

วันที่ 13 สิงหาคม 2563

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 “ชุดสอบทาน” ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

จากสถานการณ์การเริ่มแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา เริ่มตั้งแต่ต้นปี 2563 การระบาดมากขึ้น จนรัฐบาลมีมาตรการปิดเมืองงดการเดินทางในที่สุด รวมทั้งประเทศอื่นๆ การจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ทำให้นักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติลดลง กระทบต่อการท่องเที่ยวของประเทศไทยอย่างมาก และยังกระทบต่อการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง สัมมนาในประเทศ เพื่อป้องกันการระบาดในขณะนั้น

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 286.03 ล้านบาท ลดลง 77.53 ล้านบาท หรือ 21.33 % จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 1 ปี 2563 มีรายได้จำนวน 151.59 ล้านบาท (ไตรมาส 1 ปี 2562 มีรายได้ 213.15 ล้านบาท) โดยแบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ 139.13 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 12.46 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2562 จำนวน 61.56 ล้านบาท หรือ 28.9 %

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหาร โดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2563 เป็นจำนวน 134.44 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 127.74 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 6.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 15.97 ล้านบาท หรือ 10.6 %

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 58.34 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2562 เท่ากับ 117.61 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 28.16 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 44.7 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2563	ไตรมาส 1 ปี 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการ โรงแรม	151.59	213.15	(61.56)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	134.44	150.41	(15.97)
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	<b>286.03</b>	<b>363.56</b>	<b>(77.53)</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>			
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	114.21	124.12	(9.91)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	113.48	121.83	(8.35)
รวมต้นทุนขายและบริการ	<b>227.69</b>	<b>245.95</b>	<b>(18.26)</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>58.34</b>	<b>117.61</b>	<b>(59.27)</b>
รายได้อื่น	25.33	24.24	1.09
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>83.67</b>	<b>141.85</b>	<b>(58.18)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	18.82	18.80	0.02
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	52.67	65.31	(12.64)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	3.56	4.21	(0.65)
ค่าตอบแทนกรรมการ	0.69	0.99	(0.30)
(โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ) หนี้สงสัยจะสูญ	0.26	(0.73)	0.99
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>7.67</b>	<b>53.27</b>	<b>(45.60)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	32.83	31.28	1.55
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(25.16)</b>	<b>21.99</b>	<b>(47.15)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3.54	5.25	(1.71)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>(28.70)</b>	<b>16.74</b>	<b>(45.44)</b>

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการ โรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการ โรงแรม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการ โรงแรม	104.92	144.99	46.67	68.16	151.59	213.15
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	69.2%	68.0%	30.8%	32.0%	100.0%	100.0%
<b>ต้นทุนขาย</b>	68.22	68.76	45.99	55.36	114.21	124.12
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	65.0%	47.4%	98.5%	81.2%	75.3%	58.2%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	36.70	76.23	0.68	12.80	37.38	89.03
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	35.0%	52.6%	1.5%	18.8%	24.7%	41.8%

## 1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก ตั้งอยู่ที่ตำบล หนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์เลย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม้อย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way Signal Hill California บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 1 ของปี 2563 เท่ากับ 151.59 ล้านบาท ลดลง 61.56 ล้านบาท หรือ 28.9 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 1 ปี 2563 จำนวน 104.92 ล้านบาท (เป็นรายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 92.46 ล้านบาท รายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 12.46 ล้านบาท) ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2562 ที่มีรายได้จำนวน 144.99 ล้านบาท ลดลง 40.07 ล้านบาท เท่ากับ 27.6 %

### รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 1 ปี 2563 เป็นเงิน 46.67 ล้านบาทลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2562 เป็นเงิน 21.49 ล้านบาท

## 2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการ ได้แก่ 1) อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต 2) ศูนย์การค้าเดอะฮับ (The Hub), 3) เอ-เอ ทาวน์อพาร์ทเมนท์ (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 บูทีก ที่เชียงใหม่” 2) บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ประกอบธุรกิจ “ศูนย์การค้า ลานสุข พลาซ่า และให้เช่าโรงแรม คาร์เลย์ 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
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	127.74	140.50	6.70	9.91	134.44	150.41
<b>ต้นทุนขาย</b>						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	87.9%	85.6%	17.9%	15.2%	84.4%	81.0%
<b>กำไรขั้นต้น</b>						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	15.46	20.18	5.50	8.40	20.96	28.58
	12.1%	14.4%	82.1%	84.8%	15.6%	19.0%

รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 1 ปี 2563 มีจำนวน 134.44 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 127.74 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 6.70 ล้านบาท) ปรับลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2562 จำนวน 15.97 ล้านบาท

### 3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าเช่ากริด ค่าโทรศัพท์ ค่าไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

#### ต้นทุนขาย.....ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 227.69 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 18.26 ล้านบาท เท่ากับ 7.42 % และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2563 เท่ากับ 20.4 % ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 32.3 % โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

#### ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 68.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.54 ล้านบาท หรือ ลดลง 0.8% โดยมีอัตราร้อยต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 65 % และ 47.4 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 35 % และ 52.6 % ตามลำดับ

#### ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 45.99 ล้านบาท ลดลง 9.37 ล้านบาท ลดลง 16.9 % จากปีก่อน โดยมีอัตราร้อยต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 98.5 % และ 81.2 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 1.5% และ 18.8 % ตามลำดับ

#### ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 113.48 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 112.28 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 1.2 ล้านบาท ) ลดลง 8.35 ล้านบาท จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 15.6% และ 19 % ตามลำดับ

#### ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 12.58 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 จำนวน 18.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.02 ล้านบาท เท่ากับ 0.11 %
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2563 จำนวน 52.67 ล้านบาท ลดลง 12.64 ล้านบาท เท่ากับ 19.35 %
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2563 จำนวน 3.56 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.65 ล้านบาท เท่ากับ 15.44 %
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2563 จำนวน 0 .69 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.30 ล้านบาท เท่ากับ 30.3 %
- ในปี 2563 หนี้สงสัยจะสูญจำนวน 0.26 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีโอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ 0.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.99 ล้านบาท

### กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 7.67 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 45.60 ล้านบาท ลดลง 85.6 %

### ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 32.83 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 31.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.55 ล้านบาท

### กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 28.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 44.7 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2563 เท่ากับ 0.09 บาท ขณะที่ไตรมาส 1 ปี 2562 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.05 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพงษ์ เตชะหริวจิตร)  
กรรมการผู้จัดการ