

วันที่ 14 พฤษภาคม 2568

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2568 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 “ชุดสอบทาน” ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวม ของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการ สำหรับ ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับ งวดเดียวกันของ ปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มโรงแรม ในไตรมาส 1 ปี 2568 การเติบโตของรายได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ต่อเนื่องอย่างมีนัยสำคัญ

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 342.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.62 ล้านบาท หรือ 8.4% จาก ไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 1 ปี 2568 มีรายได้จำนวน 235.11 ล้านบาท (ไตรมาส 1ปี2567 มีรายได้ 208.79 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 จำนวน 26.32 ล้านบาท หรือ 12.6 %

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหารโดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ ค่าเช่า และจากการให้บริการในไตรมาส 1 ปี2568 เป็นจำนวน 107.57 ล้านบาท ปี 2567 มีรายได้ 107.27 ล้านบาท รายได้ใกล้เคียง กับปีก่อน

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 109.49 ล้านบาท ปี 2567 กำไรขั้นต้น เท่ากับ 95.75 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 13.74 ล้านบาท เท่ากับเพิ่มขึ้น 14.3% โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้รวม 31.95% ในขณะที่ปี 2567 มีอัตรากำไรขั้นต้น ต่อรายได้รวม 30.29% ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเพิ่มยอดขาย และ ควบคุมต้นทุนได้เป็นอย่างดี

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2567	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	235.11	208.79	26.32
รายได้ค่าเช่าและบริการ	107.57	107.27	0.30
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	342.68	316.06	26.62
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	131.60	119.97	11.63
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	101.59	100.34	1.25
รวมต้นทุนขายและบริการ	233.19	220.31	12.88
กำไรขั้นต้น	109.49	95.75	13.74
รายได้อื่น	19.76	15.01	4.75
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	129.25	110.76	18.49
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	23.56	21.68	1.88
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	48.26	48.13	0.13
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4.68	3.51	1.17
ค่าตอบแทนกรรมการ	1.18	1.17	0.01
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	51.57	36.27	15.3
ต้นทุนทางการเงิน	34.63	36.57	(1.94)
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(0.16)	0.00	(0.16)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	17.10	(0.30)	17.40
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(2.68)	1.02	(3.70)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	14.42	0.72	13.70

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
(หน่วย : ล้านบาท)	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	170.05	154.94	65.06	53.85	235.11	208.79
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	72.3%	74.2%	27.7%	25.8%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	80.09	74.83	51.51	45.14	131.60	119.97
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	47.1%	48.3%	79.2%	83.8%	56.0%	57.5%
กำไรขั้นต้น	89.96	80.11	13.55	8.71	103.51	88.82
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	52.9%	51.7%	20.8%	16.2%	44.0%	42.5%

1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชีย ชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก ตั้งอยู่ที่ตำบล หอนงควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์เลย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างมอย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach - Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way Signal Hill California, USA บริษัทและบริษัท ย่อย รายได้จากธุรกิจ โรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 1 ของปี 2568 เท่ากับ 235.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.32 ล้านบาท หรือ 12.6 % จากช่วงเดียวกัน ของปีก่อน

รายได้จากห้องพักในไตรมาส 1 ปี 2568 จำนวน 170.05 ล้านบาท (เป็นรายได้ห้องพักในประเทศ จำนวน 148.13 ล้านบาท รายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 21.92 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2567 ที่มีรายได้ จำนวน 154.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.11 ล้านบาท เท่ากับ 9.8%

อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพักเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรม สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เทียบกับปี 2567

ประเทศไทย	อัตราการเข้าพัก			ค่าห้องพักเฉลี่ย		
	2568	2567	+ / -	2568	2567	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	90.11%	91.45%	-1.34%	1,658.00	1,409.00	249.00
เอเชีย-พัทยา	72.50%	67.89%	4.61%	1,089.00	1,031.00	58.00
เอเชีย-แอร์พอร์ต	44.86%	41.87%	2.99%	1,098.00	1,045.00	53.00
เอเชีย-ชะอำ	54.07%	59.95%	-5.88%	940.00	927.00	13.00
คาร์เลย์ - เชียงใหม่	48.78%	50.59%	-1.81%	1,402.00	930.00	472.00
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	61.42%	64.56%	-3.14%	1,770.00	1,477.00	293.00
ประเทศอเมริกา						
Quality Inn Long Beach	70.33%	71.55%	-1.22%	USD 123.67	USD 122.42	USD 1.25

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในไตรมาส 1 ปี 2568 จำนวน 65.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.21 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นเนื่องทางเอเชีย กรุงเทพได้ปรับปรุงห้องจัดเลี้ยง และเปิดให้บริการในปลายเดือน กุมภาพันธ์ 2567 ห้องอาหารเพิ่มอีก 2 ห้อง ในช่วงเดือน พฤศจิกายน 2567 และโรงแรมเอเชียพัทยา เปิดให้บริการ คาเฟ่ (Sunny Beach House Pattaya) ในช่วง ปลายเดือน กุมภาพันธ์ 2567 จึงทำให้บริษัทรับรู้รายได้เต็มจำนวนในไตรมาส 1 ปี 2568

2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่โดย บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีทรัพย์สินให้เช่าและบริการได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ศูนย์การค้าเดอะฮับ เอ-เอ ทาวเวอร์พาร์กเม้นท์ โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต รังสิต และ โรงแรมเอเชียชะอำ

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 3 แห่ง คือ

- 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด “ราชพฤกษ์ ลานนา บุติก” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจโรงแรมให้เช่า
- 2) บริษัท สปาไฮเติ้ล จำกัด “ ลานสุข พลาซ่า และ โรงแรมดาร์เลย์ ” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และ โรงแรมให้เช่า
- 3) Zeer Oversea LLC “ Glendale Plaza ” ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าในรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา

และ ที่ถือหุ้นโดยบริษัท Zeer Oversea LLC

Zeer Long Beach LLC ประกอบธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Signal Hill สหรัฐอเมริกา

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	98.71	98.32	8.86	8.95	107.57	107.27
ต้นทุนขาย	98.42	97.86	3.17	2.48	101.59	100.34
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	99.7%	99.5%	35.8%	27.7%	94.4%	93.5%
กำไรขั้นต้น	0.29	0.46	5.69	6.47	5.98	6.93
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	0.3%	0.5%	64.2%	72.3%	5.6%	6.5%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 1 ปี 2568 มีจำนวน 107.57 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศ จำนวน 98.71 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 8.86 ล้านบาท) ไกล่เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

3) รายได้อื่น

รายได้อื่น จำนวน 19.76 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าเช่าที่ดิน ค่าบริการสถานที่จอดรถ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า

ต้นทุนขาย.....ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมี ต้นทุนขาย และบริการรวม 233.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 12.88 ล้านบาท เท่ากับ 5.8% และบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ในปี 2568 เท่ากับ 32% ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 30.3% โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 80.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.26 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 7 % โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 47.1 % และ 48.3 % และมีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 52.9% และ 51.7% ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 51.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.1% จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 79.2 % และ 83.8% และมีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 20.8 % และ 16.2 % ตามลำดับ

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 1 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 101.59 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 98.42 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 3.17 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 1.25 ล้านบาท จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 5.6% และ 6.5% ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 77.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.19 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2568 จำนวน 23.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.88 ล้านบาท เท่ากับ 8.7%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2568 จำนวน 48.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.13 ล้านบาท เท่ากับ 0.3%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2568 จำนวน 4.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.17 ล้านบาท เท่ากับ 33.33%
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2568 จำนวน 1.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.01 ล้านบาท เท่ากับ 0.85%

กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน (EBIT) 51.57 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีกำไร 36.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.30 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 34.63 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 36.57 ล้านบาท ลดลง 1.94 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 14.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 13.32 ล้านบาท และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2568 เท่ากับ 0.05 บาท ไตรมาส 1 ปี 2567 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.01 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ