

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับ ปี 2566 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ส่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 “ ชุดตรวจสอบ ”
ของบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการประจำปี 2566 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาคธุรกิจท่องเที่ยวไทยได้รับความนิยมนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีอัตราปรับสูงขึ้นเกือบใกล้เคียงกับช่วงก่อนที่จะเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID -19) รัฐบาลได้มีนโยบายสนับสนุนฟรีวีซ่าเพื่อเป็นการกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวจีนเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ประกอบกับเป็นช่วงไฮซีซั่นจึงทำให้ภาคธุรกิจท่องเที่ยวเกี่ยวกับมาคิกคักอย่างต่อเนื่องจนถึงไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่ม โรงแรมเอเชียได้รับความนิยมนจึงทำให้อัตราการเข้าพักปรับตัวสูงขึ้น

และทางโรงแรมเอเชียกรุงเทพ-ราชเทวี ได้ดำเนินการปรับปรุงห้องจัดเลี้ยงให้หรูหราและทันสมัยโดยจะเปิดให้บริการช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2567 เพื่อรองรับกลุ่มสัมมนา ของหน่วยงานราชการ บริษัท และ องค์กรต่างๆ

และในส่วนของโรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่บนเขาพระตำหนักซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวของชาวไทยและชาวต่างประเทศ ได้ดำเนินการเปิดคาเฟ่ (Sunny Beach) ริมน้ำผา บรรยากาศธรรมชาติมองเห็นท้องทะเล และ พระอาทิตย์ ได้อย่างสวยงาม ให้บริการในเดือน กุมภาพันธ์ 2567

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,188.48 ล้านบาท (รายได้รวมปี 2565 เท่ากับ 924.30 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 264.18 ล้านบาท เท่ากับ 28.58% จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้รวมธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 260.39 ล้านบาท เท่ากับ 53.40%

ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2566 เป็นจำนวน 440.44 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายในประเทศ 406.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 3.58 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่างประเทศ 33.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.21 ล้านบาท รายได้ค่าเช่ารวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.79 ล้านบาท เท่ากับ 0.87%

บริษัท เอเชีย โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2566	ปี 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	748.04	487.65	260.39
รายได้ค่าเช่าและบริการ	440.44	436.65	3.79
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	1,188.48	924.30	264.18
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	448.78	362.41	86.37
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	427.74	385.56	42.18
รวมต้นทุนขายและบริการ	876.52	747.97	128.55
กำไรขั้นต้น	311.96	176.33	135.63
รายได้อื่น	72.44	45.18	27.26
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	384.40	221.51	162.89
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	67.76	43.25	24.51
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	181.81	136.99	44.82
ผลขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	52.05	0.00	52.05
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	13.55	6.39	7.16
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.71	0.28	5.43
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	63.52	34.60	28.92
ต้นทุนทางการเงิน	149.30	149.89	(0.59)
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(7.96)	(0.87)	(7.09)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(77.82)	(114.42)	36.60
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	17.25	2.15	15.10
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(60.57)	(112.27)	51.70

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวม สำหรับปี 2566 เป็นจำนวนเงิน 748.04 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 260.39 ล้านบาท เท่ากับ 53.40% โดยรายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้แต่ละประเภท ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม (หน่วย : ล้านบาท)	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	547.23	337.14	200.81	150.51	748.04	487.65
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	73.2%	69.1%	26.8%	30.9%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	52.1%	70.4%	81.5%	83.1%	60.0%	74.3%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	47.9%	29.6%	18.5%	16.9%	40.0%	25.7%

ก) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูติก ตั้งอยู่ที่ ตำบล หนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์เลีย ตั้งอยู่ที่ ตั้งอยู่ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach – Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way, Signal Hill, California บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2566 เป็นเงินรวม 547.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 210.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.30%

ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2566 เป็นเงิน 200.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 50.30 ล้านบาท คิดเป็น 33.40% บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2566 เท่ากับ 73.2 : 26.8 สัดส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 69.1 : 30.9

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินให้เช่าและบริการได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ศูนย์การค้าเดอะฮับ เอ-เอ ทาวน์อพาร์ทเมนท์ โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต รังสิต โรงแรมเอเชียชะอำ และมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 3 แห่ง คือ 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ในปี 2561 ได้ลงทุนซื้อและให้เช่า “ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก” ที่เชียงใหม่ 2) บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า ลานสุข พลาซ่า และให้เช่าโรงแรมคาร์เลีย เชียงใหม่ 3) ศูนย์การค้า “Glendale Plaza” ในรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งดำเนินการโดย Zeer Oversea LLC. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา และในปี 2561 Zeer Oversea LLC. ได้ลงทุนซื้อ โรงแรม Quality Inn Long Beach – Signal Hill สหรัฐอเมริกา

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	406.53	402.95	33.91	33.70	440.44	436.65
ต้นทุนขาย	417.88	375.97	9.86	9.59	427.74	385.56
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	102.8%	93.3%	29.1%	28.5%	97.1%	88.3%
กำไรขั้นต้น	(11.35)	26.98	24.05	24.11	12.70	51.09
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	-2.8%	6.7%	70.9%	71.5%	2.9%	11.7%

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ ในปี 2566 มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 440.44 ล้านบาท ในปี 2565 มีรายได้ 436.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.79 ล้านบาท คิดเป็น 0.87%

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าเช่าที่ดิน ค่าโทรศัพท์ รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ รายได้ค่าจอดรถ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและ บริการ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 876.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 128.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.19% จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) เพิ่มขึ้น โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2566 เท่ากับ 26.25% ของรายได้จากการประกอบการในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 19.08% บริษัทสามารถเพิ่มยอดขายและควบคุมต้นทุนได้ดีทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงาน ได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 285.05 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 47.78 ล้านบาท หรือ 20.1 % โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 52.1% และ 70.4% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 47.9% และอัตรากำไรขั้นต้น 2565 เท่ากับ 29.6%

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 163.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.8% จากปีก่อน โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2566 เท่ากับ 81.5% และ ปี 2565 เท่ากับ 83.1% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 เท่ากับ 18.5 % และ อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2565 เท่ากับ 16.9 %

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 427.74 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 385.56 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 42.18 ล้านบาท เท่ากับ 10.94% ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 97.1% และ 88.3% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 2.9% และ 11.7% ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 320.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 133.97 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 67.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 24.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.67 %
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 181.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 44.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.72 %
- ผลขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร 52.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 100%
- ค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 13.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 7.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 112.05 %
- ค่าตอบแทนกรรมการ จำนวน 5.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.43 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 63.52 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน กำไรจากการดำเนินงาน 34.60 ล้านบาท) กำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 28.92 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 149.3 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.59 ล้านบาท

กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนก่อนภาษีเงินได้รวม 77.82 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปีก่อน 36.60 ล้านบาท และบริษัทฯ มีรายได้ภาษีเงินได้ในปี 2566 รวม 17.25 ล้านบาท ปีก่อนมีรายได้ภาษีเงินได้ 2.15 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 54.26 ล้านบาท ปีก่อนขาดทุนสุทธิ 111.45 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2566 เท่ากับ -0.17 บาท (ปี 2565 ขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ -0.35 บาท)

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพงษ์ เตชะหรรณวิจิตร)

กรรมการผู้จัดการ