

# ASIA HOTEL GROUP ANNUAL REPORT



# 2019



ASIA HOTEL GROUP

## สารบัญ

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ	หน้า
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1-7
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	8-60
3. ปัจจัยความเสี่ยง	61-62
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	63-65
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	66
6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	67-68
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	69-71
8. โครงสร้างการจัดการ	72-83
9. การกำกับดูแลกิจการ	84-97
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	98-110
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	111-113
12. รายการระหว่างกัน	114-118
ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	119-126
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	127-146
งบการเงิน	147-208
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	1-9
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	1
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)	1
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	1
เอกสารแนบ 5 อื่น ๆ	1

สารบัญ (ต่อ)

คำนิยาม

<b>ASIA</b>	หมายถึง	บริษัท เอเชียไฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
<b>AP</b>	หมายถึง	บริษัท เอเชียพัทธาไฮเต็ล จำกัด
<b>AA</b>	หมายถึง	บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทไฮเต็ล จำกัด
<b>ZP</b>	หมายถึง	บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
<b>ZA</b>	หมายถึง	บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด
<b>ZO</b>	หมายถึง	Zeer Oversea LLC.
<b>SPA</b>	หมายถึง	บริษัท สปาไฮเต็ล จำกัด
<b>ABK</b>	หมายถึง	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
<b>DM</b>	หมายถึง	บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด

## สารจากประธานกรรมการ

สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยในปี 2562 ชะลอตัวลงจากปี 2561 เนื่องจากปี 2562 ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวลง ทั้งจากสงครามการค้า และภัยธรรมชาติต่าง ๆ แม้ว่านักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย 39,800 ล้านคนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 4.24 และภาครัฐให้ความสำคัญการท่องเที่ยว ด้วยนโยบายส่งเสริมท่องเที่ยวเมืองรองตั้งแต่ปี 2561 ต่อเนื่องถึงปัจจุบัน แต่ในปี 2563 คาดว่า สถานการณ์การท่องเที่ยวประเทศไทยจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 อย่างมาก ด้วยการระบาดของโรคเกิดขึ้นกระจายไปทั่วโลก ทำให้มีการชะลอตัวการเดินทางระหว่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นการท่องเที่ยวหรือเพื่อธุรกิจ และประเทศไทยได้เพิ่มการป้องกันระมัดระวังอย่างเต็มที่ และคาดหวังว่าภัยวิกฤตนี้จะยุติลงเร็ววัน

ปี 2562 ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มโรงแรมเอเชีย”) มีรายได้รวมจากธุรกิจ โรงแรม 770.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 4.09 โดยเพิ่มขึ้นจากรายได้โรงแรมในต่างประเทศของบริษัทย่อย “Quality Inn Long Beach Signal Hill” ที่เมืองลองบีช สหรัฐอเมริกา ซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่ช่วงปลายปี 2561 ซึ่งทำให้รายได้รวมทั้งปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 30.27 ล้านบาท ส่วนรายได้รวมธุรกิจโรงแรมในประเทศ 5 แห่งปีนี้ลดลงจากปีก่อน 23.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.19 ประกอบด้วยโรงแรมเอเชีย ราชเทวี กรุงเทพ ที่ได้รับความนิยมต่อนักท่องเที่ยวต่างชาติ และเริ่มได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวชาวจีนตั้งแต่ช่วงกลางปี 2562 ส่วนโรงแรมเอเชียพัทยาและโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ระยอง มีนักท่องเที่ยวลดลงเล็กน้อย แต่มีรายได้จากงานสัมมนาภาครัฐเพิ่มขึ้น ส่วนโรงแรมเอเชียชะอำมีรายได้เพิ่มขึ้นเล็กน้อย และโรงแรมที่เปิดบริการใหม่ปีที่แล้ว คือ โรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่ และ โรงแรมราชพฤกษ์ ตานนา บูติค เชียงใหม่ ได้รับผลกระทบจากปัญหาฝุ่น PM.2.5 ตั้งแต่ต้นปี 2562 แต่คาดว่าในปี 2563 จะสามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากการร่วมมือกับภาครัฐรณรงค์อนุรักษ์ธรรมชาติ รักษาสิ่งแวดล้อม ขณะนี้อยู่ระหว่างประชาสัมพันธ์ให้เป็นที่รู้จักกันไป

กลุ่มบริษัทย่อยที่ดำเนินกิจการให้เช่าพื้นที่ คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย “ศูนย์การค้าเซียร์ ระยอง” มีรายได้รวม 585.56 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อยเพียงร้อยละ 1.71 เป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ประกอบกับระบบ E-Commerce หรือ Online ที่เข้าในระบบเศรษฐกิจปัจจุบันมากขึ้น ซึ่งฝ่ายบริหารมีการปรับกลยุทธ์การขาย การใช้พื้นที่ส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง เชื่อว่าในปี 2563 จากภาวะปัญหาโดยรวม บริษัทจะดูแลลูกค้าผู้เช่า ลูกค้าผู้ซื้อสินค้าและบริการในศูนย์การค้าอย่างเต็มที่

ฝ่ายบริหารของกลุ่มโรงแรมเอเชีย และกลุ่มศูนย์การค้าเซียร์ ระยอง คาดว่า ในปี 2563 จะเป็นปีที่สามารถฝ่าฟันวิกฤตการค้าของกลุ่มบริษัท เพื่อคงผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยการบริหารธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ให้เติบโตพร้อมกับให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน คำนึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ร่วมกิจกรรมเพื่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้องค์กรของเราก้าวหน้าอย่างมั่นคง กระผมในนามของคณะกรรมการ และฝ่ายบริหารขอขอบพระคุณลูกค้าที่มาใช้บริการ พนักงานทุกระดับชั้นที่ให้การบริการอย่างดี และท่านผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ให้ความเชื่อมั่นในการดำเนินงานของบริษัทมาโดยตลอด



ปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์

ประธานกรรมการ



# BOARD OF DIRECTOR



**นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์**  
MR. PIYAWUDH SENAPOOPITAKSA  
**ประธานกรรมการ** (กรรมการอิสระ)  
CHAIRMAN (INDEPENDENT DIRECTOR)



**นายสุรพงษ์ เตชะหฺรวิจิตร**  
MR. SURAPONG TECHARUVICHIT  
**กรรมการผู้จัดการ**  
MANAGING DIRECTOR



**นายอมร เตชะหฺรวิจิตร**  
MR. AMORN TECHARUVICHIT  
**รองประธานกรรมการ**  
VICE CHAIRMAN



**นางสุวิมล เตชะหฺรวิจิตร**  
MRS. SUVIMOL TECHARUVICHIT  
**กรรมการ**  
DIRECTOR

# BOARD OF DIRECTOR



● **นางพรพรรณ ตันอริยกุล**  
MRS. PORNPUN TANARIYAKUL  
กรรมการรองผู้จัดการ  
DEPUTY MANAGING DIRECTOR



● **นางอ้อยทิพย์ เกราบัตย์**  
MRS. OYETIP HAYRABUT  
กรรมการรองผู้จัดการ  
DEPUTY MANAGING DIRECTOR



● **นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล**  
MR. SOMBUT PUPIPATHIRUNKUL  
กรรมการ (กรรมการอิสระ)  
DIRECTOR (INDEPENDENT DIRECTOR)



● **นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์**  
MR. SUWAT DUSITROJANAWONGSE  
กรรมการ (กรรมการอิสระ)  
DIRECTOR (INDEPENDENT DIRECTOR)



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



● **นายพลภัทร เตชะหฺรุวิชิต**  
MR. POLPAT TECHARUVICHIT  
กรรมการ  
DIRECTOR



● **นางสาวภัชชา เตชะหฺรุวิชิต**  
MISS PATCHA TECHARUVICHIT  
กรรมการ  
DIRECTOR

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

**บริษัท** บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA)

**ประเภทธุรกิจ** ประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่มได้แก่ ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่)

**ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร** ได้แก่

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

**บริษัท เอเชียพัทยโฮเต็ล จำกัด (AP) - บริษัทย่อย**

บริหารงาน “โรงแรมเอเชียพัทยา” ตั้งอยู่ที่เขาพระตำหนัก อำเภอบางละมุง พัทยา จังหวัดชลบุรี

**บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด (AA) - บริษัทย่อย**

บริหารงาน 4 โรงแรม “โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท” ตั้งอยู่บนอาคารเชียร์ รังสิต ริมถนนพหลโยธิน อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี, “โรงแรมเอเชีย ะอ่า” 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 ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ

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 - Signal Hill ตั้งอยู่ที่ Signal Hill, CA. U.S.A.

3. **บริษัท สปโฮเต็ล จำกัด** ทำธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ทำศูนย์การค้าพลาซ่า “ลานสุข พลาซ่า” ซึ่งโครงการปรับปรุงก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2562 และให้เช่าโรงแรม “โรงแรมคาร์ลีย์” ที่ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งทั้งสองโครงการ “ลานสุข พลาซ่า” และโรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่ จะเสร็จสมบูรณ์ พร้อมเปิดบริการแล้วตั้งแต่ปี 2563

#### 1.1 วิสัยทัศน์

บริษัทมีนโยบายของการดำเนินธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร รักษามาตรฐานอยู่ในระดับสี่ดาว มุ่งสร้างสรรค์การบริการให้ประทับใจแก่ลูกค้าทุกกลุ่ม ทุกระดับ ด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ปรับปรุงและพัฒนาองค์ความรู้อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อความสำเร็จที่ยั่งยืน

**ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร** : มีวัตถุประสงค์รองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโรงแรม ตามทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ เช่น

**โรงแรมเอเชีย ราชเทวี** ซึ่งก่อตั้งขึ้นมาตั้งแต่ ปี 2509 เป็นที่รู้จักมีชื่อเสียงมานานปี เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น สยามพารากอน สยามเซ็นเตอร์ สยามดิสคอฟเวอรี่ และศูนย์การค้ามาบุญครอง ที่จำหน่ายสินค้าหลากหลาย ขายส่ง ขายปลีก และสินค้ากลุ่มไอทีที่สำคัญที่มีราคาสูง หรือราคาเมื่อสอง อีกทั้งอาคาร โรงแรมเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้า “ราชเทวี” ทำให้สะดวกและปลอดภัยในการเดินทางของกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวที่เดินทางมาด้วยตนเอง หรือกรุ๊ปทัวร์ ลูกค้าจัดเลี้ยงและสัมมนา หรือลูกค้าภัตตาคาร ที่มาใช้บริการในโรงแรม

**โรงแรมเอเชีย พัทยา** ตั้งอยู่บนเขาพระตำหนัก บนเนื้อที่กว่า 44 ไร่ บรรยากาศเงียบสงบ ติดชายทะเลหาดทรายสวยงาม เหมาะสำหรับผู้มาพักผ่อน มีห้องประชุมสำหรับตลาดสัมมนา เป็นที่ชื่นชอบของลูกค้าต่างประเทศและชาวไทย

**โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต** ตั้งอยู่บนอาคารศูนย์การค้าเชียร์ รังสิต จังหวัดปทุมธานี มีห้องจัดเลี้ยง ห้องสัมมนา และห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการสนามบินดอนเมือง รองรับกลุ่มลูกค้าที่อยู่บริเวณส่วนเหนือกรุงเทพมหานคร จังหวัดใกล้เคียงทั้งหมด ซึ่งมีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงต่อเนื่องมาตลอด

**โรงแรมเอเชีย ชะอำ** อยู่ริมชายหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี รองรับลูกค้าชาวไทย และชาวต่างประเทศ ที่ต้องการพักผ่อนสะดวก เรียบง่าย อยู่ไม่ไกลจากหัวหิน แหล่งท่องเที่ยวเปิดใหม่ย่านใกล้เคียง มีห้องประชุมสำหรับตลาดสัมมนา เป็นที่ชื่นชอบของลูกค้าต่างประเทศและชาวไทย

**โรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่** ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ใกล้ตลาดวโรรส รองรับลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศ นักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักแบบสะดวก ทันสมัย โดยจองผ่านอินเทอร์เน็ต ใช้ระบบเช็คอินแบบออนไลน์

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

**Quality Inn Long Beach Signal Hill, CA, USA.** ตั้งอยู่ที่เมือง Long Beach , Signal Hill ประเทศสหรัฐอเมริกา ไม่ไกลจากสนามบิน รองรับลูกค้าที่ชอบการท่องเที่ยวในสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญต่าง ๆ เช่น สวนสนุก Universal

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

บริษัทย่อย คือ บริษัท สပါโฮเต็ล จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 92 บริษัทสပါโฮเต็ล จำกัด มีการลงทุนในที่ดินย่านตลาดวโรรส ใจกลางเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้า “ลานสุข พลาซ่า” และโรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่ ในปี 2561 บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งคือบริษัท เชียร์ แอสเซท จำกัด ตกลงซื้อทรัพย์สิน โครงการปราชญ์ ราชพฤกษ์ รีสอร์ท ตั้งอยู่บน เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 31 ตารางวา ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ปัจจุบันชื่อ “โครงการราชพฤกษ์ ลานนา บูติก ”

นอกจากนี้ บริษัทย่อย Zeer Oversea LLC มีการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ เป็นศูนย์การค้าขนาดเล็ก ที่เมือง Grendale, Los Angeles สหรัฐอเมริกา และปี 2561 บริษัทย่อยมีการลงทุนเพิ่ม ย่าน Long Beach สหรัฐอเมริกา เป็นโรงแรมที่มีแฟรนไชส์ Quality Inn ของ Choice Hotels International มีชื่อว่า Quality Inn Long Beach Signal Hill ซึ่งห่างจากสนามบิน 40 นาที

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

### ประวัติความเป็นมา

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) เริ่มประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อปี 2509 โดยกลุ่มตระกูลเดชะหวร วิจิตร ด้วยทุนจดทะเบียน 17 ล้านบาท โดยซื้อที่ดินบริเวณริมถนนพญาไท เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ เพื่อก่อสร้างโรงแรมสูง 9 ชั้น

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



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

ปี 2535 บริษัทลงทุนก่อตั้งบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด (AA) เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ภัตตาคารและ Service Apartment มีชื่อว่า “โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต” ตั้งอยู่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ห่างจากท่าอากาศยานกรุงเทพ (สนามบินดอนเมือง) ประมาณ 3 กิโลเมตร มีสัดส่วนลงทุนร้อยละ 75.0 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท เอเชียพัทยาสโตร์ จำกัด ที่ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 24.99 รวมคิดเป็นเงินลงทุนในบริษัทนี้ร้อยละ 99.99 บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด มีทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท และในช่วงปลายปี 2535 บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน “บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)” ทะเบียนเลขที่ บมจ.67

ปี 2536 บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 500 ล้านบาท ชำระแล้ว 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 เป็นเจ้าของโครงการเซียร์ รังสิต ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ โดยเฉพาะจัดทำเป็นศูนย์ไอที ย่านรังสิต ทำให้ในปี 2543 บริษัทมีบริษัทย่อย 3 บริษัทในกลุ่ม คือ บริษัท เอเชียพัทยาสโตร์ จำกัด, บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเต็ล 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 ได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดเนื่องจากไม่สามารถทำรายได้ให้แก่ ZP

ตั้งแต่ปี 2540-2543 บริษัทได้รับผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวชะลอตัว และนักท่องเที่ยวลดลง ประกอบค่าใช้จ่ายทางการเงินเกี่ยวกับดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก กระทั่งต้องการเงินของบริษัทประจำปี 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 เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล 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 ตลาดหลักทรัพย์พิจารณาอนุมัติให้หลักทรัพย์กลับเข้ามาซื้อขายได้และกลับเข้าอยู่ในหมวดธุรกิจปกติ และในวันที่ 22 มกราคม 2550 หลักทรัพย์ของบริษัทได้กลับเข้ามาซื้อขายได้เป็นวันแรก 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 ลดลงเป็นจำนวน 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 (ที่ตั้งโครงการเชียร์ 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 คู่มาต่อการลงทุนใด 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 เอเชียพัตยาโฮเต็ล จำกัด “AP” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง ทำให้ AP ถือหุ้น ASIA จำนวน 2.24 ล้านหุ้น ณ สิ้นปี 2552 ASIA พยายามแก้ไขหุ้นไขว้ระหว่างกันนี้ โดย AP ทขายหุ้น ASIA ออกไปจนหมดในปี 2554 และไม่มีปัญหาหุ้นไขว้ดังกล่าวในปัจจุบัน

เดือนพฤศจิกายน 2552 ZP ได้จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เชียร์ 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 เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2553 ได้อนุมัติให้แปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชน “บริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)” (ZP) มีทุนจดทะเบียน 225 ล้านบาท จำนวนหุ้น 225 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นตราไว้หุ้นละ 1.- บาท การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงนี้ เพื่อรองรับการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เดือนพฤศจิกายน 2553 AA เป็นบริษัทที่ได้รับการคัดเลือกจากการประกวดราคา 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 เริ่มก่อสร้างโครงการเชียร์ 2 (The Hub) และ ธุรกิจหอพัก (AA Town Apartment) ซึ่งอยู่ในบริเวณข้างเคียงกับอาคารเดิม เชียร์ 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 ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งและผู้บริหารกลุ่มบริษัทเอเชียมากว่า 46 ปี ถึงแก่กรรม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2557 แต่งตั้งนายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร เป็นกรรมการผู้จัดการ ของกลุ่มบริษัทเอเชียโฮเต็ล เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2557 ส่วนตำแหน่งประธานกรรมการ อยู่ระหว่างการสรรหา โดยให้มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ มีนายอมร เตชะหรวุจิตร เป็นรองประธานกรรมการ และประธานกลุ่มโรงแรมเอเชีย-ปัจจุบัน ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งนายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์ กรรมการอิสระ เป็นประธานกรรมการของบริษัท ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2561 เป็นต้นมา

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

เดือนสิงหาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล 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 โฮเต็ล 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 อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ส่วนโรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่ เริ่มเปิดบริการตุลาคม 2561

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการแบ่งแยกธุรกิจของกลุ่มบริษัทเอเชีย (ธุรกิจโรงแรม) กับ บมจ. เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ธุรกิจให้เช่าพื้นที่) จากเดิมบริษัทมีการกำหนดนโยบายแบ่งแยกธุรกิจของกลุ่มบริษัทเอเชีย กับ บริษัทเซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มิให้เกิดการซ้ำซ้อนในการบริหารในกลุ่มธุรกิจทั้งสอง ต่อมาต้นปี 2560 มีการพิจารณาทบทวนนโยบายดังกล่าว ด้วยเห็นว่า ตลอดเวลาที่มีการปฏิบัติงานตามนโยบายดังกล่าว ทำให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจหลายประการ ที่ประชุมคณะกรรมการในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ของบริษัททั้งสองพิจารณาอนุมัติยกเลิกทั้งนโยบายและข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องในเดือนเมษายน 2560 และได้รับการอนุมัติยกเลิกทั้งนโยบายและข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ปัจจุบันไม่มีนโยบายการแบ่งแยกธุรกิจตั้งแต่บัดนั้นเป็นต้นมา

เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท ZEER OVERSEA LLC ได้ทำการคืนเงินลงทุนให้แก่ บริษัทย่อย 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 แอสเซท 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

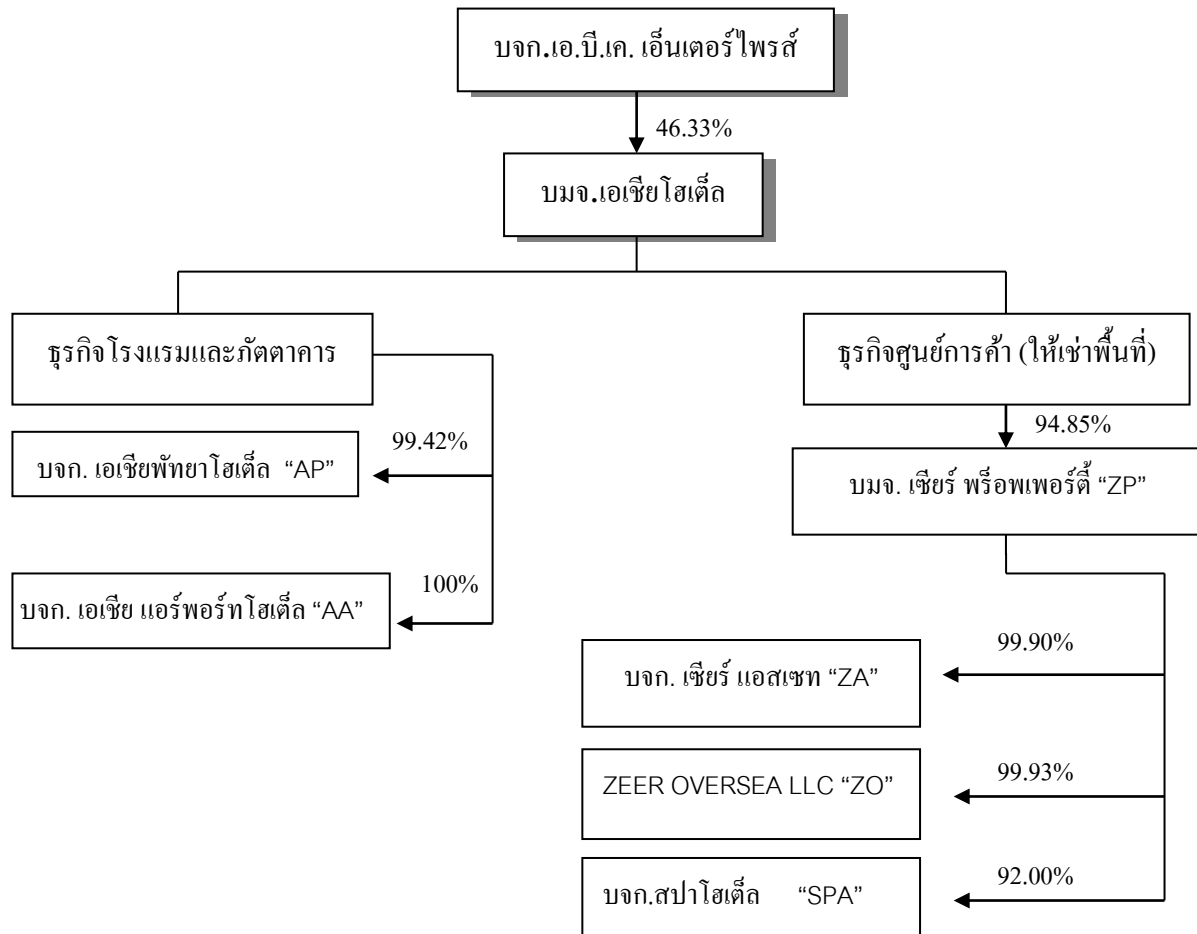
ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัท Zeer Oversea LLC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ลงทุนซื้อโรงแรม Quality Inn Long Beach สหรัฐอเมริกา มีเนื้อที่ 1.3 เอเคอร์ (4.5 ไร่) ประกอบด้วยห้องพักและร้านอาหารรวมเป็นเงินลงทุน 14.44 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 472.19 ล้านบาท) พร้อม Franchise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

เดือนสิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด และบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ทำการต่อสัญญาเช่าโครงการโรงแรมเอเชียชะอำ ไปอีก 3 ปี ตั้งแต่เดือน พฤศจิกายน 2562 - ตุลาคม 2565

## ภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีการประกอบธุรกิจในกลุ่มธุรกิจ 2 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) โดยมีการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่มดังนี้

### โครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



### 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 ถือหุ้นโดยกลุ่มตระกูลวิจิตร ที่เป็นผู้บริหาร ASIA ถือหุ้นร้อยละ 33.53 และส่วนที่เหลือเป็นบุคคลภายนอกถือหุ้นร้อยละ 66.47 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มตระกูลวิจิตร ที่เป็นผู้บริหาร ASIA อยู่ในปัจจุบัน ถือหุ้นในบริษัท ASIA ทางตรงร้อยละ 14.88 และทางอ้อมผ่านบริษัทกลุ่มบริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด รวมถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม ใน ASIA คิดเป็นร้อยละ 62.33

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) เริ่มประกอบธุรกิจโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โรงแรมเอเชีย” เมื่อปี 2509 โดยกลุ่มตระกูลเดชะทระวิจิตร และได้ขยายธุรกิจโรงแรม อีก 3 แห่ง คือ “โรงแรมเอเชียพัทยา” ตั้งอยู่ พัทยา จังหวัดชลบุรี , “โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต” ตั้งอยู่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี และ “โรงแรมเอเชียชะอำ” ตั้งอยู่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และประกอบธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) คือ ศูนย์การค้าเชียร์ รังสิต ศูนย์การค้า เดอะฮับ รังสิต และอพาร์ทเมนต์ 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 ลองบีช ประเทศสหรัฐอเมริกา

ASIA มีรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและธุรกิจให้เช่าช่วงพื้นที่ เปรียบเทียบ 3 ปี ย้อนหลัง ดังนี้

### โครงสร้างรายได้หลัก

ลักษณะบริการ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
			ล้านบาท	(%)	ล้านบาท	(%)	ล้านบาท	(%)
-โรงแรม	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ (บริษัทจดทะเบียน)	235.07	17.80	256.73	19.22	246.71	18.19
- ก่ออาคาร			149.90	11.36	138.43	10.36	130.58	9.63
รวม			384.97	29.16	395.16	29.58	377.29	27.82
-โรงแรม	บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)	99.42%	71.84	5.44	66.79	5.00	61.14	4.51
- ก่ออาคาร			41.45	3.14	38.74	2.90	42.03	3.10
รวม			113.29	8.58	105.53	7.90	103.17	7.61
-โรงแรม	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)	100.00%	132.10	10.0	147.52	11.04	143.73	10.60
- ก่ออาคาร			79.79	6.05	82.79	6.20	83.52	6.16
รวม			211.89	16.05	230.31	17.24	227.25	16.76
-โรงแรม	บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(บริษัทย่อย)	94.85%	0.00	0.00	9.30	0.69	62.86	4.64
- ให้เช่าพื้นที่			610.26	46.21	595.77	44.59	585.56	43.17
รวม			610.26	46.21	605.07	45.28	648.42	47.81
รวมทั้งสิ้น			1,320.41	100.00	1,336.07	100.00	1,356.13	100.00



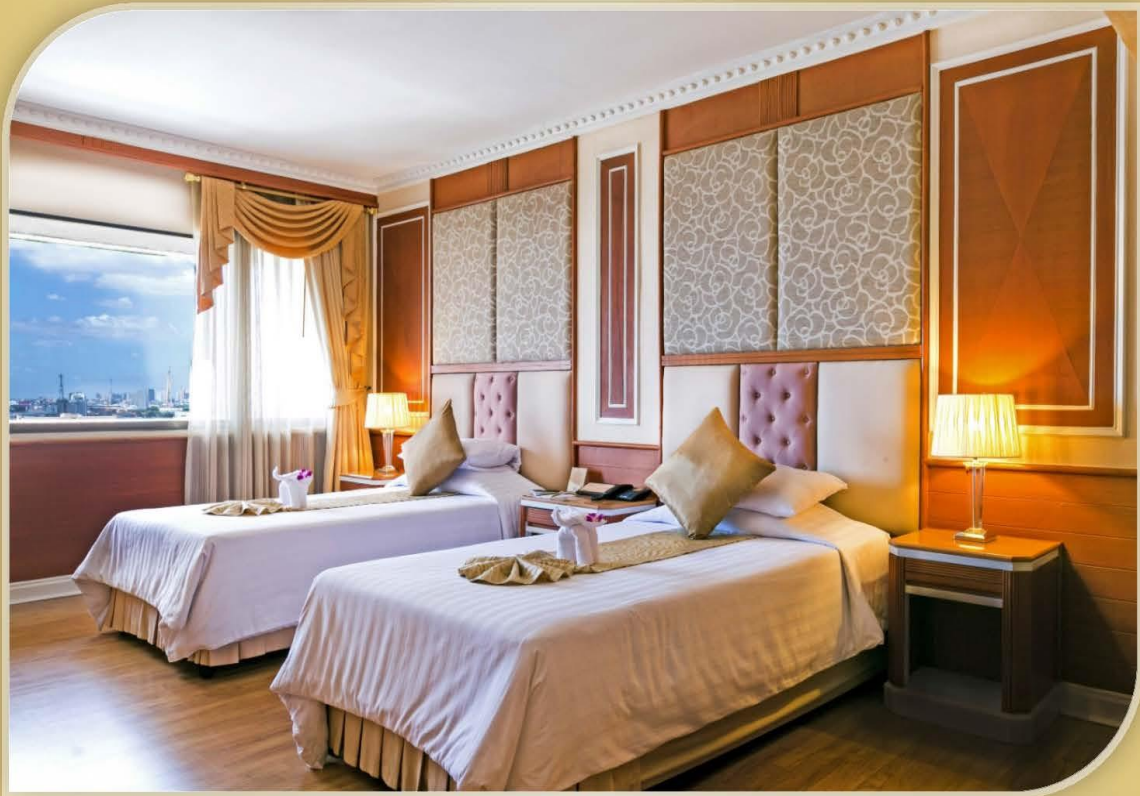


# ASIA HOTEL BANGKOK

Travelers' popular choice in the heart of Bangkok

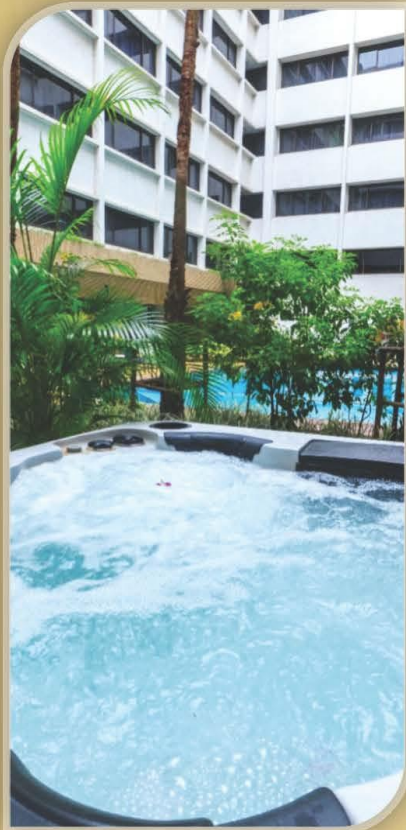
## ACCOMMODATIONS

### ROOM & SUITE





## HOTEL FACILITIES HEALTH & LIFESTYLE





## HOTEL FACILITIES MEETINGS & EVENTS



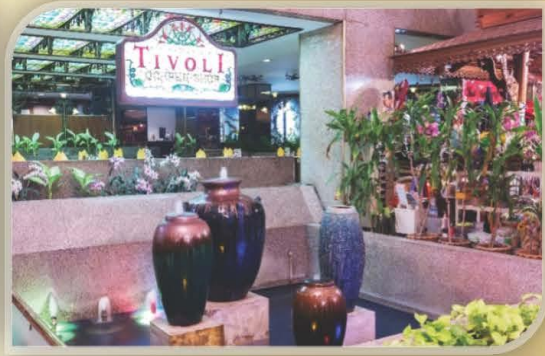
## ASIA HOTEL WEDDING STUDIO





## DINING

### TIVOLI COFFEE SHOP



### SAIGON VIETNAMESE RESTAURANT





## DINING THE GREATWALL CHINESE RESTAURANT



## RIO GRILL BRAZILIAN CHURRASCARIA





## DINING

### THE CRYSTAL LOBBY BAR



## ASIA BAKERY



## 2.1 ธุรกิจโรงแรม

### 2.1.1 ลักษณะการบริการ

#### บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) “โรงแรมเอเชีย” เป็นผู้ดำเนินการกิจการโรงแรมและภัตตาคาร เพื่อให้บริการด้านที่พัก จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม พร้อมทั้งให้บริการอื่นๆ 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

ภัตตาคารและคอฟฟี่ช็อป 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 ตลอดงานเลี้ยงวันเกิด, งานแต่งงาน, งานเลี้ยงเกษียณ และอื่นๆ ได้แก่

ขนาดความจุ 10-200 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 การทำนวดโยคะคาราเต้ บริการอินเทอร์เน็ต





# ASIA PATTAYA HOTEL

Perfect for a glorious vacation in private paradise

## ACCOMMODATIONS

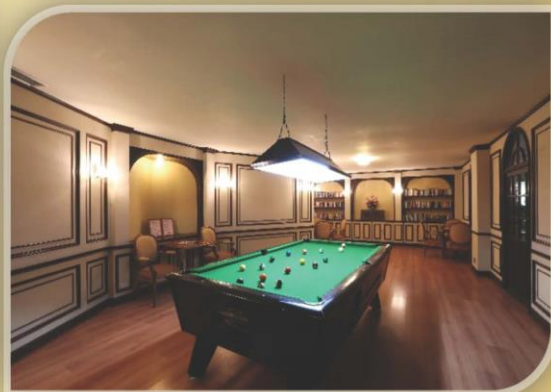
### ROOM & SUITE





## HOTEL FACILITIES

### HEALTH & LIFESTYLE





## HOTEL FACILITIES MEETINGS & EVENTS

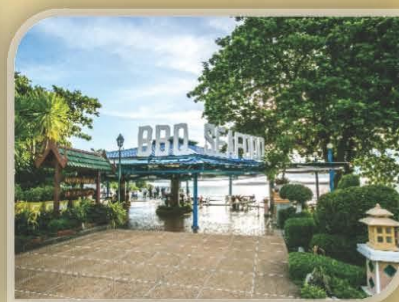


## DINING THE DEN LOBBY BAR





## DINING CLIFFTOP SEAFOOD PAVILION



## GARDEN TERRACE



## THE MORAKOT COFFEE SHOP



### บริษัท เอเชียพัทยาสโตร์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บริษัท เอเชียพัทยาสโตร์ จำกัด “โรงแรมเอเชียพัทยา” ดำเนินกิจการโรงแรมและภัตตาคาร เป็นอาคารสูง 7 ชั้น ตั้งบนเนื้อที่ 44-0-15.8 ไร่ ตั้งอยู่ที่เขาพระตำหนัก อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ให้บริการทางด้านห้องพัก และให้บริการห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุมสัมมนา, ภัตตาคาร, คีอพีฟู้ด, สนามกอล์ฟ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ สามารถแบ่งเป็นประเภทได้ ดังนี้

#### 1. การให้บริการด้านห้องพัก ปัจจุบันทางโรงแรมมีห้องพักทั้งสิ้น 305 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก	อัตราค่าห้องพัก ( บาท)
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	16	7,000 – 11,000
รวม	305	

#### 2. การให้บริการด้านอาหาร ภัตตาคาร ห้องจัดเลี้ยง และห้องประชุมสัมมนา สำหรับหน่วยงานต่างๆ และธุรกิจเอกชน บริการแก่ลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไปของโรงแรม ดังนี้

ภัตตาคารและคีอพีฟู้ด จำนวน 5 ห้อง ได้แก่

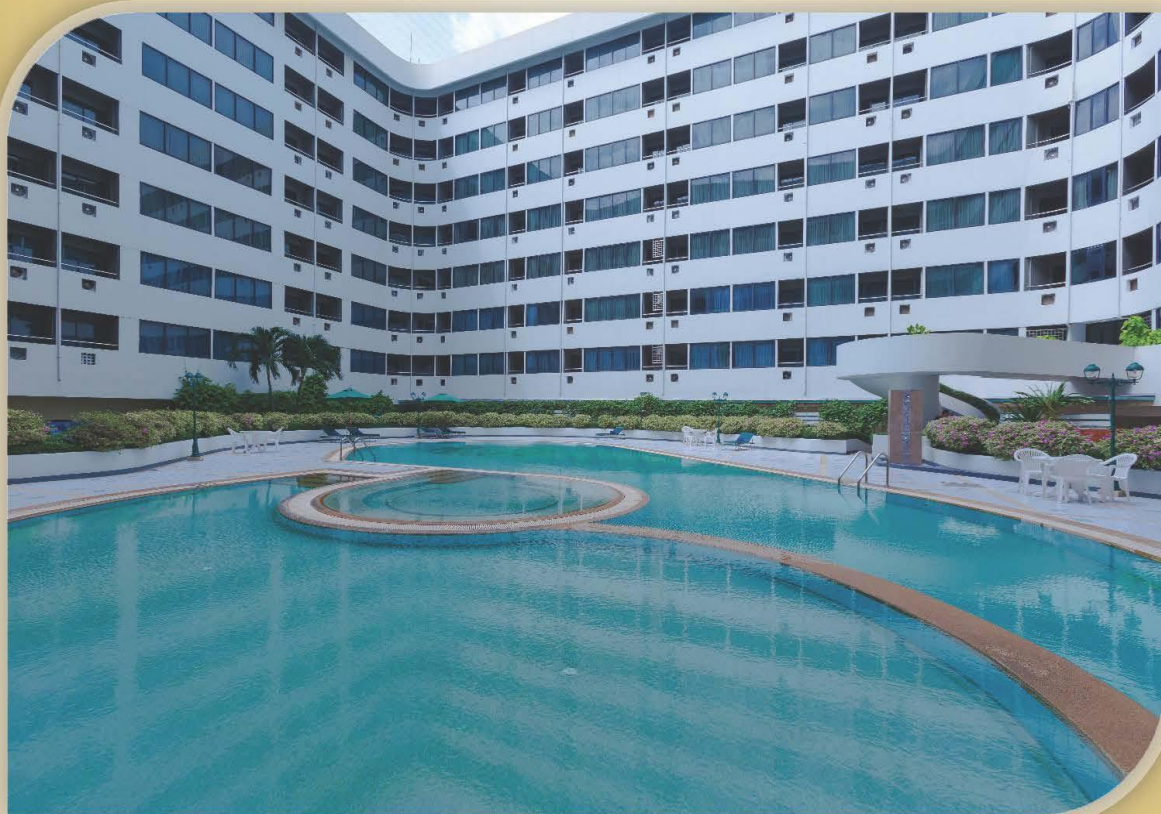
Morakot Coffee Shop	ให้บริการ Buffet ในช่วงเช้า และ A la carte ตลอดวัน 24 ชั่วโมง ขนาดความจุ 300 คน
Garden Terrace Café	ให้บริการอาหารพร้อมดนตรี เปิดบริการช่วงเวลา 18.00-22.00 น. ขนาดความจุ 30 คน
Poolside Bar	บริการเครื่องดื่มกลางสระว่ายน้ำ เปิดบริการช่วงเวลา 10.00-19.00 น.
Cliff Top Seafood Pavilion	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-ส่งระหว่างโรงแรมและแหล่งท่องเที่ยวในเมืองพัทยา



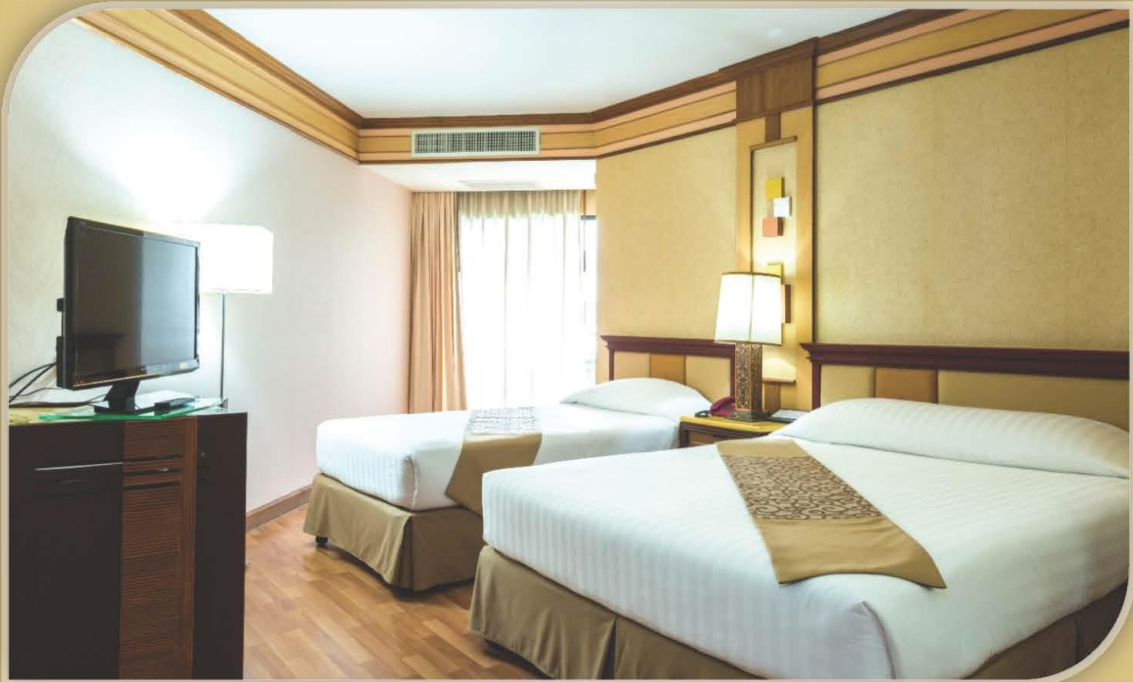


## ASIA AIRPORT HOTEL

Ideal for stopover, transit or the first and last night of a trip



## ACCOMMODATIONS ROOM & SUITE



## HOTEL FACILITIES HEALTH & LIFESTYLE



## MEETINGS & EVENTS





## DINING ROSY COURT



## RIO GRILL



## ORCHID AMERICAN BREAKFAST



## DINING

### COFFEE CORNER







## ASIA CHA AM HOTEL

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



## ACCOMMODATIONS ROOM & SUITE





## HOTEL FACILITIES

### HEALTH & LIFESTYLE





## HOTEL FACILITIES MEETINGS & EVENTS



## DINING LOBBY LOUNGE AND BAR





## DINING THINYOK COFFEE SHOP



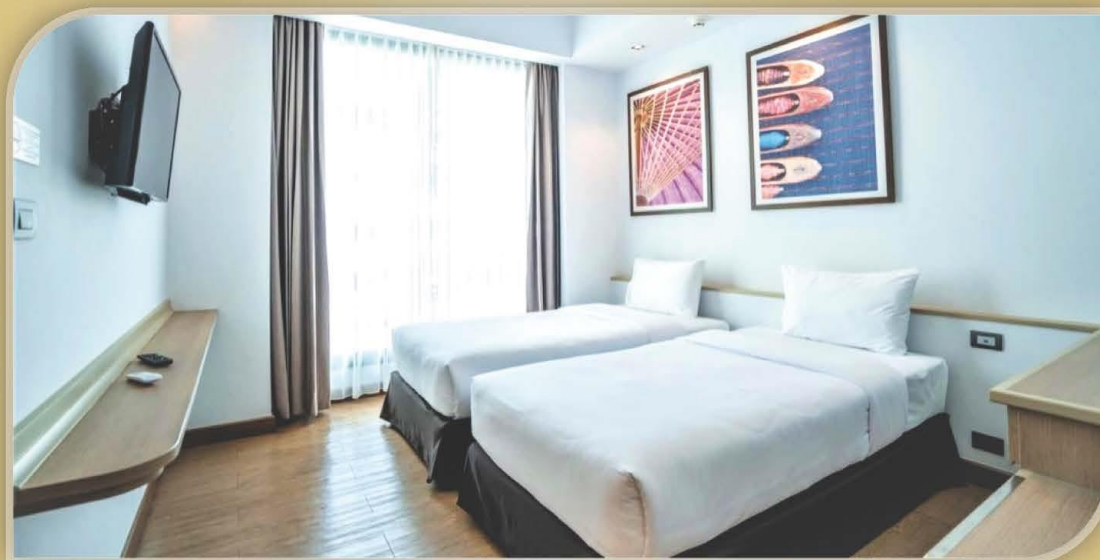


## DARLEY HOTEL CHIANGMAI



## ACCOMMODATIONS

### ROOM & SUITE



## HOTEL FACILITIES







# RATCHAPRUEK LANNA BOUTIQUE CHIANGMAI

Welcome to our colonial Lanna style boutique resort

## ACCOMMODATIONS

### ROOM & SUITE





## HOTEL FACILITIES

### HEALTH & LIFESTYLE

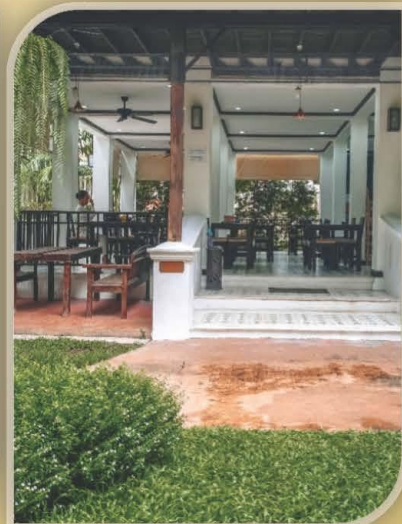


## MEETINGS & EVENTS



## DINING

### CHIANG KHUM RESTAURANT



## บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเทล จำกัด (บริษัทย่อย)

บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ทโฮเทล จำกัด ปัจจุบันเปิดให้บริการทั้งหมด 4 โรงแรม ดังนี้

1. “โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท” ดำเนินกิจการโรงแรมและภัตตาคาร 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 ห้องพักโรงแรม 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	402	

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

ห้อง Studio - Deluxe	จำนวน	87 ห้อง
ห้อง Suite	จำนวน	23 ห้อง
รวม		110 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 แอร์พอร์ทโฮเทล จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าโรงแรมที่หาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี จาก บริษัท 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 2565 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)	3	5,500 – 10,000
รวม	214	



2. การบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารถิ่นหยก ขนาดจุ 50-200 คน จำนวน 1 ห้อง

ห้องจัดเลี้ยงและประชุมสัมมนา รวม 9 ห้อง แบ่งเป็น

	<u>ขนาดความจุ (ที่นั่ง)</u>	<u>จำนวน</u>
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 บูติก” บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าจากบริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด (บริษัทย่อย) ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก เป็นสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน 2 ไร่ 31 ตารางวา พร้อมอาคารรวม 4 อาคาร และสระว่ายน้ำ มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 35 ห้อง ลักษณะการให้บริการแบ่งเป็นประเภทดังนี้

1. การบริหารด้านห้องพัก แบ่งเป็น ประเภท จำนวนรวม 35 ห้อง แบ่งเป็น

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

2. การบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารเชียงคำ ขนาดจุ 50 คน

ห้องประชุมนครพิงค์ ขนาดจุ 60 คน

3. การให้บริการด้านอื่นๆ ได้แก่ ห้องนวด – สปา และสระว่ายน้ำกลางแจ้ง

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

การบริหารด้านห้องพัก แบ่งเป็น ห้องพักโรงแรม จำนวน 76 ห้อง แบ่งเป็น

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

5. “Quality Inn Long Beach Signal Hill” เป็นการลงทุนของ บริษัท Zeer Oversea LLC บริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อเดือน พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นมา มีพื้นที่ 1.3 เอเคอร์ (4.5 ไร่) ประกอบด้วยห้องพัก 74 ห้อง ร้านค้าให้เช่า 6 ห้อง ภายใต้การซื้อเฟรนไชส์ของ Choice Hotels International, Franchise Brand : Quality Inn เพื่อช่วยในการบริหารงานด้านการตลาดและบัญชี ปัจจุบันเปิดบริการแล้ว และในปี 2562 ได้มีการทยอยปรับปรุงห้องพักทั้งหมด บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และบริเวณโดยรอบให้สวยงามทันสมัยยิ่งขึ้น และให้ได้มาตรฐานของ Franchise Brand

การบริหารด้านห้องพัก แบ่งเป็น ห้องพักโรงแรม จำนวน 74 ห้อง แบ่งเป็น

	จำนวนห้องพัก	อัตราค่าห้องพัก (USD)
ห้อง King Bedroom	25	\$110.-
ห้อง Double Queen Bedroom	48	\$110.-
ห้อง Suite Room	1	\$130.-
รวม	74	

### ลักษณะของฤดูกาล หรือวัฏจักรของการประกอบธุรกิจ

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

## 2.1.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### (1) กลยุทธ์ทางการตลาด

#### ❖ จุดเด่นทางการตลาด

จากประสบการณ์การดำเนินงานกิจการโรงแรมและภัตตาคารมากกว่า 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 มิได้ขึ้นอยู่กับรายได้จากห้องพักแต่เพียงอย่างเดียว บริษัทยังคงมีรายได้จากกิจการภัตตาคารเป็นสัดส่วนสูง มาจากห้องจัดเลี้ยง งานสัมมนาต่างๆ และมีรายได้คงที่อื่นจากสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายเดือนจากพื้นที่เช่าในอาคารโรงแรม, อาคารเอเชีย (อาคารจอดรถ) และ Souvenir Arcade
- 1.4 บริษัทใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการบริหารโรงแรมทั้ง FRONT และ BACK OFFICE ทำให้ระบบการส่งต่อข้อมูลข่าวสารต่างๆ ที่จำเป็นในการบริหาร และการจัดการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และรวดเร็วยิ่งขึ้น
- 1.5 นโยบายด้านการพนักงานที่บริษัทยึดถือตลอดมา คือ การสร้างความรักและความศรัทธาในงาน ให้การฝึกอบรม เพื่อพัฒนาความสามารถของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง การดูแลและปรับปรุงสวัสดิการ



พนักงาน ทำให้พนักงานมีความตั้งใจในการทำงาน อันส่งผลให้การบริการของบริษัทอยู่ในระดับมาตรฐานสากลตลอดมา

## 2) การตลาด

- 2.1 ความหลากหลายของตลาด บริษัทฯ มีลูกค้าที่มาจากตลาดต่างๆ ทั่วโลก กระจายออกไป โดยไม่กระจุกตัวอยู่เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดของโลก ประเทศที่เป็นลูกค้าหลักของบริษัทจาก 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 แคมเปญรถไฟฟ้าสำหรับลูกค้าบางกลุ่ม

นอกจากนี้ การเดินทางโดยรถไฟฟ้า BTS ยังสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งทำให้การเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชน สามารถครอบคลุมแหล่งท่องเที่ยวได้มากขึ้น อีกทั้งยังสามารถเชื่อมต่อกับโครงการ AIRPORT RAIL LINK ทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางไปและกลับจากสนามบินสุวรรณภูมิได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

## 3) การบริการ

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

ส่วนของโรงแรมเอเชียพญา มีความได้เปรียบกว่าคู่แข่งในบริเวณพญา ในด้านทำเลที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญ กล่าวคือโรงแรมเป็นหนึ่งในไม่กี่โรงแรมที่มีทำเลที่ตั้งอยู่บนหน้าผา หันหน้าออกทะเล และมีชายหาดที่เป็นเอกเทศ แยกที่พักรถ

สนุกสนานกับกิจกรรมต่างๆ บนชายหาดได้อย่างเป็นส่วนตัว นอกจากนี้จุดเด่นที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ การบริการห้องจัดเลี้ยง และห้องจัดประชุมสัมมนาที่มีให้เลือกหลายขนาด ห้องประชุมสัมมนาทุกห้องมีอุปกรณ์ทันสมัยที่ใช้ในการประชุมอย่างครบครัน ซึ่งตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมาโรงแรมเอเชียพัทยาได้ชื่อว่า เป็นผู้ให้บริการจัดการประชุมสัมมนาที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในพัทยา และโรงแรมเอเชียพัทยาได้รับรางวัลจากมูลนิธิโอบีเชียวในฐานะที่เป็นโรงแรม “เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม”

ในส่วนของโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท มีข้อได้เปรียบ เนื่องจากในบริเวณกรุงเทพมหานครตอนเหนือเป็นเขตอุตสาหกรรมของบริษัทร่วมทุนระหว่างประเทศ ทำให้เกิดความต้องการของที่พักในรูปแบบของโรงแรมทั่วไป และในรูปแบบของการเช่าเหมาในระยะเวลาอีกด้วย อีกทั้งทำเลที่ตั้งของโรงแรมไม่ไกลกับสนามบินคอนเมือง ที่ปัจจุบันมีสายการบินในประเทศทุกสาย และประเทศชาร์เตอร์ไฟลท์มาใช้บริการมากขึ้น จึงสามารถรองรับผู้โดยสารของสายการบินบางส่วน นอกจากนี้โรงแรมมีศูนย์ประชุมซึ่งมีห้องจัดเลี้ยงหลายขนาด เพื่อรองรับตลาดงานจัดเลี้ยง เช่น งานแต่งงาน งานสังสรรค์ งานประชุมสัมมนาในอนาคต ซึ่งในย่านดังกล่าวยังไม่มีความแออัดมากนัก

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

ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก เชียงใหม่ มีความได้เปรียบในการเป็นที่พักในสวน บรรยากาศสงบร่มรื่น เหมาะสำหรับการพักผ่อน สามารถร่วมกิจกรรมต่างๆ เช่น โยคะ นวด สปา และทำเลที่ตั้งใกล้สวนราชพฤกษ์ อำเภอหางดง ไม่ไกลจากตัวเมือง

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

Quality Inn Long Beach Signal Hill, USA. มีความได้เปรียบในการเป็นโรงแรมตั้งอยู่ในเมืองลองบีช ซึ่งเป็นเมืองพักผ่อนของคนเดินทางในประเทศสหรัฐอเมริกา อยู่ใกล้สนามบิน LGB (Long Beach Airport) 5 นาที และตั้งอยู่บนถนนหลัง Pacific Coast Highway ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ

## ❖ จุดด้อยทางการตลาด

จุดด้อยทางการตลาดของบริษัทและบริษัทย่อย มีดังนี้

### โรงแรมเอเชีย

เนื่องจากโรงแรมเอเชียเปิดบริการมานาน ภาพลักษณ์ภายนอกคงเดิม แต่ภายในได้ปรับปรุงห้องพักมาตลอด ปัจจุบันมีห้องพักพร้อมชายทั้งสิ้น 594 ห้อง และในปี 2562 ปรับปรุงในส่วนภายนอกอาคารให้ทันสมัย และมีแผนที่จะปรับปรุง Lobby ห้องอาหาร กิตติาคาร รวมทั้งเสริมสร้างบรรยากาศภายในอาคาร โดยมีแผนการปรับปรุงในปี 2563 เหตุที่ล่าช้า เนื่องจากไม่สามารถปิดบริการกับช่วงเวลาที่เหมาะสม

### โรงแรมเอเชียพัทยา

โรงแรมเอเชียพัทยา ไม่ได้มีการปรับปรุงใหญ่มาเป็นเวลาหลายปีแล้ว ทำให้ห้องพักบางส่วนเริ่มเก่า ทำให้เสียเปรียบในการแข่งขัน



### โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต

เนื่องจากโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต รับผิดชอบในอาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ซึ่งมีผู้คนเข้ามาใช้บริการจำนวนมาก ส่งผลต่อความต้องการเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่มาพักบางกลุ่ม กับทางโรงแรมต้องเพิ่มและดูแลรักษาความปลอดภัยเข้มงวดยิ่งขึ้น กับพื้นที่จอดรถอาจไม่เพียงพอสำหรับลูกค้าที่มาใช้งานจัดเลี้ยง สัมมนา งานแต่งงาน ในช่วงเวลาเดียวกับที่ลูกค้าของศูนย์การค้ามาซื้อของหรือใช้บริการห้างพร้อมกัน

### โรงแรมเอเชียชะอำ

โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่บนหาดชะอำ ซึ่งถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวรอง มีชายหาดท่องเที่ยวหลักเหมือนหาดหัวหินราคาห้องพักจึงถูกกว่า และได้รับความนิยมน้อยกว่าหาดหัวหิน

### ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก

ด้วยที่ตั้งไม่ติดถนนใหญ่ การเข้าออกไม่สะดวก มีบรรยากาศเงียบสงบ สวยงาม เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการความเป็นส่วนตัว มีราคาห้องพักสูงกว่าบริเวณใกล้เคียง

### โรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่

เนื่องจากเป็นโรงแรมที่ เปิดบริการไม่นาน ยังไม่เป็นที่รู้จักแพร่หลาย ไม่มีห้องอาหารเช่นโรงแรมทั่วไป ราคาขายห้องพักเป็นราคารวมอาหารเช้าแบบพื้นเมือง ซึ่งลูกค้าต้องบริการตนเอง ใช้ระบบไอทีบริการ ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่เป็นลูกค้าจองผ่านอินเทอร์เน็ต จึงมีพนักงานให้บริการจำนวนน้อย

### Quality Inn Long Beach Signal Hill, USA.

เนื่องจากที่ตั้งโรงแรมไม่ติดชายหาด ห่างไกลจากชายหาด 3 กิโลเมตร ทำให้มีข้อด้อยในการแข่งขันเรื่องราคา

### ภาวะการแข่งขัน

#### โรงแรมเอเชีย

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

**คู่แข่ง :** ได้แก่ โรงแรมในกรุงเทพมหานครในระดับราคาเดียวกัน ท่าเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน

- |                          |                        |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| 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 จะจองโรงแรมผ่านบริษัททัวร์ที่เปิดร้านในสะดวกใกล้เคียงกับภูมิลำเนาของนักท่องเที่ยว เปลี่ยนเป็นการหาข้อมูลและจองผ่านตัวแทนในอินเทอร์เน็ต และระยะเวลาในการจองสั้นลงกว่าเดิม มาก คือ จะจองเมื่อใกล้เวลาเดินทาง นอกจากนั้น การที่มีโรงแรมผุดก่อกำเนิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ก็ทำให้มีการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมสูงมาก

#### โรงแรมเอเชียพัทยา

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

**คู่แข่งชั้น :**

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 :** ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีส่งผลเช่นเดียวกับโรงแรมเอเชียในกรุงเทพฯ นอกจากนี้การจัดประชุมสัมมนาของทั้งเอกชนและรัฐบาล ซึ่งเป็นลูกค้าสำคัญของโรงแรมเอเชียพัทยา ก็ลดจำนวนลงในปีที่ผ่านมา ในพื้นที่พัทยาก็มีจำนวนห้องพักโรงแรมเกิดขึ้นจำนวนมากทั้งที่ถูกกฎหมายและผิดกฎหมาย ทำให้มีการแข่งขันสูงมาก

**โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต**

**กลุ่มเป้าหมาย :**

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

**คู่แข่งชั้น :**

1. Amari Airport Hotel    2. Quality Suite Hotel
3. Miracle Grand Hotel    4. Rama Gardens Hotel

**สภาพการแข่งขัน :** ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีส่งผลเช่นเดียวกับโรงแรมเอเชียในกรุงเทพฯ นอกจากนี้การจัดประชุมสัมมนาของทั้งเอกชนและรัฐบาล ซึ่งเป็นลูกค้าสำคัญของโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ก็ลดจำนวนลงในปีที่ผ่านมา

**โรงแรมเอเชียชะอำ**

**กลุ่มเป้าหมาย :**

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

**คู่แข่งชั้น :**

1. Long Beach Hotel    2. โรงแรมเมฆาลัย    3. พันทาศรีสอร์ท
4. Golden Beach Resort    5. Regent Cha Am    6. สวนบวักหาด

**สภาพการแข่งขัน :** ความเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีส่งผลเช่นเดียวกับโรงแรมเอเชียในกรุงเทพฯ นอกจากนี้การจัดประชุมสัมมนาของทั้งเอกชนและรัฐบาล ซึ่งเป็นลูกค้าสำคัญของโรงแรมเอเชียชะอำ ก็ลดจำนวนลงในปีที่ผ่านมา

**โรงแรมดาร์เลย์ เชียงใหม่**

**กลุ่มเป้าหมาย :**

1. ลูกค้าทาง Internet
2. บริษัทท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ

**คู่แข่งชั้น :**

1. Prince Hotel    2. โรงแรมคาโร โลดัส บูติก
3. เชียงใหม่ รัดน โกสินทร์    4. โรงแรมกรีนทรีพิช วิลเลจ

**สภาพการแข่งขัน :** จังหวัดเชียงใหม่ มีโรงแรมขนาดกลาง เล็ก เป็นจำนวนมาก และมีที่พักลักษณะเดียวกับโรงแรมที่มีราคาต่ำ ทำให้การแข่งขันสูง ประกอบกับมีผู้ประกอบการใหม่ ๆ ที่เข้ามาในธุรกิจโรงแรมที่จังหวัดเชียงใหม่

**ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก เชียงใหม่**

**กลุ่มเป้าหมาย :**

1. นักท่องเที่ยวในประเทศไทยและต่างประเทศ
2. ลูกค้าทาง Internet

**คู่แข่งชั้น :**

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



**สภาพการแข่งขัน :** มีการแข่งขันด้านราคากันสูง โดยราชพฤกษ์มีราคาสูงกว่าบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมและบรรยากาศสวยงามดีกว่าคู่แข่งมาก อยู่ใกล้สวนหลวงราชพฤกษ์

### **Quality Inn Long Beach- Signal Hill, USA.**

**กลุ่มเป้าหมาย:** 1. นักท่องเที่ยวในประเทศและต่างประเทศ

2. ลูกค้าทาง Internet

**คู่แข่ง :**

1. Econo Lodge Long Beach

2. Queen City Inn

3. Sea Rock Inn

4. Super 8 by Wyndham

**สภาพการแข่งขัน :** มีการแข่งขันด้านราคากันสูง ข้อได้เปรียบคือโรงแรมตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และมี Shopping plaza เล็กๆ ที่มีร้านอาหารบริการ

## **(2) การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย**

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายสำหรับกลุ่มลูกค้าของ โรงแรมเอเชีย 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 ในการที่จะติดต่อเสนอราคาให้แก่บริษัททัวร์เป็นลักษณะการติดต่อแบบไปเยี่ยมชมลูกค้า

### **3) การเสนอขายทางอินเทอร์เน็ต**

การเสนอขายทางอินเทอร์เน็ตเป็นอีกช่องทางการขายหนึ่ง ซึ่งนับวันจะมีความสำคัญมากขึ้น และมีการเติบโตในอัตราสูงมากขึ้นเรื่อยๆ โดยการเสนอขายทางอินเทอร์เน็ต สามารถแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบที่สำคัญคือ

3.1 ผ่านทางเว็บไซต์ของโรงแรมเอง โดยโรงแรมเอเชียได้ทำการจดทะเบียนเว็บไซต์ของโรงแรมโดยใช้ชื่อว่า [www.asiahotel.co.th](http://www.asiahotel.co.th) เพื่อใช้เป็นช่องทางการขาย รวมทั้งใช้ในการประชาสัมพันธ์กิจการของโรงแรม อีกทั้งยังเป็นช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นของโรงแรมอีกช่องทางหนึ่งด้วย

3.2 ผ่านทางเว็บไซต์ที่เป็นตัวกลางในการขายห้องพักโรงแรมทางอินเทอร์เน็ต ซึ่งขณะนี้ก็มีผู้ให้บริการในการขายห้องพักผ่านทางอินเทอร์เน็ตเป็นจำนวนมาก

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

#### 4) บริษัทห้างร้านในประเทศไทย

ทางโรงแรมจะคัดเลือกบริษัทห้างร้าน หรือหน่วยงานต่างๆ ที่คาดว่าจะติดต่อกับต่างประเทศ และบางโอกาสต้องต้อนรับผู้แทนจากต่างประเทศที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศไทย และเก็บบันทึกรายชื่อบริษัทห้างร้านเหล่านี้ไว้เพื่อประชาสัมพันธ์

#### 5) ลูกค้าย้ายห้องอาหารและจัดเลี้ยง

เนื่องจากโรงแรมเอเชียมีห้องอาหารหลายห้อง และมีลักษณะเฉพาะแตกต่างกันออกไป ลูกค้าย้ายห้องอาหารของโรงแรมเอเชียจึงแบ่งได้หลายกลุ่ม และต้องใช้วิธีการ และสื่อโฆษณาให้ถึงลูกค้าแต่ละกลุ่มแตกต่างกันออกไป ดังนี้

##### 5.1 ลูกค้าที่เป็นแขกพักอยู่ในโรงแรม

การประชาสัมพันธ์ สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ใช้วิธีการโฆษณาเพื่อเข้าถึงลูกค้ากลุ่มนี้ 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 โดยโรงแรมใช้สื่อและวิธีการโฆษณาดังนี้

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

##### 5.3 ลูกค้าทั่วไป

ลูกค้ากลุ่มนี้เป็นลูกค้าห้องจัดเลี้ยง สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้โรงแรมใช้สื่อโฆษณา คือ

1. ส่งพนักงานขายไปพบกลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพ และมีแนวโน้มที่จะจัดประชุมสัมมนา เพื่อสร้างความคุ้นเคย และส่งข้อมูลปัจจุบันให้แก่กลุ่มลูกค้าอย่างต่อเนื่อง การทำข่าวประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับโรงแรมผ่านหน้าหนังสือพิมพ์ต่างๆ
2. ลงโฆษณาในรายการวิทยุ หรือโทรทัศน์ โดยเลือกเป็นผู้อุปถัมภ์รายการเฉพาะที่มุ่งในกลุ่มผู้ดูหรือผู้ฟังเป็นกลุ่มเดียวกับกลุ่มเป้าหมาย เช่น อุปถัมภ์รายการเพลงสากล และลงโฆษณาในข่าวสารบันเทิงคดีต่าง ๆ
3. จัดทำเอกสาร Newsletter ส่งให้ลูกค้า เพื่อแจ้งข่าวสาร ข้อมูลโรงแรม รวมทั้งโปรโมชันต่างๆ

### การจำหน่าย วิธีการ และสัดส่วนการจำหน่ายแยกแต่ละวิธี

#### บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน)

ประเภทลูกค้า	มูลค่าการให้บริการ			
	ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. COMPANY GROUP	27.17	10.25	8.18	3.18
2. GROUP TOUR AGENCY	38.10	14.37	31.81	12.38
3. INTERNET	180.58	68.08	179.17	69.69
4. GOVERNMENT	6.36	2.40	25.38	9.87
5. OTHERS	12.98	4.90	12.55	4.88
รวม	265.13	100.00	257.09	100.00

หมายเหตุ : (%) ร้อยละของมูลค่าให้บริการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม คำนวณจากมูลค่าการให้บริการของการประกอบกิจการ โรงแรมเป็นเกณฑ์



บริษัท เอเชียพัทยาสโตร์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ประเภทลูกค้า	มูลค่าการให้บริการ			
	ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. COMPANY GROUP	6.04	8.48	5.16	7.93
2. GROUP TOUR AGENCY	40.80	57.26	37.09	57.00
3. INTERNET	15.23	21.37	11.74	18.04
4. GOVERNMENT	2.87	4.03	4.72	7.25
5. OTHERS	6.31	8.86	6.36	9.78
รวม	71.25	100.00	65.07	100.00

หมายเหตุ : (%) ร้อยละของมูลค่าให้บริการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม คำนวณจากมูลค่าการให้บริการประกอบการโรงแรมเป็นเกณฑ์

บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเทล จำกัด (บริษัทย่อย)

ประเภทลูกค้า โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท รังสิต	มูลค่าการให้บริการ			
	ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. COMPANY GROUP	24.24	24.44	22.91	23.87
2. GROUP TOUR AGENCY	12.38	12.48	11.41	11.89
3. INTERNET	26.25	26.46	21.26	22.15
4. GOVERNMENT	29.47	29.71	31.26	32.56
5. OTHERS	6.86	6.91	9.15	9.53
รวม	99.20	100.00	95.99	100.00

หมายเหตุ : (%) ร้อยละของมูลค่าให้บริการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม คำนวณจากมูลค่าการให้บริการประกอบการโรงแรมเป็นเกณฑ์

ประเภทลูกค้า โรงแรมเอเชียชะอำ	มูลค่าการให้บริการ			
	ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. COMPANY GROUP	3.89	10.54	2.39	6.41
2. GROUP TOUR AGENCY	10.01	27.11	7.98	21.42
3. INTERNET	12.83	34.75	14.06	37.74
4. GOVERNMENT	7.32	19.83	4.51	12.10
5. OTHERS	2.87	7.77	8.32	22.33
รวม	36.92	100.00	37.26	100.00

หมายเหตุ : (%) ร้อยละของมูลค่าให้บริการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม คำนวณจากมูลค่าการให้บริการประกอบการโรงแรมเป็นเกณฑ์

สำหรับข้อมูลประเภทลูกค้าของ โรงแรมคาร์ลส์ เชียงใหม่ และ ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก จะแตกต่างออกไป และเพิ่งเปิดดำเนินการในปี 2561 ไม่เต็มปี จึงไม่สามารถเปรียบเทียบข้อมูลปี 2561 กับปี 2562 ในรายงานประจำปี 2562 ได้

## ผู้แทนจำหน่ายและหลักเกณฑ์การแต่งตั้ง, สาระสำคัญของสัญญา

โรงแรมเอเชียกรุงเทพ โรงแรมเอเชียพัทยา โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต-รังสิต โรงแรมเอเชียชะอำ โครงการราชพฤกษ์ ลานนา บูติก และโรงแรมคาร์ลส์ เชียงใหม่ ทั้ง 6 โรงแรม มีนโยบายการจำหน่ายเช่นเดียวกัน โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายจะเป็นผู้ติดต่อกับทางบริษัททัวร์ในประเทศ บริษัททัวร์ต่างประเทศ บริษัท ห้างร้าน องค์กรหน่วยงานราชการ และเอกชนต่างๆ ทั้งนี้ ทางบริษัทไม่มีตัวแทนจำหน่ายแต่อย่างใด ส่วนโรงแรมในต่างประเทศ Quality Inn Long Beach Airport บริษัทมอบให้ Choice Hotels International เป็นผู้วางระบบบริหารและตัวแทนจำหน่าย

### (3) ลักษณะของลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัทและ / หรือบริษัทย่อย

ลักษณะของลูกค้าไม่จำกัดเฉพาะรายใดรายหนึ่ง และไม่มีการประมูล ความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นไปตามธุรกิจปกติที่มีความเชื่อถือ และเชื่อมั่นในคุณภาพของบริการ ความพอใจและความเข้าใจซึ่งกันและกัน

สำหรับลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะได้รับการประชาสัมพันธ์ โรงแรมเอเชีย จากสื่อต่างๆ อาทิเช่น ข่าวสารของสมาชิกผู้ถือบัตรเครดิตต่างๆ หรือสมาชิกสมาคมการค้า บริษัทห้างร้านต่างๆ รวมถึงหนังสือพิมพ์ข่าวของโรงแรมที่ส่งให้ลูกค้าโดยตรง นอกจากนั้นจะเป็นลูกค้าที่เคยมาใช้บริการ และพอใจในการให้บริการที่มีมาตรฐานของโรงแรม จึงกลับมาใช้บริการซ้ำอีก

## นโยบายการตั้งราคา

การกำหนดราคาจะขึ้นอยู่กับเป้าหมาย ซึ่งในแต่ละกลุ่มเป้าหมายจะมีกำหนดราคาที่แตกต่างกันออกไป ได้แก่

1. กลุ่มบริษัททัวร์ แบ่งออกเป็น
  - 1.1 บริษัททัวร์ในประเทศ
  - 1.2 บริษัททัวร์ในต่างประเทศ
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 ในปี 2562

**โรงแรมเอเชีย** ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 590 ห้อง โดยมีกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยว มีอัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยที่ 1,402.- บาท และมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 85.15%

**โรงแรมเอเชียพญา** ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 305 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 1,053.- บาท และ อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 55.65%

**โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต** ดำเนินธุรกิจโรงแรม 402 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 1,090.- บาท และ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 57.04% และห้องพักกระยะยาว Service Apartment จำนวน 110 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 33,029.34 บาท อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 12.80%

**โรงแรมเอเชียชะอำ** ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 214 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 977.- บาท และ อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 44.38%

**โรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่** ดำเนินธุรกิจโรงแรมขนาด 76 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 678.- บาท และ อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 24.35%

**ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีค เชียงใหม่** ดำเนินธุรกิจห้องพัก ขนาด 35 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 1,415.- บาท และ อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 15.08%

**Quality Inn Long Beach Signal Hill, USA.** ดำเนินธุรกิจห้องพัก ขนาด 74 ห้อง มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 3,652.-บาท (USD100.30) และ อัตราเข้าพักเฉลี่ยที่ 68.19%

ส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้ง 6 โรงแรม ในประเทศไทย ประกอบด้วยโครงสร้างค่าใช้จ่ายในรูป เงินเดือน ค่าสาธารณูปโภค ค่าวัตถุดิบ มีสัดส่วนโครงสร้างเดียวกัน

## COMMERCIAL PROPERTY

ZEER RANGSIT



## COMMERCIAL PROPERTY THE HUB



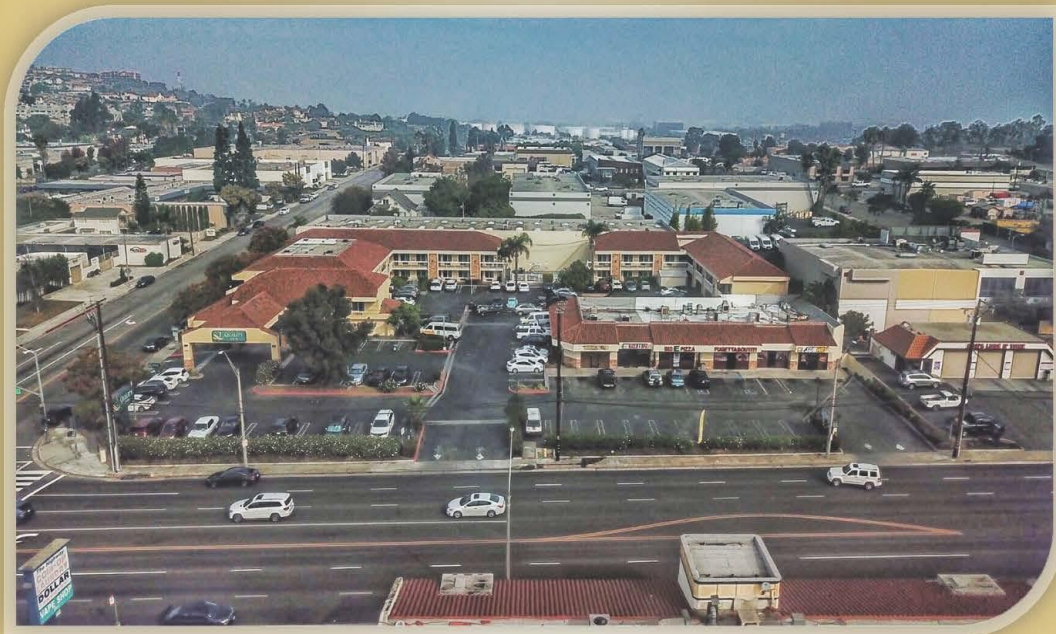
## AA TOWN APARTMENT



## GLENDALE & GLENHURST SHOPPING CENTER, LOS ANGELES, USA







# QUALITY INN LONG BEACH – SIGNAL HILL

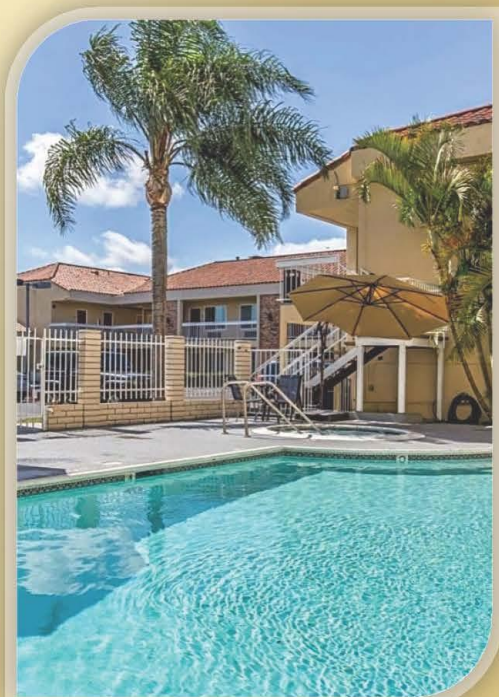
3201 E Pacific Coast Hwy, Long Beach, CA 90755

## ACCOMMODATIONS LOBBY & ROOMS





## HOTEL FACILITIES HEALTH & LIFESTYLE





## 2.2 ธุรกิจการให้เช่าช่วงพื้นที่

### 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 ดอนเมือง 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 และมีผู้ประกอบการเข้าร่วมเช่าพื้นที่ที่มากขึ้น 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 137,000 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 71,000 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถประมาณ 65,000 ตารางเมตร มีรายละเอียดพื้นที่ให้เช่าแต่ละชั้น ได้แก่

- **ชั้นใต้ดิน** ส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร และ ร้านจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ศูนย์อาหาร ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เช่น KFC , เอ็มเคสุกี้ , บาร์บีคิวพลาซ่า , จุ่มแซบฮัท , เซสเตอร์กริล , มิสเตอร์โดนัท , ยำแซบ และมิยาบิ กริล เป็นต้น  
ในปี 2559 บริษัทได้ปรับปรุงพื้นที่บางส่วน เปิดดำเนินการเป็นโซน ZEER MARKET สำหรับสินค้าอุปโภคบริโภคเน้นอาหารและเครื่องดื่ม
- **ชั้นที่ 1** ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ชั้นที่ 1 ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าที่อยู่ในธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ คอมพิวเตอร์ และ อุปกรณ์ไฟฟ้า ได้แก่ ร้านค้าที่จำหน่ายโทรศัพท์มือถือและอุปกรณ์มือถือ กล้องถ่ายภาพ อุปกรณ์ไฟฟ้า คอมพิวเตอร์ อะไหล่และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์
- **ชั้นที่ 2** ร้านค้าที่เช่า เป็นร้านค้าที่จำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และอุปกรณ์ไฟฟ้า เช่นเดียวกันกับชั้นที่ 1 โดยมีร้านค้าจำหน่ายสินค้าอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์ไฟฟ้าขนาดใหญ่ เช่น เดอะฟิวเจอร์ เอวี , ร้านหนังสืออีดี และ ร้านจำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์ไฟฟ้า คอมพิวเตอร์ เป็นต้น
- **ชั้นที่ 3** ร้านค้าในชั้นนี้ ยังคงเป็นร้านค้าในธุรกิจจำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ คอมพิวเตอร์ และซอฟต์แวร์ต่าง ๆ และในชั้นนี้ยังมีร้านค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ ไอทีซีดี
- **ชั้นที่ 4** เป็นธนาคารพาณิชย์กว่า 6 ธนาคาร, ร้านอมร, สำนักงาน, คลังสินค้าของผู้เช่า และมีร้านค้าที่จำหน่ายคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์

- ชั้นที่ 5 เปิดให้บริการเป็นศูนย์ประชุมและสัมมนาขนาดใหญ่ ชื่อ Diamond Hall ซึ่งมีพื้นที่เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 51 ของพื้นที่ชั้น 5 ทั้งหมด สามารถรองรับผู้ใช้บริการสูงสุดประมาณ 2,000 คน
- ชั้นที่ 6 เป็นพื้นที่เช่าของโรงแรม และส่วนที่เหลือเป็นส่วนของการระบบของอาคาร
- ชั้นที่ 7-9 เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า ซึ่งมีผู้เช่าเป็นบริษัทเอกชนทั่วไป และสำนักงานส่วนราชการ
- ชั้นที่ 10-17 เป็นพื้นที่ดำเนินการธุรกิจของโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ซึ่งมีจำนวนห้องพักรวม 402 ห้อง และเซอร์วิส-อพาร์ทเมนต์อีกจำนวน 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

### **อาคารอพาร์ทเมนต์ เอเอทาวน์**

โครงการอพาร์ทเมนต์ (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 เป็นการลงทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม และอาคารพาณิชย์ ติดถนนร่วมจิตร อำเภชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และนำมาปรับปรุง อาคารโรงแรม จำนวน 214 ห้อง และห้องจัดเลี้ยง สัมมนาต่าง ๆ และเริ่มเปิดดำเนินการ “โรงแรมเอเชีย ชะอำ” ตั้งแต่ปลายปี 2553 ปัจจุบัน บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเทล จำกัด ได้ทำการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในปี 2565

## 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, โรงแรมคาร์เลย์ ที่จังหวัดเชียงใหม่

ในปี 2559 ที่ผ่านมานี้ บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับเจ้าของธุรกิจเดิม เพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่ ภายใต้ชื่อ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด โดยเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยจัดตั้งใหม่ ปัจจุบันถือหุ้นร้อยละ 92 ของทุนจดทะเบียน บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ลงทุนในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ในราคา 140 ล้านบาท โดยศักยภาพของทำเลตั้งอยู่ใกล้ตลาดวโรรส ปัจจุบันบริษัทสปาฯ ได้ปรับปรุงเป็นโรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่ และเปิดให้บริการแล้วตั้งแต่เดือนตุลาคม 2561 ส่วนลานสุข พลาซ่า อยู่ระหว่างปรับปรุงพื้นที่ และคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในไตรมาส 2 ปี 2563 นี้

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

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

## 5. โครงการราชพฤกษ์ ลานนา บูติก อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ในปี 2561 บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด บริษัทย่อย ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคารห้องพัก อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ซื้อในราคา 86.4 ล้านบาท โดยมีบริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด เช่าเพื่อดำเนินกิจการห้องพักให้เช่า ขนาด 35 ห้อง

### 2.2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

#### นโยบายและลักษณะการตลาด

#### ❖ การกำหนดนโยบายของศูนย์การค้า

นโยบายของศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต มีความชัดเจนในการวางตำแหน่งทางการตลาด เป็นศูนย์รวมธุรกิจไอที และอิเล็กทรอนิกส์ ครบวงจร และมีขนาดใหญ่ เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าจากกรุงเทพฯ 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 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 ศูนย์การค้าแห่งใหม่นี้ จะมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าส่วนขยายให้เช่าแก่ร้านค้าเสื้อผ้าเพื่อขายส่งและขายปลีก รวมถึงสินค้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ลักษณะคล้ายคลึงกับศูนย์การค้าประตูน้ำ เช่น ศูนย์การค้าแพลดทินัม ปัจจุบันเปิดให้บริการ ชั้นใต้ดินเป็นลานจอดรถ ชั้น 1 และ 2 เป็นร้านค้าให้เช่า ส่วนชั้น 3 ยังไม่เปิดให้บริการ

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



### ❖ วัตถุประสงค์ทางการตลาด

1. เพิ่มพื้นที่ให้บริการในรูปของพื้นที่พลาซ่าและพื้นที่พักผ่อน
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 เพื่อดึงดูดลูกค้าได้ทุกๆ 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

ศูนย์การค้าไอที เซียร์ 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 ไอทีจีดี, 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 รวมทั้งยังมีการขยายโครงการคมนาคมของภาครัฐ เช่น รถไฟฟ้าสายสีแดง บางซื่อ-รังสิต เป็นต้น

## ❖ ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

### ศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต

สืบเนื่องจากนโยบายรัฐบาลที่ส่งเสริมด้านอุตสาหกรรม สื่อสาร คอมพิวเตอร์ และอิเล็กทรอนิกส์ และจากทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต ที่อยู่ในบริเวณกรุงเทพฯ คอนเท็นโอ ซึ่งในบริเวณดังกล่าวเป็นทำเลต่อเนื่องไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันตก และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในย่านนี้ค่อนข้างสูง เช่น ย่านลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี , คอนเท็นโอ , สายไหม ทำให้ทำเลดังกล่าวเป็นทำเลที่เหมาะสมในการประกอบธุรกิจด้านคอมพิวเตอร์ สื่อสาร และอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนเครื่องใช้ไฟฟ้า ภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจ การขยายตัวด้านอุปสงค์ในธุรกิจดังกล่าวมีสูงขึ้น โครงการศูนย์การค้า เซียร์ รังสิต เป็นโครงการที่มีศักยภาพที่จะรองรับการขยายตัวได้ดี ทำให้อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น และจากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม พื้นที่ในโครงการจึงมีการเช่าและประกอบกิจการ ตลอดจนการเข้าใช้พื้นที่ของผู้ประกอบการรายสำคัญที่สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้า เช่น Tops Supermarket, Office Depot, KFC, McDonald, MK Restaurant, Pizza Hut, Future AV, ธนาคารพาณิชย์ กว่า 7 แห่ง และโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต 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 เพื่อให้บริษัทสามารถ

จัดการพื้นที่ขนาดใหญ่ได้อย่างเหมาะสมต่อการจัดกลุ่มพื้นที่ และเหมาะสมต่อกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการในศูนย์การค้า และบริษัทมีการให้บริการพื้นที่จัดกิจกรรมทางการตลาด (Promotion Area) โดยจะมีการดำเนินการร่วมกันกับผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ จัดกิจกรรมทางการตลาด ตามช่วงเวลาและเทศกาลต่างๆ เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายและการซื้อ หรือใช้บริการซ้ำของผู้ใช้บริการศูนย์การค้า

เพื่อรองรับการเติบโตของจำนวนผู้เช่าที่มากขึ้น บริษัทได้ปรับเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้เหมาะสมต่อจำนวนผู้เช่าและผู้ให้บริการ ทั้งด้านระบบไฟฟ้า แสงสว่าง ระบบน้ำดื่ม น้ำเสีย ระบบการจราจรบริเวณที่จอดรถและบริเวณทางค่านหน้าศูนย์การค้า

#### โครงการ โรงแรมที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

เนื่องจากโครงการนี้เป็นการให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อดำเนินธุรกิจเป็นโรงแรม ปัจจุบันได้พัฒนาห้องประชุมสัมมนาและสระว่ายน้ำเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นบริษัทจึงไม่จำเป็นต้องให้บริการใดๆ เพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ แต่จะมีการจัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าสำรวจตรวจสอบพื้นที่โครงการเป็นระยะ

#### โครงการ ศูนย์การค้า Glendale , Los Angeles ประเทศสหรัฐอเมริกา

ในการบริหารจัดการโครงการ แก่ผู้เช่านี้ บริษัทได้จ้างให้บริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินแห่งหนึ่ง เป็นผู้ดูแลโครงการ และรายงานผลการจัดเก็บรายได้ , ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมต่างๆ ให้แก่บริษัท เป็นประจำทุกๆ เดือน โดยบริษัทส่งเจ้าหน้าที่บริษัทเข้าสำรวจตรวจสอบพื้นที่โครงการเป็นระยะ

#### โครงการ โรงแรมคาร์ลีย์ ที่จังหวัดเชียงใหม่

เนื่องจากโครงการนี้เป็นให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม บริษัทจึงไม่จำเป็นต้องให้บริการใด ๆ เพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ แต่จะมีการจัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าสำรวจตรวจสอบพื้นที่โครงการเป็นระยะ

#### โครงการ ศูนย์การค้า ลานสุขพลาซ่า

ในปี 2562 บริษัทดำเนินการก่อสร้างและตกแต่งโครงการ เพื่อให้เป็นโครงการที่รวมร้านค้าที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการในไตรมาส 2 ของปี 2563 นี้

#### โครงการ โรงแรม Quality Inn Long Beach – Signal Hill

ในการบริหารจัดการโรงแรม บริษัทใช้การบริหารงานภายใต้ Francise Brand ชื่อ Quality ของ Choise International Hotels ในการบริหารงานด้านการตลาดและบัญชี ซึ่งในปี 2562 บริษัทได้ปรับปรุงตามแบบมาตรฐานของ Choise



### 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 2562 นักท่องเที่ยวต่างชาติเติบโตขึ้นกว่าร้อยละ 4.24 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งยังคงเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนกว่าร้อยละ 27 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาประเทศไทย ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยนั้น พึ่งพาอาศัยรายได้หลักจากนักท่องเที่ยวจีนเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม หากมีการเปลี่ยนแปลง นโยบายการอนุญาตให้ชาวจีนออกไปเที่ยวต่างประเทศ เช่น การเข้มงวดพลเมืองจีนออกจากประเทศ ดังนั้น ความเสี่ยงจากการพึ่งพาอาศัยรายได้หลักจากนักท่องเที่ยวจีน ถือเป็นความเสี่ยงต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย และสามารถกระทบถึงผลการดำเนินงานของบริษัทได้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยได้เห็นถึงปัญหาจากการพึ่งพานักท่องเที่ยวจีนเป็นส่วนใหญ่ ทำให้มีนโยบายทำการตลาดเพิ่มสัดส่วนนักท่องเที่ยวประเทศอื่นๆ ให้มากขึ้น อาทิ อาเซียน รัสเซีย และ ยุโรป ซึ่งในปัจจุบันสัดส่วนนักท่องเที่ยว (ที่ไม่รวมนักท่องเที่ยวจีน) ได้มีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าในแถบอาเซียน (รวมประเทศไทย) คิดเป็นสัดส่วนถึง 41% ในปี 2562

สำหรับภาพรวมการท่องเที่ยวในปี 2563 ตั้งแต่เทศกาลตรุษจีน ในเดือนมกราคม 2563 เกิดการระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในเมืองอู่ฮั่น ประเทศจีน และขยายออกไปตามเมืองต่างๆ ทางรัฐบาลจีนได้ประกาศมาตรการป้องกันใช้ระบายนี้ออกไป กระทบการเดินทางเข้า-ออก ของนักท่องเที่ยวทั้งชาวจีนและชาวต่างประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อนักท่องเที่ยวชาวจีนในต่างประเทศทุกประเทศทั่วโลก และสำหรับประเทศไทยที่ชาวจีนนิยมมาเที่ยวอย่างมาก ได้รับผลกระทบทำให้นักท่องเที่ยวจีนลดลงอย่างมากเช่นกัน จากวิกฤตินี้อาจส่งผลกระทบต่อนักท่องเที่ยวประเทศอื่น ๆ ที่จะกังวลเข้ามาเที่ยวในประเทศไทยในช่วง 2 ไตรมาส ปี 2563 นี้

#### 3.2 ความเสี่ยงปัจจัยภายใน

- **ความเสี่ยงบุคลากร**

บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญต่อการบริหารทรัพยากรบุคคลเป็นอย่างมาก จากสถานการณ์ในปัจจุบันธุรกิจโรงแรมมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ทั้งขนาดใหญ่และเล็ก ทำให้มีการแข่งขันพนักงานและแรงงานที่มีคุณภาพ รวมถึงแนวโน้มการเปลี่ยนงานที่บ่อยขึ้นของคนในยุคปัจจุบัน ซึ่งในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทฯ เผชิญกับปัญหาการจัดหาพนักงานใหม่ และความไม่ต่อเนื่องของงาน อย่างไรก็ดี บริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงโดยการเพิ่มบุคลากร เพิ่มอัตราจ้างงาน และการจัดสรรที่พักรักษาพนักงานในหัวเมืองหลัก อาทิ กรุงเทพฯ และ พัทยา ซึ่งถือเป็นหนึ่งในนโยบายหลักของการเพิ่มสวัสดิการให้กับพนักงาน รวมถึงได้มีการจัดจ้างบริษัทภายนอกในการจัดหาพนักงานหรือแรงงานบางส่วน (Outsourcing) ในปี 2562 มีการจ้างแรงงานต่างชาติมากขึ้น 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 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นจำนวนทั้งหมดประมาณ 2,383 ล้านบาท คิดเป็นหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) 0.43 เท่า (คำนวณเฉพาะดอกเบี้ยเงินกู้ที่มาจากสถาบันการเงิน) โดยดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทส่วนใหญ่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) ในส่วนของความเสี่ยงนั้นคือความผันผวนของดอกเบี้ย MLR ตามสภาวะของตลาดเงิน อาจกระทบถึงกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ในอนาคต ทางบริษัทและบริษัทย่อยได้มีมาตรการลดความเสี่ยง โดยมีมาตรการควบคุมสัดส่วนของ D/E Ratio ไม่ให้สูงเกินไป อีกทั้งบริษัทมีศักยภาพของการระดมเงินทุนผ่านตลาดทุน ตามกลไกของตลาดหลักทรัพย์ฯ

-----

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2562

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (หมายเหตุ 1)
1. ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม/อาคารจอดรถ/ อาคารสำนักงาน รวมเนื้อที่ 6-0-6 ไร่ ตั้งอยู่ที่ เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ประกอบธุรกิจ “โรงแรมเอเชีย”	ASIA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	1,869.09	1,790.00
2. ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมสูง 6 ชั้น และอาคาร หอพักพนักงาน 7 แปลง รวมเนื้อที่ 44-0-15.8 ไร่ ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา อ.บางละมุง จ.ชลบุรี (ติดภาระผูกพัน เนื้อที่ 39-1-0.2 ไร่) ประกอบธุรกิจ “โรงแรมเอเชียพัทยา”	บจก.เอเชียพัทยา (AP) เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ทั้งอาคารและที่ดิน	1,602.72	660.00
3. สิทธิการเช่าอาคาร 4 ชั้น ช.พญานาค เขตราชเทวี กรุงเทพฯ ใช้เป็นอาคารสำนักงานของโรงแรมเอเชีย	ASIA ทำสัญญาเช่า กับสำนักงาน ทรัพย์สินฯ ตั้งแต่ปี 2525 มีการต่ออายุ ตลอดมา ปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่า 20 ปี ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2575	5.89	-
4.1 ที่ดินและอาคารโรงแรมจำนวน 11 ชั้น พื้นที่เช่า 39,380 ตร.เมตร ตั้งอยู่ที่ อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ถนนพหลโยธิน ต.คูคต จ.ปทุมธานี มีค่าสิทธิการเช่า 600 ล้านบาท ประกอบธุรกิจ โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต	บจก.เอเชียแอร์พอร์ต (AA) (ผู้เช่า) ทำสัญญากับบมจ.เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ (ZP) (ผู้ให้เช่า) เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 42 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2539 ถึง 31 มีนาคม 2582 (อายุสัญญาคงเหลือ 20 ปี 3 เดือน)	371.50	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.เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ (ผู้ให้เช่า) เป็นสัญญาเช่าระยะ 3 ปี นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2562 ถึง 31 ตุลาคม 2565	-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.ดอนเมืองแกรนด์ (ผู้ให้เช่า)DM ทำสัญญาเช่าระยะยาวรวม 55 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2536 ถึง 31 มีนาคม 2591 (อายุสัญญาคงเหลือ 29 ปี 3 เดือน)	3,192.71	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	338.46	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 เป็นโรงแรมและพลาซ่า เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 29.3 ตารางวา	บริษัท สปาสีเอส จำกัด	336.27	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 มี ห้องพัก 35 ห้อง	บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด	78.93	-
8.1 ศูนย์การค้า Glendale, Los Angeles., U.S.A.	Zeer Oversea LLC	221.84	-
8.2 ทรัพย์สินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ Quality Inn Long Beach Signal Hill CA, USA. เนื้อที่ 1.83 เอเคอร์(4.5 ไร่) เป็นอาคารโรงแรม มีห้องพัก 74 ห้อง, อาคารร้านค้า 6 ห้อง	Zeer Oversea LLC	429.11	-

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (หมายเหตุ 1)
9. เครื่องจักรและอุปกรณ์	เจ้าของ	44.71	-
10. เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	เจ้าของ	188.10	-
11. เครื่องเรือนและเครื่องประดับ	เจ้าของ	5.54	-
12. อุปกรณ์ประจำโรงแรมและภัตตาคาร	เจ้าของ	11.77	-
13. เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	เจ้าของ	16.11	-
14. ยานพาหนะ	เจ้าของ	12.78	1.39

หมายเหตุ : (1) ภาระผูกพันแสดงตามมูลค่าหนี้ ณ ปัจจุบัน

#### 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในธุรกิจต่างๆ คือ บริษัทย่อย ได้แก่ ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคารมูลค่ารวม 711.80 ล้านบาท และลงทุนในธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เช่าพื้นที่) (ZP) มูลค่า 428.79 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 12.04 ของสินทรัพย์รวม

#### 4.3 การประเมินราคาทรัพย์สิน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการตีราคาทรัพย์สินใหม่ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชี

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัท ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของ ส่วนของผู้ถือหุ้น



## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท บริษัท เอเชียโฮเต็ล 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 เอเชียพัตยาโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)	352 หมู่ 2 ถนนพระตำหนัก ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี	ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร	หุ้นสามัญ	120.0	1,193	99.42%
บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย)	99/2 หมู่ 8 ถนนพหลโยธิน ตำบลลูกุด อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ธุรกิจโรงแรมและ Service-Apartment และภัตตาคาร	หุ้นสามัญ	495.0	4,949,993	100.0%
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)	99 หมู่ 8 ถนนพหลโยธิน ตำบลลูกุด 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 <sup>nd</sup> Avenue San Francisco, CA., USA 94116	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	หุ้นสามัญ	US\$ 8,850,000	US\$ 8,844,000	99.93%
บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด * “SPA” ถือหุ้นโดย”ZP”	99 หมู่ 8 ถนนพหลโยธิน ตำบลลูกุด 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

93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทร. (662) 009 – 9000 โทรสาร (662) 009-9992

ผู้สอบบัญชี:

นายเสถียร วงศ์สนั่นท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3495 หรือ

นายวิชัย รุจิตานนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4054 หรือ

นางสาวพัชรี ศิริวงษ์ศิลป์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9037 หรือ

นางสาวอัจฉรา สุขโนไพบูลย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4642

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 :

นายกฤษฎางค์ 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

ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 320 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 320 ล้านหุ้น(320,000,000) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประวัติการเพิ่มทุนหรือลดทุน

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

##### 7.2 ผู้ถือหุ้น

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 มีดังนี้ :-

ลำดับที่	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	148,240,000	46.325
2.	นางพรพรรณ ตันอริยกุลและคู่สมรส	35,727,750	11.165
3.	นายสุรพล เตชะหรวุจิตรและคู่สมรส	15,808,330	4.940
4.	นายพัชรพล เตชะหรวุจิตร	14,470,000	4.522
5.	นายวุฒิเมธ เลิศวิสัย	11,529,990	3.603
6.	นายสมศักดิ์ คมวุฒิชัย	8,609,000	2.690
7.	MR. SOH CHEE YONG	7,650,000	2.391
8.	นางสุวิมล เตชะหรวุจิตร	5,619,960	1.756
9.	นายวิชัย อรุณกมลศรี	5,396,000	1.686
10.	บริษัท แพทยาโฮเต็ล เทรดดิ้ง จำกัด	3,600,000	1.125
รวม		256,651,030	80.203

หมายเหตุ : การนับจำนวนหุ้นนับรวมผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258  
(นับรวมผู้ถือหุ้นและคู่สมรส รวมถึงบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)



(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการจัดการของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น
<b>1. กลุ่มครอบครัว เตะหวู่จิตร</b>	<b>77,892,360</b>	<b>24.34</b>
นางสุวิมล เตะหวู่จิตร	5,619,960	1.76
นายสุรพล เตะหวู่จิตร และคู่สมรส	15,808,330	4.94
นายพลภัทร์ เตะหวู่จิตร	1,459,000	0.45
นายพัชรพล เตะหวู่จิตร	14,470,000	4.52
นายสุรพงษ์ เตะหวู่จิตร	2,266,660	0.71
นางพรพรรณ ตันนริยกุล และคู่สมรส	35,727,750	11.16
นางอ้อยทิพย์ เหวราบัตย์	2,040,660	0.64
นายอมร เตะหวู่จิตร	500,000	0.16
<b>2. บจก. เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์</b>	<b>148,240,000</b>	<b>46.33</b>
<b>3. บจก. แพทยาโฮเทล เทรคดิง</b>	<b>3,600,000</b>	<b>1.13</b>

บุคคลในกลุ่มตระกูลเตะหวู่จิตร ถือหุ้นในบริษัทรวมกันทั้งหมด 82,093,020 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.65

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มเตะหวู่จิตร ที่เป็นผู้บริหาร ASIA อยู่ในปัจจุบัน ถือหุ้นในบริษัททางตรงร้อยละ 14.88 และทางอ้อมผ่านบริษัทกลุ่มบริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ตามหมายเหตุในข้อ (ก) ร้อยละ 47.45 รวมถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัทร้อยละ 62.33 มีดังนี้

บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็น Holding Company ถือหุ้นโดยกลุ่มเตะหวู่จิตร ที่เป็นผู้บริหาร ASIA ถือหุ้นร้อยละ 33.53 และส่วนที่เหลือเป็นบุคคลภายนอกถือหุ้นร้อยละ 66.47

บริษัท แพทยาโฮเทล เทรคดิง จำกัด เป็น Holding Company ถือหุ้นโดยกลุ่มเตะหวู่จิตร ที่เป็นผู้บริหาร ASIA ถือหุ้นร้อยละ 65.0 และส่วนที่เหลือเป็นบุคคลภายนอกถือหุ้นร้อยละ 35.0

นอกจากนี้ ไม่มีการจัดทำข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานของบริษัทแต่อย่างใด

รายชื่อกรรมการและผู้บริหารถือหุ้นในบริษัท	จำนวนหุ้น 31/12/2562	สัดส่วนการถือหุ้น (%) ปี 2562	จำนวนหุ้น 31/12/2561	สัดส่วนการถือหุ้น (%) ปี 2561
นางสุวิมล เตะหวู่จิตร	5,619,960	1.76	5,619,960	1.76
นายอมร เตะหวู่จิตร	500,000	0.16	700,000	0.22
นายสุรพงษ์ เตะหวู่จิตร	2,266,660	0.71	2,266,660	0.71
นางพรพรรณ ตันนริยกุล และคู่สมรส	35,727,750	11.16	35,727,750	11.16
นายปิยะวุฒ เสนาภูพิทักษ์	266,660	0.08	266,660	0.08
นายสมบัติ ผู้พัฒน์หิรัญกุล และคู่สมรส	529,990	0.17	529,990	0.17
นายสุวัฒน์ คูสัตโรจนวงศ์	850,000	0.27	850,000	0.27
ดร.โชติมา พัวศิริ	660	0.05	660	0.00
นางอ้อยทิพย์ เหวราบัตย์	2,040,660	0.64	2,040,660	0.64
นายพลภัทร์ เตะหวู่จิตร	1,459,000	0.46	1,459,000	0.46
นางสาวกษิษา เตะหวู่จิตร	0	0.00	0	0.00
นายเชิรรัตน์ เตะหวู่จิตร	0	0.00	0	0.00
นายเกรียงศักดิ์ จุมรี	0	0.00	0	0.00
<b>คณะกรรมการรวมกลุ่มถือหุ้นรวม</b>	<b>49,261,340</b>	<b>15.39</b>	<b>49,461,340</b>	<b>15.46</b>

### 7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

-ไม่มี-

### 7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

#### - บริษัท เอเชียโฮเต็ล 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. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	0.05	12 ธ.ค. 2562*
1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	0.03	9 พ.ค. 2562*
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

หมายเหตุ \* ตั้งแต่วัดจ่ายวันที่ 12 ธันวาคม 2561 เป็นต้นมา เป็นการจ่ายเงินปันผลจากมูลค่าหุ้นละ 1 บาท ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงจากมูลค่าหุ้นละ 10 บาท ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 56 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561

#### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

##### - บริษัท เอเชียพัทยาสโตร์ จำกัด

: นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามกฎข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องกักเงินสำรองไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 จกว่าเงินทุนสำรองมีเงินรวมกันถึง ร้อยละ 10 ของเงินทุนบริษัท นอกนั้นไม่มีข้อบังคับอื่นใด  
บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย

##### - บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด

: นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามกฎข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องกักเงินสำรองไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 จกว่าเงินทุนสำรองมีเงินรวมกันถึง ร้อยละ 10 ของเงินทุนบริษัท นอกนั้นไม่มีข้อบังคับอื่นใด  
บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิหลังหักสำรองตามกฎหมาย

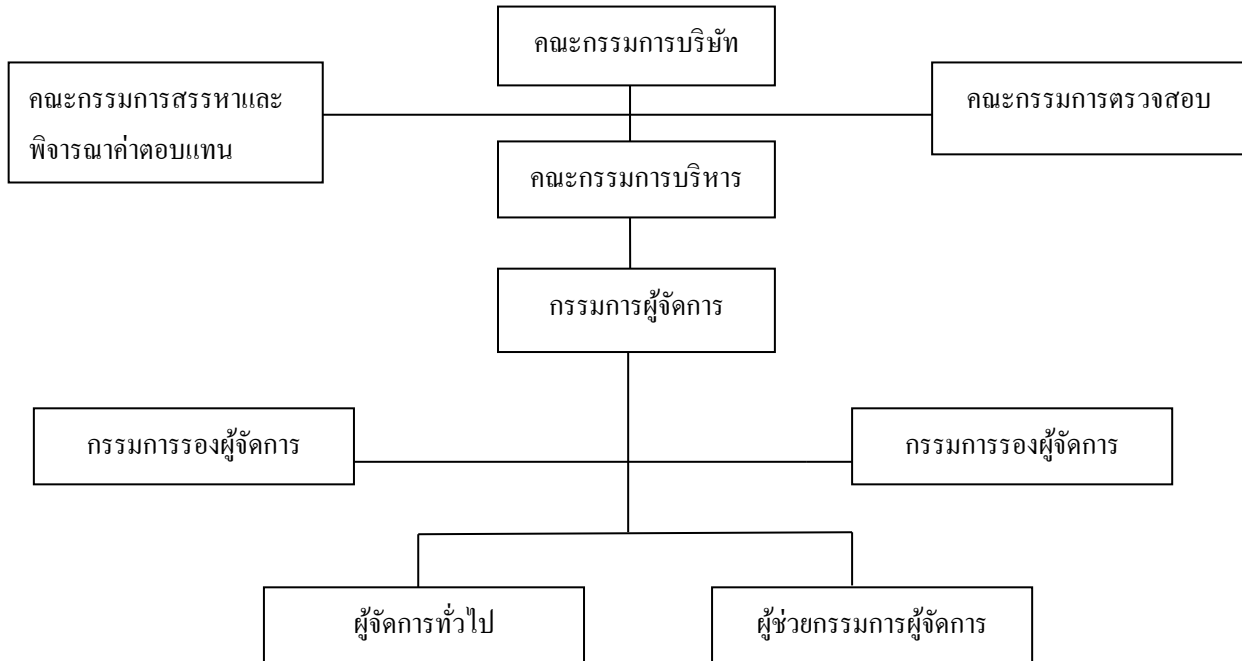
##### - บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

: นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามกฎข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องกักเงินสำรองไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 จกว่าเงินทุนสำรองมีเงินรวมกันถึงร้อยละ 10 ของเงินทุนบริษัท นอกนั้นไม่มีข้อบังคับอื่นใด  
บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ ปัจจุบันสำรองตามกฎหมายครบแล้ว

## 8. โครงสร้างการจัดการ

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

โครงสร้างการจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



### 8.1 คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์	ประธานกรรมการ (กรรมการอิสระ)
2. นายอมร เดชะหรวุจิตร	รองประธานกรรมการ
3. นายสุรพงษ์ เดชะหรวุจิตร	กรรมการ
4. นางสาววิมล เดชะหรวุจิตร	กรรมการ
5. นางพรพรรณ ตันอริยกุล	กรรมการ
6. นางอ้อยทิพย์ เหวอบัดย์	กรรมการ
7. นายพลภัทร์ เดชะหรวุจิตร	กรรมการ
8. นางสาวกัชชา เดชะหรวุจิตร	กรรมการ
9. นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	กรรมการ (กรรมการอิสระ)
10. นายสุวัฒน์ คูสัตโรจนวงศ์	กรรมการ (กรรมการอิสระ)
11. ดร.โชติมา พัวศิริ	กรรมการ (กรรมการอิสระ)
นางสาวสุภารัตน์ วัฒนวิเศษกิจ	เลขานุการคณะกรรมการ

**คณะกรรมการบริษัท** ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ ภูมิความรู้ ความสามารถหลากหลายสาขา อันเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ทำหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ มีจริยธรรม และรักษาผลประโยชน์ให้แก่บริษัท มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามระเบียบของสำนักงานก.ล.ต. และต้องได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะทำหน้าที่กลั่นกรองเสนอผ่านคณะกรรมการบริษัทให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้ง



- มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกกลับมาใหม่ได้
- จำนวนกรรมการต้องไม่น้อยกว่า 7 คน แต่ไม่เกิน 15 คน ต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน หรือไม่น้อยกว่า 1/3 ของคณะกรรมการทั้งหมด เพื่อให้สอดคล้องกับระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คุณสมบัติของกรรมการอิสระปรากฏในข้อ 9.3 การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง
- ไม่มีการกำหนดสัดส่วนกรรมการที่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- สิทธิของผู้ถือหุ้นในการแต่งตั้งคณะกรรมการเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทข้อ 17. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้
  - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
  - (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่อยู่ทั้งหมดตามข้อ (1) เลือกตั้งบุคคลคนคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้
  - (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง
- กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในกิจการอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท โดยกำหนดให้กรรมการควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยไม่เกิน 5 บริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ พอสังเขปดังนี้

- (1) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติโครงสร้างและการบริหารงานของบริษัทและบริษัทย่อย
- (2) คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ให้ความเห็นชอบก่อนนโยบายกลยุทธ์และเป้าหมายการดำเนินงาน ที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทเสนอมา โดยกำกับกับการบริหารงานและร่วมตัดสินใจการบริหารเพื่อให้สามารถบรรลุถึงเป้าหมายที่กำหนด
- (3) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติงบประมาณดำเนินงาน งบประมาณรายจ่ายฝ่ายทุนประจำปี และโครงการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย
- (4) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่แต่งตั้งและกำหนดหน้าที่คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และอนุกรรมการชุดต่างๆ และผู้บริหารสูงสุดของบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนโดยผ่านคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอ
- (5) คณะกรรมการอนุมัติเรื่องการก่อหนี้ ภาระผูกพัน และค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
- (6) คณะกรรมการเสนอกรรมการที่ออกตามวาระและกรรมการเข้าใหม่ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอจ่ายค่าตอบแทนการประชุมและบำเหน็จประจำปีแก่กรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนเสนอ รวมทั้งการจัดสรรเงินกำไรและเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น
- (7) คณะกรรมการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และ กำหนดค่าตอบแทน ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเสนอ
- (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) คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติการซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในงบประมาณที่มีมูลค่าเกินกว่า 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 และบุคคลที่เกี่ยวข้องประจำปี หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วันโดยมอบให้แก่เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บ

## โครงสร้างของกรรมการ

ในปี 2562 บริษัทมีโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งทั้งคณะมีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน ได้แก่ นายอมร เตชะหรวุจิตร, นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร, นางพรพรรณ ดันอริยกุล และนางอ้อยทิพย์ เหมราชย์
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน ได้แก่ นางสาวมิล เตชะหรวุจิตร นายพลภัทร์ เตชะหรวุจิตร และนางสาวกษิษา เตชะหรวุจิตร
- กรรมการอิสระ 4 ท่าน ได้แก่ นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์, นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล, นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์ และดร.โชติมา พัวศิริ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานทางการบริหารงานของบริษัท โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจึงมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารรวม 7 ท่าน ซึ่งมากกว่าครึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ 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

บริษัทกำหนดการประชุมกรรมการเป็นประจำทุกวัน ที่ 13 ของเดือน นอกจากมีวาระพิเศษเร่งด่วนที่จะต้องพิจารณา 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 คณะกรรมการตรวจสอบและ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และผู้บริหาร

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัท จำนวน 11 ท่าน มีดังนี้**

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วาระการดำรง ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุม กรรมการทั้งหมด	การเข้าร่วม ประชุมผู้ถือ หุ้นปี 2562
1. นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์	ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	เม.ย.2560 - เม.ย.2563	12/12	1
2. นายอมร เตชะหะรุวิจิตร	รองประธานกรรมการ	เม.ย. 2562 - เม.ย. 2565	12//12	1
3. นายสุรพงษ์ เตชะหะรุวิจิตร	กรรมการ	เม.ย.2562 - เม.ย. 2565	12/12	1
4. นางสาวมิล เตชะหะรุวิจิตร	กรรมการ	เม.ย. 2561 - เม.ย. 2564	12/12	1
5. นางพรพรรณ ตันอริยกุล	กรรมการ	เม.ย. 2560 - เม.ย. 2563	12/12	1
6. นางอ้อยทิพย์ เหมรัตน์	กรรมการ	เม.ย. 2561- เม.ย. 2564	12/12	1
7. นายพลภัทร์ เตชะหะรุวิจิตร	กรรมการ	เม.ย. 2561 - เม.ย. 2564	11/12	1
8. นางสาวกษิษา เตชะหะรุวิจิตร	กรรมการ	เม.ย. 2561- เม.ย. 2564	12/12	1
9. นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	กรรมการ/กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	เม.ย. 2561- เม.ย. 2564	11/12	1
10. นายสุวัฒน์ คูสัตโรจนวงศ์	กรรมการ/กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	เม.ย.2562 - เม.ย.2565	12/12	1
11. ดร.โชติมา พัวศิริ	กรรมการ/กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	เม.ย. 2561- เม.ย. 2564	11/12	1

เลขานุการคณะกรรมการ : นางสาวสุภารัตน์ วัฒนวัฒนากิจ



## วิธีการลงนามผูกพันบริษัท :

ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ

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

ข้อจำกัดอำนาจกรรมการ : -ไม่มี-

## อำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็น ประธานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท ว่าด้วยการประชุมและให้มีการประชุมดำเนินไปตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม

## อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

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

## 8.2 ผู้บริหาร

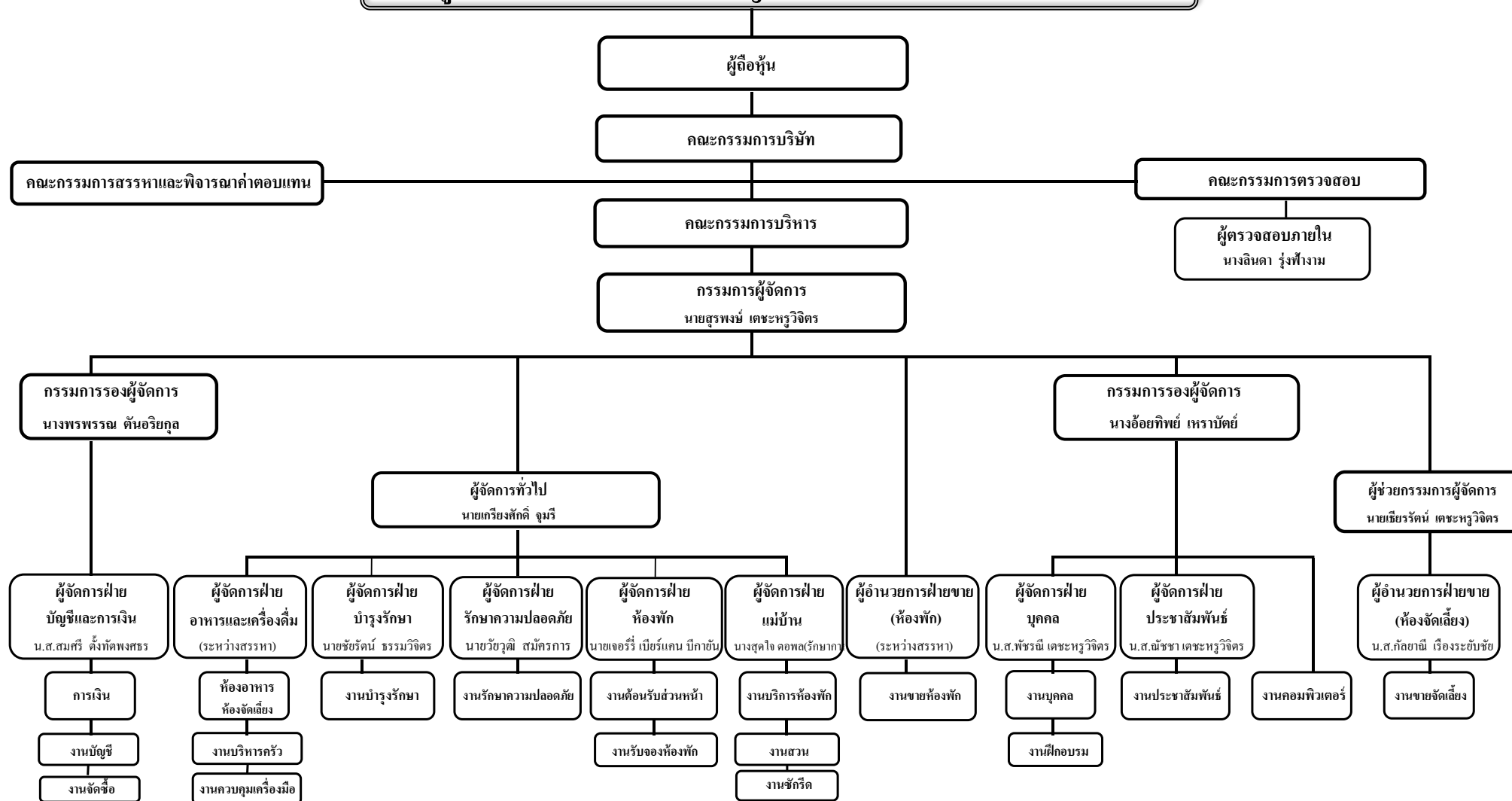
### คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. นายสุรพงษ์	เตชะหรวุจิตร	กรรมการผู้จัดการ
2. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	กรรมการรองผู้จัดการ
3. นางอ้อยทิพย์	เหราบัตย์	กรรมการรองผู้จัดการ
4. นายเชิธรรัตน์	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) พิจารณานุมัติการจัดซื้อและจัดจ้าง การบริการ การเช่า การให้เช่า ไม่เกินวงเงิน 20 ล้านบาท
- (6) พิจารณานุมัติการซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในงบประมาณ ที่มีมูลค่าไม่เกิน 20 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกินวงเงินอนุมัติที่ไม่เกินร้อยละ 20 ของวงเงินที่ได้รับอนุมัติ
- (7) พิจารณานุมัติการเช่าและให้เช่าสินทรัพย์ที่มีระยะเวลาไม่เกิน 6 ปี
- (8) พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้บริหารเสนอ
- (9) ปฏิบัติงานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

## แผนภูมิแสดงสายงานการบังคับบัญชา บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน)



## คณะกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. นายสุรพงษ์	เดชะหวุจิตร	กรรมการผู้จัดการ
2. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	กรรมการรองผู้จัดการ
3. นางอ้อยทิพย์	เหลาบัตย์	กรรมการรองผู้จัดการ
4. นายเชิรรัตน์	เดชะหวุจิตร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
5. นายเกรียงศักดิ์	จุมรี	ผู้จัดการทั่วไป
6. (อยู่ระหว่างการสรรหา)		ผู้อำนวยการฝ่ายขาย (ห้องพัก)
7. นางสาวกัลยาณี	เรืองระยับชัย	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย (ฝ่ายจัดเลี้ยง)
8. นางสาวสมศรี	ตั้งทัตพงษ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
9. นางสุดใจ	ตอพล	รักษาการผู้จัดการฝ่ายแม่บ้าน
10. นายเจอรี่	เบียมแคน บิกายัน	ผู้จัดการฝ่ายห้องพัก
11. (อยู่ระหว่างการสรรหา)		ผู้จัดการฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม
12. นางสาวพัชรณี	เดชะหวุจิตร	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกบุคคล
13. นางสาวณัชชา	เดชะหวุจิตร	ผู้จัดการแผนกประชาสัมพันธ์
14. นายชัยรัตน์	ธรรมวิจิตร	ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา
15. นายวิบูลย์	สมัครการ	ผู้จัดการแผนกรักษาความปลอดภัย

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

ได้แก่

1. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	กรรมการรองผู้จัดการ
2. นางอ้อยทิพย์	เหลาบัตย์	กรรมการรองผู้จัดการ
3. นายเชิรรัตน์	เดชะหวุจิตร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
4. นายเกรียงศักดิ์	จุมรี	ผู้จัดการทั่วไป

### 8.3 เลขานุการบริษัท และ ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งให้นางสาวสุรารัตน์ วิศนุวัฒนากิจ ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2554 โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่ง เป็นเลขานุการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1

**เลขานุการบริษัท** มีหน้าที่ประสานงานระหว่างบริษัทและคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยอำนวยความสะดวกดูแลให้กรรมการได้รับข้อมูลข่าวสารต่างๆ 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



บริษัทได้แต่งตั้ง นางสาวสมศรี ตั้งทัพงศธร เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และเป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท ซึ่งได้ปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ตั้งแต่เดือน กรกฎาคม 2548 เป็นต้นมา มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่กำหนด ปรากฏในเอกสารแนบ 1

**ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน CFO มีคุณสมบัติ ดังนี้**

เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด.	คุณสมบัติของบุคคลที่ดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนปัจจุบัน	กรณี บจ. มีการเปลี่ยนแปลงโดยบุคคลที่ดำรงตำแหน่งแทน เป็น	
		ก) ผู้ที่เคยดำรงตำแหน่งใน บจ. และ พ้นจากตำแหน่งไม่เกิน 1 ปี	ข) ผู้ที่ไม่เคยดำรงใน บจ. ตำแหน่ง หรือ พ้นจากตำแหน่งเกิน 1 ปี
<b>CFO</b>			
<u>การศึกษา</u> : ปริญญาตรีขึ้นไป หรือ เทียบเท่า	-	-	/
<u>ประสบการณ์</u> : ด้านบัญชีและการเงิน 3 ปี ใน 5 ปีล่าสุด หรือด้านใดๆ ที่เป็นประโยชน์โดยตรงต่อการดำเนินงาน 5 ปี ใน 7 ปีล่าสุด	-	-	/
<u>การอบรม</u> : Orientation 12 ชั่วโมง	-	-	/
<u>อบรมพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี 6 ชั่วโมง ต่อปี</u>	/	/	/
<b>ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี</b>			
<u>การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ทำบัญชี</u> ตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า	/	/	/
<u>ประสบการณ์</u> : ด้านบัญชี 3 ปี ใน 5 ปีล่าสุด	-	-	/
<u>การอบรม</u> : อบรมพัฒนาความรู้ต่อเนื่องด้านบัญชี 6 ชั่วโมง ต่อปี ตามที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า	/	/	/

กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง CFO หรือผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี บริษัทจะต้องแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับจากวันเปลี่ยนแปลง ไม่ว่าจะเป็นการลาออกหรือแต่งตั้ง-รักษาการ โดยผู้ที่จะดำรงตำแหน่งแทนต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดเช่นกัน

#### 8.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

##### (1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ได้แก่ ค่าเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จ บริษัทยังไม่มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์อื่นใดหรือ ค่าตอบแทนประจำเดือนแก่คณะกรรมการ ยกเว้นเงินเดือน และโบนัส ซึ่งจะได้รับเฉพาะผู้บริหาร

โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ทำหน้าที่พิจารณาก่อนการเสนอและให้ความเห็นค่าตอบแทนของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท โดยพิจารณาเปรียบเทียบจากผลการดำเนินงานของบริษัทส่วนหนึ่ง กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็น ก่อนเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยในที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติอนุมัติค่าตอบแทนประจำปี 2562 ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับปีก่อน มีเฉพาะค่าบำเหน็จคณะกรรมการรวมสูงขึ้นจากปีก่อน เนื่องด้วยจำนวนกรรมการ จาก 8 ท่าน เพิ่มขึ้นเป็น 11 ท่าน ส่วนค่าตอบแทนอื่น ที่ประชุมใหญ่อนุมัติเท่ากับค่าตอบแทนปี 2561 ดังนี้

องค์ประกอบค่าตอบแทน	ปี 2562	ปี 2561
ค่าตอบแทนของกรรมการ		
1.เงินบำเหน็จคณะกรรมการทั้งคณะ	1,400,000 บาท จำนวน 11 ท่าน	1,050,000 บาท จำนวน 8 ท่าน
- ประธานกรรมการ	224,000.-	ประธานกรรมการได้รับการแต่งตั้งปี 2561 จึงได้รับค่าบำเหน็จในปี 2562 เป็นปีแรก
- รองประธานกรรมการ	168,000.-	165,792.-
- กรรมการ	112,000.-	110,526.-
2. ค่าเบี้ยประชุม		
- ประธานกรรมการ	20,000 บาท/ครั้ง	20,000 บาท/ครั้ง
- รองประธานกรรมการ	15,000 บาท/ครั้ง	15,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการ	10,000 บาท/คน/ครั้ง	10,000 บาท/คน/ครั้ง
ค่าตอบแทนของกรรมการชุดย่อย		
คณะกรรมการตรวจสอบ : ได้รับค่าบำเหน็จต่อปี วาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี ดังนี้		
-ประธานกรรมการตรวจสอบ	60,000 บาท/ปี	60,000 บาท/ปี
- กรรมการตรวจสอบ	40,000 บาท/ คน/ปี	40,000 บาท/ คน/ปี
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน: ได้รับเป็นเบี้ยประชุมต่อครั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี		
-ประธานกรรมการสรรหาฯ	15,000 บาท /คน/ ครั้ง	15,000 บาท /คน/ ครั้ง
-กรรมการสรรหาฯ	10,000 บาท /คน/ ครั้ง	10,000 บาท /คน/ ครั้ง

#### ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท ประจำปี 2562

- จ่ายเงินบำเหน็จแก่คณะกรรมการทั้งคณะ จากผลประกอบการปี 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 1,400,000 บาท
- ค่าเบี้ยประชุม หากครั้งใดขาดประชุมก็จะไม่ได้รับ ทั้งนี้ กรรมการไม่ได้รับหุ้น, หุ้นกู้ หรือสิทธิในการรับ / ซื้อหุ้นพิเศษจากบริษัทอีกแต่อย่างใด

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2562 โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณา กลั่นกรองเบื้องต้น และเสนอผ่านที่ประชุมกรรมการพิจารณา และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายปี จ่ายในเดือนพฤษภาคมของทุกปี

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประจำปี 2562 โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาและเสนอผ่านที่ประชุมกรรมการพิจารณาอีกครั้ง ก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ โดยกรรมการ สรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะได้รับค่าตอบแทนในการประชุมแต่ละครั้ง

ค่าตอบแทนของบริษัทย่อย เป็นค่าตอบแทนของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอยู่ในบริษัทย่อย คือ

#### บริษัท เอเชียแพทยาโฮเทล จำกัด และ บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเทล จำกัด

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

ในปี 2562 บริษัทย่อย มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาของกรรมการผู้จัดการ โดยจะได้รับค่าตอบแทนในการเข้าประชุมในอัตรา เดียวกับกรรมการครั้งละ 3,000 บาท ซึ่งจะได้รับเฉพาะวันเข้าประชุมเท่านั้น

## บริษัท เอเชีย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ในปี 2562 บริษัทมิได้ส่งกรรมการท่านใดเข้าเป็นกรรมการในบริษัทย่อยนี้ เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งในการดำเนินธุรกิจทั้งสอง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ก) ค่าตอบแทนของคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 11 คน บำเหน็จและเบี้ยประชุม # 3,550,000.00 บาท

ข) ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม 6 คน\* เงินเดือนและโบนัส 7,406,760.00 บาท

\* จำนวน 6 คน หมายถึง กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหาร 4 รายแรก (นายอมร เตชะหะรุวิจิตร, นายสุรพงษ์ เตชะหะรุวิจิตร, นางพรพรรณ ตันอริยกุล, นางอ้อยทิพย์ เหมราชย์, นายเชิธรรัตน์ เตชะหะรุวิจิตร และนายเกรียงศักดิ์ จูมรี)  
ตามประกาศการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

### ตารางแสดงค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละรายได้รับในรอบปี 2562

หน่วย:บาท

รายชื่อ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการ บริษัท	ค่าตอบแทน บริษัทย่อย AP, AA	บำเหน็จ กรรมการ	ค่าตอบแทน กรรมการ ตรวจสอบ	ค่าตอบแทน กรรมการ สรรหาฯ	ค่าตอบแทน กรรมการรวม
1. นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์	240,000	72,000*	224,000	40,000	10,000	586,000
2. นายอมร เตชะหะรุวิจิตร	180,000	108,000	168,000	-	-	456,000
3. นางสุวิมล เตชะหะรุวิจิตร	120,000	72,000	112,000	-	-	304,000
4. นายสุรพงษ์ เตชะหะรุวิจิตร	120,000	72,000	112,000	-	-	304,000
5. นางพรพรรณ ตันอริยกุล	120,000	72,000	112,000	-	-	304,000
6. นางอ้อยทิพย์ เหมราชย์	120,000	-	112,000	-	-	232,000
7. นายพลภัทร์ เตชะหะรุวิจิตร	110,000	-	112,000	-	-	222,000
8. นางสาวกษิษา เตชะหะรุวิจิตร	120,000	-	112,000	-	-	232,000
9. นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	110,000	33,000*	112,000	40,000	15,000	310,000
10. นายสุวัฒน์ คูสิตโรจนวงศ์	120,000	36,000*	112,000	60,000	10,000	338,000
11. ดร.โชติมา พัวศิริ	110,000	-	112,000	40,000	-	262,000

หมายเหตุ \* กรรมการลำดับที่ 1, 9-10 จำนวน 3 ท่าน ได้รับการแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการของบริษัทย่อยในปี 2562

### (2) ค่าตอบแทนอื่น (ถ้ามี)

- ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ -ไม่มี-
- ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทสมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2562 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 4 ราย รวมทั้งสิ้น 255,936.00 บาท



## 8.5 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีจำนวนพนักงานรวมทั้งสิ้น 545 คน ประกอบด้วย:-

	ปี 2562 จำนวนคน	ปี 2561 จำนวนคน	ปี 2560 จำนวนคน
1. บัญชีและการเงิน	61	64	62
2. ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม	189	186	180
3. แผนกบุคคล	15	16	14
4. ฝ่ายประชาสัมพันธ์	6	7	6
5. การตลาด	16	19	20
6. Management	34	31	32
7. งานต้อนรับส่วนหน้า	52	41	46
8. Laundry	32	29	37
9. House Keeping	93	97	76
10. งานบำรุงรักษา	33	34	35
11. งานรักษาความปลอดภัย	10	10	12
12. คอมพิวเตอร์	4	4	5
รวม	545	538	525

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 2562	ปี 2561	ปี 2560
เงินเดือน	132,519,757.00	144,870,813.00	134,553,009.00
โบนัส	6,676,181.00	6,920,330.00	2,538,959.00
เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	3,851,053.00	3,942,391.00	3,797,237.00

**การพิจารณาผลตอบแทน** บริษัทมีกระบวนการพิจารณาค่าตอบแทนเบื้องต้นที่เหมาะสม โดยใช้ข้อมูลค่าตอบแทนของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน และมีขนาดใกล้เคียงกัน รวมทั้งผลประกอบการของบริษัทประกอบการพิจารณา หากเป็นระดับคณะกรรมการ บริษัทจะนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาขั้นสุดท้าย

นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันกับบริษัท รวมเป็นเงิน 217,585,448.31 บาท โดยแยกเป็นบริษัทย่อย ดังนี้

ปี 2562	บจก.เอเชียพัทธา (AP)	บจก.เอเชียแอร์พอร์ท (AA)	บมจ.เซียร์พรีฟเพอร์ ตี้(ZP)
จำนวนพนักงานรวม (คน)	233	317	434
ค่าตอบแทนพนักงาน(เงินเดือนและ โบนัส) : บาท	46,877,573.00	68,660,672.00	97,539,148.00
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,291,294.31	1,380,293.00	1,836,468.00

### นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

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

ในปี 2562 หน่วยงานฝึกอบรมของบริษัท ได้จัดหลักสูตรระดับปฏิบัติการ ระดับซูเปอร์ไวเซอร์ ระดับผู้ช่วยหัวหน้าแผนก และระดับหัวหน้าแผนก แยกกลุ่ม 2 ประเภท ดังนี้

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

โดยพนักงานทุกระดับให้ความสำคัญร่วมมือในการเข้าร่วมอบรมแต่ละหลักสูตรเป็นอย่างดี และบริษัทให้ความสำคัญในการประเมินผลงานเชิงทักษะและพฤติกรรม ผู้บังคับบัญชาประเมินผู้ใต้บังคับบัญชา 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 ผู้บริหารและพนักงานทุกกลุ่ม ได้รับทราบและปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการของบริษัท และปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องตลอดมา

ในปี 2562 บริษัทได้รับการประเมินคุณภาพการประชมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2562 จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้คะแนน 99 คะแนนจากคะแนนเต็ม 100 คะแนน (ของปี 2561 ได้คะแนน 98) จากภาพรวมการประเมินจำนวน 672 บริษัท ที่มีค่าเฉลี่ยที่ 93.7 สะท้อนถึงการเอาใจใส่ต่อการเปิดเผยข้อมูลและการให้ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น ซึ่งในปีต่อไปบริษัทจะพยายามเพิ่มคะแนนการประเมินให้สูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ประจำปี 2562 ระดับ “ดีมาก” จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ด้วย CG score 4 ดวง เท่ากับที่ได้รับการประเมินของปี 2561

ในช่วงปี 2560 ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้นำเสนอ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code- CG Code) เพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้คณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้นำหรือผู้รับผิดชอบสูงสุดขององค์กร นำไปปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้คนรอบข้างเพื่อประโยชน์ในการสร้างความคุ้มค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน และทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้ให้ทางบริษัทจดทะเบียนทุกบริษัทจัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการแบบ CG Code และให้เริ่มรายงานในปี 2562 นี้ ซึ่งในปี 2561 คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเรื่องนี้แล้ว เพื่อให้มีความชัดเจน เห็นสมควรยกเลิกนโยบายกำกับดูแลกิจการเดิม และอนุมัติใช้หลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท (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 ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงิน อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและน่าเชื่อถือ
5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ หลักการ คือ คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท คณะกรรมการมีความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อผู้ถือหุ้นและเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ โดยมีหลักปฏิบัติ CG – Code 8 หลัก ที่คณะกรรมการต้องยึดถือปฏิบัติ ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้าง

คุณค่าให้แกกิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน



หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

นอกจากหลักปฏิบัติของการกำกับที่ดีแล้ว บริษัทได้ทบทวนจรรยาบรรณธุรกิจ จริยธรรมของกรรมการ-ผู้บริหาร-พนักงาน และนโยบายต่าง ๆ ได้แก่ นโยบายระบบการควบคุมภายใน นโยบายการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม/ นโยบายด้านชีวอนามัยและความปลอดภัย นโยบายการจ้างเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และคู่มือประกอบนโยบายต่อต้านทุจริตฯ รวมถึงระเบียบการให้ของขวัญ ของกำนัล ระเบียบการบริจาคเพื่อการกุศลและระเบียบการเป็นผู้ให้การสนับสนุน ทั้งนี้ ได้รับการอนุมัติเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2562 จากคณะกรรมการบริษัท และจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร และเผยแพร่ไว้บน website ของบริษัท ([www.asiahotel.co.th](http://www.asiahotel.co.th)) และเมื่อเดือนธันวาคม 2562 บริษัทได้มีการทบทวนนโยบายหลักการกำกับดูแลกิจการ เห็นสมควรปรับปรุงให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2562 ได้อนุมัติเพิ่มเติมบางหัวข้อครอบคลุมและครบถ้วน จึงทำการเผยแพร่ไว้บน website ของบริษัท เช่นกัน

ทั้งนี้ บริษัททำการประเมินตนเองในเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามหลักการดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Self Assessment) ในปี 2562 สรุปดังนี้

#### 1. สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญของผู้ถือหุ้น จึงจัดทำนโยบายกำกับดูแลกิจการดังกล่าว โดยครอบคลุมถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน มีสิทธิพื้นฐานตามกฎหมาย เช่น

- (1) การมีส่วนแบ่งกำไรของบริษัท การซื้อขาย หรือโอนหุ้น เป็นต้น
- (2) ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการ และคำตอบแทนของคณะกรรมการทุกรูปแบบ เช่น ค่าเบี้ยประชุม บำเหน็จกรรมการ ทั้งของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- (3) ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชี
- (4) ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการพิจารณาเรื่องที่ผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือการแก้ไขข้อบังคับ และหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษ
- (5) การได้รับข่าวสาร การเปิดเผยข้อมูลของกิจการ บริษัทคำนึงถึงผู้ถือหุ้น หรือผู้ลงทุนของบริษัท ที่ควรจะได้รับทราบความเป็นไป จึงรายงานความคืบหน้าภาระหนี้สิน ผลการดำเนินงานของบริษัททุกไตรมาส ให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทราบ ผ่านระบบ Setlink ซึ่งเป็นการพัฒนาระบบการเปิดเผยสารสนเทศโดยตรงแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนให้มีประสิทธิภาพรวดเร็วขึ้น โดยอยู่ในหัวข้อข่าวประจำวัน คือ ทาง Website ของตลาดหลักทรัพย์ ([www.set.or.th](http://www.set.or.th)) เพื่อเผยแพร่ให้ผู้ลงทุน (ผู้ถือหุ้น) ได้รับทราบอย่างเท่าเทียมกัน และผ่านทาง Website ของบริษัท [www.asiahotel.co.th](http://www.asiahotel.co.th) ได้แก่ งบการเงินของบริษัทย้อนหลัง 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 2562 บริษัทพิจารณาการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมรวมทั้งคำถามเกี่ยวกับการประชุม และการเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าเป็นกรรมการ สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2563 เป็นการล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาอย่างเพียงพอ โดยให้ส่งมายังบริษัทภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งบริษัทกำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ ของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเสนอวาระประชุม/คำถามการประชุมและเสนอบุคคลเข้าเป็นกรรมการ ผู้ถือหุ้นสามารถส่งแบบฟอร์มการเสนอทั้งสองแบบได้ ถึงเลขานุการบริษัท ที่ Email Address: sudarat@asiahotel.co.th เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้มีเวลาพิจารณากำหนดเป็นวาระ คาดว่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 จะทราบผลพิจารณาเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

และเมื่อถึงกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอวาระ/เสนอบุคคลเข้าเป็นกรรมการ และคำถามเกี่ยวกับการประชุม สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ซึ่งบริษัทแจ้งผลผ่านระบบ Setlink แล้วเช่นกัน

สำหรับนักลงทุนสถาบัน ที่ประสงค์จะเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทยินดีและสนับสนุนให้เข้าร่วมประชุม เช่นเดียวกับผู้ถือหุ้นทุกท่าน ทุกกลุ่ม ไม่กำหนดกฎเกณฑ์ให้ยุ่งยากโดยไม่จำเป็นแก่ผู้ถือหุ้น ในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทน เช่น การกำหนดให้ต้องมีการรับรองเอกสารโดยหน่วยงานราชการ ฯลฯ

- (8) บริษัทให้ข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมทั้งข้อเท็จจริงและเหตุผล ความเห็นของคณะกรรมการ ตลอดจน เอกสารประกอบในวาระต่างๆ สำหรับแต่ละวาระการประชุมอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจ เช่น
- วาระเลือกตั้งกรรมการ** ทั้งกรรมการที่ครบวาระและได้รับการเสนอชื่อแต่งตั้งวาระใหม่ และแต่งตั้งกรรมการใหม่ บริษัทได้ให้ข้อมูล ประวัติกรรมการ ประเภทกรรมการที่เสนอ อายุ เพศ ประวัติการศึกษา การเข้าอบรม สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ประสบการณ์ทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง ความสัมพันธ์ทางครอบครัว จำนวนปีที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น และกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน การเข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริษัท/กรรมการชุดย่อย/ประชุมผู้ถือหุ้นในปีที่ผ่านมา (กรณีกรรมการที่ครบวาระ)
- วาระเลือกตั้งผู้สอบบัญชี** บริษัทให้ข้อมูลรายชื่อผู้สอบบัญชี 4 รายชื่อ รวมทั้ง ประวัติการทำงาน วุฒิการศึกษา และจำนวนปีที่ลงนามในงบการเงินของบริษัท พร้อมทั้งค่าสอบบัญชี/ค่าใช้จ่ายอื่น(หากมี) ทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยโดยเปรียบเทียบของปีก่อนและปีทีเสนอ

ในทุกวาระการประชุม บริษัทได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม ระบุหลักเกณฑ์การลงมติจะต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมว่า วาระใดจะต้องใช้ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก/ไม่น้อยกว่าสองในสาม/ไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของผู้เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ มีผังขั้นตอนและหลักฐานเอกสารการลงมติเป็นร่วมประชุม ทั้งบุคคล/นิติบุคคล มาเอง และมอบฉันทะ ข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ข้อมูลกรรมการอิสระที่อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ และแผนที่การเดินทางมาโรงแรมเอเชีย

- (9) การประชุมผู้ถือหุ้นของปีที่ผ่านมา บริษัทได้มอบให้บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ เป็นผู้จัดส่งเอกสารการประชุมให้กับผู้ถือหุ้นโดยมีข้อมูลเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุมและรายงานประจำปี ผ่านระบบ QR Code เพื่อเป็นการรณรงค์ประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม โดยส่งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน นอกจากนี้ ข้อมูลเอกสารดังกล่าวบริษัทได้จัดขึ้นใน Website ของบริษัท คือ [www.asiahotel.co.th](http://www.asiahotel.co.th) ก่อนประชุม ไม่น้อยกว่า 21 วัน ซึ่งในปีต่อไป บริษัทมีเป้าหมายจะจัดทำให้เสร็จก่อนวันประชุม 30 วัน ตามที่หลักการของ CG เสนอมา
- (10) บริษัทไม่มีการลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น ในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทที่ต้องเปิดเผย ตามข้อกำหนดต่างๆ บริษัทจัดทำหนังสือเชิญประชุมและรายงานประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้น และจัดทำเป็นรูปเล่มด้วยหากมีผู้ถือหุ้นร้องขอ และบริษัทไม่แจกเอกสารข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกระตือรือร้น ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย ทั้งนี้ บริษัทแจ้งวิธีการและขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมให้ทราบในหนังสือเชิญประชุมเป็นการล่วงหน้า

- (11) ในกรณีที่มีการมอบฉันทะเข้าประชุม บริษัทจัดเตรียมแบบฟอร์มมอบฉันทะ ตามระเบียบของกระทรวงพาณิชย์ 3 แบบ ให้ผู้ถือหุ้นเลือกใช้ โดยผ่าน Website ของบริษัท และบริษัทสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้แบบมอบฉันทะ (แบบ ข.) ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ โดยแนบไปกับหนังสือเชิญฯ นอกจากนี้ได้เพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้ประธานกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการอิสระเข้าประชุมแทนได้
  - (12) ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 กรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นครบทั้งคณะจำนวน 11 ท่าน (รวมกรรมการชุดย่อย 2 ชุด) คิดเป็นร้อยละ 100 นอกจากกรรมการแล้ว ยังมีที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมาย ผู้สอบบัญชี เข้าร่วมและเป็นพยานในการนับคะแนนการออกเสียงลงมติของการประชุมในวาระต่าง ๆ พร้อมกับเชิญกรรมการผู้จัดการ ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าร่วมประชุมด้วย หากผู้ถือหุ้นท่านใดสนใจซักถาม บริษัทสามารถให้คำชี้แจงในเรื่องต่างๆ นั้นได้
  - (13) บริษัทใช้บัตรลงคะแนนในทุกวาระ ซึ่งก่อนเริ่มการประชุม เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีการลงคะแนนในวาระต่างๆ บางวาระที่ต้องใช้มติเสียงข้างมาก หรือไม่น้อยกว่าสองในสาม หรือ ไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของผู้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่เข้าร่วมประชุม ตามข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งวาระที่เลือกตั้งกรรมการ บริษัทได้ให้มีการออกเสียงลงคะแนนเป็นรายบุคคล ส่วนวิธีการนับคะแนนเสียง เพื่อความรวดเร็วใช้วิธีแบบคะแนน กล่าวคือ ยึดถือองค์ประชุมทั้งหมด มีความเห็น “เห็นด้วย” กับความเห็นของคณะกรรมการ หากมีผู้ถือหุ้นท่านใด “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ให้ใช้บัตรลงคะแนนแจ้งแก่บริษัท ก่อนประกาศผลในที่ประชุม เพื่อนำไปหักออกจากจำนวนองค์ประชุมทั้งหมด จะได้จำนวนผู้ถือหุ้นให้ความเห็นว่า “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เป็นจำนวนกี่เสียง เท่าใดนั้นสรุป แจ้งให้ที่ประชุมทราบในวาระนั้นๆ วิธีการดังกล่าวนี้ได้ขอความเห็นจากที่ประชุม ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นด้วย ในวิธีดังกล่าว และบริษัทได้ถือปฏิบัติตลอดมา
- และทุกปี บริษัทมอบให้บริษัทชำนาญการภายนอกใช้ระบบการลงทะเบียนแบบบาร์โค้ด และระบบโปรแกรมการนับคะแนนเสียงในห้องประชุม นำผลการออกเสียงขึ้นจอ LCD เพื่อความรวดเร็ว ถูกต้องและโปร่งใส
- (14) ในวันประชุมผู้ถือหุ้นที่ผ่านมา ประธานในที่ประชุมเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถาม ในเรื่องผลการดำเนินงานที่ผ่านมา และจะทำในอนาคต ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยใช้เวลาอย่างเพียงพอและเท่าเทียม และไม่มีการเสนอวาระพิเศษอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ และแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบ Setlink ภายในวันดังกล่าว
  - (15) หลังวันประชุม บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บันทึกข้อมูล สารสำคัญ 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 ตรวจสอบ ผ่านทาง Website ของบริษัท หลังจากประชุมเสร็จภายใน 15 วัน ส่วนรายงานประชุมฉบับภาษาอังกฤษเผยแพร่ภายใน 30 วันหลังจากประชุม
  - (16) บริษัทมีมาตรการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน โดยเฉพาะคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานที่มีส่วนรู้ข้อมูลภายใน ทั้งข้อมูลทางการเงินและมีข้อมูลทางการเงิน นำมาซึ่งประโยชน์ส่วนตน โดยกำหนดแนวทางและการปฏิบัติ และมีการติดตามผลการปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ กล่าวคือ ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารซื้อ-ขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่ตนถืออยู่ ก่อนที่จะมีการเปิดเผยงบการเงินต่อสาธารณชน เป็นเวลา 1 เดือน
  - (17) คณะกรรมการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้อง ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้รับทราบการถือหุ้นของบริษัทของกรรมการแต่ละท่าน ในการประชุมเดือนแรกของปี (สำหรับกรรมการเข้าใหม่จะต้องจัดทำแบบรายงานส่วนได้เสียฯ โดยส่งมาที่เลขานุการบริษัท ภายใน 30 วัน หลังจากที่ได้รับตำแหน่ง) และรายงานดังกล่าว กรรมการทุกท่านต้องจัดทำทุกสิ้นปีปฏิทิน หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วัน เช่น การเข้าดำรง



ตำแหน่งกรรมการหรือการลาออกจากกรรมการในบริษัทอื่นที่อาจมีความขัดแย้ง หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้น เพื่อให้คณะกรรมการทราบในการประชุมครั้งต่อไป เพื่อประโยชน์หากมีการพิจารณาธุรกรรมระหว่างบริษัทกับกรรมการ หรือผู้บริหารที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทยังไม่มีนโยบายที่กำหนดให้คณะกรรมการต้องแจ้งล่วงหน้าต่อบริษัทในการซื้อ-ขายหลักทรัพย์ของบริษัท เนื่องจากที่ผ่านมาไม่มีการเคลื่อนไหวการถือหลักทรัพย์ของกรรมการบริษัทอย่างเป็นนัยสำคัญ

## 2. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ

คณะกรรมการกำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการ รับรู้ถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ตามกฎหมายกำหนด และดูแลให้มั่นใจว่าสิทธิดังกล่าวได้รับการคุ้มครองและปฏิบัติด้วยดี อาทิเช่น

- 1) พนักงาน : บริษัทได้ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน เคารพในสิทธิมนุษยชน มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด มีการประเมินผลงานประจำปีอย่างเป็นธรรม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม และให้ความสำคัญต่อสุขภาพอนามัย ส่งเสริมให้มีการออมเพื่อเกษียณอย่างมีความสุข มีคณะกรรมการสวัสดิการพนักงาน มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สำหรับพนักงานและผู้บริหารทุกคน ทุกแผนกเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด
- 2) ลูกค้า : บริษัทมีข้อกำหนดการปฏิบัติต่อลูกค้า อย่างยุติธรรม โปร่งใส พนักงานจะได้รับการอบรมให้ดูแลลูกค้าให้ได้รับการบริการอย่างดีที่สุด ไม่เปิดเผยความลับของลูกค้า และจะติดตามแก้ไขข้อร้องเรียนจากลูกค้าทันที
- 3) เจ้าหนี้ : บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้เงินตามข้อตกลงกับสถาบันการเงินทุกแห่ง มีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามกำหนด
- 4) คู่แข่ง : บริษัทสนับสนุนนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ส่งเสริมการทำลายคู่แข่งอันผิดจริยธรรม
- 5) คู่ค้า : บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้า ได้แก่ ร้านค้า ผู้รับเหมา อย่างยุติธรรม ทุกราย ไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อชื่อเสียงของบริษัทคำนึงถึงความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกัน ถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างมูลค่าความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า
- 6) ชุมชน : บริษัทไม่กระทำการอันเป็นผลเสียต่อชุมชน โดยเฉพาะบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งธุรกิจการค้าของบริษัท
- 7) สิ่งแวดล้อม: บริษัทมีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม ให้ความสำคัญในการศึกษาและให้ความรู้แก่พนักงาน ตั้งแต่เริ่มเข้ามาเป็นพนักงานของบริษัท และดำเนินการอย่างต่อเนื่องมาตลอด

ในปี 2556 บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการดำเนินนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านคอร์รัปชัน (Collective Anti – Corruption) “CAC” เพื่อประโยชน์ทั้งในองค์กรและนอกองค์กร และต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2557 อนุมัตินโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัทให้พนักงานภายในองค์กร ตลอดจนบริษัทย่อยได้รับทราบพร้อมทั้งกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติ 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 ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับดูแลหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านข่าวของ [www.set.or.th](http://www.set.or.th) ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ [www.asiahotel.co.th](http://www.asiahotel.co.th) ในหัวข้อ Investor Relations มีหัวข้อต่าง ๆ ดังนี้

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

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

- การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยในปีที่ผ่านมา
- ผลตอบแทนประจำปีที่คณะกรรมการได้รับจากบริษัทและบริษัทย่อย
- การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและรายงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- การรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินประจำปี ซึ่งได้มีการปฏิบัติตาม หลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เหมาะสมกับธุรกิจ มีข้อมูล ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นจริง

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

### 4. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

ในปี 2562 คณะกรรมการบริษัท ได้มีการพิจารณาหลักการกำกับดูแลกิจการ CG-Code ที่ทางสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้นำเสนอมาบริษัทจดทะเบียนตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งที่ผ่านมาคณะกรรมการของบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ตามหลักการกำกับดูแลนี้อยู่แล้วเป็นส่วนใหญ่ บางเรื่องอาจมิได้ทำรายงานหรือกล่าวถึงในรายงานประจำปี จึงได้ทบทวนนโยบายดังกล่าวและมีการพิจารณาอนุมัติหลักการกำกับดูแลกิจการ CG-Code (ฉบับ 2561) เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 โดยเผยแพร่ภายในองค์กรได้รับทราบอย่างทั่วถึง และเผยแพร่ภายนอกองค์กรผ่าน website ของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทมีโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทที่มีความหลากหลายในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ เฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และการไม่กีดกันในเรื่องเพศ ซึ่งทั้งคณะมีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นกรรมการบริหาร 4 ท่าน ได้แก่ นายอมร เดชะหรวุจิตร, นายสุรพงษ์ เดชะหรวุจิตร, นางพรพรรณ ดันธียกุล และนางอ้อยทิพย์ เหมราชย์ มีหน้าที่ดูแลการบริหารกิจการโรงแรมทั้ง 4 แห่ง
- กรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหาร 3 ท่าน ได้แก่ นางสาวมลิ เดชะหรวุจิตร, นายพลภัทร์ เดชะหรวุจิตร มีความรู้ทางธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้า อพาร์ทเมนต์ และ นางสาวกัญชา เดชะหรวุจิตร มีความรู้ในธุรกิจโรงแรมทั้งในประเทศและต่างประเทศ และความรู้การประกอบการรุ่นใหม่

- กรรมการอิสระ 4 ท่าน คือ นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์, นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์ศิริกุล, นายสุวัฒน์ คุสิตโรจนวงศ์ และดร.โชติมา พัวศิริ มีความรู้ด้านธุรกิจประกันภัย ด้านรับเหมาก่อสร้าง บัญชี บริหารธุรกิจ และเศรษฐศาสตร์

นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทได้ส่งเสริมให้กรรมการที่เข้าใหม่ทั้ง 3 ท่าน คือ นางอ้อยทิพย์ เหราบัตย์ นายพลพัทร์ เตชะหุระ วิจิตร และนางสาวกัญชา เตชะหุระวิจิตร ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP (Director Certificate Program) ของสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) ซึ่งเป็นหลักสูตรที่กรรมการจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และมติที่ ประชุมกรรมการ/ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง โปร่งใส และบริษัทพร้อม เสนอหลักสูตรอื่นหากกรรมการให้ความสนใจ ซึ่งการอบรมแต่ละท่านได้แจ้งไว้ในประวัติกรรมการ หัวข้อคุณวุฒิการศึกษา

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

เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการสอบทานทางการบริหารงานของบริษัท โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทจึงมีกรรมการที่ ไม่เป็นกรรมการบริหารรวม 7 ท่าน ซึ่งมากกว่าครึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และจากกรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหาร 7 ท่านนี้ บริษัทแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน (คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดขณะนี้ 11 ท่าน) ทั้ง 4 ท่านเป็นกรรมการตรวจสอบ และบริษัทมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน 3 ท่าน เพื่อช่วยดูแลการสรรหาและ กลั่นกรองบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท หรือ กรรมการผู้จัดการเพื่อให้มีการพิจารณาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม ตาม หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะเป็นกรรมการอิสระทั้งคณะ

คณะกรรมการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการให้ชัดเจน และเพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมี อำนาจโดยไม่จำกัด และไม่มีนโยบายให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการเป็นบุคคลเดียวกัน หรือในครอบครัวเดียวกัน บริษัทจึงมีนโยบายแต่งตั้งประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งได้แต่งตั้งในเดือนมีนาคม 2561 ที่ผ่านมา

อย่างไรก็ดี การดำรงตำแหน่งของกรรมการ บริษัทยังไม่สามารถกำหนดจำนวนวาระที่จะต้องดำรงตำแหน่งกรรมการ นานที่สุดได้ ตลอดจนกำหนดจำนวนปีที่กรรมการอิสระสามารถอยู่ได้ต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรง ตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรกได้ในขณะนี้ ด้วยธรรมเนียมปฏิบัติวัฒนธรรมองค์กรและมีความเชื่อมั่นในความเป็นอิสระในการ กำกับกิจการที่ดีต่อองค์กรของกรรมการอิสระทุกท่าน

นอกจากนี้ จำนวนกรรมการ (ที่ไม่รวมกรรมการอิสระ) ในคณะกรรมการไม่เป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงิน ลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม บริษัทมีการพิจารณาความรู้ ความเหมาะสม และความสามารถของกรรมการแต่ละท่านเป็นสำคัญ ตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอมา

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 เพื่อเป็นองค์กรอิสระที่จะให้การ สนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความถูกต้องของรายงานทางการเงินประสิทธิภาพของระบบ การควบคุมภายในและการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักจรรยาบรรณต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้และสภการณ์เพียงพอที่สามารถทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบ การการเงินได้ มีวาระการดำรงตำแหน่งครั้งละ 3 ปี หากครบกำหนดกรรมการตรวจสอบสามารถต่อวาระใหม่ได้



**คุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ ต้องเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติอื่นประกอบด้วย**

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

คณะกรรมการตรวจสอบชุดปัจจุบันได้ปฏิบัติหน้าที่ครบวาระ 3 ปี ในเดือนพฤษภาคม 2561 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จึงพิจารณาและนำเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 พิจารณาและได้รับการอนุมัติแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทต่อไปอีกวาระหนึ่ง ซึ่งครบกำหนดปี 2564

**คณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน มีดังนี้**

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุวัฒน์	คุณิตโรจนวงศ์ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายปิยะวุฒิ	เสนากูพิทักษ์ กรรมการตรวจสอบ
3. นายสมบัติ	ผู้พัฒนาหิรัญกุล * กรรมการตรวจสอบ
4. ดร.โชติมา	พัทศิริ * กรรมการตรวจสอบ
นางพรพรรณ	ตันนริยกุล เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ \* นายสมบัติ ผู้พัฒนาหิรัญกุล 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) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
- (5) ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่างๆ ที่พบจากการตรวจสอบ
- (6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ ให้มีการดำเนินการเป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

- (7) พิจารณาให้ความเห็นชอบกฎบัตรของสำนักตรวจสอบภายใน หรือระเบียบว่าด้วยการตรวจสอบภายในก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (8) อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ขอบเขตการตรวจสอบ และงบประมาณของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการตรวจสอบภายในครอบคลุมระบบการควบคุมและขั้นตอนการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม
- (9) สอบทานรายงานผลการตรวจสอบภายใน และติดตามประเด็นสำคัญที่ตรวจพบจากการตรวจสอบภายใน
- (10) พิจารณาบททวนบทบัญญัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (11) ทบทวนกับฝ่ายบริหารในเรื่องนโยบายการบริหารความเสี่ยง(Risk Management) การปฏิบัติตามนโยบาย และแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
- (12) สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการจัดทำทราจงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (Management's Discussion and Analysis หรือ MD&A) ซึ่งเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัท
- (13) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลตามที่ประกาศตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (14) ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (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 รายการเกี่ยวโยงระหว่างกัน ตลอดจนพิจารณางบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยทุกไตรมาส เพื่อสรุปเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้ง ในปี 2562 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวม 9 ครั้ง

#### ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2562

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม /ประชุมทั้งหมด
1. นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	9/9
2. นายปิยะวุฒ เสนาภูพิทักษ์	กรรมการตรวจสอบ	9/9
3. นายสมบัติ ผู้พัฒน์หิรัญกุล	กรรมการตรวจสอบ	9/9
4. ดร.โชติมา พัวศิริ	กรรมการตรวจสอบ	8/9

**คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน** เริ่มจัดตั้งขึ้น โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง และอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วย กรรมการ 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 2 ท่าน สำหรับปีปัจจุบัน คณะกรรมการทั้ง 3 ท่าน เป็นกรรมการอิสระ แต่ละท่านมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี หากพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการแต่งตั้งใหม่ได้

ในเดือนมกราคม 2562 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ครบวาระ 3 ปี ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติแต่งตั้งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทั้งสามท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อไปอีกวาระหนึ่ง ซึ่งจะครบวาระในเดือนมกราคม 2565

**คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายนามดังนี้**

1. นายสมบัติ	ผู้พัฒนาทรัพยากร	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นายปิยะวุฒิ	เสนาภูพิทักษ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นายสุวัฒน์	ดุสิตโรจนวงศ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาฯ มีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบดังนี้

- (1) พิจารณานำเสนอโครงสร้าง องค์ประกอบ และคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ
- (2) พิจารณาหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหานักลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงให้เป็นไปตามโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ และหลักเกณฑ์ในการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูง
- (3) สรรหาและเสนอชื่อนักลที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
- (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

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ตามกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ไม่มีการกำหนดจำนวนครั้งในการประชุม แต่ต้องจัดการประชุมตามที่เห็นสมควร โดยจะรวบรวมข้อมูลกรรมการที่จะครบวาระและข้อมูลรายชื่อบุคคล ที่บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอบุคคลเป็นกรรมการมาล่วงหน้า ในไตรมาส 4 ของปี กำหนดไว้ให้เสนอภายในวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และได้รายงานผลการประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงการกลั่นกรองบุคคลที่เหมาะสมดำรงตำแหน่งกรรมการ และกำหนดค่าตอบแทน เพื่อสรุปเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ก่อนเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ ในปี 2562 มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 1 ครั้ง

**ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประจำปี 2562**

รายชื่อกรรมการสรรหาฯ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม /ประชุมทั้งหมด
1. นายสมบัติ ผู้พัฒนาทรัพยากร	ประธานกรรมการสรรหาฯ	1/1
2. นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์	กรรมการสรรหาฯ	1/1
3. นายสุวัฒน์ ดุสิตโรจนวงศ์	กรรมการสรรหาฯ	1/1



### 9.3 การสรรหาแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

#### (1) กรรมการอิสระ

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

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย การกำหนดการถือหุ้นนี้เป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ( ก.ล.ต.) กำหนด ปัจจุบันกรรมการอิสระทุกท่านของบริษัทถือหุ้นไม่เกิน ร้อยละ 0.5 ซึ่งต่ำกว่าที่กำหนด
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อน วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 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 :** โดยการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย และกระบวนการสรรหากรรมการที่ชัดเจน ประกอบด้วยกระบวนการในการตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้นของผู้ที่ถูกเสนอชื่อ เพื่อให้แน่ใจว่าเป็นไปตามคุณสมบัติของกรรมการ และถูกต้องตามกระบวนการคัดเลือก เพื่อติดต่อทาบทามให้เข้าดำรงตำแหน่ง และเสนอขอแต่งตั้งจากคณะกรรมการ และ/หรือพิจารณารับรองคุณสมบัติของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยจะนำข้อสรุปจากการประเมินผลงานของกรรมการในขณะที่ยังดำรงตำแหน่งเป็นรายบุคคลมาประกอบการพิจารณา

จากการประเมินตนเองของกรรมการ ประจำปี 2562 ซึ่งคณะกรรมการจะทำการประเมินช่วงเดือนมกราคม 2563 กรรมการทุกคนทำการประเมินเป็นรายบุคคลและทั้งคณะ ตลอดจนการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งเลขานุการคณะกรรมการรวบรวมนำเสนอให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน สรุปผลเสนอที่ประชุมคณะกรรมการได้รับทราบเพื่อนำมาปรับปรุงพัฒนากระบวนการตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ 96% ปีนี้สูงกว่าปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 95% ด้วยการพิจารณาจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูงที่สำคัญเพื่อให้มีการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง

ในปี 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีการประเมินผลการทำงานของกรรมการผู้จัดการ โดยกรรมการทุกท่านจะได้รับแบบประเมิน CEO ล่วงหน้า และนำผลประเมินส่งไปยังคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ในวันประชุมประจำเดือนมกราคม เพื่อประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่โดยรวมในแต่ละปี

ทั้งนี้ เป็นประจำทุกปี ช่วงต้นเดือนตุลาคม บริษัทได้เปิดให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีโอกาสเสนอบุคคลที่จะได้รับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ พร้อมกับให้มีการเสนอวาระประชุมล่วงหน้า โดยกำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของการเสนอบุคคลเป็นกรรมการและเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าใน 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 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีหน้าที่สรรหาและจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งงานที่สำคัญของบริษัท โดยกำหนด ตำแหน่งที่สำคัญที่จะต้องเตรียมผู้สืบทอด การกำหนดคุณสมบัติของผู้สืบทอดตำแหน่ง และการสรรหาบุคลากรเพื่อสืบทอด ตำแหน่ง พร้อมทั้งแผนการเตรียมความพร้อมให้แก่บุคลากรที่จะสืบทอดตำแหน่ง

ในการกำหนดตำแหน่งสำคัญที่ต้องเตรียมผู้สืบทอดตำแหน่ง จะเริ่มตั้งแต่ระดับ ผู้จัดการแผนกต่าง ๆ ขึ้นไป จะมีการทำ แผนประเมินความรู้ ความสามารถ จุดอ่อน จุดแข็ง รวมทั้งความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ ในตำแหน่งที่สูงขึ้นไปในอนาคต เพื่อหา ผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะเข้าสู่ โปรแกรมการพัฒนาเพื่อเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งที่สำคัญในอนาคต ซึ่งในปี 2561 นี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เรียบร้อยแล้ว

การเลือกตั้งกรรมการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 17. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตาม หลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนต้องใช้คะแนนเสียงที่อยู่ทั้งหมดตามข้อ (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือ หลายคน เป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุด เพียงใดไม่ได้

(3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวน กรรมการที่จะ พึ่งเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่ จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้คณะกรรมการ แต่งตั้งบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมกรรมการคราวถัดไป เว้น แต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 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 อย่างไรก็ดี บริษัทมิได้มีการเปลี่ยนแปลงการควบคุมดูแลบริษัทย่อยแต่อย่างใด ทางปฏิบัติยังคงปฏิบัติเช่นเดิม ดังนี้

**1. ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร** บริษัทส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนในบริษัทย่อย และจัดให้คณะผู้บริหาร จัดทำแผนการดำเนินงานปีต่อปี มีการรายงานผลการดำเนินงานรายเดือนโดยเข้าร่วมประชุมกรรมการบริษัททุกเดือน และติดตาม ผลอย่างใกล้ชิด โดยวิธีปรับแผนงานทุกไตรมาส ทั้งนี้ บริษัทได้ใช้ระบบการควบคุมภายในของธุรกิจโรงแรมกับบริษัทย่อยที่ ประกอบธุรกิจโรงแรมเช่นกัน

และการที่บริษัทถือหุ้นสัดส่วน 99-100% ในบริษัทย่อยทั้งสองแห่งซึ่งเป็นกลุ่มโรงแรมนั้น จึงไม่ได้มีการกำหนด ระเบียบปฏิบัติของการเสนอชื่อในการแต่งตั้งกรรมการ หรือการออกเสียงลงมติในวาระต่าง ๆ ของการประชุมผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย แต่ผู้ถือหุ้นและกรรมการหรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกันทั้งบริษัทและบริษัทย่อย จึงสามารถควบคุมดูแลการบริหารงานได้เต็มที่



นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ระเบียบเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือ รายการสำคัญใด ๆ ของบริษัท เปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะเดียวกัน อีกทั้งมีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันตามกำหนด

**2. ธุรกิจศูนย์การค้า (ให้เข้าพื้นที่)** บริษัทกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทย่อยร่วมประชุมกับคณะกรรมการของบริษัทเป็นรายไตรมาส เพื่อติดตามผลการดำเนินงานและทิศทางการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย และในบางครั้งคณะกรรมการก็ให้คำแนะนำและขอปรับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย เพื่อสอดคล้องกับภาพรวมของธุรกิจทั้งหมด

## 9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

จากการที่มีกฎระเบียบว่าด้วยการถือครองหลักทรัพย์ของผู้บริหารบริษัทฯ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่จะต้องให้กรรมการและผู้บริหารรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหลักทรัพย์ บริษัทมีนโยบายการกำกับดูแลในการป้องกันผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในทั้งข้อมูลทางการเงินและมีใช้ทางการเงิน ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของผู้บริหารดังกล่าวใช้ข้อมูลภายในซึ่งยังมิได้เปิดเผยเพื่อทำการซื้อขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัท ก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยสู่สาธารณะ 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 2562

หน่วย:บาท

<u>รายชื่อบริษัท</u>	<u>ค่าสอบบัญชี ปี 2562</u>
บริษัท เอเชียไฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	1,755,000.00
<b><u>บริษัทย่อย</u></b>	
1. บริษัท เอเชียพัตยาไฮเต็ล จำกัด	1,100,000.00
2. บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทไฮเต็ล จำกัด	1,150,000.00
3. บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,790,000.00
4. บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด	100,000.00
5. ZEER OVERSEA LLC	370,000.00
6. บริษัท สปาไฮเต็ล จำกัด	385,000.00
<b>รวมค่าตรวจสอบทั้งสิ้น</b>	<b><u>6,650,000.00</u></b>

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

## 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

### 10.1 นโยบายภาพรวม

การจัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อสังคม หรือ รายงานความยั่งยืนขององค์กร เป็นเรื่องที่รวบรวมความเคลื่อนไหวของการดำเนินกิจกรรมด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมของบริษัท กิจกรรมภายในและภายนอกของบริษัท ด้วยการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในบริษัทและทรัพยากรจากภายนอกบริษัท อันทำให้เกิดการอยู่ร่วมกันในสังคมทุกระดับได้อย่างมีความสุข บริษัทเชื่อว่ากิจกรรมดังกล่าวสามารถทำให้เกิดความเจริญเติบโตของบริษัทและสังคมควบคู่กันอย่างยั่งยืนต่อไป

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในทุกๆ กลุ่ม ภายใต้นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่จัดทำขึ้นเมื่อปี 2547 และทบทวนนโยบายฯ ทุกปี ล่าสุด เมื่อเดือนธันวาคม 2562 ดังได้กล่าวในหัวข้อ 9. การกำกับดูแลกิจการ และทำการเปิดเผยนโยบายดังกล่าวไว้บน website ของบริษัท ที่ [www.asiahotel.co.th](http://www.asiahotel.co.th) และในรายงานประจำปีด้วย

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทยังได้มีการจัดทำการรายงานตามกรอบของ GRI (Global Reporting Initiative)

เนื่องจากบริษัทได้ประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร ซึ่งเป็นธุรกิจบริการ กับธุรกิจให้เช่าช่วง (อสังหาริมทรัพย์) ผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญของธุรกิจนอกจากผู้ถือหุ้นของบริษัท คือ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า สิ่งแวดล้อม และสังคมเป็นสำคัญ ในปัจจุบันบริษัทจึงเน้นการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยต่อความรับผิดชอบต่อสังคมในเรื่องดังนี้

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้คู่ค้าต้องขายสินค้าให้บริษัทฯ เท่านั้น และไม่มีนโยบายในการแข่งขันทางการค้าโดยใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าใด ๆ ต้องไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อกฎหมายใดๆ มีการคำนึงถึงความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า การคัดเลือกคู่ค้าต้องทำอย่างยุติธรรม ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้างมูลค่าความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า
2. การต่อต้านการทุจริต บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานพึงปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องโดยรวม ต้องไม่พึ่งรับหรือให้ของขวัญของกำนัล จากลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ผู้ขายสินค้า หรือผู้ให้บริการ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ แม้ในโอกาสตามประเพณีนิยม ซึ่งมีธรรมเนียมการให้ของขวัญ หากพนักงานได้รับของขวัญที่มีมูลค่าเกินปกติวิสัย ให้พนักงานรายงานผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น การรับทำงานให้กิจการใดโดยได้รับสินจ้าง ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ต้องรายงานความสัมพันธนั้นให้ผู้บังคับบัญชาทราบ การรับหรือจัดเลี้ยงรับรองลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ผู้ขายสินค้า หรือผู้ให้บริการ พึงกระทำเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการติดต่อธุรกิจกับบริษัทเท่านั้น และต้องไม่เป็นไปในทางที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อภาพพจน์ของบริษัท หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังกล่าว

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

ต่อมา เดือนกรกฎาคม 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 ได้มีการอนุมัตินโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และมีการประกาศใช้ในบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทจึงได้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จัดทำคู่มือประกอบการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนกำหนดนโยบายย่อยและระเบียบต่างๆ ได้แก่ นโยบายการจ้างเหมาและคุ้มครองผู้ร้องเรียน ระเบียบการรับ/ให้ของขวัญของกำนัล ระเบียบการบริจาคและให้เงินสนับสนุน เพื่อให้สอดคล้องและสนับสนุนนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน นอกจากนี้ ได้มีการสื่อสารให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งได้มีการอบรมพนักงานเพื่อให้ความรู้ ความเข้าใจ และตระหนักถึงการปฏิบัติตามนโยบาย โดยคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ติดตาม สอบทานความครบถ้วนและถูกต้องในการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันนี้

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ยื่นแบบประเมินตนเองและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน กับสมาคมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งเป็นเลขานุการ โครงการฯ ไปเรียบร้อยแล้ว เพื่อขอรับการรับรองเป็นสมาชิกของโครงการดังกล่าว จากคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทย ต่อมา คณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติ (CAC Council) ได้ประชุมเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 มีมติให้บริษัทนำเอกสารกลับไปแก้ไขตามคำแนะนำของคณะอนุกรรมการพิจารณาให้การรับรองโดยบริษัทสามารถกลับเข้าโครงการอีกครั้งด้วยการลงนามในคำประกาศเจตนารมณ์ใหม่ หลังจากนั้นจึงสามารถยื่นเอกสารเพื่อขอการรับรองตามขั้นตอนต่อไป

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน บริษัทเคารพสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน 2 หมวด ได้แก่ หมวดสิทธิของพลเมืองและสิทธิทางการเมือง สิทธิเสรีภาพทางการเมือง และหมวดสิทธิทางสังคม เศรษฐกิจ วัฒนธรรม สิทธิการทำงานหรือสิทธิในการได้รับอาหาร สิทธิในสุขภาพ บริษัทสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนและกิจกรรมของพนักงานที่ไม่กระทบกระเทือนหรือเสื่อมเสียต่อชื่อเสียง หรือผลประโยชน์ของบริษัท หรือไม่ขัดหรือกระทบกระเทือนต่องานในหน้าที่ของตน พึงใช้สิทธิทางการเมืองของตนตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย แต่พึงหลีกเลี่ยงการกระทำ อันอาจทำให้เกิดความเข้าใจได้ว่า บริษัทมีส่วนเกี่ยวข้องกับพรรคการเมืองใด อย่างไรก็ดี ด้านสิทธิทางการเมืองบริษัทสนับสนุนให้พนักงานลาไปใช้สิทธิเลือกตั้ง 2 ชั่วโมงโดยไม่หักเงิน
4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้มุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน การว่าจ้าง แต่งตั้งและโยกย้ายพนักงาน จะพิจารณาบนพื้นฐานของคุณธรรมและการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท และถือปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน ไม่คำนึงถึง เพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนาหรือความเชื่อ บริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด ดังเช่น
  - ก. จัดพื้นที่ส่วนหนึ่งภายในบริษัท ให้เด็กมารอผู้ปกครองหลังเลิกเรียน และในช่วงปิดภาค-การศึกษา บริษัทอนุญาตให้พนักงานนำบุตรหลานมาใช้พื้นที่เพื่ออ่านหนังสือหรือทำกิจกรรมอื่นที่ผู้ปกครองสามารถเข้ามาดูแลในช่วงพักกลางวันได้
  - ข. สนับสนุนการออมทรัพย์แก่พนักงานภายในบริษัท โดยอนุญาตให้ตั้ง “สหกรณ์ออมทรัพย์พนักงานโรงแรมเอเชีย จำกัด” มากกว่า 19 ปี และเปิดโอกาสให้พนักงานเป็นคณะกรรมการดูแลกิจการสหกรณ์กันเอง ซึ่งปัจจุบัน (ปี 2562) สหกรณ์มีความเจริญเติบโตเข้มแข็ง ได้รับประกาศวุฒิบัตรเป็นสหกรณ์ที่มีมาตรฐานระดับ “ดีมาก” จากสำนักงานส่งเสริมสหกรณ์กรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา
  - 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. บริษัทจัดสวัสดิการโครงการให้พนักงาน ญาติพนักงาน และเพื่อนพนักงานสามารถจองห้องพักสำหรับโรงแรมในเครือทั้งสี่แห่ง คือ โรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ , โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต จังหวัดปทุมธานี โรงแรมเอเชียพัทยา จังหวัดชลบุรี โรงแรมเอเชียชะอำ จังหวัด เพชรบุรี และโรงแรมคาร์ลีย์ เชียงใหม่ ในราคาพิเศษ โดยแผนกบุคคลเป็นผู้กลั่นกรองการใช้สิทธิพิเศษนี้
  - ฉ. บริษัทจัดให้มีการฉีดวัคซีนป้องกันไข้หวัดใหญ่และการตรวจร่างกายประจำปี

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าที่จะได้รับบริการด้านห้องพักและด้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีคุณภาพ ในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธภาพที่ดี จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติ การให้บริการด้านห้องพักและด้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีคุณภาพ บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง เปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่และบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
6. การดูแลสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ถือว่าสิ่งแวดล้อมเป็นเรื่องความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกันของคน สัตว์ ต้นไม้ ชีวิตจิตใจ ที่สมดุลและอยู่ร่วมกัน ดังนั้น การดูแลสิ่งแวดล้อมจึงเป็นความรับผิดชอบต่อสังคม และเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน โดยมีวัตถุประสงค์ ป้องกันสภาวะมลพิษ ควบคุมดูแลสภาพอากาศ น้ำทิ้ง และของเสีย จากการปฏิบัติการให้ดีกว่ามาตรฐาน และระเบียบที่กฎหมายกำหนด การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด ปฏิบัติตามกฎหมายที่ ประกาศใช้ใน ปัจจุบันและอนาคต พัฒนาคุณภาพด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

ในด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย บริษัทฯ ถือว่าระบบการจัดการด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัยเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจ ซึ่งมีความสำคัญ และเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบต่อตรงของผู้บริหาร และพนักงานทุกคนในทันที จะดำเนินการด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย ให้สอดคล้องกับกฎหมายไทย และมาตรฐานสากล รวมถึงปรับปรุง และป้องกันอันตรายที่จะเกิดขึ้นกับพนักงาน ลูกค้า และผู้เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดขึ้นจากการประเมินความเสี่ยงดังนี้

- ป้องกันอุบัติเหตุจากเพลิงไหม้และระเบิด
- ป้องกันอันตรายจากสารเคมี
- ป้องกันอันตรายจากการทำงานเชิงกล
- ป้องกันอันตรายจากการทำงานเกี่ยวกับไฟฟ้า

ทั้งนี้ ผู้บริหารได้เผยแพร่วัตถุประสงค์ให้พนักงานทราบ จัดให้มีทรัพยากรเพียงพอ เหมาะสมต่อการดำเนินงานให้บรรลุตามวัตถุประสงค์และตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ จัดอบรมพนักงานทุกระดับอย่างเหมาะสม เพื่อให้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อ ตลอดจนทบทวนนโยบายระบบการจัดการฯ จัดให้มีการตรวจประเมินเป็นระยะๆ และสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมในการให้ข้อคิดเห็น

บริษัทฯ ทำการศึกษาและให้ความรู้แก่พนักงานในการรักษาสภาพแวดล้อม อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมดังต่อไปนี้

- 6.1 ทำน้ำจุลินทรีย์ชีวภาพ จากเปลือกผลไม้ นำมาใช้กำจัดไขมันภายในครัว ทำปุ๋ยรดต้นไม้ ทำสเปรย์ไล่แมลง เป็นการลดการใช้สารเคมีและลดขยะที่เกิดจากเศษอาหาร
- 6.2 ด้านพลังงาน บริษัทฯ เปลี่ยนมาใช้หลอดประหยัดพลังงาน T5 ติดกระจกกันความร้อนที่ตัวอาคาร ติดเซ็นเซอร์เปิด-ปิดไฟแสงสว่างที่อาคารจอดรถในเวลากลางคืน ใช้ประตูอัตโนมัติ เพื่อป้องกันความเย็นของอาคารสู่ภายนอก ติดตั้งสุขภัณฑ์ หัวก๊อก และฝักบัว แบบประหยัดน้ำในห้องพักแขก ลดการใช้พลังงานโดยติดตั้งระบบแก๊สแทนน้ำมันเตาสำหรับ Boiler ของโรงแรม
- 6.3 ด้านน้ำกลับมาใช้ใหม่ และใช้ซ้ำ เพื่อลดปริมาณขยะ โดยนำผ้าที่ไม่ใช้แล้ว กลับมาเป็นผ้าเช็ดมือในห้องน้ำ-สาธารณะแทนการใช้กระดาษ
- 6.4 รณรงค์ประหยัดทรัพยากร โดยมิข้อความ เชิญชวนให้แขกประหยัดน้ำ เชิญชวนให้ไม่เปลี่ยนผ้าปูที่นอนและผ้าเช็ดตัวในกรณีที่แขกพักเกิน 1 วัน
- 6.5 การลดการใช้พลาสติก บริษัทฯ ได้ลดขยะพลาสติก โดยได้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - 6.5.1 เปลี่ยนภาชนะพลาสติกใช้แล้วทิ้งบางประเภทเป็นภาชนะอื่นที่ย่อยสลายได้
  - 6.5.2 ชกเลิกการใช้พลาสติกหุ้มฝาขวดน้ำ



- 6.5.3 ลดการให้บริการหลอดพลาสติกในห้อยอาหารต่าง ๆ ยกเว้นกรณีลูกค้าร้องขอ
- 6.5.4 ลดการให้บริการช้อนส้อมพลาสติก สำหรับอาหารหรือขนมที่ลูกค้าซื้อกลับบ้านและในร้านเบเกอรี่ ยกเว้นกรณีลูกค้าร้องขอ
- 6.5.5 ส่งเสริมให้ลูกค้างดรับถุงพลาสติกเมื่อซื้อขนมในร้านเบเกอรี่ของโรงแรม โดยสมนาคุณเป็นขนมคุกกี้ห่อกระดาษแทน

6.6 โครงการ Green ASIA Hotel การใช้ทรัพยากรมากขึ้น กระทั่งต้องสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ โรงแรมเอเชียเคยร่วมเป็นสมาชิกโครงการใบไม้เขียว (Green Leaf Project) โดยได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการ Green Asia ทำโครงการ “Green Asia Hotel” ประกอบด้วย พนักงานในแผนกอาหารและเครื่องดื่ม แผนกแม่บ้าน แผนกช่าง แผนกสจ๊วต และแผนกบัญชี มีบุคลากรระดับหัวหน้าแผนก พนักงานผู้มีประสบการณ์ทำงานที่เข้าใจกระบวนการทำงาน จำนวนกว่า 40 คน มาระดมสมองกำหนดกิจกรรมสำคัญที่ควรปรับปรุง 3 เรื่อง ได้แก่ ด้านพลังงาน การคัดแยกขยะ อาชีวอนามัย และความปลอดภัย โดยมีคณะที่ปรึกษาจากภายนอกให้คำแนะนำ

โดยปี 2557 โรงแรมเอเชียในฐานะสมาชิกโครงการใบไม้เขียว ได้ถูกคัดเลือกให้เป็นแบบอย่างการเป็น Green Hotel ให้กับโรงแรมอื่นที่เข้าร่วมโครงการ เป็นตัวอย่างการปฏิบัติงานในเรื่องดังนี้

1. ให้นำเสนอตัวอย่างแผนดำเนินการ (Green Improvement Plan) ของแผนก Steward โดยพนักงานสจ๊วตทุกคนต้องทราบวัตถุประสงค์ เพื่อสร้างจิตสำนึกในการคัดแยกขยะก่อนที่จะให้ลูกค้าขนานมัย ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด และเพื่อสะดวกในการจัดเก็บ กำหนดขอบเขตการดำเนินการปรับปรุง การติดตามขั้นตอนการดำเนินการในแผน
2. การดำเนินงานขออนุมัติ ซื้อ จัดอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้อง
3. การควบคุม โดยบันทึกตารางการขายขยะ ปริมาณขยะ แยกการขายขยะเปียก ขยะแห้ง ชั่งน้ำหนัก
4. เรื่องอาชีวอนามัยและความปลอดภัย กำหนดให้แผนกช่าง ครัว ใ้รับรองเท่า Safety ขณะปฏิบัติงาน
5. เรื่องประหยัดพลังงาน ทำแผนการลดการใช้ไฟฟ้าโดยเปลี่ยนหลอดไฟบริเวณที่ต้องเปิด 24 ชั่วโมงเป็นหลอดประหยัดพลังงาน มีการเก็บตัวเลขค่าไฟฟ้าหลังจากเปลี่ยนหลอดไฟ การกำหนดเวลาเปิดใช้เครื่องล้างจาน คำนึงถึงปริมาณงานที่ต้องล้างแต่ละครั้ง เนื่องจากทุกครั้งต้องใช้น้ำและไฟฟ้าเป็นจำนวนมาก
6. สนับสนุนให้พนักงานทุกคนมีส่วนร่วมในโครงการ Green Hotel โดยจัดประกวดคำขวัญเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและประกาศให้เป็นที่ยอมรับในองค์กร

ทั้งนี้ ในปัจจุบันแม้บริษัทมิได้เป็นสมาชิกโครงการดังกล่าวแล้ว บริษัทยังได้มีการสนับสนุนโครงการ Green ASIA Hotel อย่างต่อเนื่องและได้นำไปใช้กับโรงแรมในเครือต่อไป

6.7 ความปลอดภัยของพนักงาน บริษัทได้ดูแลความปลอดภัยของพนักงานเป็นประจำ ช่วยลดการเกิดอุบัติเหตุในการทำงาน ดังเช่น

ในปี 2562 เกิดอุบัติเหตุของพนักงานจำนวน 7 ราย ลดลงจากปี 2561 ที่เกิดอุบัติเหตุของพนักงาน 9 ราย สาเหตุที่เกิดมักมาจาก ถูกของมีคมบาด น้ำร้อนลวก ของหล่นตกใส่ ซึ่งเกิดเหตุบริเวณครัวคอฟฟี่ช็อป ครัวจีน ครัวพนักงาน และฝ่ายช่าง แนวทางแก้ไข คือ เพิ่มความระมัดระวัง สวมใส่ถุงมือหนัง ไม่บรรทุกของน้ำหนักเกิน รวมถึงดูแลสถานที่ให้พร้อม

7. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม มีกิจกรรมด้านสังคมและชุมชน ดังนี้

- 7.1 ในวันที่ 6 มกราคม 2562 บริษัทได้ชักชวนเพื่อนบ้านชุมชนใกล้เคียงร่วม “งานบุญบูชาอวยพระบาทมงคลธรรมและดักบาตรพระสงฆ์ จำนวน 108 รูป” ที่บริเวณด้านหน้าโรงแรมเอเชีย ราชเทวี เพื่อส่งเสริมพุทธศาสนาและเกิดศรัทธา ซึ่งทำเป็นประจำทุกปี เป็นเวลากว่า 10 ปี
- 7.2 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2562 บริษัทจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชนและคณะนักเรียน ที่โรงเรียนสัมมาชีวะศิลป์ และโรงเรียนกิ่งเพชร เขตราชเทวี ซึ่งอยู่ใกล้เคียงโรงแรมเอเชีย โครงการ “ส่งมอบความสุข วันเด็กแห่งชาติ

- 2562” มีทีมผู้บริหารและพนักงานร่วมมอบของขวัญให้ตัวแทนชุมชนบ้านครัว เพื่อนำไปแจกเด็กๆ ในกิจกรรมงานวันเด็กของชุมชน เลี้ยงอาหารกลางวันและแจกของขวัญแก่เด็กนักเรียนทั้งสองโรงเรียน
- 7.3 ในวันที่ 25 มิถุนายน 2562 ฝ่ายบริหารของบริษัทและพนักงานร่วมกันบริจาคโลหิตให้แก่ผู้ป่วยของโรงพยาบาลศิริราช โดยคณะแพทยศาสตร์ โรงพยาบาลศิริราช มารับบริจาคที่บริษัท กิจกรรมนี้จัดอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในปีนี้ได้รับความสนใจจากแขกที่ร่วมงานสัมมนาและผู้เข้าร้านเข้าร่วมบริจาคด้วย
- 7.4 ในวันที่ 12 สิงหาคม 2562 ฝ่ายบริหารของบริษัทและพนักงานเชิญชวนคนในชุมชนใกล้เคียงจุดเทียนถวายพระพรเนื่องในวันเฉลิมพระชนมพรรษาของสมเด็จพระนางเจ้าพระบรมราชินีนาถ เพื่อเชื่อมความสัมพันธ์ของสมาชิกในกลุ่มแสดงความจงรักภักดีและเทิดทูนสถาบันพระมหากษัตริย์อันเป็นที่รักของประชาชนชาวไทย
- 7.5 ในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2562 ฝ่ายบริหารของบริษัท พนักงานและครอบครัวพนักงานร่วมถวายผ้าพระกฐินพระราชทาน ที่วัดบางพระวรวิหาร อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เพื่อส่งเสริมพระพุทธศาสนา การถวายผ้ากฐินนี้ บริษัทพยายามจัดร่วมกับบริษัทในเครือเป็นประจำทุกปี
- 7.6 การให้ความอนุเคราะห์สถานที่จอดรถแก่มูลนิธิช่วยคนปัญญาอ่อนแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชินูปถัมภ์ เมื่อเวลาที่มีกิจกรรมสำคัญ เพื่อส่งเสริมมูลนิธิพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ

#### 8. นวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรม CSR จากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

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

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

บริษัทยังมีการวางแผนอย่างต่อเนื่อง ในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงาน และปรับปรุงเครื่องจักรต่างๆ ให้ทันสมัย โดยใช้นวัตกรรมใหม่ๆ ระบบคอมพิวเตอร์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ตลอดจนเครื่องมือต่างๆ เพื่อการพัฒนาองค์กร และสังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนตลอดไป

เนื่องจากธุรกิจโรงแรม เป็นธุรกิจบริการที่ต้องใช้บุคลากรเป็นสำคัญ ในปี 2561 นี้ ฝ่ายบริหารของบริษัท จึงเข้าร่วมโครงการพัฒนามนุษย์ด้านการท่องเที่ยวและโรงแรม กับสถาบันการศึกษา มี 2 ระดับ ดังนี้

1. **ระดับปริญญาตรี** โดยทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางวิชาการ โครงการพัฒนามนุษย์ด้านการท่องเที่ยวและการโรงแรม (สหกิจศึกษา) ระหว่างมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย กับ สมาคมโรงแรมไทย (THA) สมาคมไทยธุรกิจการท่องเที่ยว (ATTA) บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) บริษัท ดิเอราวิ้นกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา โรงแรมโนเครือสยาม แอ็ท สยาม ดีไซน์โฮเต็ล โรงแรมริเจนท์ อะพาร์ตเมนต์ และ บริษัท เอเชีย

โฮเทล จำกัด (มหาชน) *วัตถุประสงค์* เพื่อบริหารการความร่วมมือระหว่างมหาวิทยาลัยหอการค้าไทยกับองค์กรที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยจะร่วมมือกันส่งเสริมและสนับสนุนในการเสริมทักษะการปฏิบัติงานจริงให้แก่ นักศึกษามหาวิทยาลัยหอการค้าไทย เพื่อให้มีความรู้ความชำนาญเฉพาะทางในสายงานด้านการโรงแรมและการท่องเที่ยว เป็นบุคลากรที่มีคุณภาพเหมาะสมกับความต้องการของผู้ประกอบการ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับนานาชาติได้อย่างยั่งยืน ทั้งนี้ ตกลงกำหนดขอบเขตความร่วมมือ ได้แก่

### 1.1 ฝ่ายโรงแรม จะต้องดำเนินการตามมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

- 1.1.1 มาตรฐานการบริหารจัดการ ด้านนโยบายและการบริหาร
- 1.1.2 การจัดการบุคลากร มีผู้ประสานงานและผู้ที่ให้คำแนะนำนักศึกษา
- 1.1.3 การจัดงบประมาณและทรัพยากร จัดเบี้ยเลี้ยงและอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ที่เหมาะสมและจำเป็นตามลักษณะงาน โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในการปฏิบัติงานด้วย
- 1.1.4 เสนองานสหกิจศึกษาแก่มหาวิทยาลัย 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 กับโรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ ดังนี้

#### 2.1 วิทยาลัยเทคโนโลยีพัฒนการสุขุทัย เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร เริ่มโครงการตั้งแต่เดือนกันยายน 2558

*วัตถุประสงค์* เพื่อสนับสนุนและพัฒนานักศึกษา สำหรับหลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ด้านธุรกิจโรงแรมและการบริการให้สอดคล้องกับความต้องการของสถานประกอบการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เป็นการพัฒนาลูกสูตร 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 ช่างเทคนิคและในธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว เพื่อพัฒนาศักยภาพของนักเรียน นักศึกษาให้มีคุณวุฒิทางวิชาชีพสูงขึ้น ร่วมกับโรงแรมเอเชีย ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและการบริการ เป็นการพัฒนาหลักสูตรการเรียนการสอนอาชีวศึกษาระบบทวิภาคี ฝึกปฏิบัติงานให้นักศึกษาให้มีประสิทธิภาพ ให้สอดคล้องกับความต้องการของสถานประกอบการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง มีกำหนดระยะเวลาให้ความร่วมมือกัน 3 ภาคเรียน นับตั้งแต่ 1 เมษายน 2557 จนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ ฝ่ายโรงแรมจะต้องจัดเบี้ยเลี้ยง ที่พัก เครื่องแบบ ค่าพาหนะ ค่ารักษาพยาบาล และหัวหน่งานผู้ดูแล ให้แก่นักศึกษาตลอดระยะเวลาฝึกอาชีพ หากครบกำหนดตามข้อตกลงนี้ สามารถต่ออายุโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 3 ภาคเรียน

## 2.3 วิทยาลัยเทคนิคปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี โดยเริ่มโครงการตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2558

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) กับทางวิทยาลัยเทคนิคปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ตกลงร่วมกัน โดยทางโรงแรมเอเชียให้ใช้สิทธิเหมือนกับนักศึกษา MOU ที่ 2 ฝ่าย มีความรับผิดชอบร่วมกัน สิทธินักศึกษา MOU คือ

### ความรับผิดชอบของโรงแรม

1. ร่วมมือกับวิทยาลัยเทคนิคปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จัดทำแผนการเรียน การสอนและแผนการฝึกอาชีพของนักเรียน นักศึกษา
2. รับนักเรียน นักศึกษาระบบทวิภาคี วิทยาลัยเทคนิคปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี เข้าฝึกปฏิบัติงานอาชีพในโรงแรม
3. จัดผู้ควบคุมการฝึกปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักสูตร ตามกฎระเบียบข้อบังคับของโรงแรมและสถานศึกษา
4. จัดครูฝึกสอนงาน แนะนำให้คำปรึกษาแก่นักเรียน นักศึกษา
5. ประเมินผลการฝึกปฏิบัติงานของนักเรียน ร่วมกับผู้สอนตามหลักสูตร
6. ออกใบรับรองให้แก่นักศึกษาที่ผ่านเกณฑ์ตามหลักสูตร
7. ให้ค่าตอบแทนและสวัสดิการต่าง ๆ ตามที่ได้ตกลงกัน

### ความรับผิดชอบของวิทยาลัย

1. ร่วมมือกับโรงแรม จัดการรับและคัดเลือกนักศึกษาเข้าเรียน
2. จัดส่งนักเรียน นักศึกษา เข้าร่วมปฏิบัติงานอาชีพตามหลักสูตร
3. จัดครูประสานงานอาชีวศึกษาระบบทวิภาคีร่วมกับโรงแรม
4. จัดครูนิเทศการปฏิบัติงานอาชีพของนักเรียน ระบบทวิภาคีให้เป็นไปตามหลักสูตรตามกฎระเบียบข้อบังคับของโรงแรม และสถานศึกษาอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง
5. ประเมินผลนักเรียน นักศึกษา ระบบทวิภาคีตามหลักสูตร

## 2.4 วิทยาลัยอาชีวศึกษานครปฐม โดยเริ่มโครงการตั้งแต่เดือนกันยายน 2560

วัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนพัฒนาการผลิตกำลังคนของสำนักงานคณะกรรมการ การอาชีวศึกษาอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เพื่อประสานความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนในการพัฒนากำลังคนให้มีคุณธรรม ความรู้ ทักษะ และก้าวทันเทคโนโลยี และเพื่อเพิ่มปริมาณผู้เรียนด้านอาชีวศึกษาในการสนองตอบความต้องการของสถานประกอบการ

ทั้งนี้ มีกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยฝ่ายโรงแรมมีความรับผิดชอบในการร่วมพัฒนาหลักสูตร แผนการฝึกงาน และร่วมกับสถานศึกษาในการติดตามประเมินผล และแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการฝึกงานของนักเรียน นักศึกษาให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ



## 2.5 วิทยาลัยพณิชยการเชตุพน โดยเริ่มโครงการตั้งแต่วันที่ 19 พฤษภาคม 2560

### วัตถุประสงค์

2.5.1 เพื่อประสานความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนในการอาชีวศึกษา โดยส่งเสริมสนับสนุน การจัดการ การเรียนการสอน ร่วมกันให้แก่นักศึกษา สาขาวิชาการ โรงแรมของวิทยาลัยพณิชยการเชตุพน สังกัดสำนักงาน คณะกรรมการอาชีวศึกษา

2.5.2 เพื่อผลิตและพัฒนากำลังคนให้ได้มาตรฐานสากล สอดคล้องกับความต้องการของตลาดแรงงาน ซึ่งมีการ เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

## 2.6 วิทยาลัยเทคนิคบ้านแพ้ว จังหวัดนครพนม โดยเริ่มโครงการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 อายุโครงการ 5 ปี

### วัตถุประสงค์

2.6.1 เพื่อร่วมมือปรับปรุงและพัฒนาหลักสูตรงานสมรรถนะ ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) และเทคโนโลยีบัณฑิต (ทล.บ.) ให้มีความเหมาะสมต่อการจัดการ จัดการเรียน การสอนอย่างมีประสิทธิภาพของทั้งสองฝ่าย

2.6.2 เพื่อร่วมมือพัฒนาองค์ความรู้ของครูประจำการสถานศึกษาและบุคลากรของบริษัท ให้มีความรู้ ความสามารถในการจัดการศึกษาระบบทวิภาคีร่วมกัน

2.6.3 เพื่อร่วมมือส่งเสริมสนับสนุนการเรียน และฝึกอาชีพให้นักศึกษาสมรรถนะวิชาชีพตรงกับความต้องการ ของบริษัทและความต้องการของตลาดแรงงาน

นอกจากนี้ บริษัทให้ความร่วมมือกับสถาบันการศึกษาทั่วไปอย่างสม่ำเสมอที่ติดต่อขอความร่วมมือส่งนักศึกษาเข้ามา ฝึกงานในสาขาวิชาต่างๆ เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์การทำงาน ก่อนจบออกไปทำงานจริง

\*\*\*\*\*

**มอบของขวัญเด็กประจำปี 2562  
โรงเรียนกึ่งเพชร และ โรงเรียนสัมมาชีวิตศิลป ราชเทวี  
วันที่ 12 มกราคม 2562**

Toys donation to local public schools on National Children's Day 2019  
12 January 2019



**มอบของแด่สถานคุ้มครองและ  
พัฒนาคนพิการบ้านกิ่งวิถี (ชาย)  
วันที่ 18 มีนาคม 2562**

Donation for Halfway Home  
For Protection and  
Development of  
Mental Disabilities (For Male)  
18 March 2019



**โครงการ 3 ลด 10  
วันที่ 11 มกราคม – 13 พฤษภาคม 2562  
3-Month Diet for Better Health Program  
11 January – 13 January 2019**





การประชุมสหกรณ์ออมทรัพย์ และมอบทุนการศึกษาแก่บุตรของพนักงาน  
วันที่ 20 กันยายน 2562

The Savings and Credit Cooperative Meeting  
and Scholarships Granting Ceremony for Employee's Children  
20 September 2019



กิจกรรมช่วยเหลือสังคม ภายใต้โครงการ  
"เมตตารธรรมคำจุนโลก เพื่อผู้ป่วยยากไร้"  
วัดพระบาทน้ำพุ ต.เขาสามยอต อ.เมืองลพบุรี จ.ลพบุรี  
วันที่ 2 กรกฎาคม 2562

Donation for Disadvantaged Patients at Wat Pra Baht Nam Phu, Lopburi  
2 July 2019





**บริจาคโลหิตประจำปี 2562**  
**วันที่ 15 กรกฎาคม 2562**  
Annual Blood Donation 2019  
15 July 2019



**อบรมป้องกันระงับอัคคีภัย และซ้อมอพยพหนีไฟ ประจำปี 2562**  
**วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562**  
Annual Fire Safety and Fire Drill Training 2019  
14 November 2019





สู๊ปที่ ๑๒ การบูชาอัยพระบาทมกคธรรม  
ตักบาตรพระสงฆ์ ๑๐๘ รูป พุทธศักราช ๒๕๖๒  
ในวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๖๒

Annual Buddhist Ritual and Alms Giving Ceremony 2019  
14 January 2019





กฐินพระราชทาน  
ณ วัดบางพระวรวิหาร ตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี  
วันอาทิตย์ที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ (ขึ้น ๗ ค่ำ เดือน ๑๒)  
The Royal Kathina Offering Ceremony  
Wat Bangphra Worawihan Temple, Sriracha, Chonburi  
3 November 2019



## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี โดยบริษัทให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัท มีการจัดตั้งคณะกรรมการความเสี่ยง ประกอบด้วยผู้บริหาร หัวหน้าฝ่ายและหัวหน้าแผนก ทุกแผนก เพื่อให้เข้าถึงการปฏิบัติงานอย่างจริงจัง โดยมีการกำหนดวิธีปฏิบัติ ข้อบังคับ กฎเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อป้องกันและจัดการความเสี่ยงทั้งในด้านรายได้ ต้นทุน การดำเนินงานและการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน มีการจัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยงทุกไตรมาส เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาอย่างสม่ำเสมอ มีนโยบายบริหารจัดการระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมในทุกกิจกรรม อย่างเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ บนพื้นฐานของหลักการบริหารจัดการองค์กรที่มุ่งเน้นความถูกต้องและโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นรากฐานที่ก่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลด้านการควบคุมภายในของบริษัท

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท จำนวน 14 ท่าน ได้แก่

1. คุณเกรียงศักดิ์ จุมรี	ผู้จัดการโรงแรม
2. รอการสรรหา	ผู้จัดการแผนกอาหารและเครื่องดื่ม
3. คุณเจอรี่ เบียเคน บิกายัน	ผู้จัดการแผนกต้อนรับ
4. คุณทองพูล ค้างชมภู	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกอาหารและเครื่องดื่ม
5. คุณสมศรี ตั้งทัตพงษ์	ผู้จัดการแผนกบัญชีและการเงิน
6. คุณกัลยาณี เรืองระยับชัย	ผู้จัดการฝ่ายขาย (Corporate)
7. คุณชรินพัทธ์ วิทยากิรินันท์	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายขาย (Agent)
8. รอการสรรหา	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกประชาสัมพันธ์
9. คุณปิยะ ทองพิมพ์	ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกซ่อมบำรุง
10. คุณพัชรณี เตชะหรวุจิตร	ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกบุคคล
11. คุณสุจิตใจ ตอพล	ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกแม่บ้าน
12. คุณกำพร เทพชนะ	ผู้จัดการแผนกซักรีด
13. คุณวุฒินันท์ ศรีสุข	ผู้จัดการแผนก IT
14. คุณวิบูลย์ สมัครการ	หัวหน้าแผนกรักษาความปลอดภัย

ตั้งแต่ปี 2560 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ได้ร่วมกันจัดทำรายงานประเมินความเสี่ยงของแต่ละแผนก ร่วมกันวิเคราะห์ และนำมาปรับปรุงลดความเสี่ยง เพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน เสนอคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส

บริษัทมีหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยแต่งตั้งนางลินดา รุ่งฟ้างาม เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบภายในและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตรวจสอบความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการควบคุมภายในของระบบงานต่างๆ และตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบเป็นอย่างดีตามแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2562

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในประจำปี 2562 พบว่า บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีความรัดกุม เหมาะสมและเพียงพอ ระบบงานต่างๆ ของบริษัทมีการควบคุมที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามที่ควร การดำเนินงานเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยไม่พบว่ามีจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญในระบบการควบคุมภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ทำการสอบทานตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยพิจารณาตามองค์ประกอบ การควบคุมภายใน 5 ด้าน และได้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2563 ได้สรุปว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสมกับสภาพการดำเนินงานในปัจจุบันตามองค์ประกอบการควบคุมภายใน 5 ส่วน ดังนี้



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



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

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

## 12. รายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น 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 ซึ่งไม่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 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 2562 มีรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 17 รายการ ดังนี้

ASIA	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)
AA	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด
AP	บริษัท เอเชียพาทาโฮเต็ล 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 2561 มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562 ความจำเป็นและเหตุผล</p>	<p>AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วน 100%) กับ ASIA บริษัทจดทะเบียน รายการเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย 56.03 ล้านบาท 47.35 ล้านบาท AA ให้เงินกู้ยืมแก่ ASIA เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตรา 7.25% ต่อปี</p>
<p>2. ชื่อและความสัมพันธ์ ลักษณะของรายการ มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561 มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562 ความจำเป็นและเหตุผล</p>	<p>AP บริษัทย่อย (ในสัดส่วนถือหุ้น 99.42%) กับ ASIA บริษัทจดทะเบียน รายการเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระระหว่างกัน 154.26 ล้านบาท 146.44 ล้านบาท AP ให้เงินกู้ยืมแก่ ASIA เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ปัจจุบันคิดในอัตรา 7.25% ต่อปี</p>
<p>3. ชื่อและความสัมพันธ์ ลักษณะของรายการ มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561 มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562 ความจำเป็นและเหตุผล</p>	<p>ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ ASIA บริษัทจดทะเบียน รายการเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระระหว่างกัน 93.10 ล้านบาท 90.45 ล้านบาท ZP ให้เงินกู้ยืมแก่ ASIA เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน มีการคิดอัตราดอกเบี้ยระหว่างกัน ปัจจุบันคิดในอัตรา 5.995% ต่อปี</p>
<p>4. ชื่อและความสัมพันธ์ ลักษณะของรายการ มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561 มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562 ความจำเป็นและเหตุผล</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>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 คำนวณมูลค่าเป็นค่าเบี้ยประกันภัย</p> <p>ในปี 2562 เฉพาะบริษัทย่อย ZP ทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับเหตุร้ายที่อาจเกิดขึ้น เนื่องจากเป็นศูนย์การค้ามีความเสี่ยงสูงที่อาจเกิดเหตุไม่คาดคิด</p> <p>โดย NSI – ในฐานะผู้รับประกันภัย กับ ASIA, AA, AP, ZP - ผู้เอาประกันภัย</p> <p>ASIA จำนวน 0.71 ล้านบาท จากทุนประกัน 1,850.0 ล้านบาท AA จำนวน 0.48 ล้านบาท จากทุนประกัน 1,266.0 ล้านบาท AP จำนวน 0.28 ล้านบาท จากทุนประกัน 750.0 ล้านบาท ZP จำนวน 3.82 ล้านบาท จากทุนประกัน 5,380.0 ล้านบาท</p> <p>ความจำเป็นและเหตุผล</p> <p>เป็นการทำประกันภัยถือเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีเงื่อนไขการค่าทั่วไป และมีค่าตอบแทนสามารถคำนวณได้จากทรัพย์สินและมูลค่าที่อ้างถึง</p>



## 6. ชื่อและความสัมพันธ์

### ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

### ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

AA เช่าพื้นที่ชั้น 5 จาก ZP เพื่อให้บริการห้องจัดเลี้ยง

10.89 ล้านบาท

11.70 ล้านบาท

AA เช่าพื้นที่บนชั้น 5 จำนวน 9,072 ตร.ม.จาก ZP เพื่อให้บริการห้องจัดเลี้ยง สัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2565 โดยอัตราเช่าเช่นเดียวกับลูกค้าย่อยอื่นในบริเวณใกล้เคียง

## 7. ชื่อและความสัมพันธ์

### ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

### ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

รายการ AA ขยายอายุสัญญาเช่าพื้นที่ 39,380 ตร.ม. กับ ZP

390 ล้านบาท

390 ล้านบาท

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 โดยมูลค่าการเช่าดังกล่าวมีราคาสอดคล้องกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) คือ บจ.เอเจนซี่ ฟอว์ริเยลเอสเตทแอฟแฟร์ส มีมูลค่า 425 ล้านบาท

## 8. ชื่อและความสัมพันธ์

### ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

### ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) – ผู้เช่า กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) – ผู้ให้เช่า

AA เช่าพื้นที่ ชั้น 8 จาก ZP เพื่อใช้เป็นสำนักงาน

1.72 ล้านบาท

1.87 ล้านบาท

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

### ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

### ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) – ผู้ให้เช่า กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) – ผู้เช่า

ZP เช่าพื้นที่ชั้น 6 จาก AA เพื่อใช้เป็นสำนักงานฝ่ายช่าง

1.41 ล้านบาท

1.55 ล้านบาท

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

### ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

### ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

AA จ้างบุคลากรจาก ZP ในการซ่อมบำรุง เป็นค่าจ้างที่ ZP รับจาก AA

3.18 ล้านบาท

3.18 ล้านบาท

AA จ้างบุคลากรจาก 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

### ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

### ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

รายการเช่า “โรงแรมเอเชีย ชะอำ” ทำธุรกิจโรงแรม (AA เป็นผู้เช่า และ ZP เป็นผู้ให้เช่า)

18.20 ล้านบาท

19.12 ล้านบาท

ZP เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงแรมชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ได้เปิดการประกวดราคาเช่าเพื่อทำธุรกิจโรงแรม และ AA เป็นผู้ได้รับการคัดเลือก โดยใช้ชื่อ “โรงแรมเอเชียชะอำ” สัญญาเช่าอายุ 3 ปี ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2562 - 31 ตุลาคม 2565

## 12. ชื่อและความสัมพันธ์

### ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

### ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

รายการเช่าพื้นที่จอครบบริเวณประตู 4 G ที่ AA เข้าจาก ZP

0.84 ล้านบาท

0.92 ล้านบาท

AA เข้าพื้นที่จอครบจาก ZP เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าโรงแรม โดยทำสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี (1 มีนาคม 2562 - 28 กุมภาพันธ์ 2565) ในอัตราค่าเช่าปีที่ 1 = 77,800 บาท/เดือน ปีที่ 2 = 85,500 บาท/เดือน ปีที่ 3 = 94,000 บาท/เดือน

## 13. ชื่อและความสัมพันธ์

### ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

### ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

AA (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 100%) กับ ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%)

รายได้ค่าบริการการจัดเก็บค่าที่จอดรถที่ AA จ้าง ZP บริหาร

0.91 ล้านบาท

0.94 ล้านบาท

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 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ DM บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีผู้ถือหุ้นและกรรมการบางส่วนร่วมกัน (นายสุรพงษ์ เตชะหริวิจิตร 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 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 25 ปี ตั้งแต่ปี 2566-2591 ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาเช่า 29 ปี บันทึกรายการตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16

#### 15. ชื่อและความสัมพันธ์

ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

ZP (บริษัทย่อยของ ASIA ในสัดส่วนถือหุ้น 94.85%) กับ DM บริษัทที่เกี่ยวข้อง มีผู้ถือหุ้นและกรรมการบางส่วนร่วมกัน (นายสุรพล เตชะหริวิจิตร และนายสุรพงษ์ เตชะหริวิจิตร) 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 และไม่มีค่าตอบแทนใดๆ ในการเข้าค้าประกันดังกล่าว

#### 16. ชื่อและความสัมพันธ์

ลักษณะของรายการ

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

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

รายการเช่า “ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก” อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

2.40 ล้านบาท

3.60 ล้านบาท

ZA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน “ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก” 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 2561

มูลค่า (ล้านบาท) ปี 2562

ความจำเป็นและเหตุผลสมควร

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

รายการเช่า “โรงแรมคาร์ลีย์” อำเภอช้างม่วย จังหวัดเชียงใหม่

0.15 ล้านบาท

5.40 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 ต.ค.2561-ธ.ค.2561 อัตราเดือนละ 50,000 บาท เดือน ม.ค.-ธ.ค.2562 อัตราค่าเช่า 300,000-600,000 บาท ม.ค.2563-ธ.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 โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 , 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562		2561		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50.60	0.53	56.90	0.59	66.50	0.72
เงินลงทุนชั่วคราว	0.72	0.01	0.72	0.01	0.68	0.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	120.97	1.28	109.90	1.14	104.17	1.12
ลูกหนี้จากการชดเชยประกันภัย	-	-	-	-	179.78	1.93
สินค้าคงเหลือ	42.68	0.45	43.11	0.45	42.03	0.45
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	<b>214.97</b>	<b>2.27</b>	<b>210.63</b>	<b>2.18</b>	<b>393.16</b>	<b>4.23</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.00	0.04	4.00	0.04	4.00	0.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	56.56	0.60	60.16	0.62	63.89	0.69
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	8,943.73	94.42	9,150.23	94.56	8,656.10	93.08
ค่าความนิยม	40.26	0.43	43.33	0.45	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.06	0.12	5.12	0.05	3.33	0.04
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	2.67	0.03	2.35	0.02	2.10	0.02
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	176.15	1.86	165.87	1.71	156.78	1.69
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	5.07	0.05	20.19	0.21	7.32	0.08
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17.74	0.19	14.36	0.15	13.16	0.14
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	<b>9,257.24</b>	<b>97.73</b>	<b>9,465.61</b>	<b>97.82</b>	<b>8,906.68</b>	<b>95.77</b>
รวมสินทรัพย์	<b>9,472.21</b>	<b>100.00</b>	<b>9,676.24</b>	<b>100.00</b>	<b>9,299.84</b>	<b>100.00</b>

บริษัท เอเชีย โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562		2561		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>หนี้สินและผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	220.17	2.32	124.45	1.29	241.58	2.60
เจ้าหนี้การค้า	31.85	0.34	29.26	0.30	30.49	0.33
เจ้าหนี้อื่น	97.51	1.03	97.12	1.00	92.12	0.99
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	243.01	2.57	212.92	2.20	189.66	2.04
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1.39	0.01	1.45	0.01	1.35	0.01
รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	7.68	0.08	7.68	0.08	7.68	0.08
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน	47.58	0.50	51.73	0.53	22.79	0.25
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย	-	-	0.33	0.00	0.19	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	649.19	6.85	524.94	5.43	585.86	6.30
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,919.65	20.27	2,138.66	22.10	1,605.69	17.27
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	1.39	0.01	2.84	0.03
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,138.11	12.02	1,145.47	11.84	1,155.32	12.42
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	114.19	1.21	82.36	0.85	74.75	0.80
เงินประกันการเช่า	163.83	1.73	165.16	1.71	164.30	1.77
รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่	11.27	0.12	17.91	0.19	24.54	0.26
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.92	0.05	5.00	0.05	4.67	0.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,351.97	35.39	3,555.95	36.75	3,032.11	32.60
รวมหนี้สิน	4,001.16	42.24	4,080.89	42.17	3,617.97	38.90

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2561		2561		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
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	3.38	320.00	3.31	320.00	3.44
ส่วนเกินทุน						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่าย						
หุ้นสามัญบริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย	112.74	1.19	112.74	1.17	112.74	1.21
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	36.40	0.38	36.40	0.38	37.09	0.40
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	45.61	0.48	44.67	0.46	41.31	0.44
ยังไม่ได้จัดสรร	559.45	5.91	575.02	5.94	580.74	6.24
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	4,231.91	44.68	4,338.86	44.84	4,409.47	47.41
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	5,306.11	56.02	5,427.69	56.09	5,501.35	59.16
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	164.94	1.74	167.66	1.73	180.52	1.94
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,471.05	57.76	5,595.35	57.83	5,681.87	60.10
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	<b>9,472.21</b>	<b>100.00</b>	<b>9,676.24</b>	<b>100.00</b>	<b>9,299.84</b>	<b>100.00</b>

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม  
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562		2561		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากกิจการ โรงแรม	770.57	56.82	740.30	55.41	710.15	53.78
รายได้ค่าเช่าและบริการ	585.56	43.18	595.77	44.59	610.26	46.22
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	<b>1,356.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,336.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1,320.41</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนขายและบริการ						
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	524.42	38.67	472.67	35.38	453.29	34.33
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	491.44	36.24	496.59	37.17	470.19	35.61
รวมต้นทุนขายและบริการ	<b>1,015.86</b>	<b>74.91</b>	<b>969.26</b>	<b>72.55</b>	<b>923.48</b>	<b>69.94</b>
กำไรขั้นต้น	340.27	25.09	366.81	27.45	396.93	30.06
รายได้อื่น	83.65	6.17	85.27	6.38	260.37	19.72
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	<b>423.92</b>	<b>31.26</b>	<b>452.08</b>	<b>33.84</b>	<b>657.30</b>	<b>49.78</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	75.14	5.54	66.64	4.99	64.52	4.89
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	264.23	19.48	244.68	18.31	232.80	17.63
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	-	4.90	0.37	-	-
ขาดทุนจากการตีราสินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	50.75	3.84
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	16.03	1.18	15.80	1.18	14.88	1.13
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.11	0.38	4.49	0.34	3.43	0.26
โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	0.26	0.02	4.07	0.30	(1.88)	(0.14)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	63.15	4.66	111.50	8.35	292.80	22.17
ต้นทุนทางการเงิน	123.51	9.11	105.06	7.86	113.56	8.60
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(60.36)	(4.45)	6.44	0.48	179.24	13.57
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4.77)	(0.35)	3.77	0.28	17.66	1.34
กำไรสำหรับปี	(55.59)	(4.10)	2.67	0.20	161.58	12.24



บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม(ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562	2561	2560
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>			
กำไรจากการประมาณการ			
ตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย	(0.08)		
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(42.58)	(4.25)	(18.32)
ผลกำไรจากการตีมูลค่าสินทรัพย์ใหม่	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินจากการตีราคาอาคารเพิ่ม	-	-	174.41
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบ			
ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	0.02	-	(39.76)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(42.64)	(4.25)	116.33
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(98.22)	(1.58)	277.91
<b>การแบ่งปันกำไร</b>			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(55.46)	3.06	153.45
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.13)	(0.39)	8.13
	(55.59)	2.67	161.58
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(95.98)	(0.97)	263.80
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2.25)	(0.61)	14.11
	(98.23)	(1.58)	277.91
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>			
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	(0.17)	0.01	0.48
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	320,000,000	320,000,000	320,000,000

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562	2560	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :</b>			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับภาษีเงินได้	(55.59)	2.67	161.58
รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(4.77)	3.77	17.66
ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน	34.89	10.97	10.13
ค่าเสื่อมราคา	305.51	282.70	269.67
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจ่าย	23.55	23.55	23.55
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ตัดจ่าย	1.75	1.47	1.34
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ-สูญ จากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	0.26	4.07	(1.88)
รายได้ชดเชยจากประกันภัย	-	(2.98)	(179.78)
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	-	50.76
(กำไร)ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1.28	0.57	0.32
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	0.76	0.53	4.80
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	0.24	0.28	0.29
รายได้ค่าสิทธิการเช่า	(6.63)	(6.63)	(6.63)
เงินชดเชยค่าเสียหายจากการยกเลิกสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่	-	-	2.27
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	4.90	-
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	123.51	105.06	113.56
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน			
สินทรัพย์และหนี้สินจากการดำเนินงาน	424.76	430.93	467.64
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(0.66)	(5.08)	7.02
สินค้าคงเหลือ	0.43	(1.09)	0.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3.92)	(1.09)	0.92
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	2.59	(1.23)	7.49
เจ้าหนี้อื่น	-	4.40	2.75
เงินประกันการเช่า	(1.34)	0.87	(17.31)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(0.08)	0.33	(0.02)

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562	2560	2560
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	421.78	428.04	468.94
เงินสดจ่ายการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(3.14)	(3.36)	(4.24)
เงินสดจ่ายคืนจากการยกเลิกสัญญาสิทธิการเช่าพื้นที่	-	-	(6.00)
เงินสดรับจากลูกหนี้ค่าเช่าเซชจากประกันภัย	-	182.76	-
เงินสดรับจากภาษีเงินได้นิติบุคคล	7.07	2.01	2.76
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(19.61)	(20.76)	(16.73)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	406.10	588.69	444.73
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :</b>			
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	(1.35)	(20.19)	(7.32)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	2.13	1.81	0.58
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(106.11)	(778.34)	(267.27)
เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	(33.83)	(32.63)	(29.03)
เจ้าหน้าที่ทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(35.39)	(12.64)	(21.12)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(174.55)	(841.99)	(324.16)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	95.72	6.18	69.45
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน			
ดอกเบี้ยทางการเงิน	(123.55)	(104.46)	(113.30)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(26.06)	(73.75)	(48.37)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น	-	(11.20)	22.34
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(212.81)	(190.93)	(219.15)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	32.45	623.85	153.31
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1.45)	(1.35)	(1.28)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(235.70)	248.34	(137.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(4.15)	(4.96)	(16.43)
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน	(2.15)	(4.64)	2.94
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	56.90	66.50	79.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	50.60	56.90	66.50

## 2. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (คิดจากงบการเงินรวม)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560

รายการ		2562	2561	2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.33	0.40	0.67
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.27	0.32	0.29
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.69	1.06	0.81
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	9.35	9.88	9.97
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	38.50	36.44	36.11
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	20.05	18.72	18.37
ระยะเวลายขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	17.96	19.23	19.60
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	33.24	32.44	34.53
ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)	10.83	11.10	10.43
Cash Cycle	(วัน)	45.63	44.57	45.28
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	25.09	27.45	30.06
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(4.43)	0.79	13.43
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร	(%)	(675.75)	5601.78	250.75
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(3.85)	0.22	9.71
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	(%)	(1.00)	0.05	2.76
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	(%)	(0.58)	0.03	1.67
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	2.75	3.19	4.89
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.15	0.15	0.17
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.73	0.73	0.64
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	4.25	6.64	5.07
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.99	0.99	0.96
อัตราการใช้เงินปันผล (คิดจากกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะบริษัท)	(%)	83.33	61.90	102.78
<b>อัตราการเจริญเติบโต (Growth Ratio)</b>				
สินทรัพย์รวม	(%)	(2.11)	4.05	3.00
หนี้สินรวม	(%)	(1.95)	12.79	0.52
กำไรสุทธิ	(%)	(1,910.23)	(98.00)	4,525.94



## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 1. ภาพรวมของการดำเนินงานธุรกิจ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,356.13 ล้านบาท (รายได้ปี 2561 เท่ากับ 1,336.07 ) เพิ่มขึ้น 20.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5 % จากปีก่อน เนื่องจากในช่วงปี 2562 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยว เนื่องจากในปี 2561 ได้ขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นอีก 3 แห่ง ในประเทศเพิ่มขึ้น 2 แห่ง และ ต่างประเทศเพิ่มขึ้นอีก 1 แห่ง

ภาพรวมรายได้และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน ปี 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

	รายได้				ต้นทุน				กำไรขั้นต้น			
	2562	2561	เพิ่ม(ลด)	%	2562	2561	เพิ่ม(ลด)	%	2562	2561	เพิ่ม(ลด)	%
<b>รายได้กิจการโรงแรม</b>												
- รายได้ห้องพัก	516.86	480.35	36.51	7.6%	301.03	254.93	46.10	18.1%	215.83	41.8%	225.42	46.9%
- อาหาร/เครื่องดื่ม	253.71	259.95	(6.24)	-2.4%	223.39	217.74	5.65	2.6%	30.32	12.0%	42.21	16.2%
	770.57	740.30	30.27	4.1%	524.42	472.67	51.75	10.9%	246.15	31.9%	267.63	36.2%
<b>รายได้ค่าเช่า/บริการ</b>												
- ในประเทศ	556.13	571.32	(15.19)	-2.7%	483.80	484.99	(1.19)	-0.2%	72.33	13.0%	86.33	15.1%
- ต่างประเทศ	29.43	24.45	4.98	20.4%	7.64	11.60	(3.96)	-34.1%	21.79	74.0%	12.85	52.6%
	585.56	595.77	(10.21)	-1.7%	491.44	496.59	(5.15)	-1.0%	94.12	16.1%	99.18	16.6%
<b>รวม</b>	<b>1,356.13</b>	<b>1,336.07</b>	<b>20.06</b>	<b>1.5%</b>	<b>1,015.86</b>	<b>969.26</b>	<b>46.60</b>	<b>4.8%</b>	<b>340.27</b>	<b>25.1%</b>	<b>366.81</b>	<b>27.5%</b>

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการ โรงแรมรวมในปี 2562 จำนวน 770.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 30.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.1 % ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในปี 2562 เป็นจำนวน 585.56 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 10.21 ล้านบาท เท่ากับ 1.7 % เนื่องจากศูนย์การค้าเซียร์รังสิตมีการจัดโซนพื้นที่เช่าและมีการปรับปรุงพื้นที่ด้านหน้าจึงมีผลทำให้รายได้ค่าเช่าลดลง

โดยบริษัทมีความสามารถทำกำไรขั้นต้นรวม 340.27 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน 26.54 ล้านบาท ลดลง 7.2 % บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 55.46 ล้านบาท ปี 2561 มีกำไรจำนวน 3.06 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 58.52 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม 1.5 % ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีอัตราปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าจ้างเงินเดือน การประมาณการผลประโยชน์พนักงานเนื่องจากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2562 โดยมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2562 ซึ่งมีการเพิ่มและแก้ไขอัตราค่าชดเชยการเลิกจ้าง จากเดิมสูงสุด 300 วัน เป็น 400 วัน

### 2. ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

#### รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการ โรงแรมในปี 2562 จำนวน 770.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 30.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 4.1% รายได้จากกิจการ โรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม สรุปได้ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม (หน่วย : ล้านบาท)	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการโรงแรม	516.86	480.35	253.71	259.95	770.57	740.30
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	67.1%	64.9%	32.9%	35.1%	100.0%	100.0%
<b>ต้นทุนขาย</b>	301.03	254.93	223.39	217.74	524.42	472.67
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	58.2%	53.1%	88.0%	83.8%	68.1%	63.8%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	215.83	225.42	30.32	42.21	246.15	267.63
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	41.8%	46.9%	12.0%	16.2%	31.9%	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) ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก ตั้งอยู่ที่ ตำบล หอนกควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์เลย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long - Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way, Signal Hill, California

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2562 เป็นเงินรวม 516.86 ล้านบาท (ซึ่งเป็นรายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 454.00 ล้านบาท และรายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 62.86 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 36.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.6 % ซึ่งเป็นผลมาจากการโรงแรมมีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ถัวเฉลี่ยของทุกโรงแรมในปี 2562 เท่ากับ 63.13 % ในขณะที่ปีก่อนมีอัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย 65.21 % โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักสูงสุดในปี 2562 คือ โรงแรมเอเชียกรุงเทพ มีอัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย 85.15 % เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.60 % (ปี 2561 อัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย 81.55 % ) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโรงแรมเอเชีย กรุงเทพ ยังเป็นโรงแรมที่ได้รับความนิยมของนักท่องเที่ยว และประกอบกับที่ได้ขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นอีก 3 แห่งได้เริ่มดำเนินการในระหว่างปี 2561 โดยแบ่งเป็นในประเทศ 2 แห่ง ซึ่งได้เปิดให้บริการแล้ว ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก เชียงใหม่ , โรงแรมคาร์เลย์ เชียงใหม่ และ ในต่างประเทศ Quality Inn Long -Signal Hill

ในส่วนของค่าห้องพักถัวเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรม(Average Room Rate) ในปี 2562 เท่ากับ 1,336.00 บาท ในปี 2561 เท่ากับ 1,289.00 บาท โดยมีรายละเอียดของแต่ละโรงแรมดังนี้

**อัตราการเข้าพัก และ ราคาห้องพัก ถัวเฉลี่ยกลุ่มธุรกิจโรงแรม**

อัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย (%)	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เอเชียกรุงเทพ	85.15%	81.55%	3.60%
เอเชียพัทยา	55.65%	54.69%	0.96%
เอเชียแอร์พอร์ต	57.04%	64.73%	-7.69%
เอเชีย ชะอำ	44.38%	46.39%	-2.01%
ราชพฤกษ์	15.08%	25.71%	-10.63%
คาร์เลย์	24.35%	8.92%	15.43%
Quality Inn Long Beach -Signal Hill	68.19%	63.11%	5.08%

ค่าห้องพักถัวเฉลี่ย (บาท)	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เอเชียกรุงเทพ	1,402.00	1,509.00	(107.0)
เอเชียพัทยา	1,053.00	1,170.00	(117.00)
เอเชียแอร์พอร์ต	1,090.00	1,042.00	48.00
เอเชีย ชะอำ	977.00	905.00	72.00
ราชพฤกษ์	1,415.00	982.00	433.00
คาร์เลย์	678.00	1,278.00	(600.00)
Quality Inn Long Beach -Signal Hill	3,652.00	3,552.00	100.00

	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราการเข้าพักถัวเฉลี่ย (%)	63.13%	65.21%	-2.08%

	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
ค่าห้องพักถัวเฉลี่ย (บาท)	1,336.00	1,289.00	47.00

นอกจากรายได้ค่าห้องพักในโรงแรมตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยังมีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นการให้เช่าห้องพักระยะยาวโดยมีการบริการเหมือนเดียวกับโรงแรม รายได้ส่วนนี้มีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ค่าห้องพักของโรงแรม โดยในปี 2562 มีรายได้จากเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เป็นเงิน 5.58 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 6.55 % ของรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ต ที่รังสิต

## ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2562 จำนวน 253.71 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 6.24 ล้านบาท หรือลดลง 2.4 % บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ปี 2562 เท่ากับ 67.1 : 32.9 สัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 64.9 : 35.1

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจะประกอบด้วยรายได้จากห้องอาหารในโรงแรมและรายได้จากงานจัดเลี้ยง โดยทั่วไปรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากห้องอาหารจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ค่าห้องพัก กล่าวคือ ถ้ามีแขกมาพักมาก ก็มักจะมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งในปี 2562 รายได้จากห้องอาหารมีรายได้ลดลงเนื่องมาจากปัจจุบันกลุ่มลูกค้ามีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมเป็นการจองห้องพักผ่านออนไลน์ และจะจองเฉพาะห้องพักจึงทำให้อัตราการเพิ่มของรายได้ห้องพักและรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มไม่สัมพันธ์เหมือนเช่นที่ผ่านมา

## รายได้ค่าเช่าและบริการ

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

ได้เปิดดำเนินการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ “ AA Town” เมื่อปลายปี 2557 จำนวน 130 ห้อง และในปี 2558 ได้เปิดกิจการศูนย์การค้าขายส่งและขายปลีก เป็นอาคารสูง 3 ชั้น “ ศูนย์การค้าเดอะฮับ ( The Hub) ”

และในปี 2559 บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับเจ้าของธุรกิจเดิม โดยการจัดตั้งบริษัทใหม่ขึ้น “ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ” ตั้งอยู่ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ทำโครงการลานสุขพลาซ่า และ โรงแรมคาร์เลย์ ห้องพักจำนวน 76 ห้อง โดยได้เปิดให้บริการด้านห้องพักแล้วในเดือน ตุลาคม 2561 โดยทำเลตั้งอยู่ใกล้ตลาดวโรรส เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และ ชาวต่างชาติเป็นอย่างมาก การเดินทางสะดวก ในส่วนของโครงการ “ลานสุขพลาซ่า” ขณะนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเป็นร้านค้าให้เช่า และ อพาร์ทเมนต์

ในเดือนเมษายน 2561 บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ (ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก เดิมชื่อ โรงแรมปราชญ์ราชพฤกษ์ รีสอร์ท) ห้องพักจำนวน 35 ห้องได้เปิดดำเนินการด้านห้องพักในเดือน พฤษภาคม 2561

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC ได้ลงทุนซื้อธุรกิจโรงแรมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง Quality Inn Long Beach -Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way, Signal Hill, California ได้เปิดดำเนินการในเดือน พฤศจิกายน 2561 โดยมีห้องพักจำนวน 74 ห้อง

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัทมีรายได้ปรับลดลง ในปี 2562 โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นเงิน 585.56 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 10.21 ล้านบาท ลดลง คิดเป็น 1.7 %

## รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากเฮลท์คลับ รายได้จากจอดรถ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรจากจำหน่ายสินทรัพย์ รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย และรายได้ค่าบริการอื่นๆ ซึ่งได้แก่ รายได้ค่าซักกรีด ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด



รายละเอียดรายได้อื่น	2562		2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้เฮลท์คลับ และค่าจอดรถ	4.27	5.09	4.95	5.81	(0.68)	-13.74
รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า	58.93	70.45	54.87	64.35	4.06	-7.4
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	1.06	1.27	0.76	0.89	0.30	-39.5
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.44	0.53	0.10	0.12	0.34	- 340.0
รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย	0.55	0.66	4.48	5.25	(3.93)	-100.0
รายได้อื่นๆ	18.40	22.00	20.11	23.58	(1.71)	-8.50
รวมรายได้อื่น	83.65	100.00	85.27	100.00	(1.62)	-1.90

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นรวม 83.65 ล้านบาท ลดลง จากปีก่อน 1.62 ล้านบาท ปรับลดลง 1.9%

### ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 1,015.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 46.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4.81 % ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม 1.5 % ต้นทุนขายมีอัตราปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าจ้างเงินเดือน การประมาณการผลประโยชน์พนักงานเนื่องจากการประกาศใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2562 โดยมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2562 ซึ่งมีการเพิ่มและแก้ไขอัตราค่าชดเชยการเลิกจ้าง จากเดิมสูงสุด 300 วัน เป็น 400 วัน ค่าเสื่อมราคาและค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา โดยมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนเท่ากับ 4.8% จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในปี 2562 เท่ากับ 25.1 % และปี 2561 เท่ากับ 27.5 %

ต้นทุนขายและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		ค่าเช่าและค่าบริการ		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนขาย	301.03	254.93	223.39	217.74	491.44	496.59	1,015.86	969.26
Cost Ratio	58.2%	53.1%	88.0%	83.8%	83.9%	83.4%	74.9%	72.5%
กำไรขั้นต้น	215.83	225.42	30.32	42.21	94.12	99.18	340.27	366.81
GP Margin	41.8%	46.9%	12.0%	16.2%	16.1%	16.6%	25.1%	27.5%

อนึ่ง สัดส่วนต้นทุนขายและบริการรวม และสัดส่วนอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2562 และปี 2561 โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายและบริการรวม สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 74.9 % และ 72.5 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 25.1 % และ 27.5 % ซึ่งสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

#### ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 301.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 46.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 18.1 % จากปีก่อน ในขณะที่รายได้ห้องพักในปี 2562 มีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นเท่ากับ 7.6 % จากปีก่อน จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับรายได้ห้องพักลดลงจากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 58.2 % และ 53.1 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 41.8 % และ 46.9 % ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพักเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นผลจากการประมาณการผลประโยชน์พนักงานชดเชยการเลิกจ้างเดิมสูงสุด 300 วัน เป็น 400 วัน

## ข) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 223.39 ล้านบาท (ปี 2561 เท่ากับ 217.74 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 5.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.6 % จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 88% และ 83.8 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 12 % และ 16.2 % ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นผลจากการประมาณการผลประโยชน์พนักงานชดเชยการเลิกจากเดิมสูงสุด 300 วัน เป็น 400 วัน

## ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 491.44 ล้านบาท ลดลง 5.15 ล้านบาท ลดลง 1 % จากปีก่อน เกิดจากบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง 1.7 % จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงตามสัดส่วน ซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนสำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 83.9 % และ 83.4% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 16.1 % และ 16.6% ตามลำดับ

จากการประมาณการผลประโยชน์พนักงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมจากกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปี ขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนขาย	17,967	5,152	9,305	2,267
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,266	185	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15,659	5,628	8,587	2,013
รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	34,892	10,965	17,892	4,280

## ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวม เป็นเงิน 360.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 20.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.93 % ซึ่งเป็นผลมาจาก ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้น 8.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 19.55 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ (หน่วย : ล้านบาท)	2562	2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	75.14	66.64	8.50	12.76
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	264.23	244.68	19.55	7.99
ขาดทุนด้อยค่าความนิยม	-	4.90	(4.90)	100.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	16.03	15.80	0.23	1.46
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.11	4.49	0.62	13.81
โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	0.26	4.07	(3.81)	93.61
รวมค่าใช้จ่าย	360.77	340.58	20.19	5.93

### กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) 63.15 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 48.35 ล้านบาท ลดลง 43.36 %

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 123.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 18.45 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 17.56 %

### กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนก่อนภาษีเงินได้รวม 60.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 66.8 ล้านบาท และบริษัทฯ มีรายได้ภาษีเงินได้ในปี 2562 รวม 4.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.54 ล้านบาท

### กำไรสุทธิ

#### อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

		2562	2561	2560
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	ร้อยละ	(3.85)	0.22	9.71
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	(1.00)	0.05	2.76
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	(0.58)	0.03	1.67

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 55.46 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 58.52 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปี 2562 เท่ากับ 0.17 บาท (ปี 2561 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.01 บาท) โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) เท่ากับ -3.85 % ซึ่งลดลงจากปีก่อน (ปี 2561 และ 2560 มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 0.22 % และ 9.71 %) โดยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equity) ในปี 2562 เท่ากับ -1.00 % และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Assets) เท่ากับ -0.58 %

### 3. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	สัดส่วน
สินทรัพย์รวม	9,472.21	9,676.24	(204.03)	-2.11%
หนี้สินรวม	4,001.16	4,080.89	(79.73)	-1.95 %
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,471.05	5,595.35	(124.30)	-2.22%

#### โครงสร้างของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเป็นเงิน 9,472.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 204.03 ล้านบาท ปรับลดลง 2.11 % โดยมีรายละเอียดการเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของสินทรัพย์แต่ละประเภท ดังนี้

บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นเงิน 214.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.06 % เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน 6.3 ล้านบาท ประกอบไปด้วยเงินสดในมือลดลง 1.1 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่ลดลง 4.79 ล้านบาท และเช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก ลดลง 0.41 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม 9,257.24 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 208.37 ล้านบาท ปรับลดลง 2.2 % เนื่องจาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 3.6 ล้านบาท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีลดลง 206.5 ล้านบาท ค่าความนิยมลดลง 3.07 ล้านบาทสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น 5.94 ล้านบาท ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 10.28 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สินลดลง 15.12 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 3.38 ล้านบาท

โครงสร้างของสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เปรียบเทียบกับปี 2561 สรุปได้ดังนี้

รายการสินทรัพย์	2562		2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50.60	0.53%	56.90	0.59%	(6.30)	-11.07%
เงินลงทุนชั่วคราว	0.72	0.01%	0.72	0.01%	-	0.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	120.97	1.28%	109.90	1.14%	11.07	10.07%
สินค้าคงเหลือ	42.68	0.45%	43.11	0.45%	(0.43)	-1.00%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	<b>214.97</b>	<b>2.27%</b>	<b>210.63</b>	<b>2.18%</b>	<b>4.34</b>	<b>2.06%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	4.00	0.04%	4.00	0.04%	0	0.00%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	56.56	0.60%	60.16	0.62%	-3.6	-5.98%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8,943.73	94.42%	9,150.23	94.56%	-206.5	-2.26%
ค่าความนิยม	40.26	0.43%	43.33	0.45%	-3.07	-7.09%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.06	0.12%	5.12	0.05%	5.94	116.02%
สินทรัพย์ภายในได้รอตัดบัญชี	2.67	0.03%	2.35	0.02%	0.32	13.62%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	176.15	1.86%	165.87	1.71%	10.28	6.20%
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	5.07	0.05%	20.19	0.21%	-15.12	-74.89%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17.74	0.19%	14.36	0.15%	3.38	23.54%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	<b>9,257.24</b>	<b>97.73%</b>	<b>9,465.61</b>	<b>97.82%</b>	<b>(208.37)</b>	<b>-2.20%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,472.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,676.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>(204.03)</b>	<b>-2.11%</b>

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่า บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างของสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 4.34 ล้านบาทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจากปีก่อน 208.37 ล้านบาท คือ มีสินทรัพย์หมุนเวียนประมาณ 2.27 % และมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประมาณ 97.73 % โดยบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2562 เท่ากับ -0.58 % ในปี 2561 เท่ากับ 0.03 %

### ก) สินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ-สุทธิ จำนวน 42.68 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.43 ล้านบาท ประกอบด้วยสินค้าคงเหลือกิจการภัตตาคาร 8.73 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือกิจการโรงแรม 34.09 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือในปี 2562 เท่ากับ 20 เท่า และมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 18 วัน และมีนโยบายการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพเสียหายและล้าสมัย โดยมีการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้า ณ วันสิ้นปี 2562 จำนวน 0.134 ล้านบาท ปี 2561 มีตั้งค่าเผื่อไว้จำนวน 0.135 ล้านบาท



## ข) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสุทธิ (Net Book Value) ของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นเงิน 8,943.73 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 206.50 ล้านบาท ลดลง 2.2 % โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราการหมุนของสินทรัพย์ในปี 2562 เท่ากับ 0.15 เท่า โดยรายการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในปี 2562 และการคิดค่าเสื่อมราคา สรุปได้ตามตารางนี้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2561		ซื้อเพิ่ม/จำหน่าย/โอน		31 ธ.ค. 2562	
	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม
<b>ราคาทุน/ราคาที่ดีเพิ่ม</b>						
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	712.76	2,896.64		26.73	690.62	2,892.05
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	4,735.36	3,583.88	39.00	32.14	4,742.22	3,583.88
งานระหว่างก่อสร้าง	79.79		137.57	75.88	141.48	
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	2,041.53		45.60	18.23	2,068.90	
รวมราคาทุนและราคาที่ดีเพิ่ม	7,569.44	6,480.52	222.17	152.98	7,643.22	6,475.93
	14,049.96				14,119.15	
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ค่าปรับปรุงที่ดิน	1.54				1.54	
อาคาร/ส่วนปรับปรุง-ราคาทุนเดิม	2,223.21		97.67	9.48	2,311.40	
อาคาร/ส่วนปรับปรุง-ราคาที่ดีเพิ่ม		986.83	87.16	-		1,073.99
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	1,688.15		117.04	16.70	1,788.49	
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	3,912.90	986.83	301.87	26.18	4,101.43	1,073.99
	4,899.73				5,175.42	
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>						
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	711.22	2,896.64			689.08	2,892.05
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	2,512.15	2,597.05			2,430.82	2,509.89
งานระหว่างก่อสร้าง	79.79				141.48	
อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ	353.38				280.41	
รวมมูลค่าสุทธิทางบัญชี	3,656.54	5,493.69			3,541.79	5,401.94
	9,150.23				8,943.73	

ในปี 2562 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 8,943.73 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 206.5 ล้านบาท ประกอบด้วย

- ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาทุนเดิม จำนวน 689.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 22.14 ล้านบาท ลดลง 3.1 %
- ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน - ราคาที่ดีเพิ่ม จำนวน 2,892.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 4.59 ล้านบาท ลดลง 0.16 %
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาทุนเดิม 2,430.82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 81.33 ล้านบาท ลดลง 3.24 %
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - ราคาที่ดีเพิ่ม 2,509.89 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 87.16 ล้านบาท ลดลง 3.36%
- งานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 141.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 61.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.3 %
- อุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ จำนวน 280.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 72.97 ล้านบาท ลดลง 20.65 %

ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนที่ตีราคาใหม่ จะบันทึกตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดจากการประเมินของผู้เชี่ยวชาญอิสระและคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ โดยบริษัทและบริษัทย่อยให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทุก 5 ปี ในระหว่างนี้หากมีปัจจัยอื่นใดที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาใหม่ในปีนั้นๆ

#### 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 บริษัทย่อยจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยมจำนวน 4.90 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

#### สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

	หน่วย: ล้านบาท
ที่ดิน (มูลค่ายุติธรรม)	22,437
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร (มูลค่ายุติธรรม)	57,787
รวมสินทรัพย์	80,224
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>80,224</b>
สิ่งตอบแทนในการซื้อ - เงินสดจ่าย	85,128
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	4,904

#### โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport

- เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ลงทุนซื้อธุรกิจโรงแรมและรับโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach -Signal Hill จากบุคคลภายนอกที่ไม่มี ความสัมพันธ์กัน และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินซื้อธุรกิจโรงแรมเป็นเงินจำนวน 14.44 ล้านดอลลาร์ สหรัฐอเมริกา ครบถ้วนแล้ว

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2562 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ดำเนินการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อกิจการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ภายในระยะเวลาในการวัดมูลค่าไม่เกินกว่าหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อกิจการ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ ดังนั้นบริษัทย่อย ได้ทำการจัดประเภทงบการเงินย้อนหลังเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้รวมทั้งค่าความนิยม ณ วันที่ซื้อกิจการ จากที่เคยบันทึกไว้เดิม (หมายเหตุ 36) โดยค่าความนิยมจากการซื้อกิจการแสดงการคำนวณได้ดังนี้

### สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

	หน่วย: พันบาท
ที่ดิน	178,303
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร	233,639
เครื่องตกแต่งติดตั้ง	13,304
รวมสินทรัพย์	425,246
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>425,246</b>
สิ่งตอบแทนในการซื้อ - เงินสดจ่าย	468,575
ค่าความนิยม	43,329

### ค) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 120.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.07 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยลูกหนี้การค้าสุทธิลดลง 4.53 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 15.60 ล้านบาท

รายละเอียดลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2562		2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>ลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b>						
ลูกหนี้การค้า - กิจการโรงแรม	20.67	27.23	24.46	30.40	(3.79)	-15.49
ลูกหนี้การค้า - กิจการให้เช่าพื้นที่	55.25	72.77	55.99	69.60	(0.74)	-1.32
	75.92	100.00	80.45	100.00	(4.53)	-5.63
<b>ลูกหนี้อื่น</b>						
เงินเบิกล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-		-		-	
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าและลูกหนี้อื่นๆ	45.05		29.45		15.60	52.97
	45.05		29.45		15.60	52.97
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>120.97</b>		<b>109.90</b>		<b>11.07</b>	<b>10.07</b>

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยประมาณ 39 วัน โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้าของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) (ASIA) และบริษัทย่อย 2 แห่ง (AP & AA) ที่ประกอบกิจการโรงแรม และ บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ZP) ที่ประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ดังต่อไปนี้

วิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า ณ 31 ธันวาคม 2562	โรงแรม ASIA, AP, AA		ZP ให้เช่าพื้นที่		รวม
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท
หนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15.18	65.07	3.71	5.33	
หนี้ค้างชำระ 1 - 30 วัน	3.76	16.12	21.89	31.46	
หนี้ค้างชำระ 31 - 60 วัน	0.89	3.81	11.90	17.11	
หนี้ค้างชำระ 61 - 90 วัน	0.28	1.20	5.49	7.89	
หนี้ค้างชำระ 91 - 365 วัน	0.59	2.53	6.70	9.63	
หนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปี	2.63	11.27	19.88	28.58	
	23.33	100.00	69.57	100.00	92.90
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	2.66		16.94		19.60
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	20.67		52.63		73.30
เช็ครับล่วงหน้า	-		2.62		2.62
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	20.67		55.25		75.92

### นโยบายการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยที่ประกอบกิจการโรงแรม ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเต็มจำนวนสำหรับลูกหนี้การค้าที่ปิดกิจการ หรืออยู่ในระหว่างการฟ้องร้องคดี และลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 1 ปี นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละราย

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ประกอบกิจการศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเท่ากับจำนวนเงินที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละราย สำหรับลูกหนี้ที่ค้างเกิน 180 วัน จะตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนจากยอดคงเหลือทั้งหมดหลังหักเงินประกันแล้ว

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นเป็นเงิน 0.1 ล้านบาท จึงทำให้มีหนี้สงสัยจะสูญเป็นจำนวน 29.71 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญที่ตั้งไว้มีความเหมาะสมและเพียงพอแล้ว

### การผูกพันด้านหนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4,001.16 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 4,080.89 ล้านบาท หนี้สินรวมลดลง 79.73 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาวเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้าง และ ตกแต่ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- บริษัทและบริษัทย่อย มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร รวม 26.56 ล้านบาท
- บริษัทค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยสองแห่ง จำนวน 1,609.50 ล้านบาท
- บจ.เอเชียพัทยาโฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,377 ล้านบาท
- บจ. เอเชียแอร์พอร์ท โฮเต็ล ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,745 ล้านบาท



- บจ. ZEER OVERSEA LLC. ค่าประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อย จำนวน 960 ล้านบาท
- บมจ.เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ประเภทซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange) จากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 480 ล้านบาท
- บมจ.เอเชียโฮเต็ล มีการระดมทุนที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับการปรับปรุงด้านหน้า 8.54 ล้านบาท
- บมจ.เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีการระดมทุนที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับการก่อสร้างโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 26.03 ล้านบาท
- บริษัท ย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด มีการระดมทุนที่ต้องจ่ายในอนาคตสำหรับสัญญาก่อสร้างโครงการโรงแรมและศูนย์การค้า เชียงใหม่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 22.01 ล้านบาท
- บมจ.เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ มีการระดมทุนที่ต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินตามสัญญา ให้แก่ บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด

จ่ายชำระภายใน	หน่วย: พันบาท
	งบการเงินรวม
จะครบกำหนดภายใน 1 ปี	33,833
จะครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	75,507
จะครบกำหนดเกิน 5 ปี	351,380
รวม	460,720

#### 4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

##### อัตราส่วนสภาพคล่อง

		2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.33	0.40	0.67
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.27	0.32	0.29

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.33 เท่า และ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.27 เท่า เนื่องจาก บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปีก่อน 6.3 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 11.07 ล้านบาท

##### อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารหนี้สิน

		2562	2561	2560
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.73	0.73	0.64
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	4.25	6.64	5.07

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 4,001.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 79.73 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 5,595.35 ล้านบาท เมื่อปี 2561 เป็น 5,471.05 ล้านบาท ณ วันสิ้นปี 2562 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.73 ในปี 2561 และในปี 2562 เท่ากับ 0.73 เท่าเดิม

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ปี 2562 เท่ากับ 4.25 เท่า เปรียบเทียบกับปีก่อนเท่ากับ 6.64 เหตุที่อัตราส่วนลดลง เนื่องจากปี 2562 บริษัท มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานลดลง

## กระแสเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ตามงบกระแสเงินสด ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2562	2561	2560
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	406.10	588.69	444.73
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(174.55)	(841.99)	(324.16)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(235.70)	248.34	(137.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(4.15)	(4.96)	(16.43)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(2.15)	(4.64)	2.94
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	56.90	66.50	79.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	50.60	56.90	66.50

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 406.10 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 182.59 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมลงทุนจำนวน 174.55 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และ เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน และมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 235.70 ล้านบาท เป็นเงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว และต้นทุนทางการเงิน

## แหล่งที่มาของเงินทุน

### เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	2,162,658	2,351,581	511,060	555,000
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(243,011)	(212,922)	(59,000)	(56,000)
รวม เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1,919,647	2,138,659	452,060	499,000

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งครั้งที่ 2 เพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดการจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยใหม่ของเงินกู้วงเงิน 120 ล้านบาท โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 46 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.375 ต่อปี โดยชำระเงินต้นงวดแรกเดือนเมษายน 2563 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2571

เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้ขอสินเชื่อจากธนาคารแห่งหนึ่งวงเงิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนค่าใช้จ่ายปรับปรุงหน้าโรงแรม FACADE และภายในโรงแรมในส่วน Front Desk, Lobby, Coffee shop และ Commercial shops ของโรงแรมเอเชียราชเทวี โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 46 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.375 ต่อปี โดยชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน มกราคม 2571 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัท ย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 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

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย เป็นผู้ค้ำประกันร่วม

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

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงินรวม 111 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าอุปกรณ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงการ จำนวน 100 ล้านบาท และวงเงินเพื่อชำระค่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างใหม่ จำนวน 11 ล้านบาท

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

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย เป็นผู้ค้ำประกันร่วม

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

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Glendale & Glenhurst และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อย

## 5. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

### 1. ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อธุรกิจโรงแรม

#### 1.1 ปัจจัยบวก

1. การเมืองของไทยหากมีเสถียรภาพ ส่งผลดีต่อการสร้างบรรยากาศของการท่องเที่ยวและเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว
2. การพัฒนาอย่างรวดเร็วของเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งผลทำให้รูปแบบของการเดินทางท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงไป มีแนวโน้มว่า การเดินทางแบบเป็นหมู่คณะผ่านบริษัททัวร์จะเป็นสัดส่วนที่ลดลง โดยเปลี่ยนแปลงไปเป็นลักษณะการเดินทางแบบกลุ่มเล็ก เดินทางโดยไม่ผ่านบริษัททัวร์ ซึ่งจะทำให้โรงแรมสามารถขายห้องพักได้ในราคาที่สูงขึ้น
3. รัฐบาลมีนโยบายที่ชัดเจนอย่างต่อเนื่อง ในการส่งเสริมการท่องเที่ยว และมีความพยายามในการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ที่เป็นปัญหาต่อการท่องเที่ยว
4. โครงการใหญ่ๆ ของภาครัฐหลายโครงการจะส่งผลดีต่อการท่องเที่ยวอย่างชัดเจน เช่น โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โครงการไทยแลนด์รีเวียรา เป็นต้น

#### 1.2 ปัจจัยลบ

1. จิตความสามารถของสนามบินของเมืองท่องเที่ยวหลัก ไม่สามารถรองรับการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นได้ ในทุกสนามบินในทุกเมืองท่องเที่ยว
2. การแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรม มีจำนวนห้องพักในเมืองหลัก ๆ ทางด้านการท่องเที่ยว เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
3. การขาดแคลนบุคลากรในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ยังส่งผลทำให้มีการแย่งชิงตัวพนักงาน ในทุก ๆ ระดับ ซึ่งส่งผลทำให้ต้นทุนด้านแรงงานสูงขึ้น
4. ปัจจุบันมีการพึ่งพิงนักท่องเที่ยวจากตลาดจีนจำนวนมาก หากมีปัจจัยใดๆ ที่เป็นผลลบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมเช่นกัน ดังที่ปัจจุบันเกิดการระบาดของ COVID-19
5. การเกิดเหตุแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 หรือ Virus อื่นใด ที่มีต่อประชากรโลกในอนาคต ทำให้หวาดระแวงในการท่องเที่ยว เดินทาง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ กระทั่งกระทบต่อธุรกิจโรงแรมทั้งสิ้น

### 2. ปัจจัยภายในที่มีผลต่อธุรกิจโรงแรม

#### 2.1 ปัจจัยบวก

1. การขยายเส้นทางของระบบรถไฟฟ้ามหานครหลายสาย จะส่งผลกระทบต่อทำให้โรงแรมที่อยู่บนเส้นทางรถไฟฟ้ามหานครได้รับประโยชน์ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อโรงแรมเอเซียอย่างมาก
2. โรงแรมเอเซียมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า ทั้งที่เป็นบริษัทท่องเที่ยวต่าง ๆ หน่วยงานราชการ รวมทั้งบริษัทเอกชนต่างๆ ทำให้มีลูกค้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง
3. โรงแรมเอเซียมีพนักงานที่ทำงานอยู่กับโรงแรมมานานเป็นจำนวนมาก ทำให้เข้าใจในงาน รวมทั้งซึมซับวัฒนธรรมในการบริการลูกค้า ส่งผลทำให้สามารถให้บริการอย่างเป็นที่พอใจของลูกค้า

#### 2.2 ปัจจัยลบ

1. ภาพพจน์ของโรงแรมเอเซีย ที่เปิดให้บริการกว่า 50 ปี ทำให้ลูกค้าส่วนหนึ่งมีค่านิยมต้องเป็นโรงแรมเก่า และตัวอาคารของโรงแรมก็มีอายุการใช้งานมานาน ทำให้มีต้นทุนในการบำรุงรักษาสูงขึ้นเรื่อย ๆ
2. จากการเกิดระบาดของโรค เช่น ไวรัสโคโรนา COVID-19 ทำให้ทุกโรงแรมจะต้องมีความเข้มงวดในการรักษาดูแล ในการทำความสะอาดอย่างเข้มงวด ทั้งห้องพัก ห้องอาหาร พื้นที่สาธารณะ วางมาตรการให้พนักงาน เข้าใจ มีความปลอดภัยในผู้ให้บริการและผู้รับบริการ และให้ลูกค้าเกิดความไว้วางใจในสุขอนามัย ซึ่งจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายในการดูแลอย่างทั่วถึง



### 3. ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อธุรกิจศูนย์การค้า

3.1 ปัจจัยจากการตลาดและภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น นอกจากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์รวมธุรกิจไอทีแล้ว บริษัทได้สร้างศูนย์ค้าส่งเดอะฮับเพื่อเป็นโครงการส่วนต่อขยายของศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต เพื่อพัฒนาสู่ความเป็นศูนย์ค้าส่งครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบครัน และเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดในส่วนอื่นๆให้มากขึ้น และมีรายได้เพิ่มมากขึ้น

3.2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ และปัจจัยหลักที่ผลต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่มีความผันผวน (โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่สหรัฐอเมริกา) กำลังซื้อและการบริโภคของลูกค้าที่มาใช้บริการศูนย์การค้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ดังกล่าว จึงหาแนวทางกระจายความเสี่ยงโดยการเพิ่มโครงการ AA-Town Apartment และศูนย์ค้าส่งเดอะฮับ เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัท

### 4. ปัจจัยภายในที่มีผลต่อธุรกิจศูนย์การค้า

จากการขยายธุรกิจของบริษัท อย่างต่อเนื่องของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีการลงทุนในด้านต่างๆ มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ การตลาด และด้านบุคลากร บริษัทจึงได้มีการวางแผนกลยุทธ์และการจัดการให้สอดคล้องกับ ภาวะการณ์ การขยายตัวของธุรกิจ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

-----

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด 4 ท่าน ได้แก่ นายสุวัฒน์ คุสิตโรจนวงศ์, นายสมบัติ ผู้พัฒน์หิรัญกุล, นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์ และ ดร.โชติมา พัวศิริ โดยมีนายสุวัฒน์ คุสิตโรจนวงศ์เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ มีการประชุมกรรมการตรวจสอบในรอบปี 2562 รวม 9 ครั้ง เพื่อทำหน้าที่ตามขอบเขตและความรับผิดชอบ สรุปสาระสำคัญดังนี้

➢ คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี รวมทั้งงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีทุกไตรมาส ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อว่างบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีโดยมีความถูกต้อง และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้กับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนและผู้ใช้งบการเงิน

➢ คณะกรรมการตรวจสอบ ติดตามรายงานผลวิเคราะห์ความเสี่ยงของบริษัทในทุกไตรมาส และรายงานการตรวจสอบของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งจากการตรวจสอบไม่พบข้อผิดพลาด หรือข้อบกพร่องที่เป็นนัยสำคัญ ทั้งนี้ ได้รายงานการบริหารความเสี่ยงและการตรวจสอบภายในให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ และดูแลให้มีการปฏิบัติเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมาย หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

➢ คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติมิได้เป็นกรรมการผู้บริหาร ได้มีการประชุมหารือกันเอง 1 ครั้งในปี 2562 โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม ตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (CG Code) ซึ่งมีการบันทึกการประชุม นำผลการประชุมแจ้งต่อกรรมการผู้จัดการ และรายงานต่อที่ประชุมกรรมการ หรือ นำเสนอเรื่องต่าง ๆ เพื่อฝ่ายบริหารปรับปรุงและติดตาม

➢ คณะกรรมการตรวจสอบเสนอให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2563 ได้แก่ นายเสถียร วงศ์สนั่น หรือ นางสาวพัชรี ศิริวงษ์ศิลป์ หรือ นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอ เอ็นเอส ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัทมีการเปิดเผยการรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างครบถ้วน ชัดเจน และเชื่อถือได้ และมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและเพียงพอต่อการปฏิบัติงานในทุกด้านด้วยความโปร่งใส รอบคอบ ยุติธรรม ตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ตามที่ควรแล้ว



(นายสุวัฒน์ คุสิตโรจนวงศ์)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

21 กุมภาพันธ์ 2563

## รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ทุกท่านไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัท ดังมีรายนามดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุมในรอบปี 2562
นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	ประธานกรรมการ	1/1
นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์	กรรมการ	1/1
นายสุวัฒน์ คุณิตโรจนวงศ์	กรรมการ	1/1

การสรรหากรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาโดยคำนึงถึงบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ ประสบการณ์ความเชี่ยวชาญหลากหลายอาชีพ และภาวะผู้นำ ตลอดจนวิสัยทัศน์และทัศนคติที่ดีต่อองค์กร อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท เพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้การบริหารจัดการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับการกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทอันได้แก่ คำบำเหน็จกรรมการ และค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ในปี 2563 นี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาปรับเท่ากับปีก่อน โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และผลการปฏิบัติงาน รวมถึงผลประโยชน์ของบริษัทเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมเดียวกัน และปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อกิจการหรือภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้ คำตอบแทนดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท จำนวน 11 ท่าน ซึ่งมีความชำนาญที่แตกต่างกัน สามารถกำกับดูแลและก้าวทันการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจของ Konzern ใหม่ คณะกรรมการสรรหาฯ หวังว่าคณะกรรมการชุดนี้จะสามารถผลักดันให้บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจบรรลุเป้าหมายที่วางไว้อย่างมั่นคงและยั่งยืน



(นายสมบัติ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล)

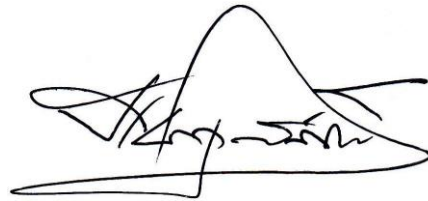
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

21 กุมภาพันธ์ 2563

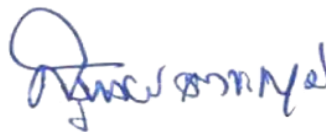
## รายงานความเห็นของคณะกรรมการ ต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณางบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว มีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ รวมถึงการพิจารณาและประมาณการทางการเงินบัญชีที่สมเหตุสมผล

คณะกรรมการได้จัดให้บริษัทฯ มีการบันทึกและรวบรวมข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง และเพียงพอที่จะแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่เป็นจริง สมเหตุสมผล และมีมาตรการที่เหมาะสมในการดำรงรักษามูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ รวมถึงการกำกับให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมที่จะป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท



นายปิยะวุฒิ เสนากุลพิทักษ์  
ประธานกรรมการ



นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร  
กรรมการผู้จัดการ



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ใน วรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุด ตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

## **การด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และเงินลงทุนในบริษัทย่อย**

### **ความเสี่ยง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย (บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด) ซึ่งมีราคาตามบัญชีสุทธิเป็นจำนวนเงิน 397.74 ล้านบาท เนื่องจากโรงแรมดังกล่าวยังมีผลประกอบการขาดทุน ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ว่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์อาจเกิดการด้อยค่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่จะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบเฉพาะกิจการ ดังนั้นผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และเงินลงทุนในบริษัทย่อย

### **วิธีการตอบสนองความเสี่ยง โดยผู้สอบบัญชี**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) ทำความเข้าใจและสอบถามผู้บริหารถึงนโยบายในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท และเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบเฉพาะกิจการ
- 2) พิจารณาความเหมาะสมของจำนวนเงินของประมาณการค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของกลุ่มบริษัท และเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบเฉพาะกิจการ โดยตรวจสอบประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร การตรวจสอบดังกล่าวรวมถึงการประเมินข้อสมมติฐานที่มีสาระสำคัญ เช่น อัตราการเข้าพัก อัตราค่าห้องพัก และอัตราการเติบโตโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในปัจจุบัน ข้อมูลในอดีต และประเมินอัตราคิดลดโดยเปรียบเทียบกับอัตราคิดลดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม
- 3) การทดสอบความถูกต้องของการคำนวณการด้อยค่า
- 4) วิเคราะห์ข้อมูลในอดีตเพื่อสนับสนุนความแม่นยำในกระบวนการคาดการณ์ของกลุ่มบริษัท
- 5) ประเมินความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## **การด้อยค่าของค่าความนิยม**

### **ความเสี่ยง**

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 และ 36 เกี่ยวกับค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเงินรวม 40.26 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวเกิดจากการซื้อธุรกิจของบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ลงทุนซื้อธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Airport การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทนำมาใช้ในการทดสอบการด้อยค่าดังกล่าว ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงได้พิจารณาเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

การตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) ประเมินความเหมาะสมของวิธีคิดลดกระแสเงินสดที่จัดทำโดยกลุ่มบริษัท และข้อสมมติฐานที่กลุ่มบริษัทใช้ในการคำนวณมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์กับเอกสารที่เกี่ยวข้องและข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งภายนอก
- 2) วิเคราะห์ข้อมูลในอดีตเพื่อสนับสนุนความแม่นยำในกระบวนการคาดการณ์ของกลุ่มบริษัท
- 3) ทดสอบหลักการและความถูกต้องของวิธีการคำนวณทางคณิตศาสตร์ของวิธีคิดลดกระแสเงินสด
- 4) ประเมินความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 13 และข้อ 36 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2562 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ดำเนินการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อกิจการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ภายในระยะเวลาในการวัดมูลค่าไม่เกินกว่าหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อกิจการ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำการจัดประเภทงบการเงินย้อนหลังเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้รวมทั้งค่าความนิยมน ณ วันที่ซื้อกิจการดังกล่าวจำนวน 43.33 ล้านบาท ในงบการเงินรวม

## เรื่องอื่น

งบการเงินรวม (ก่อนจัดประเภทใหม่) ของบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานเดียวกันกับข้าพเจ้า ตามรายงานลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562 โดยแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข และให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจโรงแรมซึ่งบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ซื้อโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีส่วนได้กำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของ



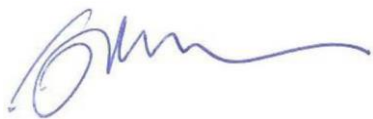
ข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นายเสถียร วงศ์สนั่นท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3495

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		หน่วย: บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หมายเหตุ		"จัดประเภทใหม่"			
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	50,598,762	56,901,186	4,144,842	4,590,934
เงินลงทุนชั่วคราว		717,684	717,684	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	6, 7	120,968,688	109,901,948	14,355,791	15,994,411
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	8	42,685,685	43,114,768	18,018,243	18,456,124
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		214,970,819	210,635,586	36,518,876	39,041,469
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	56,564,175	60,160,084	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	13	8,943,725,424	9,150,230,446	1,994,140,394	2,018,194,544
ค่าความนิยม	36	40,263,249	43,328,725	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	15	11,055,169	5,126,178	1,053,157	1,234,768
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	16	2,674,138	2,345,654	-	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	7, 17	176,152,809	165,867,720	5,889,915	7,102,328
เงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน		5,068,364	20,186,027	1,158,450	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำและเงินประกัน		1,233,309	1,329,764	241,557	272,629
ภาษีเงินได้คืนบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่าย		11,470,610	11,274,942	10,581,000	10,441,873
อื่นๆ		5,034,680	1,755,002	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,257,241,927	9,465,604,542	3,153,658,173	3,177,839,842
รวมสินทรัพย์		9,472,212,746	9,676,240,128	3,190,177,049	3,216,881,311

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย: บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
		"จัดประเภทใหม่"			
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	18	220,171,747	124,450,389	52,775,393	22,230,121
เจ้าหนี้การค้า		31,854,221	29,261,448	10,000,191	10,480,358
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	97,503,929	97,115,739	24,346,209	25,942,174
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายใน 1 ปี	20	243,010,861	212,922,032	59,000,000	56,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	21	1,391,141	1,449,264	-	286,952
รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	24	7,681,949	7,681,949	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	284,237,003	303,390,612
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน		47,580,451	51,731,596	2,522,491	4,112,494
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	331,221	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		649,194,299	524,943,638	432,881,287	422,442,711
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	20	1,919,647,023	2,138,658,572	452,059,970	499,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	21	-	1,391,141	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	1,138,112,545	1,145,471,756	310,726,036	310,480,576
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	114,184,606	82,358,355	58,441,209	38,864,195
เงินประกันการเช่า	23	163,825,066	165,161,126	12,429,618	12,340,333
รายได้รอการตัดบัญชี-สิทธิการเช่าพื้นที่	24	11,272,636	17,905,143	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		4,920,309	4,998,227	1,177,797	1,372,400
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,351,962,185	3,555,944,320	834,834,630	862,057,504
รวมหนี้สิน		4,001,156,484	4,080,887,958	1,267,715,917	1,284,500,215

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย: บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561		
	"จัดประเภทใหม่"					
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
	หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	500,000,000	500,000,000	500,000,000		
	หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
	หุ้นสามัญ 320,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	320,000,000	320,000,000	320,000,000		
ส่วนเกินทุน						
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่ายหุ้นสามัญบริษัทใหญ่					
	ที่ถือโดยบริษัทย่อย	112,743,250	112,743,250	-	-	
	ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของเงินลงทุน					
	ในบริษัทย่อย	36,401,650	36,401,650	-	-	
กำไรสะสม						
	จัดสรรแล้ว					
	สำรองตามกฎหมาย	25	45,606,933	44,667,328	45,606,933	44,667,328
	ยังไม่ได้จัดสรร	559,451,726	575,019,391	266,752,484	271,908,224	
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	4,231,907,837	4,338,863,222	1,290,101,715	1,295,805,544	
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	5,306,111,396	5,427,694,841	1,922,461,132	1,932,381,096	
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	164,944,866	167,657,329	-	-	
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,471,056,262	5,595,352,170	1,922,461,132	1,932,381,096	
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
		9,472,212,746	9,676,240,128	3,190,177,049	3,216,881,311	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย: บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>รายได้</b>	7, 28, 31			
รายได้จากกิจการ โรงแรม		770,569,214	740,299,586	377,294,946
รายได้ค่าเช่าและบริการ		585,557,196	595,770,912	-
<b>รวมรายได้</b>		1,356,126,410	1,336,070,498	377,294,946
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>				
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม				
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม		(502,722,028)	(450,973,473)	(237,515,341)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	13	(21,697,700)	(21,697,700)	(7,129,786)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ				
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		(425,984,712)	(431,128,479)	-
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	13	(65,458,590)	(65,458,590)	-
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>		(1,015,863,030)	(969,258,242)	(244,645,127)
<b>กำไรขั้นต้น</b>		340,263,380	366,812,256	132,649,819
รายได้เงินปันผล	9	-	-	8,536,488
รายได้อื่น	30	83,658,475	85,272,477	61,074,759
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		423,921,855	452,084,733	202,261,066
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(75,139,703)	(66,641,641)	(26,594,299)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(264,226,134)	(244,677,587)	(101,233,516)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม		-	(4,904,000)	-
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	33	(16,026,560)	(15,804,060)	(7,468,860)
ค่าตอบแทนกรรมการ	32	(5,110,800)	(4,486,274)	(3,135,000)
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ(หนี้สงสัยจะสูญ)		(263,512)	(4,065,045)	56,620
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>		(123,513,299)	(105,062,108)	(42,722,380)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(60,358,153)	6,444,018	21,163,631
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	16	4,768,588	(3,774,477)	(2,371,522)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>		(55,589,565)	2,669,541	18,792,109

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		หน่วย: บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2562	2561	2562	2561
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>					
<b>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่</b>					
<b>เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน:</b>					
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการ					
คณิตศาสตร์ประกันภัย	22	(77,236)	-	(3,890,679)	-
กำไรเงินได้ของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
สำหรับรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่		15,447	-	778,136	-
<b>รายการที่อาจจะถูกจัดประเภทรายการใหม่</b>					
<b>เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:</b>					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน					
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(42,581,512)	(4,252,116)	-	-
		(42,643,301)	(4,252,116)	(3,112,543)	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>(98,232,866)</b>	<b>(1,582,575)</b>	<b>15,679,566</b>	<b>67,226,438</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)</b>					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					
		(55,463,440)	3,063,883	18,792,109	67,226,438
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
		(126,125)	(394,342)	-	-
		(55,589,565)	2,669,541	18,792,109	67,226,438
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม</b>					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					
		(95,983,915)	(967,696)	15,679,566	67,226,438
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
	9	(2,248,951)	(614,879)	-	-
		(98,232,866)	(1,582,575)	15,679,566	67,226,438
<b>กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>					
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (บาท)					
		(0.17)	0.01	0.06	0.21
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)					
		320,000,000	320,000,000	320,000,000	320,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเซียไฮเทค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย: บาท

งบการเงินรวม

หมายเหตุ	กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ที่ถือโดยบริษัทย่อย	ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
						ส่วนเกินทุน	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ	ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	จัดสรรแล้ว	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	จากการตีราคาสินทรัพย์ (หมายเหตุ 14)	ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	การแปลงค่างบการเงิน	อื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของบริษัทใหญ่	รวม		
	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
	-	-	(685,424)	-	-	-	-	-	-	(685,424)	(10,514,576)	(11,200,000)
26	-	-	-	-	(71,996,850)	-	-	-	-	(71,996,850)	(1,738,170)	(73,735,020)
25	-	-	-	3,361,322	(3,361,322)	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	66,576,207	(66,576,207)	-	-	(66,576,207)	-	-	-
	-	-	-	-	-	(321,994)	-	(3,709,585)	(4,031,579)	(4,031,579)	(220,537)	(4,252,116)
	-	-	-	-	3,063,883	-	-	-	-	3,063,883	(394,342)	2,669,541
	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
9, 26	-	-	-	-	(25,599,530)	-	-	-	-	(25,599,530)	(463,512)	(26,063,042)
25	-	-	-	939,605	(939,605)	-	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	66,434,910	(66,576,207)	141,297	-	(66,434,910)	-	-	-
	-	-	-	-	-	(3,216,416)	-	(37,162,762)	(40,379,178)	(40,379,178)	(2,202,334)	(42,581,512)
	-	-	-	-	(55,463,440)	-	(141,297)	-	(141,297)	(55,604,737)	(46,617)	(55,651,354)
	320,000,000	112,743,250	36,401,650	45,606,933	559,451,726	4,253,845,702	-	(21,937,865)	4,231,907,837	5,306,111,396	164,944,866	5,471,056,262

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเชียโอทีแอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย: บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

กำไรสะสม				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
				กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
				ส่วนเกินทุนจาก	ผลขาดทุนจากการ	รวมองค์ประกอบ	
				การตีราคาสินทรัพย์	ประมาณการตามหลัก	อื่นของส่วน	รวมส่วน
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น	จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	(หมายเหตุ 14)	คณิตศาสตร์ประกันภัย	ของผู้ถือหุ้น	ของผู้ถือหุ้น
	ที่ออกและชำระแล้ว	สำรองตามกฎหมาย					
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	320,000,000	41,306,006	274,336,129	1,301,509,373	-	1,301,509,373	1,937,151,508
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี :							
เงินปันผลจ่าย	26	-	(71,996,850)	-	-	-	(71,996,850)
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	25	-	(3,361,322)	-	-	-	-
โอนไปกำไรสะสม		-	5,703,829	(5,703,829)	-	(5,703,829)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	67,226,438	-	-	-	67,226,438
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	320,000,000	44,667,328	271,908,224	1,295,805,544	-	1,295,805,544	1,932,381,096
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี :							
เงินปันผลจ่าย	26	-	(25,599,530)	-	-	-	(25,599,530)
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	25	-	(939,605)	-	-	-	-
โอนไปกำไรสะสม	14	-	2,591,286	(5,703,829)	3,112,543	(2,591,286)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	18,792,109	-	(3,112,543)	(3,112,543)	15,679,566
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	320,000,000	45,606,933	266,752,484	1,290,101,715	-	1,290,101,715	1,922,461,132

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :</b>				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(55,589,565)	2,669,541	18,792,109	67,226,438
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4,768,588)	3,774,477	2,371,522	1,120,914
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	34,890,656	10,965,545	17,892,535	4,279,693
ค่าเสื่อมราคา	305,510,287	282,704,769	52,632,594	50,834,782
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจ่าย	23,548,090	23,548,090	1,212,413	1,212,413
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,746,869	1,473,059	672,610	674,378
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	263,512	4,065,045	(56,620)	-
รายได้ค่าเช่าจากประกันภัย	-	(2,975,754)	-	-
กลับรายการค่าเผื่อนี้มูลค่าสินทรัพย์ลดลง	(168)	-	(168)	-
(กำไร)ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1,282,926	572,488	(302,908)	(100,956)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	757,667	526,022	-	-
ภาษีเงินได้คืนบุคคลหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	236,674	277,049	-	-
รายได้ค่าสิทธิการเช่า	(6,632,507)	(6,632,507)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(8,536,488)	(32,011,830)
ผลขาดทุนจากการซื้อขายค่าความนิยม	-	4,904,000	-	-
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	123,513,299	105,062,108	42,722,380	45,312,343
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินจากการดำเนินงาน	424,759,152	430,933,932	127,399,979	138,548,175
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(662,560)	(5,077,165)	1,695,240	3,389,846
สินค้าคงเหลือ	429,251	(1,085,705)	438,049	394,109
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3,924,176)	(1,094,168)	31,072	(24,472)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	2,592,773	(1,227,108)	(480,167)	(1,261,332)
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4,266	4,403,191	(1,918,258)	(453,734)
เงินประกันการเช่า	(1,336,060)	865,857	89,285	598,388
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(77,918)	328,366	(194,603)	128,204
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	421,784,728	428,047,200	127,060,597	141,319,184
เงินสดจ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(3,141,641)	(3,360,740)	(2,206,200)	(1,560,520)
เงินสดรับจากลูกหนี้ค่าเช่าเซ็กซี่จากประกันภัย	-	182,758,649	-	-
เงินสดรับจากภาษีเงินได้นิติบุคคล	7,070,178	2,009,812	-	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(19,612,651)	(20,763,760)	(1,487,054)	(1,426,501)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	406,100,614	588,691,161	123,367,343	138,332,163
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :				
เงินปันผลรับจากเงินลงทุน	-	-	8,536,488	32,011,830
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	2,134,036	1,811,559	343,741	249,316
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน	(1,349,915)	(20,186,027)	(1,158,450)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(106,111,009)	(778,343,447)	(26,612,631)	(16,621,531)
เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	(33,833,179)	(32,633,621)	-	-
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(35,385,725)	(12,637,086)	(3,665,602)	3,355,311
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(174,545,792)	(841,988,622)	(22,556,454)	18,994,926

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	95,721,358	6,178,605	30,545,272	(36,610,113)
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(54,199,488)	(125,000,000)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	27,500,000	167,500,000
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(123,551,421)	(104,463,993)	(35,276,253)	(38,041,375)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(26,063,042)	(73,735,020)	(25,599,530)	(71,996,850)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลง	-	(11,200,000)	-	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว	(212,809,362)	(190,934,604)	(56,000,000)	(56,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	32,448,944	623,848,490	12,059,970	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาชำระเงิน	(1,449,264)	(1,354,896)	(286,952)	(257,383)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(235,702,787)	248,338,582	(101,256,981)	(160,405,721)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(4,147,965)	(4,958,879)	(446,092)	(3,078,632)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(2,154,459)	(4,639,533)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	56,901,186	66,499,598	4,590,934	7,669,566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	50,598,762	56,901,186	4,144,842	4,590,934

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 บริษัทฯ และบริษัทย่อย 6 แห่ง

- บริษัทฯ และบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท เอเชียพัทธาโฮเทล จำกัด บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเทล จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักและภัตตาคาร โรงแรมที่ดำเนินการโดยบริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเทล จำกัด รวมถึง  
โรงแรมเอเชีย ชะอำ  
ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก  
โรงแรม ดาร์เลย์
- 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 สไปโฮเทล 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 ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สถานการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้



ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

#### เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงินรวม

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

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทโดยตรง				
บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร	ไทย	99.42	99.42
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท 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	99.90
ZEER OVERSEA LLC.	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า และ โรงแรม	สหรัฐอเมริกา	99.93	99.93
บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด	ศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า และ โรงแรมให้เช่า	ไทย	92.00	92.00

- ข) บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย
- ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ ถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวม นี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

บริษัท จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน

## มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 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 – รายการแลกเปลี่ยน เกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่ง สามารถสรุปได้ดังนี้

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

## 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้บริการห้องพักและบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการให้บริการการขายแล้ว

รายได้จากการให้เช่าอาคาร เช่าพื้นที่ รับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาของการให้เช่าและตามอัตราที่กำหนดในสัญญา ยกเว้น รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาว รับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการ รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้สิทธิการเช่าพื้นที่รอตด์บัตช์ รับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

รายได้เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการประกาศจ่าย

รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

### **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าแสดงด้วยมูลค่าที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประมาณจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีต และการวิเคราะห์ยอดขายคงเหลือของลูกหนี้ ณ วันสิ้นปี หนี้สูญที่เกิดขึ้นในระหว่างปีตัดเป็นค่าใช้จ่ายทันทีที่เกิดขึ้น

### **สินค้าคงเหลือ**

บริษัทฯ และบริษัทย่อย แสดงราคาสินค้าคงเหลือด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า ราคาทุน บริษัทฯ คำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และบริษัทย่อยคำนวณโดยใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนในการซื้อ ประกอบด้วยราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้านั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้านี้ลดลง สำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหายและค้างนาน

### **เงินลงทุน**

เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทย่อย แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด ซึ่งบริษัทถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทฯ จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวในงบกำไรขาดทุนเมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

บริษัทฯ ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

### **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (โครงการอพาร์ทเมนต์) ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งราคาทุนรวมถึงรายจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดหาสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทใช้วิธีราคาทุนสำหรับการบันทึกบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยแนวทางราคาทุนนั้นเป็นไปตามแนวทางที่กำหนดในนโยบายการบัญชีหัวข้อ “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 ตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ต่าง ๆ ดังนี้

อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 89 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 54 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 - 20 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องติดตั้ง	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 ต้องมีการประมาณด้วยมูลค่าที่กิจการคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากสินทรัพย์นั้นหากมีอายุและสภาพที่คาดว่าจะได้รับในปัจจุบันเมื่อสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ นอกจากนี้ต้องมีการสอบทานมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์อย่างน้อยทุกสิ้นปี

ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนที่ดินราคาใหม่ จะบันทึกตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดจากการประเมินของผู้เชี่ยวชาญอิสระและคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทุก ๆ 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 เมื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษา นั้นทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตมากกว่าหนึ่งรอบบัญชี

#### ค่าความนิยม

ค่าความนิยม คือ ต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มา ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์สุทธิถูกแสดงแยกบรรทัดไว้ในงบการเงินรวม

ค่าความนิยมแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสมและจะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี ในแต่ละปีบริษัทจะมีการทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากการคำนวณมูลค่าจากการ ใช้ การคำนวณดังกล่าวอาศัยการประมาณการโดยผู้บริหาร และค่าเพื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะ ไม่มีการ โอนกลับรายการ

ต้นทุนของการได้มาของเงินลงทุนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของบริษัทย่อย ผลต่างจะถูกพิจารณาเป็นค่าความนิยมติดลบและจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนทันที

#### ค่าใช้จ่ายตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จัดจ่ายค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

#### ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืม ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีที่ค่าใช้จ่ายนั้นเกิดขึ้น ยกเว้น ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ ที่เข้าเงื่อนไขเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น และจะหยุดบันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ เมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้หรือขายตามประสงค์ และการรวมต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักในระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์หยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

#### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ บริษัทฯ และบริษัทย่อย แสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า(ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายตัดจ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ด้วยระยะเวลา 3-10 ปี

สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า ของบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC เป็นสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า “Quality Inn” แสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายตัดจ่ายโดยวิธีเส้นตรงด้วยระยะเวลา 20 ปี ตามอายุสัญญา

#### สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน โดยบันทึกเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่า หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้คำนวณมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า ใช้อัตราดอกเบี้ยที่ระบุในสัญญาเช่า ต้นทุนแรกเริ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงได้รวมอยู่ในราคาทุนของสินทรัพย์ ค่าเช่าที่จ่ายชำระจะบันทึกเป็นส่วนเป็นส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่ไปลดเงินต้น ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกไปสู่วัดต่างๆ 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 และแปลงค่างบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยระหว่างปี 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 เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระกลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ จะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

#### **กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารกำไร(ขาดทุน)สุทธิด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย

#### **ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยนำเสนอส่วนงานธุรกิจเป็นรูปแบบหลักในการรายงาน โดยพิจารณาจากระบบการบริหารจัดการ และโครงสร้างการรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน

#### **4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ**

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### **ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้า**

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



บริษัทย่อย - บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ประกอบกิจการศูนย์การค้าและอาคารให้เช่า ดังคำฟ้องนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้การค้าเท่ากับจำนวนเงินที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากผลการเรียกเก็บหนี้ในอดีตและฐานะการเงินของลูกหนี้แต่ละรายสำหรับลูกหนี้ค้างเกิน 180 วัน จะตั้งคำฟ้องนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนจากยอดคงเหลือทั้งหมดหลังหักเงินประกันแล้ว

#### **ค่าเผื่อการลดมูลค่าสำหรับสินค้าเก่า และเสื่อมคุณภาพ**

บริษัทและบริษัทย่อยได้ประมาณการค่าเผื่อลดมูลค่าสำหรับสินค้าเก่า ล้าสมัย และเสื่อมคุณภาพ หรือเมื่อราคาตลาดหรือราคาทดแทนลดลง เพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าลงของสินค้าคงเหลือ โดยการประมาณการนั้นจะพิจารณาจากการหมุนเวียนและการเสื่อมสภาพ และราคาตลาดหรือราคาทดแทนของสินค้าคงเหลือประเภทต่างๆ

#### **ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน**

ฝ่ายบริหารของบริษัทจะมีการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยประเมินจากผลการดำเนินงานและแผนงานในอนาคตของบริษัทย่อยนั้น ซึ่งการพิจารณาดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

#### **ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์**

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีการด้อยค่า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ บริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร บริษัทจะบันทึกเป็นขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

#### **อาคาร อุปกรณ์และโปรแกรมคอมพิวเตอร์**

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการของอายุการใช้งานและมูลค่าซากของอาคาร อุปกรณ์ และ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ของบริษัท โดยจะทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากที่เคยประมาณการไว้ หรือเมื่อมีการเลิกใช้งานหรือหมดสภาพการใช้งาน

#### **ค่าความนิยม/สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจ**

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจ ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

#### **สัญญาเช่า**

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่า บริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

#### **ประมาณการหนี้สิน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแนวของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบัน ตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสดในมือ	4,516	5,622	2,662	2,588
เช็คระหว่างทาง	-	407	-	281
เงินฝากธนาคาร				
บัญชีกระแสรายวัน	15,026	26,681	1,295	1,497
บัญชีออมทรัพย์	31,048	24,182	188	225
บัญชีเงินฝากประจำที่มีอายุ				
ครบกำหนดไม่เกิน 3 เดือน	9	9	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50,599	56,901	4,145	4,591

## 6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แยกตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย				
3 แห่งที่ประกอบกิจการโรงแรม				
หนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15,181	15,257	9,567	10,580
หนี้ค้างชำระ 1-30 วัน	3,764	7,173	1,494	2,783
หนี้ค้างชำระ 31-60 วัน	890	1,102	690	659
หนี้ค้างชำระ 61-90 วัน	279	468	257	99
หนี้ค้างชำระ 91-365 วัน	593	384	429	211
หนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปี	2,627	2,926	454	479
	23,334	27,310	12,891	14,811
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(2,665)	(2,854)	(421)	(478)
รวม	20,669	24,456	12,470	14,333

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ลูกหนี้ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ประกอบกิจการศูนย์การค้าให้เช่าพื้นที่				
หนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,711	10,205	-	-
หนี้ค้างชำระ 1-30 วัน	21,887	20,305	-	-
หนี้ค้างชำระ 31-60 วัน	11,901	10,222	-	-
หนี้ค้างชำระ 61-90 วัน	5,485	3,512	-	-
หนี้ค้างชำระ 91-365 วัน	6,708	4,536	-	-
หนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปี	19,876	19,420	-	-
	69,568	68,200	-	-
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(16,935)	(17,151)	-	-
	52,633	51,049	-	-
รวม	73,302	75,505	12,470	14,333
เชื่อบริษัท	2,617	4,943	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	75,919	80,448	12,470	14,333
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,865	7,845	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6,040	4,961	1,333	1,395
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	23,087	14,528	-	-
อื่นๆ	18,167	11,725	553	266
รวม	55,159	39,059	1,886	1,661
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(10,109)	(9,605)	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	45,050	29,454	1,886	1,661
รวมลูกหนี้การค้าและ				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	120,969	109,902	14,356	15,994
การเปลี่ยนแปลงของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญมีดังนี้				
ยอดยกมา	29,610	26,870	478	478
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	99	2,740	(57)	-
ยอดยกไป	29,709	29,610	421	478

## 7. รายการระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ โดยการเป็นผู้ถือหุ้น หรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้กำหนดขึ้น โดยใช้ราคาตลาด หรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทฯ ควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกลุ่มบริษัท มีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ประเทศ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
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 2562 และ 2561 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด	-	-	54	52
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	-	-	9	23
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	18	16
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัทย่อย				
บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด	-	-	-	66
<b>ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,417	3,398	365	426



หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุนการกู้ยืมระหว่างกัน (อัตราร้อยละ)	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>						
<b>จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>						
<b>บริษัทย่อย</b>						
<b>บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด</b>						
- เงินกู้ยืม	-	-	6,500	15,000	7.25	7.25
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	139,938	139,259		
รวม	-	-	146,438	154,259		
<b>บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด</b>						
- เงินกู้ยืม	-	-	15,021	25,021	7.25	7.25
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	32,325	31,011		
รวม	-	-	47,346	56,032		
<b>บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</b>						
- เงินกู้ยืม	-	-	90,000	90,000	5.87 - 5.995	5.995
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	453	3,100		
รวม	-	-	90,453	93,100		
<b>รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย</b>						
ค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	284,237	303,391		

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย 3 แห่ง คือ บริษัท เอเชีย พัทยา โฮเต็ล จำกัด, บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกันใดๆ ในการกู้ยืม และบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ครอบคลุมชำระภายในเดือนมกราคม ถึง มีนาคม 2563 และไม่มีหลักประกันใดๆ ในการกู้ยืม

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	15,000	57,500
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	-	5,500
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(8,500)	(48,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	6,500	15,000
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ต โฮเต็ล จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	25,021	30,021
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	-	2,000
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(10,000)	(7,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	15,021	25,021
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	90,000	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	27,500	90,000
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(27,500)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	90,000	90,000

หน่วย: พันบาท

ดอกเบี้ยค้างจ่าย

บริษัทย่อย

บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	139,259	137,076
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	679	2,183
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	139,938	139,259

บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด

ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	31,011	28,968
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	1,314	2,043
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	32,325	31,011

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	3,100	-
เพิ่มในระหว่างปี	-	-	5,553	3,100
จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	(8,200)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	453	3,100

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท คอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	170,263	158,765	-	-
รวม	170,263	158,765	-	-

**การซื้อขายและขายสินค้าและบริการ**

รายการบัญชีที่สำคัญที่เกิดขึ้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท					
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายราคา
	2562	2561	2562	2561	
รายได้ค่าเช่า					
บริษัทย่อย					
บริษัท เอเชีย พัทธาโฮเต็ล จำกัด	-	-	1,200	1,200	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น					
บริษัทย่อย					
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	-	-	108	143	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท เอเชีย พัทธาโฮเต็ล จำกัด	-	-	450	306	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	65	71	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	715	519	332	519	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าอบรมและสัมมนา					
บริษัท เอเชีย พัทธาโฮเต็ล จำกัด	-	-	-	62	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าที่ดิน					
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท คอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด	22,336	22,336	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัทย่อย					
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	-	-	1,314	2,043	ร้อยละ 7.25 ต่อปี
บริษัท เอเชีย พัทธาโฮเต็ล จำกัด	-	-	679	2,183	ร้อยละ 7.25 ต่อปี
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	5,553	3,100	ร้อยละ 5.87 - 5.995 ต่อปี
ค่าเบี้ยประกันจ่าย					
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	6,130	6,641	718	866	ตามที่ระบุในสัญญา



## 8. สินค้ำคงเหลือ – สุทธิ

สินค้ำคงเหลือ – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภัตตาคาร				
-อาหาร	3,175	3,188	1,458	1,559
-เครื่องคั่ว	1,260	1,363	765	748
-วัสดุสิ้นเปลือง	4,295	4,284	101	96
โรงแรม				
-พัสดุภัณฑ์	8,821	8,930	1,941	2,099
-อุปกรณ์ดำเนินงาน	13,392	13,349	2,010	1,953
-อุปกรณ์ดำเนินงานสำรอง	11,877	12,136	11,877	12,136
รวม	42,820	43,250	18,152	18,591
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(134)	(135)	(134)	(135)
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	42,686	43,115	18,018	18,456

## 9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และเงินปันผลรับสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

		หน่วย: พันบาท							
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
ประเภทกิจการ		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
บริษัท เอเชียพัทยาสเวิลด์ จำกัด	โรงแรม	120,000	120,000	99.42	99.42	119,300	119,300	-	-
บริษัท เอเชียแอร์พอร์ต 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	8,536	32,012
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						1,140,593	1,140,593	8,536	32,012

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 ของบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีมติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท จำนวน 225 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 7 พฤษภาคม 2562

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 ของบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีมติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 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

บริษัทย่อยมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

ชื่อบริษัทย่อย	ประเภทกิจการ	สัดส่วนของความเป็น เจ้าของและสิทธิใน การออกเสียง ที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม (ร้อยละ)	หน่วย: พันบาท			
			กำไร(ขาดทุน)		ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
			เปิดเสร็จจัดสรร		สำหรับส่วนได้เสีย	
			ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		อำนาจควบคุมสะสม	
			2562	2561	2562	2561
บริษัท เอเชียพัทยาสโตน จำกัด	โรงแรม	0.58	(143)	(80)	7,858	8,001
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ศูนย์การค้าเพื่อการให้เช่าและบริการสาธารณูปโภค	5.15	(2,106)	(535)	157,087	159,656
รวม			(2,249)	(615)	164,945	167,657

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทย้อนก่อนตัดรายการระหว่างกัน มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท					
	บริษัท เอเชีย		บริษัท เซียร์ พร็อพ		รวม	
	พญาโอเคิล จำกัด		เพอร์ดี จำกัด (มหาชน)			
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์หมุนเวียน	158,480	166,291	270,924	259,397	429,404	425,688
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,616,613	1,622,722	5,046,574	5,197,070	6,663,187	6,819,792
หนี้สินหมุนเวียน	-65,808	-46,287	-386,816	-318,684	-452,624	-364,971
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-354,434	-363,198	-2,146,712	-2,309,618	-2,501,146	-2,672,816
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,354,851</b>	<b>1,379,528</b>	<b>2,783,970</b>	<b>2,828,165</b>	<b>4,138,821</b>	<b>4,207,693</b>
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสีย</b>						
<b>ที่ไม่มีอำนาจควบคุม</b>	<b>7,858</b>	<b>8,001</b>	<b>157,087</b>	<b>159,656</b>	<b>164,945</b>	<b>167,657</b>
<b>รายได้</b>	<b>103,170</b>	<b>105,536</b>	<b>723,065</b>	<b>671,996</b>	<b>826,235</b>	<b>777,532</b>
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปีส่วนของ						
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-145	-80	19	-314	-126	-394
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นส่วนของ						
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2	-	-2,125	-221	-2,123	-221
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีของ</b>						
<b>ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม</b>	<b>-143</b>	<b>-80</b>	<b>-2,106</b>	<b>-535</b>	<b>-2,249</b>	<b>-615</b>
<b>เงินปันผลจ่ายแก่</b>						
<b>ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-464</b>	<b>1,738</b>	<b>-464</b>	<b>1,738</b>
<b>เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน)</b>						
กิจกรรมดำเนินงาน	-10,591	-8,527	282,986	433,318	272,395	424,791
กิจกรรมลงทุน	6,966	39,351	-127,810	-900,731	-120,844	-861,380
กิจกรรมจัดหาเงิน	3,630	-30,717	-158,766	465,604	-155,136	434,887
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>						
<b>เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>5</b>	<b>107</b>	<b>-3,590</b>	<b>-1,809</b>	<b>-3,585</b>	<b>-1,702</b>



## 10. เงินลงทุนในบริษัทอื่น – สุทธิ

		หน่วย: พันบาท							
		ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
ประเภทกิจการ		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
บริษัท เจ็ท แคท 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 ค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชี ตามหมายเหตุ 18

## 12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	อาคาร ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งและเครื่องติดตั้ง	เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	รวม
	อาคารและระบบสาธารณูปโภค			
<b>สินทรัพย์ - ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	65,575	8,904	998	75,477
ซื้อเพิ่ม	-	16	36	52
จำหน่าย	-	(11)	(3)	(14)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	65,575	8,909	1,031	75,515
<b>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	(7,635)	(6,926)	(756)	(15,317)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,867)	(1,590)	(188)	(3,645)
จำหน่าย	-	9	2	11
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(9,502)	(8,507)	(942)	(18,951)
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	57,940	1,978	242	60,160
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	56,073	402	89	56,564

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ อพาร์ทเมนต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้นใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทนอัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	มูลค่ายุติธรรม	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
โครงการอพาร์ทเมนต์	64,000	64,000

### 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม															หน่วย: พันบาท	
	ที่ดิน		ค่าปรับปรุง และตกแต่งที่ดิน	อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และระบบสาธารณูปโภค			ส่วนปรับปรุง			อุปกรณ์ประจำ			เครื่องมือและ			งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
				ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดินเพิ่ม	ราคาที่ดินลด	ทำข/นอก โครงการ	ค่าปรับปรุง สิทธิการเช่า	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และติดตั้ง	เครื่องเรือนและ เครื่องประดับ	โรงแรมและ ภัตตาคาร	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ			
	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดินเพิ่ม	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดินเพิ่ม	ราคาที่ดินลด	โครงการ	สิทธิการเช่า	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และติดตั้ง	เครื่องเรือนและ เครื่องประดับ	โรงแรมและ ภัตตาคาร	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ				
สินทรัพย์ - ราคาทุน																	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - จัดประเภทใหม่	711,224	2,896,639	1,545	4,573,406	3,634,630	(50,754)	161,953	3,657	266,099	1,339,396	100,671	172,084	75,806	83,818	79,790	14,049,964	
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	43	-	-	16	-	1,917	8,225	163	3,267	1,978	100	137,573	153,282	
จำหน่าย	-	-	-	(11,833)	-	-	-	-	(5,032)	(60)	(65)	(3,029)	(420)	(952)	-	(21,391)	
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	(170)	(49)	-	(3,990)	(894)	(2,528)	-	(7,631)	
โอนเข้า(โอนออก)	-	-	-	38,267	-	-	688	-	18,365	9,165	1,114	150	1,146	-	(68,895)	-	
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,982)	(6,982)	
แปลงค่างบการเงิน	(22,146)	(4,588)	-	(20,316)	-	-	-	-	-	(1,041)	-	-	(1)	-	-	(48,092)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	689,078	2,892,051	1,545	4,579,567	3,634,630	(50,754)	162,657	3,657	281,179	1,355,636	101,883	168,482	77,615	80,438	141,486	14,119,150	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม																	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	-	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	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี																	
ราคาทุนเดิม	-	-	-	82,058	-	-	15,613	182	11,654	85,603	3,485	4,285	6,782	5,046	-	214,708	
ราคาที่ดินเพิ่ม	-	-	-	-	87,156	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,156	
จำหน่าย	-	-	-	(8,235)	-	-	-	-	(5,002)	(60)	(65)	(2,995)	(403)	(952)	-	(17,712)	
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	(170)	(49)	-	(3,989)	(861)	(2,068)	-	(7,137)	
แปลงค่างบการเงิน	-	-	-	(1,236)	-	-	-	-	-	(88)	-	-	-	-	-	(1,324)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	1,544	2,252,237	1,073,984	-	59,171	3,067	236,470	1,166,727	96,346	156,716	61,507	67,656	-	5,175,425	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี																	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	689,078	2,892,051	1	2,327,330	2,560,646	(50,754)	103,486	590	44,709	188,909	5,537	11,766	16,108	12,782	141,486	8,943,725	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	711,224	2,896,639	1	2,393,756	2,647,802	(50,754)	118,395	772	36,111	258,075	7,745	12,669	19,817	18,188	79,790	9,150,230	

งบการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย: พันบาท

สินทรัพย์ - ราคาทุน

ที่ดิน		อาคารและส่วนปรับปรุง				อุปกรณ์ประจำ เครื่องมือและงานระหว่าง						
		อาคาร		ระบบ	เครื่องจักร	เครื่องตกแต่ง	เครื่องเรือนและ	โรงแรมและ	เครื่องใช้			
ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม	ราคาทุนเดิม	ราคาที่ดีเพิ่ม	สาธารณูปโภค	และอุปกรณ์	และติดตั้ง	เครื่องประดับ	ภัตตาคาร	สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม
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
-	-	-	-	-	825	801	5	849	366	-	25,773	28,619
-	-	-	-	-	(4,753)	(60)	(65)	(2,349)	(364)	-	-	(7,591)
-	-	-	-	43	16,560	1,950	-	-	-	-	(18,553)	-
159,120	1,348,825	501,299	366,988	103,933	155,090	450,996	85,832	89,876	19,813	5,932	9,669	3,297,373

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	-	399,095	96,055	57,062	115,654	400,186	81,747	88,925	14,478	4,948	-	1,258,150
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี													
ราคาทุนเดิม	-	-	4,738	-	6,659	6,963	22,098	2,659	538	1,600	248	-	45,503
ราคาที่ดินเพิ่ม	-	-	-	7,130	-	-	-	-	-	-	-	-	7,130
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(4,728)	(60)	(65)	(2,333)	(364)	-	-	(7,550)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	403,833	103,185	63,721	117,889	422,224	84,341	87,130	15,714	5,196	-	1,303,233

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	159,120	1,348,825	97,466	263,803	40,212	37,201	28,772	1,491	2,746	4,099	736	9,669	1,994,140
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



ค่าเสื่อมราคาแสดงในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ค่าเสื่อมราคาทุนเดิม	214,708	191,743	45,503	43,704
ค่าเสื่อมราคาส่งเสริม	87,156	87,156	7,130	7,130

อาคารและอุปกรณ์มีราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมซึ่งได้หักค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนของสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 1,302.31 ล้านบาท และ 1,250.11 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินรวม และจำนวน 484.16 ล้านบาท และ 485.35 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร ตามหมายเหตุ 18 และ หมายเหตุ 20

โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport

- เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ลงทุนซื้อธุรกิจโรงแรมและรับโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Airport จากบุคคลภายนอกที่ไม่มี ความสัมพันธ์กัน และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินซื้อธุรกิจโรงแรมเป็นเงินจำนวน 14.44 ล้านดอลลาร์ สหรัฐอเมริกา ครบถ้วนแล้ว

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2562 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ดำเนินการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อกิจการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ภายในระยะเวลาในการวัดมูลค่าไม่เกินกว่าหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อกิจการ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ ดังนั้นบริษัทย่อย ได้ทำการจัดประเภทงบการเงินย้อนหลังเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้รวมทั้งค่าความนิยม ณ วันที่ซื้อกิจการ จากที่เคยบันทึกไว้เดิม (หมายเหตุ 36) โดยค่าความนิยมจากการซื้อกิจการแสดงการคำนวณได้ดังนี้

**สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา**

	หน่วย: พันบาท
ที่ดิน	178,303
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร	233,639
เครื่องตกแต่งติดตั้ง	13,304
รวมสินทรัพย์	425,246
สินทรัพย์สุทธิ	425,246
สิ่งตอบแทนในการซื้อ - เงินสดจ่าย	468,575
ค่าความนิยม	43,329

#### 14. การตีราคาทรัพย์สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้บันทึกส่วนเกินจากราคาทุนของราคาประเมินไว้ในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ภายใต้หัวข้อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

การตีราคาทรัพย์สินดังกล่าวมีผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนเกินทุนจากการตีราคาดังนี้

	หน่วย: พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	ตัดจ่าย ระหว่างปี	หนี้สินภายใน เงินได้รอตัด บัญชีลดลง	ผลต่าง อัตรา แลกเปลี่ยน	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ที่ดิน	2,313,703	-	-	(4,588)	2,309,115
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร					
และระบบสาธารณูปโภค	2,907,982	-	-	-	2,907,982
รวมส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	5,221,685	-	-	(4,588)	5,217,097
<u>หัก ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์</u>					
ตัดจ่ายสะสม	(791,755)	(87,156)	17,431	1,369	(860,111)
	4,429,930	(87,156)	17,431	(3,219)	4,356,986
<u>หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม - สุทธิ</u>	(106,292)	3,936	(787)	3	(103,140)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ - สุทธิ	4,323,638	(83,220)	16,644	(3,216)	4,253,846

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	ตัดจ่าย ระหว่างปี	หนี้สินภายใน เงินได้รอตัด บัญชีลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ที่ดิน	1,079,061	-	-	1,079,061
อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร				
และระบบสาธารณูปโภค	293,589	-	-	293,589
รวมส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	1,372,650	-	-	1,372,650
<u>หัก ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์</u>				
ตัดจ่ายสะสม	(76,844)	(7,130)	1,426	(82,548)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ - สุทธิ	1,295,806	(7,130)	1,426	1,290,102

# 15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท					ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	งบการเงินรวม					
	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี					
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น/ รับโอน	รับโอนจาก ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	จำหน่าย/ โอน	ผลต่างจาก การแปลงค่า งบการเงิน	
ราคาทุน						
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	15,401	789	6,982	(386)	-	22,786
สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า	1,379	-	-	-	(98)	1,281
รวมราคาทุน	16,780	789	6,982	(386)	(98)	24,067
ค่าตัดจำหน่ายสะสม						
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(11,642)	(1,680)	-	385	-	(12,937)
สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า	(12)	(66)	-	-	3	(75)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(11,654)	(1,746)	-	385	3	(13,012)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	5,126					11,055

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น/รับโอน	จำหน่าย/โอน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
<b>ราคาทุน</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5,252	491	-	5,743
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,017)	(673)	-	(4,690)
<b>สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ</b>	<b>1,235</b>			<b>1,053</b>

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีจำนวน 1.75 ล้านบาท และ 1.47 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 0.67 ล้านบาท 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 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท					
	งบการเงินรวม					
	สินทรัพย์		หนี้สิน		สุทธิ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ส่วนที่ตีเพิ่ม	-	-	1,098,467	1,116,737	1,098,467	1,116,737
ค่าเช่าที่ดิน	-	-	18,812	15,519	18,812	15,519
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน						
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(22,837)	(16,472)	-	-	(22,837)	(16,472)
รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่	(2,761)	(3,620)	-	-	(2,761)	(3,620)
ขาดทุนสะสมที่สามารถนำมาใช้สิทธิ						
ทางภาษีในอนาคต	(6,392)	(5,671)	-	-	(6,392)	(5,671)
ค่าเสื่อมราคา	-	-	52,848	42,510	52,848	42,510
ขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(10,913)	(11,404)	-	-	(10,913)	(11,404)
อื่นๆ	(524)	(636)	8,738	6,163	8,214	5,527
รวม	(43,427)	(37,803)	1,178,865	1,180,929	1,135,438	1,143,126
หักกลบภาษีเงินได้	40,753	35,457	(40,753)	(35,457)	-	-
(สินทรัพย์)หนี้สินภาษีเงินได้						
รอตัดบัญชี - สุทธิ	(2,674)	(2,346)	1,138,112	1,145,472	1,135,438	1,143,126

	หน่วย: พันบาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สินทรัพย์		หนี้สิน		สุทธิ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินค้าคงเหลือ	(27)	(27)	-	-	(27)	(27)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ส่วนที่ตีเพิ่ม	-	-	322,525	323,952	322,525	323,952
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน						
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(11,688)	(7,773)	-	-	(11,688)	(7,773)
ขาดทุนสะสมที่สามารถนำมาใช้สิทธิ						
ทางภาษีในอนาคต	-	(5,671)	-	-	-	(5,671)
อื่นๆ	(84)	-	-	-	(84)	-
รวม	(11,799)	(13,471)	322,525	323,952	310,726	310,481
หักกลบภาษีเงินได้	11,799	13,471	(11,799)	(13,471)	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	310,726	310,481	310,726	310,481



ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1,852)	(13,764)	(1,349)	-
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6,621	9,990	(1,023)	(1,121)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	4,769	(3,774)	(2,372)	(1,121)

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้ สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(60,358)	6,444	21,164	68,347
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้งวดปัจจุบันตามอัตราภาษี	(12,072)	1,289	4,233	13,669
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร	1,250	3,010	208	254
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้นจากรายจ่ายที่จ่ายจริง	(390)	(9,505)	(362)	(9,491)
รายได้เงินปันผลที่ได้รับยกเว้น	-	-	(1,707)	(6,402)
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้	(5,007)	(4,963)	-	-
ภาษีเงินได้จากกำไร(ขาดทุน)ระหว่างกัน	(4,319)	981	-	-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	15,185	8,487	-	-
ปรับปรุงรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	3,199	-	3,091
ผลต่างอัตราภาษีเงินได้	56	(229)	-	-
อื่นๆ	528	1,505	-	-
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4,769)	3,774	2,372	1,121
อัตราภาษีที่แท้จริงถ่วงเฉลี่ย	(8%)	59%	11%	2%

บริษัทย่อยมีผลขาดทุนสะสมยกมา ซึ่งฝ่ายบริหารเห็นว่ามีความไม่แน่นอนจากการใช้ประโยชน์ทางภาษี จึงพิจารณาไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องจากผลขาดทุนทางภาษีส่วนหนึ่ง ผลขาดทุนทางภาษีที่บริษัทย่อยไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมี ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	
ปีสิ้นสุดประโยชน์	งบการเงินรวม
2563	11.56
2564	35.23
2565	19.50
2566	42.59
2567	75.93
รวม	184.81

ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 42 พ.ศ.2559 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2559 ให้จัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคล ในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป

บริษัทย่อยในต่างประเทศคำนวณอัตราภาษีเงินได้ในอัตราคงที่ร้อยละ 29.84 ของกำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลัง 1 มกราคม 2561 เป็นต้น

#### 17. ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า – สุทธิ

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ยอดยกมา	443,957	411,323	33,915	33,915
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	33,833	32,634	-	-
รวม	477,790	443,957	33,915	33,915
หัก ค่าเช่าตัดจ่ายสะสม	(301,637)	(278,089)	(28,025)	(26,813)
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	176,153	165,868	5,890	7,102

ค่าเช่าตัดจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีจำนวน 23.55 ล้านบาทในงบการเงินรวม และจำนวน 1.21 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าอาคารกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ระยะเวลาสัญญาเช่า 20 ปี โดยจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า จำนวนเงิน 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 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชี	104,072	86,473	21,175	22,230
คำสัญญาใช้เงิน	116,100	37,977	31,600	-
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	220,172	124,450	52,775	22,230

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืม ดังนี้

- 18.1 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 41 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี ค่าประกันโดยกรรมการของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท เอเชียพทยาโฮเต็ล จำกัด และสิทธิการเช่าพื้นที่เชิธรังสิต ของบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด
  - 18.2 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียพทยาโฮเต็ล จำกัด มีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 25 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 20 ล้านบาท ค่าประกันโดยกรรมการของ บริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท เอเชียพทยาโฮเต็ล จำกัด และของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และสิทธิการเช่าพื้นที่เชิธรังสิต ของบริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด
  - 18.3 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด มีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 10 ล้านบาท ค่าประกันโดยกรรมการของบริษัท และบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และสิทธิการเช่าพื้นที่เชิธรังสิต
  - 18.4 บริษัทย่อย คือ บริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 54 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR-1 ต่อปี ค่าประกันโดยกรรมการของบริษัท, บริษัท เชียร์ แอสเซท จำกัด, บริษัท เอเชียพทยา โฮเต็ล จำกัด, บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด, ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการอาคารเชิธรังสิต, โครงการ อพาร์ทเม้นท์และโครงการชะอำ สิทธิการเช่าช่วงพื้นที่อาคารเชิธรังสิต และเงินฝากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 11)
  - 18.5 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. มีวงเงินกู้ยืมเงินระยะสั้นกับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง จำนวน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ กำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ LIBOR + 2.75 ต่อปี และค่าประกันโดย Standby Letter of Credit (SBLC) จำนวนไม่เกิน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง บริษัทย่อยได้รับเงินกู้ยืมดังกล่าวในวันที่ 1 สิงหาคม 2560 และครบกำหนดชำระในวันที่ 2 กรกฎาคม 2561 และค่าประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Glendale & Glenhurst ของบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. และกรรมการบางท่านของบริษัทย่อยเป็นผู้ค้ำประกันร่วม
- 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
- 18.6 บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด มีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 15 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย วงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 10 ล้านบาท และวงเงินค้ำประกัน จำนวน 5 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR ต่อปี และค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด และกรรมการบางท่านของบริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

## 19. เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	56,151	56,973	16,838	17,720
เงินรับล่วงหน้า	13,280	13,014	3,844	4,245
ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่ายและ				
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนด	5,575	5,457	1,830	1,872
เงินประกันผลงาน	13,466	12,050	511	89
อื่น ๆ	9,032	9,622	1,323	2,016
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	97,504	97,116	24,346	25,942

## 20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	2,162,658	2,351,581	511,060	555,000
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(243,011)	(212,922)	(59,000)	(56,000)
รวม เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1,919,647	2,138,659	452,060	499,000

- 20.1 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งครั้งที่ 2 เพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดการจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยใหม่ของเงินกู้วงเงิน 120 ล้านบาท โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 46 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี ถึง MLR - 0.375 ต่อปี โดยชำระเงินต้นงวดแรกเดือนเมษายน 2563 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2571
- เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้ขอสินเชื่อจากธนาคารแห่งหนึ่งวงเงิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนค่าใช้จ่ายการปรับปรุงหน้าโรงแรม FACADE และภายในโรงแรมในส่วนของ Front Desk, Lobby, Coffee shop และ Commercial shops ของโรงแรมเอเชียราชเทวี โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินกู้ ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 46 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี ถึง MLR - 0.375 ต่อปี โดยต้องจ่ายชำระเงินต้นงวดแรกเดือนเมษายน 2561 และชำระให้เสร็จสิ้นภายใน เดือนมกราคม 2571
- 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 มาชำระคืนปิดบัญชีเงินกู้เดิม กับสถาบันการเงิน 4 แห่งในวงเงิน 1,070 ล้านบาท และงานปรับปรุงอาคารและตกแต่งวงเงิน 280 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 60 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.125 ต่อปีโดยชำระเงินต้นงวดแรกเดือนเมษายน 2551 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2566

- 20.2 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2551 บริษัทย่อยคือ บริษัท เอเชีย แพทย์โฮเต็ล จำกัด ได้กู้ยืมเงินจากธนาคาร ซึ่งเป็นเจ้าหนี้เงินกู้เดิมของบริษัทย่อยดังกล่าวมาชำระคืนเงินกู้เดิมในวงเงิน 220 ล้านบาทและบริษัทย่อยจะต้องจ่ายชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 60 งวด และชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี ถึง MLR - 0.125 ต่อปี โดยชำระเงินต้นงวดแรกเดือนเมษายน 2551 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2566 ทั้งนี้ให้ยกเลิกเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ระยะยาวเดิมทั้งหมด
- 20.3 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2551 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัดได้กู้ยืมเงินจากธนาคารซึ่งเป็นเจ้าหนี้เงินกู้เดิมของบริษัทย่อย มาชำระคืนเงินกู้ระยะยาวเดิมและเงินกู้ระยะสั้นเดิมในวงเงิน 150 ล้านบาท โดยบริษัทย่อย จะต้องจ่ายชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ใหม่โดยชำระเงินต้นเป็นงวดรายไตรมาส จำนวน 60 งวดและชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปีถึง MLR - 0.125 ต่อปีโดยชำระเงินต้นงวดแรกเดือนเมษายน 2551 และชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2566 ทั้งนี้ให้ยกเลิกเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ระยะยาวเดิมและสัญญาเงินกู้ระยะสั้นเดิม รวมทั้งบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมเดิมทั้งหมด

- 20.4 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี 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 และเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้างโครงการอพาร์ทเมนต์ทวงเงิน 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

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 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 แห่ง ในประเทศ, 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 บริษัทย่อยได้กู้ยืมเงินจากธนาคาร 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 โดยปลอดเงินต้นงวดที่ 1 ถึง งวดที่ 18 และเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกเดือนสิงหาคม 2554 ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2563

และเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทย่อย ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงิน 50 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนเพิ่มห้องสัมมนาและสระว่ายน้ำโรงแรมโครงการชะอำ โดยคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ MLR - 0.25 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (72 งวดปลอดเงินต้น งวดที่ 1-6) และต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 6 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการชะอำบางส่วน 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 ค่าอุปกรณ์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 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 และโครงการอพาร์ทเมนต์ 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 สปาไฮเต็ล จำกัด โดยคิดดอกเบี้ยปีที่ 1-3 อัตราร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี และปีที่ 4 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ MLR – 1.0 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส (34 งวด เริ่มชำระเงินต้นงวดที่ 1 ในเดือนที่ 21 นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก) ส่วนดอกเบี้ยชำระเป็นงวดรายเดือน โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล 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

- 20.5 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงินรวม 111 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นวงเงินเพื่อสนับสนุนค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าอุปกรณ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงการ จำนวน 100 ล้านบาท และวงเงินเพื่อชำระค่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างใหม่ จำนวน 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 สปาโฮเต็ล 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

- 20.6 เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2561 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง วงเงิน 3,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ เพื่อนำมาชำระหนี้ระยะสั้นเดิม โดยคิดอัตราดอกเบี้ย LIBOR (1 เดือน) + 2.15 ต่อปี โดยจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (60 งวด) เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกเดือนกรกฎาคม 2561 โดยต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 3 กรกฎาคม 2566

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Glendale & Glenhurst และกรรมการ  
บางท่านของบริษัทย่อย

บริษัทฯ และ บริษัทย่อยอีก 2 แห่งคือบริษัท เอเชียพญาโฮเต็ล จำกัด และ บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด ได้นำเอาที่ดิน  
พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิการเช่าพื้นที่ ภายในโครงการเชียร์ รังสิต จำนวนพื้นที่เช่า 39,380 ตารางเมตร อันเป็นที่ตั้งของ  
โรงแรม เอเชียแอร์พอร์ท มาจดจำนอง รวมทั้งได้รับการค้ำประกันจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และกรรมการบางท่านของบริษัท  
ฯ และบริษัทย่อย เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้จากธนาคารของบริษัทฯ ในวงเงินจำนวน 1,470 ล้านบาท บริษัท เอเชียพญา  
โฮเต็ล จำกัด ในวงเงิน 220 ล้านบาท บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด ในวงเงิน 150 ล้านบาท และ บริษัท เชียร์ พร็อพ  
เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในวงเงิน 688 ล้านบาท

บริษัทย่อย คือ บริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างอาคารเชียร์รังสิต และที่ดินพร้อมสิ่งปลูก  
สร้างโครงการชะอำ สิทธิการเช่าช่วงพื้นที่อาคารเชียร์ รังสิต รวมทั้งได้รับการค้ำประกันจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลที่  
เกี่ยวข้องกันและกรรมการบางท่านของบริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้จากธนาคารของ  
บริษัทย่อยดังกล่าวในวงเงิน 2,058 ล้านบาท

บริษัทย่อย คือ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด และมีกรรมการบาง  
ท่านของบริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด เป็นผู้ค้ำประกันร่วม เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้จากธนาคารของบริษัทย่อยดังกล่าวในวงเงิน  
111 ล้านบาท

## 21. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<b>ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี</b>				
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	1,438	1,575	-	296
ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(47)	(126)	-	(9)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนขั้นต่ำ - สุทธิ	1,391	1,449	-	287
<b>ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี</b>				
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	-	1,438	-	-
ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	-	(47)	-	-
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนขั้นต่ำ - สุทธิ	-	1,391	-	-
<b>ราคาตามบัญชีของ</b>				
ยานพาหนะภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	2,100	3,569	-	447

บริษัทย่อย คือ บริษัท เชียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่งสำหรับยานพาหนะ  
สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 4 ปี สัญญาเช่าทางการเงินข้างต้นมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี กำหนดการชำระค่างวดเป็น  
รายเดือนๆละ เป็นจำนวนเงิน 0.10 ล้านบาทในงบการเงินรวม

## 22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้:

	หน่วย: พันบาท			
	โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
<b>สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันต้นปี</b>	82,358	74,754	38,864	36,145
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	11,128	9,289	4,528	3,443
ต้นทุนบริการในอดีต	21,664	-	12,271	-
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,100	1,676	1,093	837
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	1,506	-	2,424	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(1,429)	-	1,467	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(3,142)	(3,361)	(2,206)	(1,561)
<b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
<b>สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นปี</b>	114,185	82,358	58,441	38,864

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนขาย	17,967	5,152	9,305	2,267
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,266	185	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15,659	5,628	8,587	2,013
<b>รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน</b>	<b>34,892</b>	<b>10,965</b>	<b>17,892</b>	<b>4,280</b>

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้บันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในกำไรหรือขาดทุนของงวดที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ คือไตรมาสที่ 2 ของปี 2562

กลุ่มบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบระยะเวลาที่กำหนด

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลดประมาณการจากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยของพันธบัตรรัฐบาล และสะท้อนประมาณการของจังหวะเวลาของการจ่ายผลประโยชน์

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในการประมาณการความเป็นไปได้ที่จะอยู่จนเกษียณในอนาคตอย่างสมเหตุสมผล ประมาณการจากตารางมรณะไทย ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราการลาออก ประมาณการจากข้อมูลในอดีตตามช่วงอายุของพนักงาน

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

	(อัตราร้อยละ/ปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.20-2.37	ร้อยละ 2.32-2.46	ร้อยละ 2.25	ร้อยละ 2.32
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 4-5	ร้อยละ 4-5	ร้อยละ 4.5	ร้อยละ 4
อัตรามรณะ	ร้อยละ 100 ของ ตารางมรณะไทย พ.ศ.2560	ร้อยละ 100 ของ ตารางมรณะไทย พ.ศ.2551	ร้อยละ 100 ของ ตารางมรณะไทย พ.ศ.2560	ร้อยละ 100 ของ ตารางมรณะไทย พ.ศ.2551
อัตราหมุนเวียนพนักงาน				
พนักงานรายเดือน				
อายุน้อยกว่า 31 ปี	22-38%	19-36%	26%	25%
อายุตั้งแต่ 31 ปี ถึง 40 ปี	14-23%	14-20%	17%	17%
อายุตั้งแต่ 41 ปี ถึง 50 ปี	9-18%	8-14%	9%	8%
อายุตั้งแต่ 51 ปี ถึง 55 ปี	6-10%	6-7%	6%	7%
อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป	0%	0%	0%	0%
พนักงานรายวัน				
อายุน้อยกว่า 31 ปี	36-48%	38-46%	46%	38%
อายุตั้งแต่ 31 ปี ถึง 40 ปี	36-48%	33-46%	41%	33%
อายุตั้งแต่ 41 ปี ถึง 50 ปี	23-36%	24-30%	36%	24%
อายุตั้งแต่ 51 ปี ถึง 55 ปี	15-29%	14-23%	29%	23%
อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป	0%	0%	0%	0%
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี	60 ปี	60 ปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้



หน่วย: พันบาท

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของ ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้น(ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราเพิ่มขึ้น 1%	อัตราลดลง 1%	อัตราเพิ่มขึ้น 1%	อัตราลดลง 1%
อัตราคิดลด	(5,195)	5,859	(2,539)	2,867
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	6,377	(6,142)	3,352	(3,038)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(2,987)	3,134	(2,726)	1,520

### 23. เงินประกันการเช่า

เงินประกันการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	12,430	12,340	12,430	12,340
บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	703	722	-	-
บริษัท เอเชียพญาโฮเต็ล จำกัด	168	177	-	-
บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	150,524	151,922	-	-
รวม	163,825	165,161	12,430	12,340

เงินประกันการเช่าพื้นที่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะจ่ายคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อเลิกสัญญาเช่า

### 24. รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่

รายได้รอการตัดบัญชี - สิทธิการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
รายได้รอการตัดบัญชีสิทธิการเช่าพื้นที่	220,195	220,195
หัก รายได้รอการตัดบัญชีตามสัญญาตัดจ่ายสะสม	(201,240)	(194,608)
รายได้รอการตัดบัญชีสิทธิการเช่าพื้นที่	18,955	25,587
หัก รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	(7,682)	(7,682)
รายได้รอการตัดบัญชีสิทธิการเช่าพื้นที่ - สุทธิ	11,273	17,905
รายได้รอการตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาดังต่อไปนี้		
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	7,682	7,682
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	11,273	17,905
รวมรายได้รอการตัดบัญชีสิทธิการเช่าพื้นที่	18,955	25,587

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

## 25. ดำรงตามกฎหมาย

บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ดำรงตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

## 26. การจ่ายเงินปันผล

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2562 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ มีมติจ่ายเงินปันผล ระหว่างกาล สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท จำนวน 320 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 16 ล้านบาท ทั้งนี้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 โดยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญครั้งที่ 57 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 บริษัทฯ 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 โดยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 9 พฤษภาคม 2562

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2561 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561 บริษัทฯ มีมติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 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 มีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 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 12 ธันวาคม 2560 คงเหลือจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 1.25 บาท เป็นจำนวนเงิน 40 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 22 พฤษภาคม 2561

## 27. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

### 27.1 หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร มีดังนี้

27.1.1 บริษัทฯ จำนวน 5.87 ล้านบาท

27.1.2 บริษัทย่อย-บริษัท เอเชียแพทยาโฮเต็ล จำกัด จำนวน 1.32 ล้านบาท

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

27.1.4 บริษัทย่อย -บริษัท เอเชียแอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด จำนวน 0.66 ล้านบาท

27.2 บริษัทฯ ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อยอีกสองแห่ง จำนวน 1,609.50 ล้านบาท

27.3 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชียแพทยาโฮเต็ล จำกัด ค้ำประกันหนี้สินให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยอีกสองแห่งเป็นจำนวน 2,377 ล้านบาท

- 27.4 บริษัทย่อย คือ บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด ถ้าประกันหนี้สินให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยอีกสองแห่งเป็นจำนวน 2,745 ล้านบาท
- 27.5 บริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. ถ้าประกันหนี้สินให้กับบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 960 ล้านบาท
- 27.6 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่เบิกใช้ประเภทซื้อขายแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange) จากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 480 ล้านบาท
- 27.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท
<b>ภาระผูกพันของบริษัทฯ</b>	
สัญญาโครงการปรับปรุงด้านหน้าโรงแรม FACADE	8.54
<b>ภาระผูกพันของบริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</b>	
สัญญาก่อสร้างโครงการหอพัก, โครงการเซียร์ 2 และ โครงการเซียร์ 1	26.03
<b>ภาระผูกพันของบริษัทย่อย คือ บริษัท สปไฮเต็ล จำกัด</b>	
สัญญาก่อสร้างโครงการโรงแรมและศูนย์การค้า เชียงใหม่	22.01
27.8 บริษัทย่อย คือ บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินตามสัญญาให้แก่บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด ดังนี้	

	หน่วย: พันบาท
จ่ายชำระภายใน	งบการเงินรวม
จะครบกำหนดภายใน 1 ปี	33,833
จะครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	75,507
จะครบกำหนดเกิน 5 ปี	351,380
รวม	460,720

## 28. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินการในส่วนงานธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจประเภทโรงแรมโดยให้บริการด้านห้องพักและอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจให้เช่าศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์สองแห่งคือประเทศไทยและต่างประเทศซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย: พันบาท											
	ในประเทศ						ต่างประเทศ				รวม	
	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		ค่าเช่าและค่าบริการ		ห้องพัก		ค่าเช่าและค่าบริการ			
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้จากกิจการ โรงแรม	454,004	471,045	253,707	259,953	-	-	62,858	9,302	-	-	770,569	740,300
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม												
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	(238,171)	(232,128)	(218,861)	(213,213)	-	-	(45,690)	(5,633)	-	-	(502,722)	(450,974)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุน												
จากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	(17,170)	(17,170)	(4,528)	(4,528)	-	-	-	-	-	-	(21,698)	(21,698)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	-	-	556,125	571,323	-	-	29,432	24,448	585,557	595,771
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ												
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	-	-	-	-	(418,346)	(419,526)	-	-	(7,638)	(11,602)	(425,984)	(431,128)
ค่าเสื่อมราคาส่วนเกินทุน												
จากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	(65,459)	(65,459)	-	-	-	-	(65,459)	(65,459)
กำไรขั้นต้น	198,663	221,747	30,318	42,212	72,320	86,338	17,168	3,669	21,794	12,846	340,263	366,812

	หน่วย: พันบาท											
	ในประเทศ						ต่างประเทศ				รวม	
	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		ค่าเช่าและค่าบริการ		ห้องพัก		ค่าเช่าและค่าบริการ			
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้อื่น											83,658	85,273
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย											423,921	452,085
ค่าใช้จ่ายในการขาย											(75,140)	(66,642)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(264,226)	(244,678)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม											-	(4,904)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร											(16,027)	(15,804)
ค่าตอบแทนกรรมการ											(5,111)	(4,486)
หนี้สงสัยจะสูญ											(263)	(4,065)
ต้นทุนทางการเงิน											(123,513)	(105,062)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้											(60,359)	6,444
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้											4,769	(3,774)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี											(55,590)	2,670
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)												
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่											(55,464)	3,064
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม											(126)	(394)
											(55,590)	2,670



ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานทางภูมิศาสตร์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นดังนี้

	หน่วย: พันบาท					
	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	56,564	60,160	-	-	56,564	60,160
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	8,333,032	8,486,728	610,693	706,831	8,943,725	9,193,559
รวมสินทรัพย์	8,793,078	8,934,809	679,135	741,431	9,472,213	9,676,240

## 29. 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 2562 และ 2561 จำนวน 8.06 ล้านบาท และ 8.15 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินรวมและจำนวน 3.55 ล้านบาท และ 3.63 ล้านบาท ตามลำดับในงบการเงินเฉพาะกิจการ

## 30. รายได้อื่น

รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
รายได้เฮลท์คลับ และค่าจอดรถ	4,266	4,951	3,919	3,812
รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าไฟฟ้า	58,930	54,873	50,454	47,882
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	1,062	759	989	681
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	446	104	303	101
รายได้ค่าชดเชยจากการประกันภัย	556	4,481	-	-
อื่นๆ	18,398	20,104	5,410	5,244
รวม	83,658	85,272	61,075	57,720

### 31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	473,237	425,884	185,359	171,722
ค่าเสื่อมราคา	214,708	191,743	45,503	43,704
ค่าเสื่อมราคาสถาบันทุนจากการตีราคา				
สินทรัพย์ถาวร	87,156	87,156	7,130	7,130
การเปลี่ยนแปลงในสินค้างเหลือ	(429)	1,086	(438)	(394)
ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา	220,837	219,546	35,028	33,706
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	90,087	88,762	43,165	46,116
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	58,626	64,638	11,526	11,723
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	31,185	27,875	11,490	11,606
ภาษีบำรุงท้องที่	30,192	25,302	8,966	8,791

### 32. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัท ตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการในฐานะผู้บริหาร

### 33. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือน ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการเฉพาะในฐานะผู้บริหาร และให้แก่ผู้บริหารตามนิยามในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันได้แก่ ผู้จัดการ หรือ ผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานแรกต่อจากผู้จัดการลงมา และ ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่าระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชี หรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

### 34. การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัทคือการดำรงฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนเจ้าหนี้ และ ตลาดเงินทุน และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุน ซึ่ง กลุ่มบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดยไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและติดตามระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

### 35. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อไป และเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้เป็นจำนวนมาก จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่อาจจะเปลี่ยนแปลงได้

#### ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ ทำให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ส่วนความเสี่ยงอื่นที่เกิดจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ครบแล้ว

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หลังจากหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

#### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของแต่ละประเภทเครื่องมือทางการเงินของบริษัท มีดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงิน แสดงในมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ
- หนี้สินทางการเงิน ราคาตามบัญชีมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันใกล้ และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

### 36. การจัดประเภททางการเงินปีก่อนเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจ

จากการเข้าทำรายการซื้อธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ในประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ของบริษัทย่อย คือ ZEER OVERSEA LLC. บริษัทฯ และบริษัทย่อยถือรายการดังกล่าวเป็นการรวมธุรกิจ และได้ดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อกิจการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2562 ซึ่งอยู่ภายในระยะเวลาในการวัดมูลค่าไม่เกินกว่าหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อกิจการ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำการจัดประเภททางการเงินย้อนหลังเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้รวมทั้งค่าความนิยม ณ วันที่ซื้อกิจการ จากที่เคยบันทึกไว้เดิม โดยมีผลกระทบต่อการเงินรวม สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท		
	งบการเงินรวม		
	ตามที่รายงานไว้เดิม	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภท
<b>งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>			
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	9,193,559	(43,329)	9,150,230
ค่าความนิยม	-	43,329	43,329

### 37. การโอนมติดังการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการโอนมติดังการเงินจากคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563

1. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

เอกสารแนบ 1

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. นายปิยะวุฒิ เสนาภูพิทักษ์ ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณา- ค่าตอบแทน ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2511	91 ปี	ประกาศนียบัตรวิชาการประกาศนียบัตรชีวิต, 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  ม.ค. 2553 - ปัจจุบัน  พ.ค. 2542 - ปัจจุบัน  2511 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท  กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  กรรมการตรวจสอบ  กรรมการ	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา  - กรรมการ บริษัทจำกัด  -ที่ปรึกษา ของกรรมการผู้จัดการ บริษัทในกลุ่ม 2 บริษัท					2531 - ปัจจุบัน  2556-ปัจจุบัน  2556-ปัจจุบัน	กรรมการ  ที่ปรึกษา  ที่ปรึกษา	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด  บริษัท เอเซียพัทธยาโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเซียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด	Holding Company  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
2. นายอมร เดชะหรวุจิตร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ตำแหน่ง รองประธานกรรมการ, ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2524	73 ปี	ศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการ โรงแรม มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี, ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ WORDBARY COLLEGE, L.A. U.S.A. Certificate of Attendance จาก IOD DAP รุ่น 7/2004	500,000 หุ้น  (คิดเป็นร้อยละ 0.16 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียง ทั้งหมด)	อาของนายสุรพงษ์ฯ นางพรพรรณฯ และ นางอ้อยทิพย์ฯ	2557 - ปัจจุบัน  2535 - ปัจจุบัน  2515 - ปัจจุบัน  2524 - ปัจจุบัน	ประธานกลุ่มเอเชียโฮเต็ล  กรรมการบริหาร  กรรมการบริหาร  กรรมการ	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเซียพัทธยาโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา  - กรรมการ บริษัทจำกัด					2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
3. นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร  กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม  กรรมการบริหาร  ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 18 ก.พ.2557  ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2527	61 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  (คิดเป็นร้อยละ 0.71  ของจำนวนหุ้นที่มี  สิทธิออกเสียง  ทั้งหมด)	ลูกชายของนางสุวิมลฯ  พี่ชายนางพรพรรณและ  นางอ้อยทิพย์ฯ  เป็นบิดา ของน.ส.กษิษาฯ  เป็นอาของนายพลกัณฑ์ฯ	18 ก.พ.2557 - ปัจจุบัน        2535 - ปัจจุบัน  2527 - ปัจจุบัน  2526 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ  กรรมการผู้จัดการ  กรรมการผู้จัดการ     กรรมการ  กรรมการ  กรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเชียพัทยโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเชียพัทยโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	คณะกรรมการนโยบายการท่องเที่ยวแห่งชาติ  กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา	องค์กรการกุศล  อุตสาหกรรมท่องเที่ยว  ธุรกิจส่งออก  Holding Company
- กรรมการ บริษัทจำกัด					2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	มูลนิธิป่อเต็กตึ๊ง	
					2546 - ปัจจุบัน	รองประธาน	มูลนิธิมาตรฐานโรงแรมไทย	
					2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด	
					2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	
4. นางพรพรรณ ตันอริขกุล  กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม  กรรมการบริหาร  กรรมการรองผู้จัดการ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 18 ก.พ.2557  ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2543	60 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  อาของนายพลกัณฑ์ฯ และ  น.ส.กษิษาฯ	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 เอเชียพัทยโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเชียพัทยโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ประกันภัย
- กรรมการ บริษัทจำกัด					2546 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด	ธุรกิจส่งออก
					2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company



คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
5. นางสุวิมล เตชะหริวัจิตร  กรรมการ ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ปี 2509	87 ปี	พณิชยการสากลการบัญชี,  Certificate of Attendance จาก IOD  DAP รุ่น 7/2004	5,619,960 หุ้น  (คิดเป็นร้อยละ 1.76 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	มารดาของนายสุรพงษ์ฯ  นางพรพรรณฯ  และนางอ้อยทิพย์ฯ	2535 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
2515 - ปัจจุบัน					กรรมการ	บริษัท เอเชียพัทธาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร	
2509 - ปัจจุบัน					กรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร	
<b>การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา</b>					2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด	ธุรกิจส่งออก
- กรรมการ บริษัทจำกัด					2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
6. นายสมบัติ ผู้พัฒน์หิรัญกุล  กรรมการอิสระ ,  กรรมการตรวจสอบ และ  ประธานคณะกรรมการสรรหา- -และพิจารณาค่าตอบแทน ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ปี 2532	80 ปี	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต  มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,  Certificate of Attendance จาก IOD  DAP รุ่น 6/2003 และ  หลักสูตร FSD 4/2009	529,990 หุ้น  (คิดเป็นร้อยละ0.16 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	
2532 - ปัจจุบัน					กรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร	
<b>การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา</b>					2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
- กรรมการ บริษัทจำกัด  -ที่ปรึกษา ของกรรมการผู้จัดการ บริษัทในกลุ่ม 1 บริษัท					2556 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร
7. นายสุวัฒน์ คูจิตโรจนวงศ์  กรรมการอิสระ,  ประธานกรรมการตรวจสอบ,  กรรมการสรรหาและพิจารณา- ค่าตอบแทน ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ปี 2532	74 ปี	ปริญญาตรีเศรษฐศาสตรบัณฑิต  มหาวิทยาลัยคินกิ 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	
2532 - ปัจจุบัน					กรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร	
<b>การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา</b>					ก.พ. 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
- กรรมการ บริษัทจำกัด					2526 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เทพดุสิต จำกัด	ธุรกิจก่อสร้าง
-ที่ปรึกษา ของกรรมการผู้จัดการ บริษัทในกลุ่ม 1 บริษัท					2556 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
8. ดร.โชติมา พัวศิริ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ปี 2551	41 ปี	Phd. Business Administration  Ramkhamhaeng University  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	660 หุ้น  (คิดเป็นร้อยละ 0.00  ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	-ไม่มี-	พ.ศ.2555 - ปัจจุบัน  พ.ศ.2554 - ปัจจุบัน  ส.ศ.2551 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ  กรรมการอิสระ  กรรมการ	บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					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	57 ปี	ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ  Sul Ross States University, USA.  ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  Certificate of Attendance จาก IOD DCP รุ่น 278/2019	2,040,660 หุ้น  (คิดเป็นร้อยละ 0.64  ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	เป็นลูกสาวนางสุวิมลฯ น้องสาวของนายสุรพงษ์ฯ และนางพรพรรณฯ อาของนายพลภัทร์ฯ และ น.ส.กชัชชาฯ	พ.ศ. 2561 - ปัจจุบัน  เม.ย. 2561 - ปัจจุบัน  ก.พ. 2557 - พ.ศ.2561  ก.พ. 2554 - ปัจจุบัน  มิ.ย. 2547 - ม.ค. 2557	กรรมการรองผู้จัดการ  กรรมการ  รองกรรมการผู้จัดการ  ผู้จัดการทั่วไป ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					ก.พ.2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ.บี.เค.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	Holding Company
- กรรมการ บริษัทจำกัด					ก.พ.2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปามาทอย จำกัด	ธุรกิจส่งออก
10. นายพลภัทร์ เดชะหรวุจิตร ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ 23 เมษายน 2561	32 ปี	ปริญญาตรี หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต  สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ  มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาลัยนานาชาติ -DCP รุ่น 281/2019  Certificate of Attendance จาก IOD	1,459,000 หุ้น  (คิดเป็นร้อยละ 0.46  ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	เป็นหลานชาย ของ นางสุวิมลฯ นายสุรพงษ์ฯ  นางพรพรรณฯ และ นางอ้อยทิพย์ฯ	มี.ค. 2561 - ปัจจุบัน  2560 - ปัจจุบัน  2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ  ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป  ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร	บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซีย แอร์พอร์ท โฮเทล จำกัด  บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  ธุรกิจสังหาริมทรัพย์
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					2559 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พลศิริพัชร กัด	ธุรกิจอาร์ทเม้นท์
- กรรมการ บริษัทจำกัด					2556 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาและอาสาสมัครคิดค้นศักดิ์	มูลนิธิป่อเต็กตึ๊ง	องค์กรการกุศล

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
11. นางสาวกชชา เดชะพรวินจิตร ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ 23 เมษายน 2561	30 ปี	Master of International Business,  Swiss Hotel Management School,  Switzerland  -Graduate Certificate : International Hotel Management, Blue Mountains Hotel Management School Australia  -FBG รุ่น 13/2018 และ DCP รุ่น 279/2019  Certificate of Attendance จาก IOD	ไม่มี	เป็นลูกสาวนายสุรพงษ์ หลานสาวของนางสุวิมลฯ  นางพรพรรณฯ และ นางอ้อยทิพย์ฯ	23 เม.ย. 2561 - ปัจจุบัน  ม.ค. 2559 - ปัจจุบัน  พ.ค. 2558 - ธ.ค. 2559  ม.ค. 2558 - มี.ค. 2558  เม.ย. 2557 - ธ.ค. 2557	กรรมการ  Asst. Marketing Manager  Management Trainee  Receptionist, INFUZIONS, Australia  Supervisor THE THAI AND I, Australia	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					พ.ย. 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการฝ่ายกิจกรรมพิเศษ	สมาคมนักเรียนเก่ามาแตร์เดอีวิทยาลัย ในพระบรมราชูปถัมภ์	
12. น.ส.ศุภารัตน์ วิศณุวัฒนาภิก  เลขานุการบริษัท	61 ปี	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย- เกษตรศาสตร์ โครงการผู้บริหารการเงิน,  - เศรษฐศาสตรบัณฑิต รุ่น 9 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  CSDP รุ่น 15/2550 ,  BRP 4/2010, EMT 18/2010 จาก IOD	2,512,600 หุ้น  (คิดเป็นร้อยละ 0.79 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	-ไม่มี-	2554 - ปัจจุบัน  2554 - ปัจจุบัน  2554 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท  เลขานุการคณะกรรมการ  เลขานุการคณะกรรมการ	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเชียพัทยาโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเชียแอร์พอร์ตโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			-ไม่มี-					

หลักสูตรการอบรมจากสถาบันกรรมการไทย (IOD)

DAP = Directors Accreditation Program

DCP = Director Certification Program

FSD = Financial Statement for Directors

ACP = Audit Committee Program

FBG = Family Business Governance จาก IOD

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

BRP = Board Report Program จาก IOD

EMT = Effective Minute Taking จาก IOD

1. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

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	61 ปี	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์,  ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ รุ่นที่ 10  จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  Certificate of Attendance จาก IOD  DAP รุ่น 7/2004 และ DCP รุ่น 167/2012  หลักสูตร โปร.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  กรรมการช่วยผู้จัดการ  กรรมการ  กรรมการช่วยผู้จัดการ  กรรมการช่วยผู้จัดการ	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียพัทยาโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเซียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเซียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียพัทยาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  ศูนย์การค้า  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
<b>การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา</b>  - กรรมการ บริษัทจำกัด					2560 - ปัจจุบัน   2559 - ปัจจุบัน  2546 - ปัจจุบัน  2532 - ปัจจุบัน  2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ   กรรมการ  รองประธาน  กรรมการ  กรรมการ	คณะกรรมการนโยบายการท่องเที่ยวแห่งชาติ  กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา  มูลนิธิปอเต็กตึ๊ง  มูลนิธิมิตรฐาน โรงแรมไทย  บริษัท ปามาทอย จำกัด  บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	       องค์กรการกุศล  อุตสาหกรรมท่องเที่ยว  ธุรกิจส่งออก  Holding Company
2. นางพรพรรณ ตันอริยกุล  กรรมการผู้มีอำนาจ  กรรมการบริหาร  กรรมการรองผู้จัดการ  ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 18 ก.พ.2557  ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตั้งแต่ปี 2543	60 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	เป็นบุตรของนางสุวิมลฯ  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 เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียพัทยาโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเซียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด  บริษัท เอเซียพัทยาโฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
<b>การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา</b>  - กรรมการ บริษัทจำกัด					2557 - ปัจจุบัน  2546 - ปัจจุบัน  2531 - ปัจจุบัน	กรรมการ  กรรมการผู้จัดการ  กรรมการ	บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)  บริษัท ปามาทอย จำกัด  บริษัท เอ.บี.เค. เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	ประกันภัย  ธุรกิจส่งออก  Holding Company

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (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	57 ปี	ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Sul Ross States University, USA. ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Certificate of Attendance จาก IOD DCP รุ่น 278/2019	2,040,660 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ0.64 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	เป็นบุตรของนางสุวิมล น้องสาวของนายสุรพงษ์ และนางพรพรรณ	พ.ค. 2561 - ปัจจุบัน เม.ย. 2561 - ปัจจุบัน ก.พ. 2557 - พ.ค.2561 ก.พ. 2554 - ปัจจุบัน มิ.ย. 2547 - ม.ค. 2557	กรรมการรองผู้จัดการ กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการทั่วไป ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร 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
4. นายเชิธรันต์ เดชะหรวุจิตร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	40 ปี	ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ(การตลาด) มหาวิทยาลัยมหิดลวิทยาลัยนานาชาติ	- ไม่มี -	เป็นบุตรของนายอมร - เดชะหรวุจิตร	1 มี.ค.2557-ปัจจุบัน 2554 - 2557	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					-ไม่มี-			
5. นายเกรียงศักดิ์ จุมรี ผู้จัดการทั่วไป	56 ปี	ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- ไม่มี -	-ไม่มี-	ธ.ค. 2554 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					-ไม่มี-			
6. (อยู่ระหว่างการสรรหา) ผู้อำนวยการฝ่ายขาย (ห้องพัก)								
7. น.ส. กัลยาณี เรืองระยับชัย ผู้อำนวยการฝ่ายขาย (จัดเลี้ยง)	48 ปี	ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง(การตลาด)	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2557 - ปัจจุบัน 2556 2554 - 2556	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย ผู้จัดการฝ่ายขายอาวุโส (Senior Sales Manag ผู้จัดการฝ่ายขายอาวุโส (Senior Sales Manag	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) โรงแรมแมนดาริน บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการ หรือ องค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา					-ไม่มี-			



รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
8. นางสาวสมศรี ตั้งทตพงษ์ธร ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	51 ปี	ปริญญาตรี คณะบัญชี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	- ไม่มี -	- ไม่มี -	ก.ค. 2548 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			- ไม่มี -					
9. นางสุดใจ คอพล รักษาการผู้จัดการฝ่ายแม่บ้าน	65 ปี	ประถมศึกษา โรงเรียนวัดสวัสดิวรสีมาราม	- 66,660 -  (คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	- ไม่มี -	ม.ค. 2558 - ปัจจุบัน  2547 - ธ.ค. 2557	รักษาการผู้จัดการฝ่ายแม่บ้าน  Senior Supervisor	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร  โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			- ไม่มี -					
10. นายเจอรี่ เปียแคน บิกายัน ผู้จัดการฝ่ายต้อนรับส่วนหน้า	43 ปี	ปริญญาตรี การจัดการโรงแรมและภัตตาคาร National Teachers College of the Phillippines	- ไม่มี -	- ไม่มี -	ศ.ค. 2561 - ปัจจุบัน  2554 - ก.ค. 2561	ผู้จัดการฝ่ายต้อนรับส่วนหน้า  กรรมการ	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)  Precision International Co., Ltd.	โรงแรมและภัตตาคาร  ที่ปรึกษาธุรกิจ
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			- ไม่มี -					
11. (อยู่ระหว่างการสรรหา) ผู้จัดการฝ่ายอาหารและ เครื่องดื่ม								
12. นางสาวพัชรณี เดชะหุวิจิตร ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบุคคล	40 ปี	ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (การจัดการทรัพยากรมนุษย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- 500,000 -  (คิดเป็นร้อยละ 0.16 ของจำนวนหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมด)	หลานสาวนายอมรฯ	2550 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบุคคล	บริษัท เอเซียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			- ไม่มี -					

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ต่อ)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
13. นางสาวณัฏฐา เดชะหริวิจิตร ผู้จัดการแผนกประชาสัมพันธ์	39 ปี	ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจต่างประเทศ มหาวิทยาลัยมหิดล MUIC ปริญญาโท Master in Marketing - MIM มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ไม่มี -	ลูกสาวนายอมรฯ	ส.ค. 2547 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการแผนกประชาสัมพันธ์	บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและภัตตาคาร
การดำรงตำแหน่งใด ๆ ในกิจการหรือองค์กรอื่นในปีที่ผ่านมา			-ไม่มี-					
14. นายวัชรุติ สมัครการ ผู้จัดการแผนกรักษาความปลอดภัย	62 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. นายปิยะวุฒิ	เสนาภูพิทักษ์	x			
2. นายอมร	เดชะหรัวิจิตร	/	/, //	/, //	
3. นายสุรพงษ์	เดชะหรัวิจิตร	/, //	/, //	/, //	
4. นางสาวิมล	เดชะหรัวิจิตร	/	/	/	
5. นายสมบัติ	ผู้พัฒนาทรัพยากร	/			
6. นายสุวัฒน์	คูตโรจนวงศ์	/			
7. นางพรพรรณ	ตันอริยกุล	/, //	/, //	/, //	
8. ดร. โชติมา	พัทศิริ	/			
9. นางอ้อยทิพย์	เหราบัดย์	/, //			
10. นายพลภัทร์	เดชะหรัวิจิตร	/			
11. นางสาวกษชา	เดชะหรัวิจิตร	/			
12. พล.ต.ต.ศุภชาญ	มนุธรรม				X
13. นายสุรพล	เดชะหรัวิจิตร				/, //
14. นายทศพล	วชิรเดชา				/, //
15. พลอากาศโทชุมศักดิ์	สกุลรัตน์				/
16. พลเอกธวัชชัย	บุญศรี				/
17. นายอนันต์	เกตุพิทยา				/
18. นายสมบุญ	ฟูศรีบุญ				/
19. นายกฤษณ์	อรรถกฤษณ์				/
20. นายสุรยุทธ	ปัญญาวัฒน์				/
21. นางสาวอริ	สายะเสวี				/
22. นายเอกชัย	ภัทรนุภาพ				/

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

## รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

### รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

- |                       |                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ชื่อ               | นางลินดา รุ่งฟ้างาม                                                                                       |
| 2. อายุ               | 60 ปี                                                                                                     |
| 3. คุณวุฒิการศึกษา    | ปริญญาตรี สาขาการศึกษามัธยมศึกษา (กศ.บ.) เอกธุรกิจศึกษา การบัญชี<br>มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร |
| 4. ประสบการณ์การทำงาน | เริ่มทำงานกับบริษัท ตั้งแต่ปี 2526 - ปัจจุบัน ในตำแหน่งงานดังนี้                                          |
| 2526 – 2545           | พนักงานบัญชี                                                                                              |
| 2546 – ค.ค.2555       | ผู้จัดการฝ่ายเครดิต                                                                                       |
| ม.ค.2555–ก.ย.2555     | ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน                                                                          |
| ค.ค.2555 – ปัจจุบัน   | ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน                                                                                 |

5. หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานมีหน้าที่ความรับผิดชอบ คือ เป็นศูนย์กลางการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย (ในกลุ่มธุรกิจโรงแรม บริษัท เอเชียพาทาโฮเต็ล จำกัด และบริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด) จัดทำแผนงานการตรวจสอบ ทั้งระยะสั้น ระยะยาว แบ่งแยกแต่ละส่วนงานอย่างทั่วถึง ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย และข้อกำหนดของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. 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 2562 ไม่มีข้อมูลการประเมินราคา -



## ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

### 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 มูลค่าที่ตราไว้เพิ่มทุนจดทะเบียน 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 เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และแก่ประชาชนและบุคคลทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO)

### 2. การต่อสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมของบริษัทย่อย ZP

ในเดือนสิงหาคม 2550 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีการพิจารณาอนุมัติรายการเกี่ยวโยง คือ การต่อสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม และทำสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติมระหว่างบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “ผู้เช่า” (บริษัทย่อย) กับ บริษัท ดอนเมือง แกรนด์ พลาซ่า จำกัด “ผู้ให้เช่า” (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ด้วยการโอนที่ดินของบริษัท เอเชียแอร์พอร์ทโฮเต็ล จำกัด (บริษัทย่อย) ให้กับบริษัท ดอนเมืองแกรนด์ 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 สิ้นสุด 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 เอเชียพัทยาสโตร์ 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 ขอให้บริษัทแก้ปัญหาการถือหุ้นไขว้นี้ ต่อมาในช่วงปี 2553-2554 บริษัท เอเชียพัทยาสโตร์ จำกัด ได้ขายหุ้นให้แก่บุคคลภายนอกไปแล้วทั้งหมด ปัจจุบันบริษัทไม่มีปัญหาหุ้นไขว้แล้ว

\*\*\*\*\*

