

วันที่ 14 พฤษภาคม 2564

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 “ชุดสอบทาน” ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ตามที่ได้เกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (Covid-19) ตั้งแต่ช่วงปลายเดือน มีนาคม 2563 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจชะลอตัวอย่างรุนแรงทำให้การท่องเที่ยวได้รับผลกระทบจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ เพื่อเป็นการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (Covid-19) ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติลดลง และมาตรการไม่ได้รับประทานอาหารในร้าน

ในช่วงครึ่งปีหลัง ทางรัฐบาลไทยได้มีมาตรการผ่อนคลายเป็นลำดับทำให้เศรษฐกิจค่อยฟื้นฟูกลับมาทางรัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจให้มีการท่องเที่ยวภายในประเทศ หน่วยงานราชการเริ่มมีการจัดสัมมนา และอนุญาตสามารถรับประทานอาหารในร้านได้

และต้นปี 2564 เศรษฐกิจชะลอตัวอีกครั้งเนื่องจากการแพร่ระบาดระลอกใหม่ ผู้คิดเชื่อเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากทางรัฐบาลขอความร่วมมืองดการเดินทาง ในส่วนของการจัดสัมมนาถูกเลื่อน หรือ ยกเลิกออกไป บริษัทได้ดำเนินการช่วยเหลือเยียวยาผู้ประกอบการ ร้านค้า ภายในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ ทำให้เศรษฐกิจกลับมาชะลอตัวอีกครั้ง

ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 161.42 ล้านบาท ลดลง 124.61 ล้านบาท หรือ 43.57% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 1 ปี 2564 มีรายได้จำนวน 50.91 ล้านบาท (ไตรมาส 1 ปี 2563 มีรายได้ 151.59 ล้านบาท ) โดยแบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ 36.75 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 14.16 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2563 จำนวน 100.68 ล้านบาท หรือ 66.4%

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหารโดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2564 เป็นจำนวน 110.51 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 104.31 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 6.2 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 23.93 ล้านบาท หรือ 17.8%

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 5.97 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2563 เท่ากับ 53.89 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 48.53 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 20.37 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2564	ไตรมาส 1 ปี 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	50.91	151.59	(100.68)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	110.51	134.44	(23.93)
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	<b>161.42</b>	<b>286.03</b>	<b>(124.61)</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	64.62	118.67	(54.05)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	90.83	113.47	(22.64)
รวมต้นทุนขายและบริการ	<b>155.45</b>	<b>232.14</b>	<b>(76.69)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น</b>	<b>5.97</b>	<b>53.89</b>	<b>(47.92)</b>
รายได้อื่น	12.57	25.33	(12.76)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>18.54</b>	<b>79.22</b>	<b>(60.68)</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	6.04	19.37	(13.33)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	30.73	47.67	(16.94)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	1.04	3.56	(2.52)
ค่าตอบแทนกรรมการ	-	0.69	(0.69)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	<b>(19.27)</b>	<b>7.93</b>	<b>(27.20)</b>
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>	29.45	32.83	(3.38)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS9	0.17	0.26	(0.09)
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(48.89)</b>	<b>(25.16)</b>	<b>(23.73)</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	0.39	(3.54)	3.93
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	<b>(48.50)</b>	<b>(28.70)</b>	<b>(27.66)</b>

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม		
	(หน่วย : ล้านบาท)	2564	2563	2564	2563	2564	2563
<b>รายได้</b>							
รายได้จากกิจการโรงแรม		34.04	104.92	16.87	46.67	50.91	151.59
สัดส่วนรายได้ Room : F&B		66.9%	69.2%	33.1%	30.8%	100.0%	100.0%
<b>ต้นทุนขาย</b>		43.47	72.68	21.15	45.99	64.62	118.67
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)		127.7%	69.3%	125.4%	98.5%	126.9%	78.3%
<b>กำไรขั้นต้น</b>		(9.43)	32.24	(4.28)	0.68	(13.71)	32.92
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)		-27.7%	30.7%	-25.4%	1.5%	-26.9%	21.7%

## 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 บูทีก ตั้งอยู่ที่ตำบล หนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์ลีย์ 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 2564 เท่ากับ 50.91 ล้านบาท ลดลง 100.68 ล้านบาท หรือ 66.4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 1 ปี 2564 จำนวน 34.04 ล้านบาท (เป็นรายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 19.88 ล้านบาท รายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 14.16 ล้านบาท) ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2563 ที่มีรายได้จำนวน 104.92 ล้านบาท ลดลง 70.88 ล้านบาท เท่ากับ 67.6%

## รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 1 ปี 2564 เป็นเงิน 16.87 ล้านบาทลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2563 เป็นเงิน 29.8 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 บูทีก 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	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	104.31	127.74	6.20	6.70	110.51	134.44
<b>ต้นทุนขาย</b>						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	85.4%	87.9%	27.9%	17.9%	82.2%	84.4%
<b>กำไรขั้นต้น</b>						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	14.6%	12.1%	72.1%	82.1%	17.8%	15.6%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 1 ปี 2564 มีจำนวน 110.51 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศ จำนวน 104.31 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 6.20 ล้านบาท) ปรับลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2563 จำนวน 23.93 ล้านบาท

### 3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าซักรีด ค่าโทรศัพท์ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

#### ต้นทุนขาย.....ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 155.45 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 76.69 ล้านบาท เท่ากับ 33.04% และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ในปี 2564 เท่ากับ 3.7% ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับ 18.84% โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

#### ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 43.47 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 29.21 ล้านบาท หรือ ลดลง 40.2% โดยมีอัตราร้อยต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2564 และ 2563 เท่ากับ 127.7% และ 69.3% และมีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2564 และ 2563 เท่ากับ - 27.7% และ 30.7% ตามลำดับ

#### ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 21.15 ล้านบาท ลดลง 24.84 ล้านบาท ลดลง 54% จากปีก่อน โดยมีอัตราร้อยต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2564 และ 2563 เท่ากับ 125.4% และ 98.5% และมีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น สำหรับปี 2564 และ 2563 เท่ากับ -25.4% และ 1.5% ตามลำดับ

#### ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 90.83 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 89.10 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 1.73 ล้านบาท ) ลดลง 22.64 ล้านบาท จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 และ 2563 เท่ากับ 17.8% และ 15.6% ตามลำดับ

## ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 37.81 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 33.48 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2564 จำนวน 6.04 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 13.33 ล้านบาท เท่ากับ 68.82%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 จำนวน 30.73 ล้านบาท ลดลง 16.94 ล้านบาท เท่ากับ 35.54%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2564 จำนวน 1.04 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 2.52 ล้านบาท เท่ากับ 70.79%
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2564 จำนวนลดลงจากปีก่อนทั้งจำนวน 0.69 ล้านบาท เท่ากับ 100%

## กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน (EBIT) -19.27 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทมีกำไร เท่ากับ 7.93 ล้านบาท ลดลง 27.2 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 29.45 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2563 จำนวน 32.83 ล้านบาท ลดลง 3.38 ล้านบาท

## กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 48.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 20.37 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2564 เท่ากับ 0.15 บาท ขณะที่ไตรมาส 1 ปี 2563 มีขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.09 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ