

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นเป็นเงิน 2.74 ล้านบาท เดิมบริษัทฯ มีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ 26.87 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 จึงทำให้มีหนี้สงสัยจะสูญเป็นจำนวน 29.61 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ตั้งไว้มีความเหมาะสมและเพียงพอแล้ว

ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4,080.89 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 3,617.97 ล้านบาท หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 462.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และบริษัทย่อยได้มีทำสัญญากู้เงินระยะยาวเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้าง และ ตกแต่ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- บริษัทและบริษัทย่อย มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร รวม 27.16 ล้านบาท
- บริษัทค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยสองแห่ง จำนวน 1,609.50 ล้านบาท
- บจ.เอเชียพัทยาโฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,377 ล้านบาท
- บจ. เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,745 ล้านบาท
- บจ. ZEER OVERSEA LLC. ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อย จำนวน 960 ล้านบาท
- บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ประเภทซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange) จากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 480 ล้านบาท
- บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับการก่อสร้างโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 43.24 ล้านบาท
- บริษัท ย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับสัญญาก่อสร้างโครงการโรงแรมและศูนย์การค้า เชียงใหม่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 46.67 ล้านบาท
- บมจ.เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินตามสัญญา ให้แก่ บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

		2561	2560	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.40	0.67	0.44
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.32	0.29	0.36

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.40 เท่า และ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.32 เท่า เนื่องจาก บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน 9.60 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 5.73 ล้านบาท

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารหนี้สิน

		2561	2560	2559
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.73	0.64	0.66
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	6.64	5.07	4.60

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 4,080.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 462.92 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 5,681.87 ล้านบาท เมื่อปี 2560 เป็น 5,595.35 ล้านบาท ณ วันสิ้นปี 2561 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.64 ในปี 2560 และในปี 2561 เท่ากับ 0.73

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ปี 2561 เท่ากับ 6.64 เท่า เปรียบเทียบกับปีก่อนเท่ากับ 5.07 เหตุที่อัตราส่วนเพิ่มขึ้น เนื่องจากปี 2561 บริษัท มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ตามงบกระแสเงินสด ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)		
	2561	2560	2559
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	588.69	444.73	392.21
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(841.99)	(324.16)	(200.68)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	248.35	(137.00)	(215.60)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(4.95)	(16.43)	(24.07)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	4.64	2.94	0.05
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	66.50	79.99	104.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	56.91	66.50	79.99

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 588.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 143.96 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมลงทุนจำนวน 841.99 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน และมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 248.35 ล้านบาท เป็นเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว

แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้ขอสินเชื่อจากธนาคารแห่งหนึ่งวงเงิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนค่าใช้จ่ายกาปรับปรุงหน้าโรงแรม FACADE และภายในโรงแรมในส่วนของ Front Desk, Lobby, Coffee shop และ Commercial shops ของโรงแรมเอเชียราชเทวี โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินกู้ ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส (46 งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 21 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.375 ต่อปี โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 11.50 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัท ย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 80 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด โดยคิดดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR - 1.5 ต่อปี และ ปีที่ 4 เป็นต้นไปอัตราร้อยละ MLR - 1.0 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (34 งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 21 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 บริษัท ช้อยคือ สปาโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงินรวม 111 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นวงเงินเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าอุปกรณ์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงการ จำนวน 100 ล้านบาท และวงเงินเพื่อชำระค่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างใหม่ จำนวน 11 ล้านบาท

โดยทั้งสองวงเงินคิดดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR -1.5 ต่อปี ปีที่ 4-7 อัตราร้อยละ MLR -1.0 ต่อปี และ ปีที่ 8 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ MLR -0.5 ต่อปี โดยจ่ายชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2561 บริษัทช้อยคือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง วงเงิน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ เพื่อนำมาชำระเงินกู้ระยะสั้นเดิม โดยคิดอัตราดอกเบี้ย LIBOR (1 เดือน) + 2.15 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (60 งวด) เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกเดือนกรกฎาคม 2561 โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 3 กรกฎาคม 2566

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2561 บริษัทช้อยคือ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 480 ล้านบาท เพื่อใช้ซื้อที่ดินและโรงแรมแห่งหนึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยแบ่งเป็น

- วงเงินที่ 1 จำนวน 280 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ย 3 ปีแรกอัตราร้อยละ MLR -2.125 ต่อปี, ปีที่ 4-5 อัตรา ร้อยละ MLR -1.625 ต่อปี และปีที่ 6-10 อัตราร้อยละ MLR -1.125 ต่อปี จ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (38 งวด) เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 9 นับจากวันที่ทำสัญญา ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา
- วงเงินที่ 2 จำนวน 200 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.125 ต่อปี โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา

5. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อธุรกิจโรงแรม

1.1 ปัจจัยบวก

1. การเมืองของไทยมีเสถียรภาพ ส่งผลดีต่อการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง
2. การพัฒนาอย่างรวดเร็วของเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งผลทำให้รูปแบบของการเดินทางท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงไป มีแนวโน้มว่า การเดินทางแบบเป็นหมู่คณะผ่านบริษัททัวร์จะเป็นสัดส่วนที่ลดลง โดยเปลี่ยนแปลงไปเป็นลักษณะการเดินทางแบบกลุ่มเล็ก เดินทางโดยไม่ผ่านบริษัททัวร์ ซึ่งจะทำให้โรงแรมสามารถขายห้องพักได้ในราคาที่สูงขึ้น
3. รัฐบาลมีนโยบายที่ชัดเจนอย่างต่อเนื่อง ในการส่งเสริมการท่องเที่ยว และมีความพยายามในการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่างๆ ที่เป็นปัญหาต่อการท่องเที่ยว
4. โครงการใหญ่ๆ ของภาครัฐหลายโครงการจะส่งผลดีต่อการท่องเที่ยวอย่างชัดเจน เช่น โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โครงการไทยแลนด์รีเวิว เป็นต้น

1.2 ปัจจัยลบ

1. ขีดความสามารถของสนามบินของเมืองท่องเที่ยวหลัก ไม่สามารถรองรับการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นได้ ในทุกสนามบินในทุกเมืองท่องเที่ยว
2. การแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรม มีจำนวนห้องพักในเมืองหลัก ๆ ทางด้านการท่องเที่ยว เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
3. การขาดแคลนบุคลากรในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ยังส่งผลทำให้มีการแย่งชิงตัวพนักงาน ในทุก ๆ ระดับ ซึ่งส่งผลทำให้ต้นทุนด้านแรงงานสูงขึ้น
4. ปัจจุบันมีการพึ่งพิงนักท่องเที่ยวจากตลาดจีนจำนวนมาก หากมีปัจจัยใดๆ ที่เป็นผลลบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมเช่นกัน

2. ปัจจัยภายในที่มีผลต่อธุรกิจโรงแรม

2.1 ปัจจัยบวก

1. การขยายเส้นทางของระบบรถไฟฟ้ายิ่งหลายสาย จะส่งผลกระทบต่อทำให้โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้ายิ่งได้รับประโยชน์ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อโรงแรมเอเซียอย่างมาก
2. โรงแรมเอเซียมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า ทั้งที่เป็นบริษัทท่องเที่ยวต่างๆ หน่วยงานราชการ รวมทั้งบริษัทเอกชนต่างๆ ทำให้มีลูกค้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง
3. โรงแรมเอเซียมีพนักงานที่ทำงานอยู่กับโรงแรมมานานเป็นจำนวนมาก ทำให้เข้าใจในงาน รวมทั้งซึมซับวัฒนธรรมในการบริการลูกค้า ส่งผลทำให้สามารถให้บริการอย่างเป็นที่พอใจของลูกค้า

2.2 ปัจจัยลบ

1. ภาพพจน์ของโรงแรมเอเซีย ที่มีอายุกว่า 50 ปี ทำให้ลูกค้าส่วนหนึ่งมีภาพพจน์ว่าเป็นโรงแรมเก่า ตัวอาคารของโรงแรมที่มีอายุการใช้งานมานาน ทำให้มีต้นทุนในการบำรุงรักษาสูงขึ้นเรื่อย ๆ

3. ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อธุรกิจศูนย์การค้า

- 3.1 ปัจจัยจากการตลาดและภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น นอกจากธุรกิจการให้เช่าศูนย์รวมธุรกิจไอทีแล้ว บริษัทได้สร้างศูนย์ค้าส่ง เดอะฮับเป็นโครงการส่วนต่อขยายของศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต เพื่อพัฒนาสู่ความเป็นศูนย์ค้าส่งครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบครัน และเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดในส่วนอื่นๆ ให้มากขึ้น และมีรายได้เพิ่มมากขึ้น
- 3.2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ และปัจจัยหลักที่ผลต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่มีความผันผวน (โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่สหรัฐอเมริกา) กำลังซื้อและการบริโภคของลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ดังกล่าว จึงหาแนวทางการกระจายความเสี่ยง โดยการเพิ่มโครงการ AA-Town Apartment และศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัท

4. ปัจจัยภายในที่มีผลต่อธุรกิจศูนย์การค้า

จากการขยายธุรกิจของบริษัท อย่างต่อเนื่องของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีการลงทุนในด้านต่างๆ มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ การตลาด และด้านบุคลากร บริษัทจึงได้มีการวางแผนกลยุทธ์และการจัดการให้สอดคล้องกับ ภาวะการณ์การขยายตัวของธุรกิจ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด 4 ท่าน ได้แก่ นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์, นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์หรือญกุล, นายปิยะวุฒ เสนาภูพิทักษ์ และ ดร.โชติมา พัวศิริ โดยมีนายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ได้รับความไว้วางใจและความมั่นใจในการปฏิบัติงานอย่างเป็นอิสระ จากคณะกรรมการบริษัทให้ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการตรวจสอบต่อไปอีกวาระหนึ่ง มีการประชุมกรรมการตรวจสอบในรอบปี 2561 รวม 9 ครั้ง เพื่อทำหน้าที่ตามขอบเขตและความรับผิดชอบ สรุปสาระสำคัญดังนี้

➢ คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี รวมทั้งงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีทุกไตรมาส ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อว่างบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีโดยมีความถูกต้อง และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้กับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ใช้งบการเงิน

➢ คณะกรรมการตรวจสอบ ติดตามรายงานผลวิเคราะห์ความเสี่ยงของบริษัทในทุกไตรมาส และรายงานการตรวจสอบของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งจากการตรวจสอบไม่พบข้อผิดพลาด หรือข้อบกพร่องที่เป็นนัยสำคัญ ทั้งนี้ได้รายงานการบริหารความเสี่ยงและการตรวจสอบภายในให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ และดูแลให้มีการปฏิบัติเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมาย หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

➢ คณะกรรมการตรวจสอบ ติดตามรายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทเอเชียโฮเต็ล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ให้เกิดความเหมาะสมเป็นธรรม และเปิดเผยข้อมูลนั้นในหมายเหตุประกอบงบการเงิน แบบรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) อย่างต่อเนื่อง

➢ คณะกรรมการตรวจสอบเสนอให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2562 ได้แก่ นายเสถียร วงศ์สนันท์ หรือ นายวิชัย รุจิตานนท์ หรือ นางสาวพัชรี ศิริวงษ์ศิลป์ หรือ นางสาวอัจฉรา สุขโนบายุญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอ เอ็นเอส ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัทมีการเปิดเผยการรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างครบถ้วน ชัดเจนและเชื่อถือได้ และมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและเพียงพอต่อการปฏิบัติงานในทุกด้านด้วยความโปร่งใส รอบคอบ ยุติธรรม ตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ตามที่ควรแล้ว



(นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

21 กุมภาพันธ์ 2562

รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในเดือนมกราคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนชุดเดิมให้ปฏิบัติหน้าที่ต่อไปอีกวาระหนึ่ง ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ทุกท่านไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัท ดังมีรายนามดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุมในรอบปี 2561
นายสมบัติ ผู้พิพัฒนศิริฤกุล	ประธานกรรมการ	3/3
นายปิยะวุฒ เสนาภู่พิทักษ์	กรรมการ	3/3
นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์	กรรมการ	3/3

การสรรหากรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาโดยคำนึงถึงบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ ประสบการณ์ความเชี่ยวชาญหลากหลายอาชีพ และภาวะผู้นำ ตลอดจนวิสัยทัศน์และทัศนคติที่ดีต่อองค์กร อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท เพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้การบริหารจัดการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทอันได้แก่ ค่าบำเหน็จกรรมการ และค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ในปี 2562 นี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เล็กน้อย โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และผลการปฏิบัติงาน รวมถึงผลประโยชน์ของบริษัทเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมเดียวกัน และปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อกิจการหรือภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท จำนวน 11 ท่าน มีกรรมการที่เข้ามาใหม่ 3 ท่าน ซึ่งมีความชำนาญที่แตกต่างกัน สามารถกำกับดูแลและก้าวทันการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจของคนรุ่นใหม่ คณะกรรมการสรรหาฯ หวังว่าคณะกรรมการชุดใหม่จะสามารถผลักดันให้บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจบรรลุเป้าหมายที่วางไว้อย่างมั่นคงและถาวร



(นายสมบัติ ผู้พิพัฒนศิริฤกุล)

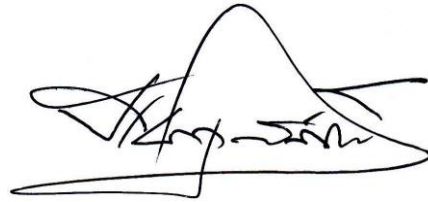
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

21 กุมภาพันธ์ 2562

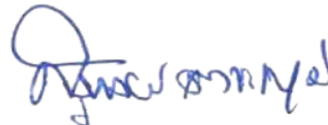
รายงานความเห็นของคณะกรรมการ ต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณางบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว มีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ รวมถึงการพิจารณาและประมาณการทางการบัญชีที่สมเหตุสมผล

คณะกรรมการได้จัดให้บริษัทฯ มีการบันทึกและรวบรวมข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง และเพียงพอที่จะแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่เป็นจริง สมเหตุสมผล และมีมาตรการที่เหมาะสมในการดำรงรักษามูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ รวมถึงการกำกับให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมที่จะป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท



นายปิยะวุฒ เซนากุลพิทักษ์
ประธานกรรมการ



นายสุรพงษ์ เตชะหรรณวิจิตร
กรรมการผู้จัดการ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุด ตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทที่มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย (บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด) ซึ่งมีราคาตามบัญชีสุทธิเป็นจำนวนเงิน 402.73 ล้านบาท เนื่องจากโรงแรมดังกล่าวยังมีผลประกอบการขาดทุน ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ว่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์อาจเกิดการด้อยค่า ดังนั้นผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

วิธีการตอบสนองความเสี่ยง โดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและสอบถามผู้บริหารถึงนโยบายในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และพิจารณาความเหมาะสมของจำนวนเงินของประมาณการค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยตรวจสอบประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร การตรวจสอบดังกล่าวรวมถึงการประเมินข้อสมมติฐานที่มีสาระสำคัญ เช่น อัตราการเข้าพัก อัตราค่าห้องพัก และอัตราการเติบโต โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในปัจจุบัน ข้อมูลในอดีต และข้อมูลจากอุตสาหกรรม และประเมินอัตราคิดลดโดยเปรียบเทียบกับอัตราคิดลดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม รวมถึงการทดสอบการคำนวณ

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 13 เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ลงทุนซื้อธุรกิจ โรงแรมและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในธุรกิจ โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport จากบุคคลภายนอกที่ไม่มีความสัมพันธ์กัน และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินซื้อธุรกิจ โรงแรมเป็นเงินจำนวน 14.44 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ซื้อ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจครั้งนี้เพื่อใช้ในการบันทึกบัญชี โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้จะถูกดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อธุรกิจ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่องการรวมธุรกิจ โดยในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้หากได้รับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและข้อมูลที่สะท้อนเหตุการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะทำการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว หรือรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งมีอยู่แล้ว ณ วันที่ซื้อธุรกิจเป็นการเพิ่มเติม กรณีดังกล่าวการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจจะถูกปรับปรุงใหม่

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่กำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจาก หลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของ ข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่ม บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้อง ตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือ กิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนด แนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อ ความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็น อิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่ บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาด ความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่อง เหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าว สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการ สื่อสารดังกล่าว



(นายอริพงศ์ อธิพงศ์สกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3500

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562

บริษัท เอเชียโอเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	56,901,186	66,499,598	4,590,934	7,669,566
เงินลงทุนชั่วคราว		717,684	682,194	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	6, 7	109,901,948	104,172,442	15,994,411	19,384,257
ลูกหนี้จากการชดเชยประกันภัย	31	-	179,782,895	-	-
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	8	43,114,768	42,029,063	18,456,124	18,850,233
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		210,635,586	393,166,192	39,041,469	45,904,056
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	1,140,593,700	1,140,593,700
เงินลงทุนในบริษัทอื่น - สุทธิ	10	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	11	4,000,000	4,000,000	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	12	60,160,084	63,887,502	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	13	9,193,559,171	8,656,100,307	2,018,194,544	2,052,774,481
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	15	5,126,178	3,325,618	1,234,768	1,690,820
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	16	2,345,654	2,101,986	-	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	7, 17	165,867,720	156,782,189	7,102,328	8,314,741
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน		20,186,027	7,318,122	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำและเงินประกัน		1,329,764	862,034	272,629	248,157
ภายใต้การควบคุมลูกหนี้ ก. ก. ที่จ่าย		11,274,942	9,848,841	10,441,873	9,015,372
อื่นๆ		1,755,002	2,453,482	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,465,604,542	8,906,680,081	3,177,839,842	3,212,637,271
รวมสินทรัพย์		9,676,240,128	9,299,846,273	3,216,881,311	3,258,541,327

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียวอเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	18	124,450,389	241,581,024	22,230,121	58,840,234
เจ้าหนี้การค้า		29,261,448	30,488,556	10,480,358	11,741,690
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	97,115,739	92,114,433	25,942,174	26,450,297
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายใน 1 ปี	20	212,922,032	189,663,416	56,000,000	56,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1	21	1,449,264	1,354,896	286,952	257,383
รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน	24	7,681,949	7,681,949	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและคอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	303,390,612	253,565,255
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน		51,731,596	22,790,062	4,112,494	757,183
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		331,221	190,089	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		524,943,638	585,864,425	422,442,711	407,612,042
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	20	2,138,658,572	1,605,694,063	499,000,000	555,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	21	1,391,141	2,840,405	-	286,952
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	1,145,471,756	1,155,321,285	310,480,576	309,359,662
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์	22	82,358,355	74,753,550	38,864,195	36,145,022
เงินประกันการเช่า	23	165,161,126	164,295,269	12,340,333	11,741,945
รายได้รอการตัดบัญชี-สิทธิการเช่าพื้นที่	24	17,905,143	24,537,650	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		4,998,227	4,669,861	1,372,400	1,244,196
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,555,944,320	3,032,112,083	862,057,504	913,777,777
รวมหนี้สิน		4,080,887,958	3,617,976,508	1,284,500,215	1,321,389,819

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หุ้นสามัญ 50,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท)	25	500,000,000	500,000,000	500,000,000
หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 320,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หุ้นสามัญ 32,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท)	25	320,000,000	320,000,000	320,000,000
ส่วนเกินทุน				
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่ายหุ้นสามัญบริษัทใหญ่ ที่ถือโดยบริษัทย่อย		112,743,250	112,743,250	-
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	2	36,401,650	37,087,074	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	26	44,667,328	41,306,006	44,667,328
ยังไม่ได้จัดสรร		575,019,391	580,737,473	271,908,224
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		4,338,863,222	4,409,471,008	1,295,805,544
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		5,427,694,841	5,501,344,811	1,932,381,096
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9	167,657,329	180,524,954	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,595,352,170	5,681,869,765	1,932,381,096
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		9,676,240,128	9,299,846,273	3,216,881,311

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
รายได้	7, 29, 32			
รายได้จากกิจการ โรงแรม	740,299,586	710,150,955	395,156,738	384,970,192
รายได้ค่าเช่าและบริการ	595,770,912	610,256,108	-	-
รวมรายได้	1,336,070,498	1,320,407,063	395,156,738	384,970,192
ต้นทุนขายและบริการ				
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม				
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	(450,973,473)	(431,829,144)	(232,736,365)	(233,853,606)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	13 (21,697,700)	(21,459,511)	(7,129,786)	(7,129,786)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ				
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(431,128,479)	(407,122,849)	-	-
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	13 (65,458,590)	(63,063,215)	-	-
รวมต้นทุนขายและบริการ	(969,258,242)	(923,474,719)	(239,866,151)	(240,983,392)
กำไรขั้นต้น	366,812,256	396,932,344	155,290,587	143,986,800
รายได้เงินปันผล	9 -	-	32,011,830	36,280,074
รายได้อื่น	31 85,272,477	260,377,048	57,719,557	56,607,928
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	452,084,733	657,309,392	245,021,974	236,874,802
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(66,641,641)	(64,522,463)	(26,699,572)	(25,125,606)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(244,677,587)	(232,800,440)	(94,586,773)	(93,804,895)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม	13 (4,904,000)	-	-	-
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	(50,754,430)	-	-
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	35 (15,804,060)	(14,875,360)	(7,461,960)	(6,968,160)
ค่าตอบแทนกรรมการ	34 (4,486,274)	(3,428,158)	(2,613,974)	(1,915,158)
โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ (หนี้สงสัยจะสูญ)	(4,065,045)	1,877,088	-	(142,572)
ต้นทุนทางการเงิน	(105,062,108)	(113,563,840)	(45,312,343)	(50,214,687)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6,444,018	179,241,789	68,347,352	58,703,724
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	16 (3,774,477)	(17,662,224)	(1,120,914)	(2,468,837)
กำไรสำหรับปี	2,669,541	161,579,565	67,226,438	56,234,887

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่				
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน:				
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินจากการตีราคาสินทรัพย์	14	-	174,406,449	-
กำไรเงินได้ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
สำหรับรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่	14	-	(39,763,918)	-
รายการที่อาจจะถูกจัดประเภทรายการใหม่				
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน				
			(4,252,116)	(18,316,255)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี			(4,252,116)	116,326,276
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี			(1,582,575)	277,905,841
			67,226,438	56,234,887
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่			3,063,883	153,448,915
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			(394,342)	8,130,650
			2,669,541	161,579,565
			67,226,438	56,234,887
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่			(967,696)	263,799,315
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9		(614,879)	14,106,526
			(1,582,575)	277,905,841
			67,226,438	56,234,887
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	33			
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)			0.01	0.48
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)			320,000,000	320,000,000
			320,000,000	320,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: บาท

งบการเงินรวม												
ส่วนของบริษัทใหญ่												
หมายเหตุ	กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม	
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่ายหุ้นสามัญฯ	ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของเงินลงทุนของเงินลงทุน	จัดสรรแล้ว	จัดสรรตามกฎหมาย	ยังไม่จัดสรร	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวมส่วนของบริษัทใหญ่
							จากการตีราคาสินทรัพย์	การแปลงค่า				
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	320,000,000	112,743,250	37,539,076	38,494,262	390,086,483	4,352,353,668	33,179,833	4,385,533,501	5,284,396,572	145,607,493	5,430,004,065	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี :												
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,340,100	22,340,100	
ซื้อคืนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(452,002)	-	-	-	-	-	(452,002)	452,002	-	
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	(46,399,075)	-	-	-	(46,399,075)	(1,981,167)	(48,380,242)	
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	2,811,744	(2,811,744)	-	-	-	-	-	-	
โอนไปกำไรสะสม	14	-	-	-	64,550,638	(64,550,638)	-	(64,550,638)	-	-	-	
ปรับปรุงส่วนเกินทุน	-	-	-	-	21,862,256	(21,862,256)	-	(21,862,256)	-	-	-	
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	-	-	-	-	(3,091,552)	(14,245,351)	(17,336,903)	(17,336,903)	(979,352)	(18,316,255)	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	153,448,915	127,687,304	-	127,687,304	281,136,219	15,085,878	296,222,097	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	320,000,000	112,743,250	37,087,074	41,306,006	580,737,473	4,390,536,526	18,934,482	4,409,471,008	5,501,344,811	180,524,954	5,681,869,765	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี :												
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2	-	-	(685,424)	-	-	-	-	(685,424)	(10,514,576)	(11,200,000)	
เงินปันผลจ่าย	9, 27	-	-	-	(71,996,850)	-	-	-	(71,996,850)	(1,738,170)	(73,735,020)	
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	3,361,322	(3,361,322)	-	-	-	-	-	-	
โอนไปกำไรสะสม	14	-	-	-	66,576,207	(66,576,207)	-	(66,576,207)	-	-	-	
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	-	-	-	-	(321,994)	(3,709,585)	(4,031,579)	(4,031,579)	(220,537)	(4,252,116)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	3,063,883	-	-	-	3,063,883	(394,342)	2,669,541	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	320,000,000	112,743,250	36,401,650	44,667,328	575,019,391	4,323,638,325	15,224,897	4,338,863,222	5,427,694,841	167,657,329	5,595,352,170	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		หน่วย: บาท					
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		กำไรสะสม			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
					กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
					ส่วนเกินทุนจาก	รวมองค์ประกอบ	
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น	จัดสรรแล้ว			การตีราคาสินทรัพย์	อื่นของส่วน	รวมส่วน
	ที่ออกและชำระแล้ว	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่จัดสรร		(หมายเหตุ 14)	ของผู้ถือหุ้น	ของผู้ถือหุ้น
	320,000,000	38,494,262	261,608,232		1,307,213,202	1,307,213,202	1,927,315,696
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2560							
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี :							
27	-	-	(46,399,075)	-	-	-	(46,399,075)
เงินปันผลจ่าย							
26	-	2,811,744	(2,811,744)	-	-	-	-
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย							
14	-	-	5,703,829	(5,703,829)	(5,703,829)	-	-
โอนไปกำไรสะสม							
	-	-	56,234,887	-	-	-	56,234,887
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี							
	320,000,000	41,306,006	274,336,129		1,301,509,373	1,301,509,373	1,937,151,508
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560							
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี :							
27	-	-	(71,996,850)	-	-	-	(71,996,850)
เงินปันผลจ่าย							
26	-	3,361,322	(3,361,322)	-	-	-	-
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย							
14	-	-	5,703,829	(5,703,829)	(5,703,829)	-	-
โอนไปกำไรสะสม							
	-	-	67,226,438	-	-	-	67,226,438
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี							
	320,000,000	44,667,328	271,908,224		1,295,805,544	1,295,805,544	1,932,381,096
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561							

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6,444,018	179,241,789	68,347,352	58,703,724
รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	10,965,545	10,134,612	4,279,693	4,091,750
ค่าเสื่อมราคา	282,704,769	269,664,472	50,834,782	50,522,971
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจ่าย	23,548,090	23,548,090	1,212,413	1,212,413
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ตัดจ่าย	1,473,059	1,341,387	674,378	642,509
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	4,065,045	(1,877,088)	-	142,572
รายได้ค่าเช่าจากประกันภัย	(2,975,754)	(179,782,895)	-	-
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	50,754,430	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	572,488	321,910	(100,956)	(17,868)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	526,022	4,802,559	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	277,049	290,194	-	-
รายได้ค่าสิทธิการเช่า	(6,632,507)	(6,632,507)	-	-
เงินชดเชยค่าเสียหายจากการยกเลิกสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่	-	2,273,438	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(32,011,830)	(36,280,074)
ผลขาดทุนจากการซื้อค่าความนิยม	4,904,000	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	105,062,108	113,563,840	45,312,343	50,214,687
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินจากการดำเนินงาน	430,933,932	467,644,231	138,548,175	129,232,684
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(5,077,165)	7,015,220	3,389,846	(2,019,633)
สินค้าคงเหลือ	(1,085,705)	450,759	394,109	42,397
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,094,168)	921,449	(24,472)	125,650

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	(1,227,108)	7,489,358	(1,261,332)	(296,854)
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4,403,191	2,747,278	(453,734)	5,082,502
เงินประกันการเช่า	865,857	(17,307,367)	598,388	(1,942,095)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	328,366	(15,306)	128,204	(98,404)
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	428,047,200	468,945,622	141,319,184	130,126,247
เงินสดจ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(3,360,740)	(4,240,400)	(1,560,520)	(1,969,700)
เงินสดจ่ายคืนจากการยกเลิกสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่	-	(6,000,000)	-	-
เงินสดรับจากลูกหนี้ค่าเช่ารถเช่าจากประกันภัย	182,758,649	-	-	-
เงินสดรับจากภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,009,812	2,758,239	-	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(20,763,760)	(16,728,455)	(1,426,501)	(1,347,663)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	588,691,161	444,735,006	138,332,163	126,808,884
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :				
เงินปันผลรับจากเงินลงทุน	-	-	32,011,830	36,280,074
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1,811,559	579,936	249,316	44,080
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	(20,186,027)	(7,318,122)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(778,343,447)	(267,266,255)	(16,621,531)	(3,484,414)
เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	(32,633,621)	(29,034,947)	-	-
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(12,637,086)	(21,123,978)	3,355,311	(12,616)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(841,988,622)	(324,163,366)	18,994,926	32,827,124

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	6,178,605	69,450,365	(36,610,113)	(8,591,688)
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(125,000,000)	(56,400,000)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	167,500,000	50,500,000
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(104,463,993)	(113,301,774)	(38,041,375)	(42,758,494)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(73,735,020)	(48,369,001)	(71,996,850)	(46,399,075)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(11,200,000)	22,340,100	-	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(190,934,604)	(219,151,060)	(56,000,000)	(56,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	623,848,490	153,305,615	-	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,354,896)	(1,279,849)	(257,383)	(243,521)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	248,338,582	(137,005,604)	(160,405,721)	(159,892,778)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(4,958,879)	(16,433,964)	(3,078,632)	(256,770)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(4,639,533)	2,940,093	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	66,499,598	79,993,469	7,669,566	7,926,336
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	56,901,186	66,499,598	4,590,934	7,669,566

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 บริษัทฯ และบริษัทย่อย 6 แห่ง

- บริษัทฯ และบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท เอเชียพาทยาโฮเทล จำกัด บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเทล จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักและภัตตาคาร โรงแรมที่ดำเนินการโดยบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเทล จำกัด รวมถึง

โรงแรมเอเชีย ชะอำ

ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก

โรงแรม คาร์เลย์

- บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าและอาคารให้เช่า
- บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าให้เช่า และธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพัก (โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport)
- บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมให้เช่า
- บริษัทย่อย คือ บริษัท สป่าโฮเทล จำกัด ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าให้เช่า และธุรกิจประเภทโรงแรมให้เช่า

1.2 บริษัทฯ ได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2507 และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2532 โดยมีที่ตั้งอยู่เลขที่ 296 ถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือบริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ถือหุ้นประมาณร้อยละ 46 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และเป็นไปตามกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวน

สินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างกันไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น	
			2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทโดยตรง				
บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร	ไทย	99.42	99.42
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า และบริการสาธารณูปโภค	ไทย	94.85	94.85
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด	โรงแรมให้เช่า	ไทย	99.90	96.99
ZEER OVERSEA LLC.	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า และ โรงแรม	สหรัฐอเมริกา	99.93	99.77
บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า และ โรงแรมให้เช่า	ไทย	92.00	84.00

เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2561 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30 ล้านบาท แบ่งเป็น 300,000 หุ้น ๆ ละ 100 บาท โดยบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มใหม่และได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครบถ้วนแล้ว ส่งผลให้บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวจากสัดส่วนร้อยละ 96.99 เป็นสัดส่วนร้อยละ 99.90 มีผลทำให้เกิดส่วนลดจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนจำนวน 0.15 ล้านบาท โดยแสดงหักจากส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในส่วนของผู้ถือหุ้นใน “งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น” และจะรับรู้เป็น กำไรขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC จากเดิมอัตราร้อยละ 99.77 เป็นร้อยละ 99.79 จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 4.83 ล้านบาท (จำนวน 0.14 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC จากเดิมอัตราร้อยละ 99.79 เป็นร้อยละ 99.93 จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 197.03 ล้านบาท (จำนวน 6.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)

เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้รับซื้อหุ้นในบริษัทย่อย คือบริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิมและเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความสัมพันธ์กัน จำนวน 1,120,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 11.20 ล้านบาท ทำให้บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 12,879,987 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 92 ของทุนจดทะเบียน มีผลทำให้เกิดส่วนลดจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนจำนวน 0.54 ล้านบาท โดยแสดงเป็นส่วนลดจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยในส่วนของผู้ถือหุ้นใน “งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น” และจะรับรู้เป็นกำไรขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน

- ข) บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ ได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวม นี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

ในปี 2561 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในปี 2561 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการบัญชี	
ฉบับที่ 32	การแสดงผลการเครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชาระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสด ตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลการ และการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้บริการห้องพักและบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการให้บริการการขายแล้ว

รายได้จากการให้เช่าอาคาร เช่าพื้นที่ รับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาของการให้เช่าและตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ยกเว้น

รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาว รับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการ รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้สิทธิการเช่าพื้นที่รอดตัดบัญชี รับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

รายได้เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการประกาศจ่าย

รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าแสดงด้วยมูลค่าที่จะได้รับ ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญประมาณจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีต และการวิเคราะห์ยอดคงเหลือของลูกหนี้ ณ วันสิ้นปี หนี้สูญที่เกิดขึ้นในระหว่างปีตัดเป็นค่าใช้จ่ายทันทีที่เกิดขึ้น

สินค้ำคงเหลือ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย แสดงราคาสินค้ำคงเหลือด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุน บริษัทฯ คำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และบริษัทย่อยคำนวณ โดยใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนในการซื้อ ประกอบด้วยราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้ำนั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง สำหรับสินค้ำที่เสื่อมคุณภาพ เสียหายและค้างนาน

เงินลงทุน

เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทย่อย แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด ซึ่งบริษัทถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทฯ จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวในงบกำไรขาดทุนเมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (โครงการอพาร์ทเมนท์) ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งราคาทุนรวมถึงรายจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดหาสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทใช้วิธีราคาทุนสำหรับการบันทึกบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยแนวทางการราคาทุนนั้นเป็นไปตามแนวทางที่กำหนดในนโยบายการบัญชีหัวข้อ “ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์”

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบสาธารณูปโภค	33 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดินแสดงด้วยราคาที่ดินใหม่

อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร แสดงด้วยราคาที่ดินใหม่หักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และอุปกรณ์ แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทและบริษัทย่อยคิดค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์โดยวิธีเส้นตรง ตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ต่าง ๆ ดังนี้

อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 89 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 54 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 - 20 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องคิดตั้ง	5 - 20 ปี
เครื่องเรือนและเครื่องประดับ	5 - 10 ปี
อุปกรณ์ประจำโรงแรมและภัตตาคาร	5 - 20 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 20 ปี
ยานพาหนะ	5 - 10 ปี

ต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์ ต้องถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์และอาจมีการคิดค่าเสื่อมราคาประจำปี

การกำหนดค่าเสื่อมราคา ต้องพิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ มูลค่าคงเหลือของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ต้องมีการประมาณด้วยมูลค่าที่กิจการคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากสินทรัพย์นั้น หากมีอายุและสภาพที่คาดว่าจะได้รับในปัจจุบันเมื่อสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ นอกจากนี้ต้องมีการสอบทานมูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์อย่างน้อยทุกสิ้นปี

ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนที่ตีราคาใหม่ จะบันทึกตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดจากการประเมินของผู้เชี่ยวชาญอิสระและคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทุกๆ 5 ปี และในระหว่างนี้หากมีปัจจัยอื่นใดที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาใหม่ในปีนั้นๆ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลง ซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

บริษัทฯ และบริษัทย่อย บันทึกค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นค่าตกแต่งและปรับปรุงอาคาร เมื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษานั้นทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตมากกว่าหนึ่งรอบบัญชี

ค่าใช้จ่ายตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตัดจ่ายค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืม ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีที่ค่าใช้จ่ายนั้นเกิดขึ้น ยกเว้น ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ ที่เข้าเงื่อนไขเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น และจะหยุดบันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ เมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้หรือขายตาม ประสงค์ และการรวมต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักในระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์หยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ บริษัทฯและบริษัทย่อย แสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายตัดจ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ด้วยระยะเวลา 3-10 ปี สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า ของบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC เป็นสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า “Quality Inn” แสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายตัดจ่ายโดยวิธีเส้นตรงด้วยระยะเวลา 20 ปี ตามอายุสัญญา

สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน โดยบันทึกเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้คำนวณมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ใช้อัตราดอกเบี้ยที่ระบุในสัญญาเช่า ต้นทุนแรกเริ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงได้รวมอยู่ในราคาทุนของสินทรัพย์ ค่าเช่าที่จ่ายชำระจะบันทึกเป็นส่วนเป็นส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่ไปลดเงินต้น ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกไปสู่งวดต่างๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าเพื่อให้ดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับยอดหนี้ที่คงเหลืออยู่ในแต่ละงวดมีอัตราคงที่ นโยบายการตัดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เช่าสอดคล้องกับนโยบายที่ใช้กับสินทรัพย์ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ

เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งนโยบายบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้องแล้ว

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย บันทึกรายการเงินตราต่างประเทศเป็นเงินบาทในอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ ยอดคงเหลือของบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาทด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรขาดทุนจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายประจำปี

บริษัทฯ แปลงค่างบการเงินของบริษัทย่อยที่จัดทำงบการเงินเป็นเงินตราต่างประเทศเป็นเงินบาทโดยแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน และแปลงค่างบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ย

ระหว่างปี ผลต่างที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่ารายการดังกล่าว แสดงภายใต้หัวข้อองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อบริษัทฯ จำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศ จึงจะบันทึกผลต่างซึ่งแสดงภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศนั้น

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน – โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษีโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระกลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจเกี่ยวข้องกับ การตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดย

หน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณ โดยการหารกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี บริษัทฯ ได้มีการปรับจำนวนหุ้นสามัญตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าต่อหุ้นตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 25 ให้ถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของปีแรกที่เสนอรายงาน กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้คำนวณขึ้นใหม่เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบได้กับกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของปีปัจจุบัน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยนำเสนอส่วนงานธุรกิจเป็นรูปแบบหลักในการรายงาน โดยพิจารณาจากระบบการบริหารจัดการ และ โครงสร้างการรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน

4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้า

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่ประกอบกิจการ โรงแรมตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเต็มจำนวนสำหรับลูกหนี้การค้าที่ปิดกิจการ หรืออยู่ในระหว่างการฟ้องร้องคดี และลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 1 ปี นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละราย

บริษัทย่อย - บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ที่ประกอบกิจการศูนย์การค้าและอาคารให้เช่า ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเท่ากับจำนวนเงินที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละรายสำหรับลูกหนี้ค้างเกิน 180 วัน จะตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนจากยอดคงเหลือทั้งหมดหลังหักเงินประกันแล้ว

ค่าเผื่อการลดมูลค่าสำหรับสินค้าเก่า และเสื่อมคุณภาพ

บริษัทและบริษัทย่อยได้ประมาณการค่าเผื่อลดมูลค่าสำหรับสินค้าเก่า สิ้นสมัย และเสื่อมคุณภาพ หรือเมื่อราคาตลาดหรือราคาทดแทนลดลง เพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าลงของสินค้าคงเหลือ โดยการประมาณการนั้นจะพิจารณาจากการหมุนเวียนและการเสื่อมสภาพ และราคาตลาดหรือราคาทดแทนของสินค้าคงเหลือประเภทต่าง ๆ

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

ฝ่ายบริหารของบริษัทจะมีการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยประเมินจากผลการดำเนินงานและแผนงานในอนาคตของบริษัทย่อยนั้น ซึ่งการพิจารณาดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีการด้อยค่า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ บริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร บริษัทจะบันทึกเป็นขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

อาคาร อุปกรณ์และโปรแกรมคอมพิวเตอร์

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการของอายุการใช้งานและมูลค่าซากของอาคาร อุปกรณ์ และ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ของบริษัท โดยจะทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากที่เคยประมาณการไว้ หรือเมื่อมีการเลิกใช้งานหรือหมดสภาพการใช้งาน

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่า บริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาวะผูกพันในปัจจุบัน ตามกฎหมายหรือจากการอนุমানอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาวะผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาวะผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินสดในมือ	5,622	5,134	2,588	2,805
เช็คระหว่างทาง	407	2,246	281	1,239
เงินฝากธนาคาร				
บัญชีกระแสรายวัน	26,681	8,851	1,497	3,406
บัญชีออมทรัพย์	24,182	50,260	225	220
บัญชีเงินฝากประจำที่มีอายุ				
ครบกำหนดไม่เกิน 3 เดือน	9	9	-	-
รวม	56,901	66,500	4,591	7,670

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ ขอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แยกตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย				
3 แห่งที่ประกอบกิจการโรงแรม				
หนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15,257	20,858	10,580	13,694
หนี้ค้างชำระ 1-30 วัน	7,173	3,954	2,783	2,703
หนี้ค้างชำระ 31-60 วัน	1,102	452	659	610
หนี้ค้างชำระ 61-90 วัน	468	669	99	669
หนี้ค้างชำระ 91-365 วัน	384	320	211	187
หนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปี	2,926	2,885	479	478
	27,310	29,138	14,811	18,341
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(2,854)	(2,854)	(478)	(478)
รวม	24,456	26,284	14,333	17,863

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ลูกหนี้ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ประกอบกิจการศูนย์การค้าให้เช่าพื้นที่				
หนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10,205	9,098	-	-
หนี้ค้างชำระ 1-30 วัน	20,305	21,215	-	-
หนี้ค้างชำระ 31-60 วัน	10,222	11,253	-	-
หนี้ค้างชำระ 61-90 วัน	3,512	3,010	-	-
หนี้ค้างชำระ 91-365 วัน	4,536	5,120	-	-
หนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปี	19,420	16,648	-	-
	68,200	66,344	-	-
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(17,151)	(16,186)	-	-
	51,049	50,158	-	-
รวม	75,505	76,442	14,333	17,863
เจ้ารับล่วงหน้า	4,943	3,915	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	80,448	80,357	14,333	17,863
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,845	8,180	-	-
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	4,961	5,025	1,395	1,214
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	14,528	9,082	-	-
อื่นๆ	11,725	9,358	266	307
รวม	39,059	31,645	1,661	1,521
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(9,605)	(7,830)	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	29,454	23,815	1,661	1,521
รวมลูกหนี้การค้าและ				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	109,902	104,172	15,994	19,384
การเปลี่ยนแปลงของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญมีดังนี้				
ขอยกมา	26,870	28,925	478	335
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี	2,740	(2,055)	-	143
ขอยกไป	29,610	26,870	478	478

7. รายการระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้กำหนดขึ้น โดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทฯ ควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกลุ่มบริษัท มีดังนี้

<u>ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	<u>ประเทศ</u>	<u>ความสัมพันธ์</u>	<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>
บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
ZEER OVERSEA LLC.	สหรัฐอเมริกา	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมกรร่วมกัน
บริษัท คอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นและกรรมกรร่วมกัน
บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมกรร่วมกัน

ยอดคงเหลือระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด	-	-	52	68
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	-	-	23	573
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	16	15
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด	-	-	66	-
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	3,398	3,412	426	440

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุนการกู้ยืม ระหว่างกัน (อัตราร้อยละ)	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย						
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด						
- เงินกู้ยืม	-	-	15,000	57,500	7.25	7.25
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	139,259	137,076		
รวม	-	-	154,259	194,576		
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด						
- เงินกู้ยืม	-	-	25,021	30,021	7.25	7.25
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	31,011	28,968		
รวม	-	-	56,032	58,989		
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
- เงินกู้ยืม	-	-	90,000	-	5.995	-
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	3,100	-		
รวม	-	-	93,100	-		
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย						
ค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	303,391	253,565		

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย 3 แห่ง คือบริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด, บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด และบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกันใดๆ ในการกู้ยืม

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชีย แพทย์ โฮเทล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	57,500	58,400
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	5,500	42,500
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(48,000)	(43,400)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	15,000	57,500
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเทล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	30,021	35,021
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	2,000	8,000
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(7,000)	(13,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	25,021	30,021
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	90,000	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	90,000	-

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชียพัทยาสโตนเทล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	137,076	132,774
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	2,183	4,302
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	139,259	137,076
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	28,968	25,928
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	2,043	3,040
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	31,011	28,968
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	3,100	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	3,100	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด				
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	158,765	148,467	-	-
รวม	158,765	148,467	-	-

การซื้อขายและการขายสินค้าและบริการ

รายการบัญชีที่สำคัญที่เกิดขึ้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท				นโยบายราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2561	2560	
รายได้ค่าเช่า					
บริษัทย่อย					
บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด	-	-	1,200	1,200	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น					
บริษัทย่อย					
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด	-	-	143	2,710	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด	-	-	306	372	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	71	190	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	519	-	519	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าอบรมและสัมมนา					
บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด	-	-	62	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าที่ดิน					
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด	22,336	22,336	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัทย่อย					
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด	-	-	2,043	3,039	ร้อยละ 7.25 ต่อปี
บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด	-	-	2,183	4,301	ร้อยละ 7.25 ต่อปี
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	3,100	-	ร้อยละ 5.995 ต่อปี
ค่าเบี้ยประกันจ่าย					
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	6,641	7,919	866	1,421	ตามที่ระบุในสัญญา

8. สินค้าคงเหลือ – สุทธิ

สินค้าคงเหลือ – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ภัตตาคาร				
-อาหาร	3,188	3,492	1,559	1,914
-เครื่องคั้ม	1,363	1,441	748	840
-วัสดุสิ้นเปลือง	4,284	4,301	96	59
โรงแรม				
-พัสดุภัณฑ์	8,930	8,662	2,099	2,135
-อุปกรณ์ดำเนินงาน	13,349	12,161	1,953	1,930
-อุปกรณ์ดำเนินงานสำรอง	12,136	12,107	12,136	12,107
รวม	43,250	42,164	18,591	18,985
หัก ค่าเสื่อมมูลค่าสินค้านำลด	(135)	(135)	(135)	(135)
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	43,115	42,029	18,456	18,850

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และเงินปันผลรับสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

ประเภทกิจการ		หน่วย: พันบาท							
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีการลงทุน		เงินปันผลรับ	
		31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรม	120,000	120,000	99.42	99.42	119,300	119,300	-	-
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด	โรงแรม	495,000	495,000	100.00	100.00	592,499	592,499	-	-
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ศูนย์การค้าและอาคารให้เช่า	225,000	225,000	94.85	94.85	428,794	428,794	32,012	36,280
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						1,140,593	1,140,593	32,012	36,280

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 ของบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีมติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2560 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.23 บาท จำนวน 225 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 51.75 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท เป็นจำนวนเงิน 18 ล้านบาทในปี 2560 จึงคงเหลือเงินปันผลที่ต้องจ่ายอีกในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท เป็นเงิน 33.75 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 15 พฤษภาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 ของบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีมติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน (มกราคม - มิถุนายน 2560) ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท จำนวนหุ้น 225 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 18 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2560 ของบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีมติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2559 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.09 บาท จำนวน 225 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 20.25 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 22 พฤษภาคม 2560

บริษัทย่อยมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

ชื่อบริษัทย่อย	ประเภทกิจการ	สัดส่วนของความเป็น เจ้าของและสิทธิใน การออกเสียง ที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม (ร้อยละ)	หน่วย: พันบาท	
			31 ธันวาคม 2561	
			กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จจัดสรร สำหรับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุมสะสม
บริษัท เอเชียพัทยาสโตนเทล จำกัด	โรงแรม	0.58	(80)	8,001
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ศูนย์การค้าและอาคารให้เช่า	5.15	(535)	159,656
รวม			(615)	167,657

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทย้อนก่อนัดรายการระหว่างกัน มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท		
	บริษัท เอเชีย พญาไฮเต็ล จำกัด	บริษัท เซียร์ พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
สินทรัพย์หมุนเวียน	166,291	259,397	425,688
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,622,722	5,197,070	6,819,792
หนี้สินหมุนเวียน	(46,287)	(318,684)	(364,971)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(363,198)	(2,309,618)	(2,672,816)
สินทรัพย์สุทธิ	1,379,528	2,828,165	4,207,693
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสีย			
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,001	159,656	167,657
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561			
รายได้	105,536	671,996	777,532
ขาดทุนสุทธิสำหรับปีส่วนของ			
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(80)	(314)	(394)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นส่วนของ			
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(221)	(221)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีของ			
 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(80)	(535)	(615)
เงินปันผลจ่ายแก่			
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	1,738	1,738
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน)			
กิจกรรมดำเนินงาน	(8,527)	433,318	424,791
กิจกรรมลงทุน	39,351	(900,731)	(861,380)
กิจกรรมจัดหาเงิน	(30,717)	465,604	434,887
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	107	(1,809)	(1,702)

10. เงินลงทุนในบริษัทอื่น – สุทธิ

หน่วย: พันบาท

ประเภทกิจการ	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
		2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
บริษัท เจ็ท แอท ทัวร์ จำกัด	รับจ้างนำเที่ยว	80,000	80,000	19.00	19.00	15,200	15,200	-	-
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุนสุทธิ						(15,200)	(15,200)		
รวมเงินลงทุนในบริษัทอื่น - สุทธิ						-	-		

11. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

เงินฝากประจำของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 4 ล้านบาท ค่าประกันเงินเบิกเกินบัญชี ตามหมายเหตุ 18

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	อาคาร ส่วนปรับปรุง อาคารและระบบ สาธารณูปโภค	เครื่องตกแต่ง และเครื่องติดตั้ง	เครื่องมือและ เครื่องใช้ สำนักงาน	รวม
สินทรัพย์ - ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	65,575	8,897	951	75,423
ซื้อเพิ่ม	-	7	47	54
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	65,575	8,904	998	75,477
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	(5,767)	(5,201)	(567)	(11,535)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,868)	(1,725)	(189)	(3,782)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	(7,635)	(6,926)	(756)	(15,317)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	59,808	3,696	384	63,888
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	57,940	1,978	242	60,160

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ อพาร์ทเมนท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้นใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเพื่ออัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	มูลค่ายุติธรรม	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
โครงการอพาร์ทเมนท์	64,000	64,000

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม															หน่วย: พันบาท
	ที่ดิน			อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และระบบสาธารณูปโภค			ส่วนปรับปรุง			อุปกรณ์ประจำ			เครื่องมือและ			
	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม	และตกแต่งที่ดิน	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม	ราคาที่ดีลด	ท้าย/นอก	ค่าปรับปรุง	เครื่องจักร	เครื่องตกแต่ง	เครื่องเรือนและ	โรงแรมและ	เครื่องใช้	งานระหว่าง	รวม	
สินทรัพย์ - ราคาคง																
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	511,440	2,897,099	1,545	4,177,169	3,634,630	(50,754)	65,719	3,657	273,815	1,305,512	99,789	166,846	65,114	77,910	73,820	13,303,311
ซื้อเพิ่ม	207,141	-	-	425,777	-	-	1,434	-	11,498	33,622	1,398	6,300	9,334	8,353	114,128	818,985
จำหน่าย	-	-	-	(1,079)	-	-	(1,278)	-	(19,435)	(1,452)	(516)	(1,062)	(55)	(2,445)	(351)	(27,673)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(578)	-	-	-	-	-	(467)	-	-	(498)	-	-	(1,543)
โอนเข้า(โอนออก)	-	-	-	526	-	-	96,078	-	221	9,071	-	-	1,911	-	(107,807)	-
แปลงค่างบการเงิน	(161)	(460)	-	747	-	-	-	-	-	87	-	-	-	-	-	213
ธันวาคม 2561	718,420	2,896,639	1,545	4,602,562	3,634,630	(50,754)	161,953	3,657	266,099	1,346,373	100,671	172,084	75,806	83,818	79,790	14,093,293
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม																
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	1,544	2,105,968	899,672	-	39,508	2,703	238,688	999,522	90,280	156,436	50,253	62,637	-	4,647,211
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี																
ราคาทุนเดิม	-	-	-	74,583	-	-	5,156	182	10,732	82,352	3,162	3,989	6,278	5,309	-	191,743
ราคาที่ดีเพิ่ม	-	-	-	-	87,156	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,156
จำหน่าย	-	-	-	(769)	-	-	(1,106)	-	(19,432)	(94)	(516)	(1,010)	(46)	(2,316)	-	(25,289)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(60)	-	-	-	-	-	(461)	-	-	(496)	-	-	(1,017)
แปลงค่างบการเงิน	-	-	-	(72)	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	(70)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	1,544	2,179,650	986,828	-	43,558	2,885	229,988	1,081,321	92,926	159,415	55,989	65,630	-	4,899,734
มูลค่าสุทธิตามบัญชี																
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	718,420	2,896,639	1	2,422,912	2,647,802	(50,754)	118,395	772	36,111	265,052	7,745	12,669	19,817	18,188	79,790	9,193,559
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	511,440	2,897,099	1	2,071,201	2,734,958	(50,754)	26,211	954	35,127	305,990	9,509	10,410	14,861	15,273	73,820	8,656,100

	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม	สาธารณูปโภค	และอุปกรณ์	และติดตั้ง	เครื่องประดับ	กัฏดาการ	สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม
สินทรัพย์ - ราคาทุน													
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	159,120	1,348,825	501,299	366,988	103,890	153,082	448,342	86,243	91,239	15,860	8,377	221	3,283,486
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	-	-	8,559	143	165	1,094	3,994	-	2,449	16,404
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(19,404)	(15)	(516)	(957)	(43)	(2,445)	-	(23,380)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	(165)	-	-	-	-	-	(165)
โอนเข้า(โอนออก)	-	-	-	-	-	221	-	-	-	-	-	(221)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	159,120	1,348,825	501,299	366,988	103,890	142,458	448,305	85,892	91,376	19,811	5,932	2,449	3,276,345
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม													
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	394,357	88,925	50,406	129,096	378,467	79,619	89,398	13,428	7,016	-	1,230,712
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี													
ราคาทุนเดิม	-	-	4,738	-	6,656	5,962	21,899	2,644	464	1,093	248	-	43,704
ราคาที่ดีเพิ่ม	-	-	-	7,130	-	-	-	-	-	-	-	-	7,130
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(19,404)	(15)	(516)	(937)	(43)	(2,316)	-	(23,231)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	(165)	-	-	-	-	-	(165)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	399,095	96,055	57,062	115,654	400,186	81,747	88,925	14,478	4,948	-	1,258,150
มูลค่าสุทธิตามบัญชี													
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	159,120	1,348,825	102,204	270,933	46,828	26,804	48,119	4,145	2,451	5,333	984	2,449	2,018,195
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	159,120	1,348,825	106,942	278,063	53,484	23,986	69,875	6,624	1,841	2,432	1,361	221	2,052,774

ค่าเสื่อมราคาแสดงในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ค่าเสื่อมราคาทุนเดิม	191,743	181,196	43,704	43,393
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตีเพิ่ม	87,156	84,523	7,130	7,130

ในปี 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด ได้มีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร โดยมีราคาทุนจำนวน 9.16 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 4.80 ล้านบาท

อาคารและอุปกรณ์มีราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมซึ่งได้หักค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนของสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวน 1,250.11 ล้านบาท และ 1,250.53 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินรวม และจำนวน 485.35 ล้านบาท และ 505.34 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งหนึ่ง ตามหมายเหตุ 18 และหมายเหตุ 20

ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก

- ในเดือนเมษายน 2561 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ (ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก เดิมชื่อ โรงแรมปราชญ์ ราชพฤกษ์ รีสอร์ท) กับบุคคลอื่น ราคาทุนที่จ่ายซื้อจำนวน 85.13 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้ชำระเงินและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 ที่ดิน และอาคารมีมูลค่ายุติธรรมตามวิธีราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนหักค่าเสื่อมราคาสะสมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระตามรายงานประเมินลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2561 จำนวน 80.23 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่คำนวณตามวิธีรายได้มีจำนวนเงิน ต่ำกว่า 80.23 ล้านบาท บริษัทย่อยจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยมจำนวน 4.90 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

	หน่วย: พันบาท
ที่ดิน (มูลค่ายุติธรรม)	22,437
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร (มูลค่ายุติธรรม)	57,787
รวมสินทรัพย์	80,224
สินทรัพย์สุทธิ	80,224
สิ่งตอบแทนในการซื้อ - เงินสดจ่าย	85,128
ค่าความนิยม	4,904

โรงแรม คาร์เลย์

- บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ให้บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด เข้าโรงแรมเพื่อประกอบธุรกิจ โรงแรม โครงการ โรงแรม คาร์เลย์ โดยเปิดดำเนินการเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2561

โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport

- เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ลงทุนซื้อธุรกิจ โรงแรมและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในธุรกิจ โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport จากบุคคลภายนอกที่ไม่มีความสัมพันธ์กัน และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินซื้อธุรกิจ โรงแรมเป็นเงินจำนวน 14.44 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ครบถ้วนแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ซื้อโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งผู้บริหารได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจครั้งนี้เพื่อใช้ในการบันทึกบัญชี โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้จะถูกดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อธุรกิจ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่องการรวมธุรกิจ โดยในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้หากได้รับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและข้อมูลที่สะท้อนเหตุการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะทำการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว หรือรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งมีอยู่แล้ว ณ วันที่ซื้อธุรกิจเป็นการเพิ่มเติม กรณีดังกล่าวการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจจะถูกปรับปรุงใหม่สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

	หน่วย: พันบาท
ที่ดิน	185,500
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร	262,794
เครื่องตกแต่งติดตั้ง	20,281
รวมสินทรัพย์	468,575
สินทรัพย์สุทธิ	468,575
สิ่งตอบแทนในการซื้อ - เงินสดจ่าย	468,575
ค่าความนิยม	-

บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์สองแห่ง

14. การตีราคาทรัพย์สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้บันทึกส่วนเกินจากราคาทุนของราคาประเมินไว้ในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ภายใต้หัวข้อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

การตีราคาทรัพย์สินดังกล่าวมีผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนเกินทุนจากการตีราคาครั้งนี้

	หน่วย: พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	ตัดจ่าย ระหว่างปี	หนี้สินภายใน เงินได้หรือตัดบัญชีลดลง	ผลต่าง อัตราแลกเปลี่ยน	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
ที่ดิน	2,314,163	-	-	(460)	2,313,703
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และระบบสาธารณูปโภค	2,907,982	-	-	-	2,907,982
รวมส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	5,222,145	-	-	(460)	5,221,685
<u>หัก</u> ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์					
ตัดจ่ายสะสม	(722,167)	(87,156)	17,431	137	(791,755)
	4,499,978	(87,156)	17,431	(323)	4,429,930
<u>หัก</u> ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม - สุทธิ	(109,441)	3,936	(788)	1	(106,292)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ - สุทธิ	4,390,537	(83,220)	16,643	(322)	4,323,638

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	ตัดจ่าย ระหว่างปี	หนี้สินภายใน เงินได้หรือตัดบัญชีลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
ที่ดิน	1,079,061	-	-	1,079,061
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และระบบสาธารณูปโภค	293,589	-	-	293,589
รวมส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	1,372,650	-	-	1,372,650
<u>หัก</u> ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์				
ตัดจ่ายสะสม	(71,141)	(7,130)	1,427	(76,844)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ - สุทธิ	1,301,509	(7,130)	1,427	1,295,806

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		
	เพิ่มขึ้น/รับโอน	จำหน่าย/โอน		
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	13,506	1,895	-	15,401
สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า	-	1,379	-	1,379
รวมราคาทุน	13,506	3,274	-	16,780
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(10,180)	(1,462)	-	(11,642)
สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า	-	(12)	-	(12)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(10,180)	(1,474)	-	(11,654)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	3,326			5,126

	หน่วย: พันบาท			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		
	เพิ่มขึ้น/รับโอน	จำหน่าย/โอน		
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5,034	218	-	5,252
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(3,343)	(674)	-	(4,017)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	1,691			1,235

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีจำนวน 1.47 ล้านบาท และ 1.34 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 0.67 ล้านบาท และ 0.64 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ทำสัญญา “Franchise Agreement” กับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อให้ได้สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า “Quality Inn” มีระยะเวลาตามสัญญา 20 ปี นับแต่วันที่เริ่มดำเนินธุรกิจโรงแรม และมีค่าธรรมเนียมที่ต้องจ่ายตามที่ระบุไว้ในสัญญา

16. ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท					
	งบการเงินรวม					
	สินทรัพย์		หนี้สิน		สุทธิ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ส่วนที่ตีเพิ่ม	-	-	1,116,737	1,133,776	1,116,737	1,133,776
ค่าเช่าที่ดิน	-	-	15,519	12,453	15,519	12,453
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน						
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(16,472)	(14,951)	-	-	(16,472)	(14,951)
รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่	(3,620)	(4,479)	-	-	(3,620)	(4,479)
ขาดทุนสะสมที่สามารถนำมาใช้สิทธิ						
ทางภาษีในอนาคต	(5,671)	(8,762)	-	-	(5,671)	(8,762)
ค่าเสื่อมราคา	-	-	42,510	31,899	42,510	31,899
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(11,404)	(11,545)	-	-	(11,404)	(11,545)
รายได้ค่าชดเชยจากประกันภัย	-	-	-	11,858	-	11,858
อื่นๆ	(636)	(676)	6,163	3,646	5,527	2,970
รวม	(37,803)	(40,413)	1,180,929	1,193,632	1,143,126	1,153,219
หักกลบภาษีเงินได้	35,457	38,311	(35,457)	(38,311)	-	-
(สินทรัพย์)หนี้สินภาษีเงินได้						
รอตัดบัญชี - สุทธิ	(2,346)	(2,102)	1,145,472	1,155,321	1,143,126	1,153,219

	หน่วย: พันบาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สินทรัพย์		หนี้สิน		สุทธิ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
สินค้าคงเหลือ	(27)	(27)	-	-	(27)	(27)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ส่วนที่ตีเพิ่ม	-	-	323,952	325,378	323,952	325,378
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน						
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(7,773)	(7,229)	-	-	(7,773)	(7,229)
ขาดทุนสะสมที่สามารถนำมาใช้สิทธิ						
ทางภาษีในอนาคต	(5,671)	(8,762)	-	-	(5,671)	(8,762)
รวม	(13,471)	(16,018)	323,952	325,378	310,481	309,360
หักกลบภาษีเงินได้	13,471	16,018	(13,471)	(16,018)	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	310,481	309,360	310,481	309,360

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(13,764)	(8,215)	-	-
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9,990	(9,447)	(1,121)	(2,469)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(3,774)	(17,662)	(1,121)	(2,469)

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตรากำไรที่ใช้ สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6,444	179,242	68,347	58,704
อัตรากำไรที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้งวดปัจจุบันตามอัตรากำไร	1,289	35,848	13,669	11,741
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร	3,991	2,508	254	302
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้นจากรายจ่ายที่จ่ายจริง	(9,505)	(6,664)	(9,491)	(6,637)
รายได้เงินปันผลที่ได้รับยกเว้น	-	-	(6,402)	(7,256)
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้	(4,963)	(22,605)	-	-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	8,487	3,882	-	-
ปรับปรุงรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	3,199	4,319	3,091	4,319
ผลต่างอัตรากำไรเงินได้	(229)	(485)	-	-
อื่นๆ	1,505	859	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,774	17,662	1,121	2,469
อัตรากำไรที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	59%	10%	2%	4%

บริษัทย่อยมีผลขาดทุนสะสมยกมา ซึ่งฝ่ายบริหารเห็นว่ามีความไม่แน่นอนจากการใช้ประโยชน์ทางภาษี จึงพิจารณาไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องจากผลขาดทุนทางภาษีส่วนหนึ่ง ผลขาดทุนทางภาษีที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมี ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ปีสิ้นสุดประโยชน์	งบการเงินรวม
2562	21.96
2563	11.56
2564	23.18
2565	15.51
2566	30.78
รวม	102.99

ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 42 พ.ศ.2559 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2559 ให้จัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป บริษัทย่อยในต่างประเทศคำนวณอัตรากำไรสุทธิในอัตรากำไรที่ร้อยละ 29.84 ของกำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลัง 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป และในปี 2560 จำนวนอัตรากำไรสุทธิในอัตรากำไรเงินได้ที่แท้จริง เนื่องจากเสียภาษีตามอัตรากำหนด

17. ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า – สุทธิ

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ยอดยกมา	411,323	382,288	33,915	33,915
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	32,634	29,035	-	-
รวม	443,957	411,323	33,915	33,915
หัก ค่าเช่าตัดจ่ายสะสม	(278,089)	(254,541)	(26,813)	(25,600)
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	165,868	156,782	7,102	8,315

ค่าเช่าตัดจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีจำนวน 23.55 ล้านบาทในงบการเงินรวม และจำนวน 1.21 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าอาคารกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ระยะเวลาสัญญาเช่า 20 ปี โดยจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าจำนวนเงิน 4.91 ล้านบาท

บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด ระยะเวลาสัญญาเช่า 55 ปี

18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินเบิกเกินบัญชี	86,473	62,397	22,230	23,840
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	37,977	55,000	-	35,000
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	124,184	-	-
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	124,450	241,581	22,230	58,840

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืม ดังนี้

- 12.1 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 41 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี ค่าประกันโดยกรรมการของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท เอเชียพทยาโฮเต็ล จำกัด และสิทธิการเช่าพื้นที่เซียร์รังสิต ของบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด
- 12.2 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียพทยาโฮเต็ล จำกัด มีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 25 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 20 ล้านบาท ค่าประกันโดยกรรมการของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท เอเชียพทยาโฮเต็ล จำกัด และของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และสิทธิการเช่าพื้นที่เซียร์รังสิต ของบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด
- 12.3 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด มีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 10 ล้านบาท ค่าประกันโดยกรรมการของบริษัท และบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และสิทธิการเช่าพื้นที่เซียร์รังสิต
- 12.4 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 54 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR-1 ต่อปี ค่าประกันโดยกรรมการของบริษัท, บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด, บริษัท เอเชียพทยา โฮเต็ล จำกัด, บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด, ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการอาคารเซียร์รังสิต, โครงการ อพาร์ทเมนท์และโครงการชะอำ สิทธิการเช่าช่วงพื้นที่อาคารเซียร์รังสิต และเงินฝากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 11)
- 12.5 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. มีวงเงินกู้ยืมเงินระยะสั้นกับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง จำนวน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ กำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ LIBOR + 2.75 ต่อปี และ ค่าประกันโดย Standby Letter of Credit (SBLC) จำนวนไม่เกิน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง บริษัทย่อยได้รับเงินกู้ยืมดังกล่าวในวันที่ 1 สิงหาคม 2560 และครบกำหนดชำระในวันที่ 2 กรกฎาคม 2561

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง วงเงิน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ เพื่อปิดบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นเดิม ตามหมายเหตุ 20.6 และเปลี่ยนหลักประกันจาก Standby Letter of Credit (SBLC) เป็นจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Glendale & Glenhurst ของบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อยเป็นผู้ค้ำประกันร่วม

- 12.6 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีวงเงินสินเชื่อ Standby Letter of Credit (SBLC) จำนวนไม่เกิน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันการกู้ยืม Revolving Line of Credit ของบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ที่มีกับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำบางส่วน และกรรมการของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ค้ำประกันร่วม เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2561 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ยกเลิกการใช้ Standby Letter of Credit (SBLC) จำนวน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ เนื่องจากบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว (ตามหมายเหตุ 18.5)
- 12.7 บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด มีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 15 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย วงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 10 ล้านบาท และวงเงินค้ำประกัน จำนวน 5 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR ต่อปี และค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด และกรรมการบางท่านของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

19. เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	56,973	51,668	17,720	18,920
เงินรับล่วงหน้า	13,014	13,651	4,245	3,896
ภาษีขายและภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	5,457	6,111	1,872	2,289
เงินประกันผลงาน	12,050	10,857	89	89
อื่น ๆ	9,622	9,827	2,016	1,256
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	97,116	92,114	25,942	26,450

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	2,351,581	1,795,357	555,000	611,000
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(212,922)	(189,663)	(56,000)	(56,000)
รวม เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	2,138,659	1,605,694	499,000	555,000

- 12.8 เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้ขอสินเชื่อจากธนาคารแห่งหนึ่งวงเงิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนค่าใช้จ่ายการปรับปรุงหน้าโรงแรม FACADE และภายในโรงแรมในส่วน Front Desk, Lobby, Coffee shop และ

Commercial shops ของ โรงแรมเอเชียราชเทวี โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินกู้ ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส (46 งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 21 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.375 ต่อปี โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 11.50 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2559 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดการจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยใหม่ของเงินกู้วงเงิน 1,350 ล้านบาท โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 80 งวด (จากเดิม 60 งวด) และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR -1.50 ต่อปี ถึง MLR - 0.125 ต่อปี ทั้งนี้มีผลให้เลื่อนการชำระคืนเงินต้นงวดสุดท้ายจากเดิมสิ้นสุดเดือนมกราคม 2566 เป็นสิ้นสุดเดือนมกราคม 2571

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2551 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารแห่งหนึ่งวงเงิน 1,350 ล้านบาท มาชำระคืนปิดบัญชีเงินกู้เดิมกับสถาบันการเงิน 4 แห่งในวงเงิน 1,070 ล้านบาท และงานปรับปรุงอาคารและตกแต่งวงเงิน 280 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 60 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.125 ต่อปี โดยชำระเงินต้นงวดแรกเดือน เมษายน 2551 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2566

12.9 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2551 บริษัทย่อยคือ บริษัท เอเชียแพทยาโฮเต็ล จำกัด ได้กู้ยืมเงินจากธนาคาร ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เงินกู้เดิมของบริษัทย่อยดังกล่าวมาชำระคืนเงินกู้เดิมในวงเงิน 220 ล้านบาทและบริษัทย่อยจะต้องจ่ายชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 60 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR -1.50 ต่อปี ถึง MLR - 0.125 ต่อปี โดยชำระเงินต้นงวดแรกเดือนเมษายน 2551 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2566 ทั้งนี้ให้ยกเลิกเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ระยะยาวเดิมทั้งหมด

12.10 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2551 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารซึ่งเป็นเจ้าหนี้เงินกู้ เดิมของบริษัทย่อย มาชำระคืนเงินกู้ระยะยาวเดิมและเงินกู้ระยะสั้นเดิมในวงเงิน 150 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยจะต้องจ่ายชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 60 งวดและชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.125 ต่อปีโดยชำระเงินต้นงวดแรกเดือนเมษายน 2551 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2566 ทั้งนี้ให้ยกเลิกเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ระยะยาวเดิมและสัญญาเงินกู้ระยะสั้นเดิม รวมทั้งบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมทั้งหมด

12.11 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีเงินกู้ยืมจากธนาคารหลายแห่งดังนี้

- เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2554 บริษัทย่อย ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร วงเงิน 140 ล้านบาท มาชำระคืนปิด บัญชีเงินกู้เดิมกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 40 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 - 3 อัตราร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี, ปีที่ 4 - 7 อัตราร้อยละ MLR - 1.00 ต่อปี และปีที่ 8 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ MLR - 0.50 ต่อปี โดยชำระงวดแรกเดือนพฤศจิกายน 2554 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนตุลาคม 2564

เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2555 ได้ทำสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินแห่งเดิม วงเงิน 950 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนศูนย์การค้าเซียร์ 2 และเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้างโครงการอพาร์ทเมนท์วงเงิน 50 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 3 ปีแรก อัตราร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี, ปีที่ 4 - 7 อัตราร้อยละ MLR - 1.00 ต่อปี และปีที่ 8 เป็นต้นไปอัตราร้อยละ MLR - 0.50 ต่อปี จ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (44 งวด) ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกันยายน 2569

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกัน โดยสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารเซียร์รังสิต และให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 1 แห่ง และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย เป็นผู้ค้ำประกันร่วม

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้บริษัทย่อย ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน D/E RATIO ไม่เกิน 2:1 และ DSCR RATIO ไม่ต่ำกว่า 1.1:1

- เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2554 บริษัทย่อย ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร วงเงิน 180 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. กู้ยืมเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยชำระเงินต้นจำนวน 120 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 และ 2 ร้อยละ MLR - 0.25 ต่อปี และปีที่ 3 เป็นต้นไป ร้อยละ MLR ต่อปี เริ่มผ่อนชำระงวดแรกเดือนเมษายน 2554 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมีนาคม 2564 ซึ่งในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนเงินต้นครบถ้วนแล้ว

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารเชิษฐ์ รังสิต บางส่วน ซึ่งถือครองแทนโดยบริษัทย่อย 1 แห่งในประเทศ, ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรรมสิทธิ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 1 แห่ง, บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 2 แห่ง, บริษัทย่อยในต่างประเทศ 1 แห่ง และกรรมการบางท่านของบริษัทฯและบริษัทย่อยเป็นผู้ค้ำประกันร่วม

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้บริษัทย่อย ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน D/E RATIO ไม่เกิน 2.7:1 และ DSCR RATIO ไม่ต่ำกว่า 1.25:1

- เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2553 บริษัทย่อย ได้กู้ยืมเงินจากธนาคาร วงเงิน 208 ล้านบาท เพื่อนำไปจ่ายชำระที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำ จำนวนเงิน 128 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยสำหรับปีที่ 1 – 2 อัตราร้อยละ MLR - 0.25 ต่อปี และปีที่ 3 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ MLR ต่อปี โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายเดือน จำนวน 120 งวด โดยปลอดเงินต้น งวดที่ 1 ถึง งวดที่ 18 และเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกเดือนสิงหาคม 2554 ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2563 และเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทย่อย ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงิน 50 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนเพิ่มห้องสัมมนาและสระว่ายน้ำโรงแรมโครงการชะอำ โดยคิดดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ MLR - 0.25 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (72 งวดปลอดเงินต้น งวดที่ 1-6) และต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 6 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการชะอำบางส่วน และให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 2 แห่ง บริษัทย่อยในประเทศ 1 แห่ง และกรรมการบางท่านของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นผู้ค้ำประกันร่วม

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้บริษัทย่อย ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน D/E RATIO ไม่เกิน 2.7:1 และ DSCR RATIO ไม่ต่ำกว่า 1.25:1

- เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2559 บริษัทย่อย ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงิน 150 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุง (Renovation) โครงการ โดยเป็นการสนับสนุนค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าอุปกรณ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุง (Renovation) โครงการ โดยคิดดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี และปีที่ 4 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ MLR – 1.0 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นเป็นราย ไตรมาส (24 งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 15 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 7 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารเชิษฐ์ รังสิต โครงการเชิษฐ์ 2 และโครงการอพาร์ทเมนท์ และให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 1 แห่ง และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย เป็นผู้ค้ำประกันร่วม

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้บริษัทย่อย ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน D/E RATIO ไม่เกิน 2:1 และ DSCR RATIO ไม่ต่ำกว่า 1.1:1

- เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท เชิษฐ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 80 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ บริษัท สปะโฮเต็ล จำกัด โดยคิดดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี และปีที่ 4 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ MLR – 1.0 ต่อปี โดย

จ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (34 งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 21 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเทล จำกัด และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย เป็นผู้ค้ำประกันร่วม

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน D/E RATIO ไม่เกิน 2:1 และ DSCR RATIO ไม่ต่ำกว่า 1.1:1

- เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2561 บริษัทย่อย ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 480 ล้านบาท เพื่อใช้ซื้อที่ดินและโรงแรมแห่งหนึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยแบ่งเป็น
- วงเงินที่ 1 จำนวน 280 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ย 3 ปีแรกอัตราร้อยละ MLR -2.125 ต่อปี, ปีที่ 4-5 อัตรา ร้อยละ MLR -1.625 ต่อปี และปีที่ 6-10 อัตราร้อยละ MLR -1.125 ต่อปี จ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (38 งวด) เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 9 นับจากวันที่ทำสัญญา ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา
- วงเงินที่ 2 จำนวน 200 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.125 ต่อปี โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำ และให้บริษัทฯและบริษัทย่อย 1 แห่ง, บริษัทย่อยในต่างประเทศ 1 แห่ง และกรรมการบางท่านของบริษัทฯและบริษัทย่อยเป็นผู้ค้ำประกันร่วม

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ บริษัทย่อยต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน D/E RATIO ไม่เกิน 2.7:1 และ DSCR RATIO ไม่ต่ำกว่า 1.25:1

- 12.12 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเทล จำกัด ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงินรวม 111 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าอุปกรณ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงการ จำนวน 100 ล้านบาท และวงเงินเพื่อชำระค่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างใหม่จำนวน 11 ล้านบาท

โดยทั้งสองวงเงินคิดดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี, ปีที่ 4-7 อัตราร้อยละ MLR – 1.0 ต่อปี และปีที่ 8 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ MLR – 0.5 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (32 งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 27 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเทล จำกัด และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย เป็นผู้ค้ำประกันร่วม

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้บริษัทย่อย ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ดังนี้

- ตั้งแต่ปี 2562 ถึงปี 2564 ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน D/E RATIO ไม่เกิน 2:1
 - ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน D/E RATIO ไม่เกิน 1.5:1
 - ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน DSCR RATIO ไม่ต่ำกว่า 1.1:1
- 12.13 เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง วงเงิน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ เพื่อนำมาชำระเงินกู้ระยะสั้นเดิม โดยคิดอัตราดอกเบี้ย LIBOR (1 เดือน) + 2.15 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (60 งวด) เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกเดือนกรกฎาคม 2561 โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 3 กรกฎาคม 2566

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Glendale & Glenhurst และ
กรรมการบางท่านของบริษัทย่อย

บริษัทฯ และ บริษัทย่อยอีก 2 แห่งคือบริษัท เอเชียพทยาโฮเต็ล จำกัด และ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด ได้
นำเอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าพื้นที่ ภายในโครงการเชียร์ รังสิต จำนวนพื้นที่เช่า 39,380 ตาราง
เมตร อันเป็นที่ตั้งของโรงแรม เอเชีย แอร์พอร์ต มาจดจำนอง รวมทั้งได้รับการค้ำประกันจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
และกรรมการบางท่านของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้จากธนาคารของบริษัทฯ ในวงเงิน
จำนวน 1,470 ล้านบาท บริษัท เอเชียพทยาโฮเต็ล จำกัด ในวงเงิน 220 ล้านบาท บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล
จำกัด ในวงเงิน 150 ล้านบาท และ บริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในวงเงิน 688 ล้านบาท

บริษัทย่อย คือ บริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างอาคารเชียร์รังสิต และที่ดิน
พร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำ สิทธิการเช่าช่วงพื้นที่อาคารเชียร์ รังสิต รวมทั้งได้รับการค้ำประกันจากบริษัทที่
เกี่ยวข้องกัน บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกรรมการบางท่านของบริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็น
หลักประกันเงินกู้จากธนาคารของบริษัทย่อยดังกล่าวในวงเงิน 2,058 ล้านบาท

บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด และมี
กรรมการบางท่านของบริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด เป็นผู้ค้ำประกันร่วม เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้จากธนาคารของ
บริษัทย่อยดังกล่าวในวงเงิน 111 ล้านบาท

21. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี				
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	1,575	1,560	296	281
ดอกเบี้ยรอดคับัญชี	(126)	(205)	(9)	(24)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนขั้นต่ำ- สุทธิ	1,449	1,355	287	257
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี				
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	1,438	3,012	-	296
ดอกเบี้ยรอดคับัญชี	(47)	(172)	-	(9)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนขั้นต่ำ- สุทธิ	1,391	2,840	-	287
ราคาตามบัญชีของ				
ยานพาหนะภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	3,569	4,838	447	695

กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่งสำหรับยานพาหนะ สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 4 ปี สัญญา
เช่าทางการเงินข้างต้นมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ 5.75 ถึง 5.99 ต่อปี กำหนดการชำระค่างวดเป็นรายเดือนๆละ เป็น
จำนวนเงิน 0.12 ล้านบาทในงบการเงินรวม และจำนวน 0.02 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ

22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้:

	หน่วย: พันบาท			
	โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันต้นปี	74,754	68,859	36,145	34,023
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	9,289	8,539	3,443	3,302
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,676	1,596	837	789
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(3,361)	(4,240)	(1,561)	(1,969)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นปี	82,358	74,754	38,864	36,145

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนขาย	5,152	6,021	2,267	2,181
ค่าใช้จ่ายในการขาย	185	53	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,628	4,061	2,013	1,910
รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	10,965	10,135	4,280	4,091

กลุ่มบริษัทกำหนด โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบระยะเวลาที่กำหนด

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลดประมาณการจากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยของพันธบัตรรัฐบาล และสะท้อนประมาณการของจังหวะเวลาของการจ่ายผลประโยชน์

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราระยะเวลาในการประมาณการความเป็นไปได้ที่จะอยู่จนเกษียณในอนาคตอย่างสมเหตุสมผล ประมาณการจากตารางมรณะไทยประจำปี 2551 ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

	(อัตราร้อยละ/ปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.32-2.46	ร้อยละ 2.32-2.46	ร้อยละ 2.32	ร้อยละ 2.32
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 4-5	ร้อยละ 4-5	ร้อยละ 4	ร้อยละ 4
อัตรามรณะ	ร้อยละ 100 ของตารางมรณะไทย		ร้อยละ 100 ของตารางมรณะไทย	
	พ.ศ.2551		พ.ศ.2551	
อัตราหมุนเวียนพนักงาน				
พนักงานรายเดือน				
อายุน้อยกว่า 31 ปี	19-36%	19-36%	25%	25%
อายุตั้งแต่ 31 ปี ถึง 40 ปี	14-20%	14-20%	17%	17%
อายุตั้งแต่ 41 ปี ถึง 50 ปี	8-14%	8-14%	8%	8%
อายุตั้งแต่ 51 ปี ถึง 55 ปี	6-7%	6-7%	7%	7%
อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป	0%	0%	0%	0%
พนักงานรายวัน				
อายุน้อยกว่า 31 ปี	38-46%	38-46%	38%	38%
อายุตั้งแต่ 31 ปี ถึง 40 ปี	33-46%	33-46%	33%	33%
อายุตั้งแต่ 41 ปี ถึง 50 ปี	24-30%	24-30%	24%	24%
อายุตั้งแต่ 51 ปี ถึง 55 ปี	14-23%	14-23%	23%	23%
อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป	0%	0%	0%	0%
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี	60 ปี	60 ปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของ			
	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน			
	เพิ่มขึ้น(ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราเพิ่มขึ้น 1%	อัตราลดลง 1%	อัตราเพิ่มขึ้น 1%	อัตราลดลง 1%
อัตราคิดลด	(3,955)	4,449	(1,723)	1,932
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	5,410	(4,877)	2,195	(1,993)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(4,281)	2,344	(1,855)	966

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วันสุดท้าย การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่อบการเงิน หากกฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

23. เงินประกันการเช่า

เงินประกันการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	12,340	11,742	12,340	11,742
บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	722	576	-	-
บริษัท เอเชียพญาโฮเต็ล จำกัด	177	195	-	-
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	151,922	151,782	-	-
รวม	165,161	164,295	12,340	11,742

เงินประกันการเช่าพื้นที่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะจ่ายคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อเลิกสัญญาเช่า

24. รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่

รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
รายได้รอการตัดบัญชีสิทธิการเช่าพื้นที่	220,195	220,195
หัก รายได้รอการตัดบัญชีตามสัญญาตัดจ่ายสะสม	(194,608)	(187,975)
รายได้รอการตัดบัญชีสิทธิการเช่าพื้นที่	25,587	32,220
หัก รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	(7,682)	(7,682)
รายได้รอการตัดบัญชีสิทธิการเช่าพื้นที่ - สุทธิ	17,905	24,538
รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาดังต่อไปนี้		
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	7,682	7,682
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	17,905	23,605
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้เกิน 5 ปี	-	933
รวมรายได้รอการตัดบัญชีสิทธิการเช่าพื้นที่	25,587	32,220

บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาสิทธิการเช่ากับผู้เช่า เพื่อให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต เงินรับค่าสิทธิการเช่าตลอดอายุสัญญา 21-28 ปี บริษัทย่อยบันทึกเป็นบัญชีรายได้รอการตัดบัญชี-สิทธิการเช่าพื้นที่ และรับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงในระยะเวลา 21-28 ปี ตามอายุของสัญญาเช่า

25. ทุนเรือนหุ้น

	จำนวนหุ้น ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้น ทุนที่ออกและชำระแล้ว	หุ้นสามัญ หน่วย: พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	50,000,000	32,000,000	320,000
การออกหุ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	50,000,000	32,000,000	320,000
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จาก			
เดิมหุ้นละ 10 บาท			
เป็นหุ้นละ 1 บาท	450,000,000	288,000,000	-
การออกหุ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	500,000,000	320,000,000	320,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดมีจำนวน 500 ล้านหุ้น (วันที่ 31 ธันวาคม 2560: 50 ล้านหุ้น) ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2560: 10 บาทต่อหุ้น) หุ้นสามัญที่ได้ออกและเรียกชำระแล้วมีจำนวน 320 ล้านหุ้น (วันที่ 31 ธันวาคม 2560: 32 ล้านหุ้น)

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญครั้งที่ 56 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จำนวน 50 ล้านหุ้น ให้เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จำนวน 500 ล้านหุ้น โดยการแตกหุ้นสามัญจำนวน 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ให้เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ดังกล่าว บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2561

26. สำรองตามกฎหมาย

บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี จนกว่าทุนสำรองนี้มีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 สำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

27. การจ่ายเงินปันผล

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 12/2561 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561 บริษัทฯ มีมติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท จำนวน 320 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 32 ล้านบาท ทั้งนี้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 โดยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2561

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญครั้งที่ 56 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 บริษัทฯ มีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในอัตราหุ้นละ 1.85 บาท จำนวน 32 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 59.20 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายระหว่างกาลไปแล้วในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท เป็นจำนวนเงิน 19.20 ล้านบาท เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2560 คงเหลือจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 1.25 บาท เป็นจำนวนเงิน 40 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 22 พฤษภาคม 2561

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 11/2560 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ มีมติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท จำนวน 32 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 19.20 ล้านบาท ทั้งนี้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2560

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญครั้งที่ 55 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2560 บริษัทฯ มีมติจ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.85 บาท จำนวน 32 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 27.20 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2560

28. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

12.14 หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร มีดังนี้

12.14.1 บริษัทฯ จำนวน 5.87 ล้านบาท

12.14.2 บริษัทย่อย-บริษัท เอเชียแพทยาโฮเต็ล จำกัด จำนวน 1.32 ล้านบาท

12.14.3 บริษัทย่อย-บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 18.71 ล้านบาท

12.14.4 บริษัทย่อย -บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด จำนวน 1.26 ล้านบาท

12.15 บริษัทฯ ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยอีกสองแห่ง จำนวน 1,609.50 ล้านบาท

- 12.16 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด ค่าประกันหนี้สินให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยอีกสองแห่งเป็นจำนวน 2,377 ล้านบาท
- 12.17 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด ค่าประกันหนี้สินให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยอีกสองแห่งเป็นจำนวน 2,745 ล้านบาท
- 12.18 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ค่าประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 960 ล้านบาท
- 12.19 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ประเภทซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange) จากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 480 ล้านบาท
- 12.20 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับการก่อสร้างโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 43.24 ล้านบาท
- 12.21 บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับสัญญาก่อสร้างโครงการโรงแรมและศูนย์การค้า เชียงใหม่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 46.67 ล้านบาท
- 12.22 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินตามสัญญาให้แก่บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	
จะครบกำหนดภายใน 1 ปี		34,389
จะครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี		96,572
จะครบกำหนดเกิน 5 ปี		363,610
รวม		494,571

29. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักและอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจให้เช่าศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์สองแห่งคือประเทศไทยและต่างประเทศซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท											
	ในประเทศ						ต่างประเทศ				รวม	
	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		ค่าเช่าและค่าบริการ		ห้องพัก		ค่าเช่าและค่าบริการ			
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้จากกิจการโรงแรม	471,045	439,014	259,953	271,137	-	-	9,302	-	-	-	740,300	710,151
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม												
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	(232,128)	(217,760)	(213,213)	(214,069)	-	-	(5,633)	-	-	-	(450,974)	(431,829)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุน												
จากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(17,170)	(16,976)	(4,528)	(4,484)	-	-	-	-	-	-	(21,698)	(21,460)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	-	-	571,323	585,992	-	-	24,448	24,264	595,771	610,256
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ												
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	-	-	-	-	(419,526)	(397,644)	-	-	(11,602)	(9,479)	(431,128)	(407,123)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุน												
จากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	(65,459)	(62,763)	-	-	-	(300)	(65,459)	(63,063)
กำไรขั้นต้น	221,747	204,278	42,212	52,584	86,338	125,585	3,669	-	12,846	14,485	366,812	396,932

	หน่วย: พันบาท											
	ในประเทศ						ต่างประเทศ				รวม	
	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		ค่าเช่าและค่าบริการ		ห้องพัก		ค่าเช่าและค่าบริการ			
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้อื่น											85,273	260,377
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย											452,085	657,309
ค่าใช้จ่ายในการขาย											(66,642)	(64,523)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(244,678)	(232,800)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม											(4,904)	-
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร											-	(50,754)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร											(15,804)	(14,875)
ค่าตอบแทนกรรมการ											(4,486)	(3,428)
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญเสีย(หนี้สงฆ์จะสูญเสีย)											(4,065)	1,877
ต้นทุนทางการเงิน											(105,062)	(113,564)
กำไรก่อนภาษีเงินได้											6,444	179,242
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											(3,774)	(17,662)
กำไรสำหรับปี											2,670	161,580
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)												
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่											3,064	153,449
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม											(394)	8,131
											2,670	161,580

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานทางภูมิศาสตร์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นดังนี้

	หน่วย: พันบาท					
	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	60,160	63,888	-	-	60,160	63,888
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	8,486,728	8,413,068	706,831	243,032	9,193,559	8,656,100
รวมสินทรัพย์	8,934,809	9,036,841	741,431	263,005	9,676,240	9,299,846

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2542 โดยจัดตั้งเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2554 และมอบหมายให้ผู้จัดการรับอนุญาตเป็นผู้จัดการกองทุนนี้ โดยหักจากเงินเดือนพนักงานส่วนหนึ่ง และบริษัทจ่ายสมทบส่วนหนึ่ง และจะจ่ายให้พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบการที่กำหนด

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวน 8.15 ล้านบาท และ 7.82 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินรวมและจำนวน 3.63 ล้านบาท และ 3.54 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินเฉพาะกิจการ

31. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
รายได้สเกิ้ลท์คลับ และค่าจอดรถ	4,951	5,216	3,812	3,719
รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า	54,873	53,748	47,882	47,291
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	759	739	681	634
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	104	180	101	18
รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย	4,481	180,962	-	-
อื่นๆ	20,104	19,532	5,244	4,946
รวม	85,272	260,377	57,720	56,608

จากอู่ทกภัยปี พ.ศ. 2554 บริษัทย่อยคือ บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ได้รับผลกระทบมีทรัพย์สินเสียหาย โดยบริษัทย่อยได้ทำประกันภัยคุ้มครองทรัพย์สินต่อความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดจากอู่ทกภัย ซึ่งได้รับชดเชยค่าความเสียหายบางส่วนและได้ยื่นฟ้องร้องบริษัทรับประกันภัย 2 แห่งต่อศาลแพ่งเพื่อเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน

ต่อมาเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2559 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้บริษัทรับประกันภัยทั้ง 2 แห่ง ชำระเงินสินไหมทดแทนจำนวน 120.49 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีจากเงินต้นดังกล่าวนับแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2554 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และชำระค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเป็นเงิน 4.00 ล้านบาท และชำระค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนบริษัทย่อย โดยกำหนดค่าทนายความรวม 0.50 ล้านบาท บริษัทรับประกันภัยทั้ง 2 แห่ง ขออนุญาตฎีกา เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2559

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2560 ศาลแพ่งได้มีคำอ่านคำสั่งศาลฎีกา ตามคำสั่งศาลฎีกาลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2560 โดยศาลฎีกามีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกา ยกคำร้อง และไม่รับฎีกาของจำเลย ดังนั้นบริษัทรับประกันภัยทั้ง 2 แห่ง จึงต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ และตามผลของคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ดังกล่าว บริษัทย่อยได้บันทึกการขายได้จากการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน ค่าเสียหายเพื่อการลงโทษและค่าฤชาธรรมเนียม เป็นจำนวนเงินรวม 124.99 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ยจากค่าสินไหมทดแทน เป็นจำนวนเงิน 54.79 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากค่าสินไหมทดแทน เป็นจำนวนเงิน 2.98 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยบริษัทย่อยได้รับชำระเงินชดเชยจากคดีความฟ้องร้องดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561

32. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	425,884	404,870	171,722	167,249
ค่าเสื่อมราคา	191,743	181,196	43,704	43,393
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตีราคา				
สินทรัพย์ถาวร	87,156	84,523	7,130	7,130
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ	1,086	(451)	(394)	(42)
ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา	219,546	205,175	33,706	33,232
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	88,762	91,220	46,116	48,623
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	64,638	49,625	11,723	12,072
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	27,875	26,367	11,606	10,250
ภาษีบำรุงท้องที่	25,302	24,741	8,791	8,740

33. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 25 ทำให้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เปลี่ยนแปลง

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของปีก่อนที่นำมาเปรียบเทียบถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้มีการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ ดังนี้

	หน่วย: หุ้น	
	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	32,000,000	320,000,000

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

	หน่วย: บาทต่อหุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง	ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	4.80	0.48	1.76	0.18

34. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัท ตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการในฐานะผู้บริหาร

35. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือน ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการเฉพาะในฐานะผู้บริหาร และให้แก่ผู้บริหารตามนิยามในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันได้แก่ ผู้จัดการ หรือ ผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสายแรกต่อจากผู้จัดการลงมา และ ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่าระดับบริหารสายที่สี่ทุกราย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชี หรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

36. การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัทคือการดำรงฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนเจ้าหนี้ และตลาดเงินทุน และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดยไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและติดตามระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

37. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป และเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้เป็นจำนวนมาก จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่อาจจะเปลี่ยนแปลงได้

ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ ทำให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ส่วนความเสี่ยงอื่นที่เกิดจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ครบแล้ว

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หลังจากหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของแต่ละประเภทเครื่องมือทางการเงินของบริษัท มีดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงิน แสดงในมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ
- หนี้สินทางการเงิน ราคาตามบัญชีมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันใกล้ และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.13 บาท จำนวน 320 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 41.60 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายระหว่างกาลไปแล้วในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงิน 32 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2561 คงเหลือจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงิน 9.60 ล้านบาท โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562

1. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

เอกสารแนบ 1

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. นายปิยะวุฒิ เสนาภูทิพิทักษ์ ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณา - คำตอบแทน ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2511	90 ปี	ประกาศนียบัตรวิชาการประกาศนียบัตร, Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 6/2003 และ หลักสูตร FSD 4/2009	266,660 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ0.08 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	-ไม่มี-	14 มี.ค. 2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					ม.ค. 2553 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					พ.ค. 2542 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					2535 - ส.ค.2556	กรรมการ	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
					2515 - ส.ค.2556	กรรมการ	บริษัท เอเชียพัททยาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
					2511 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
- กรรมการ บริษัทจำกัด					2556-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท เอเชียพัททยาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
-ที่ปรึกษา ของกรรมการผู้จัดการ บริษัทในกลุ่ม 2 บริษัท					2556-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
2. นายอมร เตระหวูจิตร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ตำแหน่ง รองประธานกรรมการ, ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2524	72 ปี	ศิลปศาสตรคุณวุฒิบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการ โรงแรม มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี, ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ WORDBARY COLLEGE, L.A. U.S.A. Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 7/2004	700,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ0.22 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียง ทั้งหมด)	อาของนายสุรพงษ์ฯ นางพรพรรณฯและ นางอ้อยทิพย์ฯ	2557 - ปัจจุบัน	ประธานกลุ่มเอเชียโฮเต็ล	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					2535 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
					2515 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เอเชียพัททยาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
					2524 - ก.พ.2557	กรรมการบริหารและกรรมการรองผู้จัดการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2531 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
- กรรมการ บริษัทจำกัด								

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
3. นายสุรพงษ์ เชชะหะวีจิตร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 18 ก.พ.2557 ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2527	60 ปี	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ รุ่นที่ 10 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 7/2004 และ DCP รุ่น 167/2012 หลักสูตร პრო.รุ่นที่ 26	2,266,660 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.71 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียง ทั้งหมด)	ลูกชายของนางสุวิมลฯ พี่ชายนางพรพรรณและ นางอ้อยทิพย์ฯ เป็นบิดา ของน.ส.กชชชาฯ เป็นอาของนายพลภัทร์ฯ	18 ก.พ.2557 - ปัจจุบัน 2535 - ก.พ. 2557 2527 - ก.พ.2557 2526 - ก.พ.2557	กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้ช่วยผู้จัดการ กรรมการผู้ช่วยผู้จัดการ กรรมการผู้ช่วยผู้จัดการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	คณะกรรมการนโยบายการท่องเที่ยวแห่งชาติ กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา	
- กรรมการ บริษัท จำกัด					2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	มูลนิธิป่อเต็กตึ๊ง	องค์กรการกุศล
					2546 - ปัจจุบัน	รองประธาน	มูลนิธิมาตรฐาน โรงแรมไทย	อุตสาหกรรมท่องเที่ยว
					2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด	ธุรกิจส่งออก
					2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
4. นางพรพรรณ ตันอริชกุล กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร กรรมการรองผู้จัดการ ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 18 ก.พ.2557 ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2543	59 ปี	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต ปริญญาตรี คณะบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 6/2003	35,727,750 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 11.16 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด) ตนเอง = 34,723,750 หุ้น คู่สมรส = 1,004,000 หุ้น	นางสุวิมลฯ น้องสาวนายสุรพงษ์ฯ และพี่สาวนางอ้อยทิพย์ฯ อาของนายพลภัทร์ฯ และ น.ส.กชชชาฯ	ก.พ.2557 - ปัจจุบัน ก.พ.2557 - ปัจจุบัน ก.พ.2557 - ปัจจุบัน เม.ย. 2543 - ปัจจุบัน 2535 - ปัจจุบัน 2531 - ปัจจุบัน	กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการและกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ประกันภัย
- กรรมการ บริษัท จำกัด					2546 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด	ธุรกิจส่งออก
					2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
5. นางสุวิมล เศรษฐวิจิตร กรรมการ ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ปี 2509	86 ปี	พณิชยการสากลการบัญชี, Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 7/2004	5,619,960 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 1.76 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	มารดาของนายสุรพงษ์ นางพรพรรณฯ และนางอ้อยทิพย์ฯ	2535 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทัลโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
					2515 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชียพัทยโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
					2509 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด	ธุรกิจส่งออก
- กรรมการ บริษัท จำกัด					2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
6. นายสมบัติ ผู้พิพัฒนศิริกุล กรรมการอิสระ , กรรมการตรวจสอบ และ ประธานคณะกรรมการสรรหา- และพิจารณาค่าตอบแทน ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ปี 2532	79 ปี	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 6/2003 และ หลักสูตร FSD 4/2009	529,990 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.16 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด) ตนเอง= 497,990 หุ้น คู่สมรส= 32,000 หุ้น	-ไม่มี-	ม.ค. 2553 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการสรรหาและ- พิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					พ.ค. 2542 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					2535 - ส.ค. 2556	กรรมการ	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทัลโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
					2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
- กรรมการ บริษัท จำกัด -ที่ปรึกษา ของกรรมการผู้จัดการ บริษัทในกลุ่ม 1 บริษัท					2556 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทัลโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
7. นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์ กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ปี 2532	73 ปี	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยคิง โอซาก้า ประเทศญี่ปุ่น, Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 7/2004 และหลักสูตร FSD 4/2009	850,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.27 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด) ทั้งหมด)	-ไม่มี-	ม.ค. 2553 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					พ.ค. 2550 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					2535 - ส.ค. 2556	กรรมการ	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทัลโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
					2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					ก.พ. 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
- กรรมการ บริษัท จำกัด					2526 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เทพสุлит จำกัด	ธุรกิจก่อสร้าง
-ที่ปรึกษา ของกรรมการผู้จัดการ บริษัทในกลุ่ม 1 บริษัท					2556 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทัลโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
8. ดร. โชติมา พัวศิริ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ปี 2551	40 ปี	Phd. Business Administration	660 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	-ไม่มี-	พ.ค.2555 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
		Ramkhamhaeng University			พ.ค.2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
		Master of Commerce, Marketing UNSW, Sydney, Australia และ Master of Art, Management Nottingham University, UK. , Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 78/2009, FSD รุ่น 16/2012 และ ACP รุ่น 41/2012			ส.ค.2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
<u>การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา</u>					2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็น.เอส.บี. จำกัด	ธุรกิจสังหาริมทรัพย์
- กรรมการ บริษัทจำกัด					2551 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการ ฝ่ายจัดการสำนักงาน	บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจประกันภัย
9. นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์ กรรมการและกรรมการรองผู้จัดการ ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ 23 เมษายน 2561	56 ปี	ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ	2,040,660 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.64 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	เป็นลูกสาวนางสุวิมลฯ น้องสาวของนายสุรพงษ์ฯ และนางพรพรรณฯ อาของนายพลภัทร์ฯ และ น.ส.กษิษาฯ	พ.ค. 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการรองผู้จัดการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
		Sul Ross States University, USA.			เม.ย. 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
		ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และบัญชี			ก.พ. 2557 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
		ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และบัญชี			ก.พ. 2554 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					มิ.ย. 2547 - ม.ค. 2557	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
<u>การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา</u>					ก.พ.2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพส์ จำกัด	Holding Company
- กรรมการ บริษัทจำกัด					ก.พ.2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ป่ามาทอย จำกัด	ธุรกิจส่งออก
10. นายพลภัทร์ เศษหรวุจิตร ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ 23 เมษายน 2561	31 ปี	ปริญญาตรี หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต	1,459,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	เป็นหลานชาย ของ นางสุวิมลฯ นายสุรพงษ์ฯ นางพรพรรณฯ และ นางอ้อยทิพย์ฯ	มี.ค. 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
		สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ			2560 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป	บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
		มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาลัยนานาชาติ			2558 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร	บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจสังหาริมทรัพย์
<u>การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา</u>					2559 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พลสิริพัชร กัด	ธุรกิจอพาร์ทเมนท์
- กรรมการ บริษัทจำกัด					2556 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาและอาสาสมัครคิดค้นผลิตภัณฑ์	มูลนิธิป่อเต็กตึ๊ง	องค์กรการกุศล

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
11. นางสาวรัชชา เศรษฐวิจิตร ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ 23 เมษายน 2561	29 ปี	Master of International Business, Swiss Hotel Management School, Switzerland -Graduate Certificate : International Hotel Management, Blue Mountains Hotel Management School Australia - FBG #13/2018 Certificate of Attendance จาก IOD	ไม่มี	เป็นลูกสาวนายสุรพงษ์ หลานสาวของนางสุวิมลฯ นางพรพรรณฯ และ นางอ้อยทิพย์ฯ	23 เม.ย. 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					ม.ค. 2559 - ปัจจุบัน	Asst. Marketing Manager	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					พ.ค. 2558 - ธ.ค. 2559	Management Trainee	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					ม.ค. 2558 - มี.ค. 2558	Receptionist, INFUZIONS, Australia		
					เม.ย. 2557 - ธ.ค. 2557	Supervisor THE THAI AND I, Australia		
					ม.ค. 2557 - มี.ค. 2557	Kitchen Helper	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					พ.ย. 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการฝ่ายกิจกรรมพิเศษ	สมาคมนักเรียนเก่ามาแตร์เดอีวิทยาลัย ในพระบรมราชูปถัมภ์	
12. น.ส.ศุภารัตน์ วัฒนวัฒนิก เลขานุการบริษัท	60	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย- เกษตรศาสตร์ โครงการผู้บริหารการเงิน, เศรษฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ฯ CSDP รุ่น 15/2550 , BRP 4/2010, EMT 18/2010 จาก IOD	1,312,600 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.41 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	-ไม่มี-	2554 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
					2554 - ปัจจุบัน	เลขานุการคณะกรรมการ	บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
					2554 - ปัจจุบัน	เลขานุการคณะกรรมการ	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			-ไม่มี-					

หลักสูตรการอบรมจากสถาบันกรรมการไทย (IOD)

DAP = Directors Accreditation Program

FBG = Family Business Governance จาก IOD

DCP = Director Certification Program

CSDP= Corporate Secretary Development Program รุ่น 15/2550 โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ /ชมรมเลขานุการบริษัทไทย

FSD = Financial Statement for Directors

BRP = Board Report Program จาก IOD

ACP = Audit Committee Program

EMT = Effective Minute Taking จาก IOD

1. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร กรรมการผู้มีอำนาจ กรรมการบริหาร ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 18 ก.พ.2557 ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2527	60 ปี	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ รุ่นที่ 10 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 7/2004 และ DCP รุ่น 167/2012 หลักสูตร ปรอ.รุ่นที่ 26	2,266,660 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ0.71 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียง ทั้งหมด)	ลูกชายของนางสุวิมลฯ พี่ชายนางพรพรรณและ นางอ้อยทิพย์	18 ก.พ.2557 - ปัจจุบัน 2535 - ก.พ 2557 2533 - มี.ค.2555 2527 - ก.พ.2557 2526 - ก.พ.2557	กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้ช่วยผู้จัดการ กรรมการ กรรมการผู้ช่วยผู้จัดการ กรรมการผู้ช่วยผู้จัดการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร ศูนย์การค้า โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	คณะกรรมการนโยบายการท่องเที่ยวแห่งชาติ กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา	
- กรรมการ บริษัท จำกัด					2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	มูลนิธิปอเต็กตึ๊ง	องค์กรการกุศล
					2546 - ปัจจุบัน	รองประธาน	มูลนิธิมิตรฐาน โรงแรมไทย	อุตสาหกรรมท่องเที่ยว
					2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด	ธุรกิจส่งออก
					2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
2. นางพรพรรณ ตันอริยกุล กรรมการผู้มีอำนาจ กรรมการบริหาร กรรมการรองผู้จัดการ ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 18 ก.พ.2557 ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2543	59 ปี	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต ปริญญาตรี คณะบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 6/2003	35,727,750 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ11.16 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด) ตนเอง =34,723,750 หุ้น คู่สมรส= 1,004,000 หุ้น	นางสุวิมลฯ น้องสาวนายสุรพงษ์ฯ และพี่สาวนางอ้อยทิพย์ฯ	ก.พ.2557 - ปัจจุบัน ก.พ.2557 - ปัจจุบัน ก.พ.2557 - ปัจจุบัน เม.ย. 2543 - ปัจจุบัน 2535 - ปัจจุบัน 2531 - ปัจจุบัน	กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการและกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ	บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ประกันภัย
- กรรมการ บริษัท จำกัด					2546 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด	ธุรกิจส่งออก
					2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
3. นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์ กรรมการรองผู้จัดการ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อเดือน พ.ค.2561	56 ปี	ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Sul Ross States University, USA. ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2,040,660 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ0.64 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	ลูกสาวนางสุวิมล น้องสาวนายสุรพงษ์ และนางพรพรรณ	พ.ค. 2561 - ปัจจุบัน เม.ย. 2561 - ปัจจุบัน ก.พ. 2557 - ปัจจุบัน ก.พ. 2554 - ปัจจุบัน มี.ย. 2547 - ม.ค. 2557	กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการทั่วไป ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ป่ามทอย จำกัด	ธุรกิจส่งออก
- กรรมการ บริษัท จำกัด					2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
4. นายเชิขรัตน์ เตชะหรวุจิตร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	39 ปี	ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ(การตลาด) มหาวิทยาลัยมหิดลวิทยาลัยนานาชาติ	- ไม่มี -	ลูกชายนายอมร - เตชะหรวุจิตร	1 มี.ค.2557-ปัจจุบัน 2554 - 2557	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและ ภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					-ไม่มี-			
5. นายเกรียงศักดิ์ จุมรี ผู้จัดการทั่วไป	55 ปี	ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- ไม่มี -	-ไม่มี-	ธ.ค. 2554 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและ ภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					-ไม่มี-			
6. (อยู่ระหว่างการสรรหา) ผู้อำนวยการฝ่ายขาย (ห้องพัก)								
7. น.ส. กัลยาณี เรืองระชัยชัย ผู้อำนวยการฝ่ายขาย (จัดเลี้ยง)	47 ปี	ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง(การตลาด)	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2557 - ปัจจุบัน 2556 2554 - 2556	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย ผู้จัดการฝ่ายขายอาวุโส (Senior Sales Manager) ผู้จัดการฝ่ายขายอาวุโส (Senior Sales Manager)	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) โรงแรมแมนดาริน บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					-ไม่มี-			

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
8. นางสาวสมศรี ตั้งทัตพงษธร ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	50 ปี	ปริญญาตรี คณะบัญชี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	ก.ค. 2548 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			- ไม่มี -					
9. นางสุดใจ คอพล รักษาการผู้จัดการฝ่ายแม่บ้าน	64 ปี	ประถมศึกษา โรงเรียนวัดสวัสดิวารีสีมาม	- 66,660 - (คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	- ไม่มี -	ม.ค. 2558 - ปัจจุบัน 2547 - ธ.ค. 2557	รักษาการผู้จัดการฝ่ายแม่บ้าน Senior Supervisor	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			- ไม่มี -					
10. (อยู่ระหว่างการสรรหา) ผู้จัดการฝ่ายต้อนรับส่วนหน้า								
11. นายสุพร ศรีสุชัยวงษ์ ผู้จัดการฝ่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	52 ปี	ปริญญาตรี สาขานิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช	- ไม่มี -	- ไม่มี -	ก.พ. 2558 - ปัจจุบัน 2553 - 2557	ผู้จัดการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม ผู้อำนวยการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) โรงแรมคูลิตปรีนเซส โคราช	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			- ไม่มี -					
12. นางสาวพัชระณี เศษหรวูจิตรี ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบุคคล	39 ปี	ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (การจัดการทรัพยากรมนุษย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- 500,000 - (คิดเป็นร้อยละ 0.16 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	หลานสาวนายอมรฯ	2550 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบุคคล	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			- ไม่มี -					

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
13. นางสาวฉวีชา เศรษฐวิจิตร ผู้จัดการแผนกประชาสัมพันธ์	38 ปี	ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจต่างประเทศ มหาวิทยาลัยมหิดล MUIC ปริญญาโท Master in Marketing - MIM มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ไม่มี -	ลูกสาวนายอมรฯ	ศ.ค. 2547 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกประชาสัมพันธ์	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			-ไม่มี-					
14. นายวิชวุฒิ สมครกร ผู้จัดการแผนกรักษาความปลอดภัย	61 ปี	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง วิทยาลัยครูบ้านสมเด็จเจ้าพระยา	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2552 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกรักษาความปลอดภัย	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			-ไม่มี-					
15. นายชัยรัตน์ ธรรมวิจิตร ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา	73 ปี	มัธยมปลายสายอาชีพ ช่างกลปทุมวัน	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2543 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			-ไม่มี-					

รายชื่อ	รายชื่อบริษัท	บริษัท	บริษัทย่อย		
			AP	AA	ZP
1. นายปิยะวุฒ	เสนาภูพิทักษ์	x			
2. นายอมร	เดชะหรัวิจิตร	/	/, //	/, //	
3. นายสุรพงษ์	เดชะหรัวิจิตร	/, //	/, //	/, //	
4. นางสุวิมล	เดชะหรัวิจิตร	/	/	/	
5. นายสมบัติ	ผู้พัฒนาหิรัญกุล	/			
6. นายสุวัฒน์	คูสิตโรจนวงศ์	/			
7. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	/, //	/, //	/, //	
8. ดร. โชติมา	พัทศิริ	/			
9. นางอ้อยทิพย์	เหราบัตย์	/, //			
10. นายพลภัทร์	เดชะหรัวิจิตร	/			
11. นางสาวกัชชา	เดชะหรัวิจิตร	/			
12. พล.ต.ต.ศุภชาญ	มนุธรรม				X
13. นายสุรพล	เดชะหรัวิจิตร				/, //
14. นายทศพล	วชิรเดชา				/, //
15. พลอากาศโทชุมศักดิ์	สกุลรัตน์นะ				/
16. พลเอกธวัชชัย	บุญศรี				/
17. นายอนันต์	เกตุพิทยา				/
18. นายสมบุญ	ฟูศรีบุญ				/
19. นายกฤษณ์	อรรถกฤษณ์				/
20. นายสุรยุทธ	ปัญญาวัฒน์				/
21. นางสาวอารี	สายะเสวี				/
22. นายเอกชัย	ภัทรนุชาพร				/

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ, / = กรรมการ, // = กรรมการบริหาร

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

1. ชื่อ นางลลิตา รุ่งฟ้างาม
2. อายุ 59 ปี
3. คุณวุฒิการศึกษาปริญญาตรี สาขาการศึกษาบัณฑิต (กศ.บ.) เอกธุรกิจศึกษา การบัญชี มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร
4. ประสบการณ์การทำงาน เริ่มทำงานกับบริษัท ตั้งแต่ปี 2526 - ปัจจุบัน ในตำแหน่งงานดังนี้
2526 – 2545 พนักงานบัญชี
2546 – ต.ค.2555 ผู้จัดการฝ่ายเครดิต
ม.ค.2555-ก.ย.2555 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน
ต.ค.2555 – ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน

5. หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานมีหน้าที่ความรับผิดชอบ คือ เป็นศูนย์กลางการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย (ในกลุ่มธุรกิจโรงแรม บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด และบริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด) จัดทำแผนงานการตรวจสอบ ทั้งระยะสั้น ระยะยาว แบ่งแยกแต่ละส่วนงานอย่างทั่วถึงให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย และข้อกำหนดของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กรมสรรพากร หน่วยงานราชการอื่น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติกฎบัตรของการตรวจสอบภายใน ระบุขอบเขตอำนาจในการตรวจสอบ ตลอดจนขั้นตอนการปฏิบัติของการตรวจสอบ ในด้านการปฏิบัติ ตามกฎเกณฑ์ (Compliance Policy) โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้บริหารระดับสูง ฝ่ายงานหรือหน่วยงาน และพนักงานต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย รวมถึงมีการสื่อสารกับพนักงานได้ตระหนักว่า พนักงานทุกคนมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการศึกษาและทำความเข้าใจในกฎหมายรวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในงานที่รับผิดชอบ และปฏิบัติให้ถูกต้องครบถ้วน เป็นไปตามกฎเกณฑ์อย่างเคร่งครัด

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) - ไม่มี -

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

- ในปี 2561 ไม่มีข้อมูลการประเมินราคา -

1. การเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นในบริษัทย่อย (ZP)

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2548 บริษัทเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ZP) ในสัดส่วนร้อยละ 73.98 ของทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท และต่อมา ZP ได้มีมติพิเศษให้ลดทุนจดทะเบียนลงเหลือ 100 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2550

ต่อมาบริษัทย่อย ZP ได้มีมติพิเศษให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยเป็น 400 ล้านบาท โดยการอนุมัติหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 3 ล้านหุ้น โดยในเดือนมิถุนายน 2550 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งหมด ทำให้บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อย ZP เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.50 ของทุนจดทะเบียน และได้แจ้งต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2550

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2551 บริษัทย่อย (ZP) ได้จดทะเบียนลดทุนลงจำนวน 300 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท โดยลดจำนวนหุ้นลง 3,000,000 หุ้น ทำให้บริษัทย่อย (ZP) มีทุนจดทะเบียนเหลือ 100 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น โดยได้แจ้งต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว โดยบริษัทยังคงถือหุ้นในบริษัทย่อย ZP ในสัดส่วนเท่าเดิม คือ ร้อยละ 93.5 ของทุนจดทะเบียน

เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2553 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ZP มีมติพิเศษอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท อีก 125 ล้านบาท จากเดิม 100 ล้านบาท เป็น 225 ล้านบาท ด้วยการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท (Right Offering) จำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง

ต่อมาวันที่ 26 เมษายน 2553 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 ZP มีมติพิเศษแปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด แก้ไขเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ จำนวนหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ เพิ่มทุนจดทะเบียน ดังนี้ ชื่อ “บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)”

ทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท จำนวนหุ้นสามัญ 300 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

โดยเป็นทุนชำระแล้ว 225 ล้านบาท จำนวนหุ้น 225 ล้านหุ้น มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ส่วนอีก 75 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นสามัญของ บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และแก่ประชาชนและบุคคลทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO)

2. การต่อสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมของบริษัทย่อย ZP

ในเดือนสิงหาคม 2550 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้มีการพิจารณาอนุมัติรายการเกี่ยวโยง คือ การต่อสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม และทำสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติมระหว่างบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “ผู้เช่า” (บริษัทย่อย) กับบริษัท คอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด “ผู้ให้เช่า” (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ด้วยการโอนที่ดินของบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย) ให้กับบริษัท คอนเมืองแกรนด์ พลาซ่า จำกัด

ต่อมาเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2550 บริษัทย่อย ZP ได้จดทะเบียนต่อสัญญาเช่าที่ดินรวมเนื้อที่ 86 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา ประกอบด้วย ส่วนของที่ดิน 78 ไร่ 1 งาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 25 ปี (เริ่ม 1 เมษายน 2566 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2591) และส่วนของที่ดินบนเนื้อที่ 8 ไร่ 59 ตารางวา ระยะเวลา 29 ปี 7 เดือน (เริ่ม 1 กันยายน 2550 สิ้นสุด

31 มีนาคม 2580) และระยะเวลา 11 ปี (เริ่ม 1 เมษายน 2580 ถึงสิ้นสุด 31 มีนาคม 2591) ณ สำนักงานที่ดินเรียบร้อยแล้ว ผลทำให้บริษัทย่อย ZP มีสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน 86 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา ระยะเวลา 40 ปี 3 เดือน (นับจากเดือนมกราคม 2551 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2591)

3. การแก้ปัญหาการถือหุ้นไขว้ของบริษัทและบริษัทย่อย

ตามที่บริษัท เอเชียพญาโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย) ถือหุ้นของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) จำนวน 2.24 ล้านหุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7 ณ สิ้นปี 2552 เป็นการถือหุ้นไขว้ ซึ่งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่องการอนุญาตให้ขายหุ้นเพิ่มทุนใหม่ของบริษัทจดทะเบียน หากมีการถือหุ้นไขว้ระหว่างกันของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทอื่น จะไม่ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอให้บริษัทแก้ปัญหาการถือหุ้นไขว้ในนี้ ต่อมาในช่วงปี 2553-2554 บริษัท เอเชียพญาโฮเต็ล จำกัด ได้ขายหุ้นให้แก่บุคคลภายนอกไปแล้วทั้งหมด ปัจจุบันบริษัทไม่มีปัญหาหุ้นไขว้แล้ว

ANNUAL REPORT 2018

www.asiahotel.co.th