

วันที่ 13 สิงหาคม 2563

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563
และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2563 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 “ชุดสอบทาน” ของบริษัท
เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับ
งวดไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการ
สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้
ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 เศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงเศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ
ของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัวอย่างรุนแรงและมีแนวโน้มที่จะหดตัวต่อเนื่องตลอดทั้ง
ปี ซึ่งเศรษฐกิจไทยได้รับความกดดันอย่างรุนแรง ภาคการท่องเที่ยวที่หดตัวสูงเนื่องจากได้รับผลกระทบจากมาตรการจำกัด
การเดินทางเพื่อควบคุมการระบาดส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติลดลง ผลกระทบจากการใช้
จ่ายภาครัฐ และผลกระทบจากการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนหดตัวเช่นเดียวกัน ทั้งกำลังซื้อภาคครัวเรือนอ่อนแอลง
ทั้งทางด้านรายได้ การจ้างแรงงาน และความเชื่อมั่น

เมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ได้ขยายวงกว้างออกไป ในระดับนานาชาติ และภายในประเทศ
ไทยยังคงมีผู้ป่วยเพิ่มขึ้นเป็นระยะ ดังนั้นบริษัทจึงมีมติให้โรงแรมและโรงแรมในเครือทั้ง 6 แห่ง หยุดให้บริการชั่วคราว
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เพื่อร่วมป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 แต่เฉพาะในส่วนของโรงแรมเอเชีย ราชเทวี
และ เอเชียแอร์พอร์ตให้บริการเฉพาะอาหารแบบชื้อกลับบ้านและเดลิเวอรี่แก่ประชาชนทั่วไป

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2563 ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี ได้ออกประกาศเรื่องสั่งปิดสถานที่เป็นการ
ชั่วคราว ซึ่งกำหนดให้ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 จนถึง 12 เมษายน 2563 ต่อมา
ได้ขยายเป็น 30 เมษายน 2563 บริษัทจึงได้ปิดให้บริการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 ถึง วันที่ 30
เมษายน 2563 โดยยังคงเปิดให้บริการเฉพาะพื้นที่ที่ได้รับยกเว้น ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และธนาคารภายใน
ศูนย์การค้าเท่านั้น

บริษัท ได้ดำเนินการช่วยเหลือเยียวยาผู้ประกอบการภายในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ ได้มีการยกเว้นค่าเช่าให้แก่ร้านค้าที่ไม่สามารถดำเนินการได้จากการปิดให้บริการศูนย์การค้าชั่วคราว รวมถึงให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าในศูนย์การค้าที่ยังเปิดให้บริการตามปกติแต่ได้รับผลกระทบเพื่อเป็นการช่วยเหลือเยียวยาร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัท

โดยคำนึงถึงมาตรการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) อย่างเคร่งครัด รวมถึงการจัดทำระบบ Drive Through Pick Up เพื่อเพิ่มความสะดวกและปลอดภัยสำหรับลูกค้ายิ่งขึ้น พร้อมทั้งมีมาตรการดูแลป้องกันอย่างทั่วถึง

บริษัท ได้ดำเนินการตามแผนลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อบรรเทาภาระผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อรายได้และการทำกำไร โดยปรับลดค่าใช้จ่ายการดำเนินงานธุรกิจและการบริหาร อาทิ ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายผู้บริการภายนอก (Outsource) บางส่วน ตามระดับปริมาณการปฏิบัติงานที่ลดลง รวมถึงค่าใช้จ่ายทั่วไป และ ยังมีมาตรการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นทั่วทั้งองค์กร ตลอดจนได้เจรจากับคู่ค้าเพื่อให้การดำเนินงานและเงื่อนไขต่างๆ เพื่อการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุม

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 96.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 233.97 ล้านบาท หรือ 70.87 % จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 2 ปี 2563 มีรายได้จำนวน 23.39 ล้านบาท (ไตรมาส 2 ปี 2562 มีรายได้ 185.15 ล้านบาท) โดยแบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ 7.84 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 15.55 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2562 จำนวน 161.76 ล้านบาท

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหาร โดย บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 2 ปี 2563 เป็นจำนวน 72.79 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 66.71 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 6.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 72.21 ล้านบาท หรือ 49.8 %

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนขั้นต้นจำนวน 7.75 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2562 เท่ากับ 66.65 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 58.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 21.36 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	23.39	185.15	(161.76)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	72.79	145.00	(72.21)
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	96.18	330.15	(233.97)
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	22.22	139.02	(116.80)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	81.71	124.48	(42.77)
รวมต้นทุนขายและบริการ	103.93	263.50	(159.57)
กำไรขั้นต้น	(7.75)	66.65	(74.40)
รายได้อื่น	8.34	19.38	(11.04)
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	0.59	86.03	(85.44)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.73	19.61	(17.88)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	38.50	60.01	(30.51)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	0.3	3.83	(3.53)
ค่าตอบแทนกรรมการ	0.00	1.13	(1.13)
หนี้สงสัยจะสูญ	0.01	0.67	(53.71)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(39.95)	(8.22)	(31.73)
ต้นทุนทางการเงิน	29.12	31.15	(2.03)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(69.07)	(39.37)	(29.70)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(9.30)	(1.97)	(7.33)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(59.77)	(37.40)	(22.37)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
(หน่วย : ล้านบาท)						
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	18.74	123.81	4.65	61.34	23.39	185.15
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	80.1%	66.9%	19.9%	33.1%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	14.10	80.66	8.12	58.36	22.22	139.02
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	75.2%	65.1%	174.6%	95.1%	95.0%	75.1%
กำไรขั้นต้น	4.64	43.15	(3.47)	2.98	1.17	46.13
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	24.8%	34.9%	-74.6%	4.9%	5.0%	24.9%

1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก ตั้งอยู่ที่ตำบล หนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์ลีย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way Signal Hill California บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 2 ของปี 2563 เท่ากับ 23.39 ล้านบาท ลดลง 161.76 ล้านบาท หรือ 87.3 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 2 ปี 2563 จำนวน 18.74 ล้านบาท (เป็นรายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 3.19 ล้านบาท รายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 15.55 ล้านบาท) ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2562 ที่มีรายได้จำนวน 123.81 ล้านบาท ลดลง 105.07 ล้านบาท เท่ากับ 84.9 %

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 2 ปี 2563 เป็นเงิน 4.65 ล้านบาท ไตรมาส 2 ปี 2562 มีรายได้จำนวน 61.34 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2562 เป็นเงิน 56.69 ล้านบาท

2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการ ได้แก่ 1) อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต 2) ศูนย์การค้าเดอะฮับ (The Hub), 3) เอ-เอ ทาวน์อาร์ทเม้น (AA -Town Apartment) 4) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต รังสิต 5) โรงแรมเอเชียชะอำ และมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 3 แห่ง คือ 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่า “ ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก ที่เชียงใหม่ ” 2) บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ประกอบธุรกิจ “ศูนย์การค้า ลานสุข พลาซ่า และให้เช่าโรงแรม คาร์ลีย์ เชียงใหม่ ” และ 3) Zeer Oversea LLC. ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา “ศูนย์การค้า Glendale Plaza และ โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ” สหรัฐอเมริกา ในรัฐแคลิฟอร์เนีย

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	66.71	138.69	6.08	6.31	72.79	145.00
ต้นทุนขาย	78.81	122.92	2.90	1.56	81.71	124.48
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	118.1%	88.6%	47.7%	24.7%	112.3%	85.8%
กำไรขั้นต้น	(12.10)	15.77	3.18	4.75	(8.92)	20.52
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	-18.1%	11.4%	52.3%	75.3%	-12.3%	14.2%

รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 2 ปี 2563 มีจำนวน 72.79 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 66.71 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 6.08 ล้านบาท) ปรับลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2562 จำนวน 72.21 ล้านบาท

3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าซักรีด ค่าโทรศัพท์ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด รายได้อื่นลดลง 11.04 ล้านบาท

ต้นทุนขาย ต้นทุนขายและบริการ

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 14.10 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 75.2 % และ 65.1% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 24.8 % และ 34.9 % ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 8.12 ล้านบาท อัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 174.6 % และ 95.1 % และมีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ -74.6 % และ 4.9 % ตามลำดับ

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 81.71 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 78.81 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 2.9 ล้านบาท) มีอัตรากำไร(ขาดทุน) ขั้นต้นสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ -12.3 % และ 14.2 % ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 40.54 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 จำนวน 1.73 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2563 จำนวน 38.5 ล้านบาท
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2563 จำนวน 0.3 ล้านบาท
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2563 ลดลงทั้งจำนวน
- ในปี 2563 หนี้สงสัยจะสูญจำนวน 0.01 ล้านบาท

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ 39.95 ล้านบาท ไตรมาส 2 ปี 2562 มีขาดทุนเท่ากับ 8.22 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 29.12 ล้านบาท ไตรมาส 2 ปี 2562 จำนวน 31.15 ล้านบาท ลดลง 2.03 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 58.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 21.36 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2563 เท่ากับ 0.18 บาท ขณะที่ไตรมาส 2 ปี 2562 มีขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.11 บาท

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพงษ์ เตชะหริวจิตร)

กรรมการผู้จัดการ