

วันที่ 15 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2564 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 “ชุดสอบทาน”  
ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

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

ในช่วงครึ่งปีหลัง ทางรัฐบาลไทยได้มีมาตรการผ่อนคลายเป็นลำดับทำให้เศรษฐกิจค่อยฟื้นฟูกลับมาทางรัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจให้มีการท่องเที่ยวภายในประเทศ หน่วยงานราชการเริ่มมีการจัดสัมมนาและอนุญาตสามารถรับประทานอาหารในร้านได้

และต้นปี 2564 เศรษฐกิจชะลอตัวอีกครั้งเนื่องจากการแพร่ระบาดระลอกใหม่ ยอดผู้ติดเชื้อรายใหม่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากทางรัฐบาลขอความร่วมมืองดการเดินทาง และในช่วงเดือนเมษายน 2564 เป็นต้นมายอดผู้ติดเชื้อเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้สถานพยาบาลไม่เพียงพอต่อการรักษา ทางรัฐบาลได้ออกมาตรการคุมเข้มในพื้นที่สีแดง ห้ามออกนอกเคหสถานในช่วงเวลา 21.00-04.00 น ห้ามรวมกลุ่มเกิน 5 คน ส่งผลให้ไม่สามารถจัดประชุมสัมมนาและไม่สามารถรับประทานอาหารในร้านได้ มาตรการต่างๆ ส่งผลกระทบต่อบริษัทเป็นอย่างมาก

และในช่วง 20 กรกฎาคม ถึง 2 สิงหาคม 2564 ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า เปิดให้บริการได้เฉพาะแผนกซูเปอร์มาร์เก็ต แผนกยาและเวชภัณฑ์

ในช่วงเวลาต่อมาเมื่ออัตราผู้ได้รับการฉีดวัคซีนเพิ่มจำนวนมากขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ผู้ป่วยอาการรุนแรงและเสียชีวิตมีจำนวนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เหตุดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยส่งผลต่อภาพรวมสถานการณ์การระบาดในประเทศไทยมีแนวโน้มคลี่คลายไปในทางที่ดี

ซึ่งทางรัฐบาลได้ยกเลิกเคอร์ฟิว สามารถนั่งรับประทานอาหารในร้านได้ โรงแรม ศูนย์แสดงสินค้า สถานที่จัดนิทรรศการ สามารถเปิดให้บริการเพื่อการจัดประชุมสัมมนา

ประเทศไทยได้เปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างประเทศโดยไม่ต้องกักตัว เริ่ม 1 พฤศจิกายน 2564 สำหรับนักท่องเที่ยวที่ได้รับวัคซีนครบจาก 63 ประเทศ / พื้นที่โดยไม่ต้องกักตัว ซึ่งผู้เดินทางเข้าประเทศต้องผ่านระเบียบข้อบังคับตามที่รัฐบาลกำหนด ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดี

บริษัทได้เข้าร่วมโครงการ SHA Plus กับ ททท.และกระทรวงสาธารณสุข เพื่อเตรียมความพร้อมในการต้อนรับลูกค้าและนักท่องเที่ยว เพื่อรองรับวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) ซึ่งมาตรการดังกล่าวเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้มาใช้บริการได้เป็นอย่างดี และบริษัทยังมีมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อลดผลกระทบจากรายได้ที่ยังไม่ฟื้นตัว

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 146.77 ล้านบาท ลดลง 73.99 ล้านบาท หรือ 33.52% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2564 มีรายได้จำนวน 72.54 ล้านบาท (ไตรมาส 3 ปี 2563 มีรายได้ 97.88 ล้านบาท) โดยแบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยมีรายได้ 50.15 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 29.48 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 22.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน 4.14 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นการเพิ่มขึ้นของธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ (โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport)

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหารโดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 3 ปี 2564 เป็นจำนวน 74.23 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 63.87 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 10.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 48.65 ล้านบาท หรือ 39.6%

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 9.61 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2563 เท่ากับ 36.67 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 36.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 13.36 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	72.54	97.88	(25.34)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	74.23	122.88	(48.65)
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	<b>146.77</b>	<b>220.76</b>	<b>(73.99)</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	57.28	83.53	(26.25)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	79.88	100.56	(20.68)
รวมต้นทุนขายและบริการ	137.16	184.09	(46.93)
<b>กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น</b>	<b>9.61</b>	<b>36.67</b>	<b>(27.06)</b>
รายได้อื่น	8.79	14.79	(6.00)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>18.40</b>	<b>51.46</b>	<b>(33.06)</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	3.12	7.72	(4.60)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18.45	25.05	(6.60)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	0.42	0.92	(0.50)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>(3.59)</b>	<b>17.77</b>	<b>(21.36)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	30.56	32.26	(1.70)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS19	1.71	2.58	(0.87)
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(35.86)</b>	<b>(17.07)</b>	<b>(18.79)</b>
รายได้( ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(1.69)	(6.34)	4.65
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	<b>(37.55)</b>	<b>(23.41)</b>	<b>(14.14)</b>

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการโรงแรม	58.77	59.94	13.77	37.94	72.54	97.88
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	81.0%	61.2%	19.0%	38.8%	100.0%	100.0%
<b>ต้นทุนขาย</b>	42.16	51.90	15.11	31.63	57.27	83.53
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	71.7%	86.6%	109.7%	83.4%	78.9%	85.3%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	16.61	8.04	(1.34)	6.31	15.27	14.35
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	28.3%	13.4%	-9.7%	16.6%	21.1%	14.7%

## 1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก ตั้งอยู่ที่ตำบล หนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์เลย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way Signal Hill California บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 3 ของปี 2564 เท่ากับ 72.54 ล้านบาท ลดลง 25.34 ล้านบาท หรือ 25.9 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 3 ปี 2564 จำนวน 58.77 ล้านบาท (เป็นรายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 36.38 ล้านบาท รายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 22.39 ล้านบาท) ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2563 ที่มีรายได้จำนวน 59.94 ล้านบาท ลดลง 1.17 ล้านบาท เท่ากับ 2 %

### รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 3 ปี 2564 เป็นเงิน 13.77 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2563 มีรายได้จำนวน 37.94 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2563 เป็นเงิน 24.17 ล้านบาท ผลมาจากการระบาคของไวรัสโคโรน่า (Covid 19) ทำให้ไม่สามารถจัดงานประชุมสัมมนาได้

## 2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

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

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	63.87	115.49	10.36	7.39	74.23	122.88
<b>ต้นทุนขาย</b>						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	121.5%	85.6%	22.0%	22.9%	107.6%	81.8%
<b>กำไรขั้นต้น</b>						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	(13.74)	16.62	8.08	5.70	(5.66)	22.32
	-21.5%	14.4%	78.0%	77.1%	-7.6%	18.2%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 3 ปี 2564 มีจำนวน 74.23 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศ จำนวน 63.87 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 10.36 ล้านบาท) ปรับลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2563 จำนวน 48.65 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์ของการแพร่ระบาดของ โควิด (COVID-19) ที่รัฐบาลประกาศให้ ห้างปิดดำเนินการ และหลังจากที่ทางห้างได้กลับมาเปิดแล้วปริมาณของลูกค้าที่มาใช้บริการภายในห้างลดลง ส่งผลถึงร้านค้าต่าง ๆ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของผู้เช่าจึงได้ให้ส่วนลดค่าเช่าให้กับร้านค้า

### 3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้จากค่าซักรีด ค่าโทรศัพท์ กำไร จากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด รายได้อื่นลดลง 6 ล้านบาท

### ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขาย และบริการรวม 137.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 46.93 ล้านบาท เท่ากับ 25.5 % และบริษัทมีอัตรากำไร ขั้นต้น (GP Margin) 6.55 % ในปี 2563 เท่ากับ 16.61 % ของรายได้จากการประกอบการ โดยสามารถจำแนก ต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

#### ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 42.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 9.74 ล้านบาท หรือ เท่ากับ 18.8% โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2564 และ 2563 เท่ากับ 71.7% และ 86.6% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2564 และ 2563 เท่ากับ 28.3 % และ 13.4 % ตามลำดับ

#### ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 15.11 ล้านบาท ลดลง 16.52 ล้านบาท เท่ากับ 52.2 % จากปีก่อน โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2564 และ 2563 เท่ากับ 109.7 % และ 83.4 % และมีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นสำหรับปี 2564 และ 2563 เท่ากับ ( 9.7%) และ 16.6 % ตามลำดับ

## ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 79.89 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 77.61 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 2.28 ล้านบาท) ลดลง 20.6 % จากปีก่อน มีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นสำหรับปี 2564 และ 2563 เท่ากับ (7.6 %) และ 18.2 % ตามลำดับ

## ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 21.99 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 11.7 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2564 จำนวน 3.12 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 4.6 ล้านบาท ลดลง 60%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 จำนวน 18.45 ล้านบาท ลดลง 6.6 ล้านบาท ลดลง 26%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2564 จำนวน 0.42 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.5 ล้านบาท ลดลง 54%

## กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ 3.59 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2563 มีกำไรเท่ากับ 17.77 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 30.56 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2563 จำนวน 32.26 ล้านบาท ลดลง 1.7 ล้านบาท

## กำไรสุทธิ

ในปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 36.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 13.36 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2564 เท่ากับ 0.11 บาท ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2563 มีขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.07 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ