

วันที่ 16 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2563 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 “ชุดสอบทาน” ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจในไตรมาส 3 ปี 2563 เศรษฐกิจไทยรวมถึงเศรษฐกิจทั่วโลกได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2562 ส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัว และหลายประเทศยังคงมีจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นและยังคงจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ถึงแม้ปัจจุบันจะมีการประกาศคลายมาตรการล็อกดาวน์ทำให้เศรษฐกิจฟื้นตัวมากขึ้นกว่าเดิม แต่ในภาคการท่องเที่ยวของไทยยังคงได้รับแรงกดดันจากการจำกัดนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศ อย่างไรก็ตามภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ ช่วยเหลือการท่องเที่ยวในประเทศ และ มาตรการกระตุ้นการใช้จ่าย ทำให้มีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน

ตามคำสั่งภาครัฐที่ได้ให้ห้างสรรพสินค้าปิดชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 เพื่อเป็นการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยบริษัท เซียร์ พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ให้ความร่วมมือกับภาครัฐอย่างเต็มที่ และบริษัทย่อยได้กลับมาเปิดศูนย์การค้าอีกครั้งในวันที่ 17 พฤษภาคม 2563 โดยมีผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของบริษัท โรงแรมบริษัทได้กลับมาเปิดให้บริการโรงแรม ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ภายหลังจากการปิดไปชั่วคราวเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2563 บริษัทได้รับการตอบรับจำนวนผู้เข้าพักมีแนวโน้มที่ดี

ธุรกิจโรงแรมในประเทศ โรงแรม เอเชียพญา ชลบุรี

เนื่องจากประเทศไทยยังจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ธุรกิจท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง ทางโรงแรมเอเชียพญาได้ให้บริการเป็นพื้นที่กักกันโรคของรัฐ (State Quarantine) ช่วยเพิ่มอัตราการเข้าพัก

ธุรกิจโรงแรมในสหรัฐอเมริกา (Quality Inn Long Beach Signal Hill)

ในเดือนมีนาคม 2563 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดอย่างรุนแรงในประเทศสหรัฐอเมริกา ทำให้ภาครัฐของประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีมาตรการเพื่อจะจำกัดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรม ทำให้อัตราการเข้าพักลดลงมาก ซึ่งต่อมาตั้งแต่มิถุนายน 2563 เป็นต้นมา โรงแรมได้ตอบรับการติดต่อจากส่วนงานราชการของ County of Los Angeles ที่ขอเช่าห้องพัก 50 ห้องของโรงแรมหรือประมาณร้อยละ 70 ของห้องพักทั้งหมด เพื่อให้เป็นสถานที่พักของผู้สูงอายุที่ส่วนราชการจัดมาดูแล ซึ่งเมื่อรวมกับผู้เข้าพักตามปกติของโรงแรม ทำให้โรงแรมมีอัตราการเข้าพักใกล้เคียงกับภาวะปกติของโรงแรม

บริษัทยังคงใช้มาตรการดูแลป้องกันครอบคลุมทุกพื้นที่ เพื่อตอบรับวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) ซึ่งมาตรการดังกล่าวเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้มาใช้บริการได้เป็นอย่างดี และใช้มาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อลดผลกระทบจากรายได้ที่ยังไม่ฟื้นตัว

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 220.76 ล้านบาท ลดลง 117.32 ล้านบาท หรือ 34.7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2563 มีรายได้จำนวน 97.88 ล้านบาท (ไตรมาส 3 ปี 2562 มีรายได้ 193.95 ล้านบาท) โดยแบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ 41.69 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 65.81 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 18.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี จำนวน 1.32 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นการเพิ่มขึ้นของธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ (โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport)

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหาร โดย บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 3 ปี 2563 เป็นจำนวน 122.88 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 115.49 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 7.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 21.25 ล้านบาท หรือ 14.7 %

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 28.76 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2562 เท่ากับ 73.88 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 23.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.4 ล้านบาท

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2563	ไตรมาส 3 ปี 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการ โรงแรม	97.88	193.95	(96.07)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	122.88	144.13	(21.25)
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	220.76	338.08	(117.32)
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	91.44	141.63	(50.19)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	100.56	122.57	(22.01)
รวมต้นทุนขายและบริการ	192.00	264.20	(72.20)
กำไรขั้นต้น	28.76	73.88	(45.12)
รายได้อื่น	14.79	21.02	(6.32)
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	43.55	94.90	(51.35)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	8.53	19.92	(11.39)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	16.34	59.01	(42.67)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	0.91	4.00	(3.09)
ค่าตอบแทนกรรมการ	0.00	1.02	(1.02)
หนี้สงสัยจะสูญ	2.58	0.68	1.90
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน	15.19	10.27	4.92
ต้นทุนทางการเงิน	32.26	30.39	1.87
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(17.07)	(20.12)	3.05
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6.34	(2.02)	8.36
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(23.41)	(18.10)	(5.31)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม		
	(หน่วย : ล้านบาท)	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้							
รายได้จากกิจการโรงแรม		59.93	124.42	37.95	69.53	97.88	193.95
สัดส่วนรายได้ Room : F&B		61.2%	64.2%	38.8%	35.8%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย		59.81	84.18	31.63	57.45	91.44	141.63
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)		99.8%	67.7%	83.3%	82.6%	93.4%	73.0%
กำไรขั้นต้น		0.12	40.24	6.32	12.08	6.44	52.32
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)		0.2%	32.3%	16.7%	17.4%	6.6%	27.0%

1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก ตั้งอยู่ที่ตำบล 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 บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 3 ของปี 2563 เท่ากับ 97.88 ล้านบาท ลดลง 96.07 ล้านบาท หรือ 49.5 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 3 ปี 2563 จำนวน 59.93 ล้านบาท (เป็นรายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 41.69 ล้านบาท รายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 18.24 ล้านบาท) ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2562 ที่มีรายได้จำนวน 124.42 ล้านบาท ลดลง 64.49 ล้านบาท เท่ากับ 51.8 % โรงแรมทั้งเจ็ดแห่งในไตรมาส 3 ปี 2563 มีอัตราการเข้าพักรวม 32.88 % เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราการเข้าพัก 59.96 %

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ของทั้งเจ็ดโรงแรมในปี 2563 ลดลงโดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 1,171.25 บาท ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 1,401.95 บาท

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 3 ปี 2563 เป็นเงิน 37.95 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2562 มีรายได้จำนวน 69.53 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2562 เป็นเงิน 31.58 ล้านบาท

2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการ ได้แก่ 1) อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต 2) ศูนย์การค้าเดอะฮับ (The Hub), 3) เอ-เอ ทาวน์พาร์ทเมนท์ (AA -Town Apartment) 4) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท รังสิต 5) โรงแรมเอเชียชะอำ และมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 3 แห่ง คือ 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด

ประกอบธุรกิจให้เช่า “ ราชพฤษก์ ลานนา บูทีก ที่เชียงใหม่ ” 2) บริษัท สปาโฮเทล จำกัด ประกอบธุรกิจ “ศูนย์การค้า ลานสุข พลาซ่า และให้เช่าโรงแรม ดาร์เลย์ เชียงใหม่ ” และ 3) Zeer Oversea LLC. ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศ สหรัฐอเมริกา “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	115.49	137.91	7.39	6.22	122.88	144.13
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	85.6%	87.8%	22.9%	22.8%	81.8%	85.0%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	14.4%	12.2%	77.1%	77.2%	18.2%	15.0%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 3 ปี 2563 มีจำนวน 122.88 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 115.49 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 7.39 ล้านบาท) ปรับลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2562 จำนวน 21.25 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์ของการแพร่ระบาดของ โควิด (COVID-19) ที่รัฐบาลประกาศให้ห้างปิดดำเนินการ และหลังจากที่ทางห้างได้กลับมาเปิดแล้วปริมาณของลูกค้าที่มาใช้บริการภายในห้างลดลงส่งผลถึงร้านค้าต่าง ๆ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของผู้เช่า จึงได้ให้ส่วนลดค่าเช่าให้กับร้านค้า

3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้จากเช่ากริด ค่าโทรศัพท์ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด รายได้อื่นลดลง 6.23 ล้านบาท

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 192 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 72.20 ล้านบาท เท่ากับ 27.33% และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) 13.03% ในปี 2563 เท่ากับ 21.85 % ของรายได้จากการประกอบการ โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 59.81 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 24.37 ล้านบาท หรือ เท่ากับ 28.9 % โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น (Cost Ratio) สำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 99.8% และ 67.7% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 0.2 % และ 32.3 % ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 31.63 ล้านบาท ลดลง 25.82 ล้านบาท เท่ากับ 44.9 % จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 83.3 % และ 82.6 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 16.7 % และ 17.4 % ตามลำดับ

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 3 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 100.56 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 98.87 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 1.69 ล้านบาท) ลดลง 18 % จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 18.2 % และ 15.0 % ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 28.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 56.27 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 จำนวน 8.53 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 11.39 ล้านบาท ลดลง 57.18 %
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2563 จำนวน 16.34 ล้านบาท ลดลง 42.67 ล้านบาท ลดลง 72.31 %
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2563 จำนวน 0.91 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3.09 ล้านบาท ลดลง 77.25 %
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2563 ลดลงจากปีก่อน 1.02 ล้านบาท ลดลง 100 %
- ในปี 2563 หนี้สงสัยจะสูญจำนวน 2.58 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนมีหนี้สงสัยจะสูญ 0.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.9 ล้านบาท

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ 15.19 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2562 มีกำไรเท่ากับ 10.27 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 32.26 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 30.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.87 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 23.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.4 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2563 เท่ากับ 0.07 บาท ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2562 มีขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.06 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ