

วันที่ 14 สิงหาคม 2568

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2568 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 “ชุดสอบทาน”
ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจง ผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับ งวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 306.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.75 ล้านบาท หรือ 0.24% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 2 ปี 2568 มีรายได้จำนวน 196.35 ล้านบาท (ไตรมาส 2 ปี 2567 มีรายได้ 199.57 ล้านบาท) ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 จำนวน 3.22 ล้านบาท โดยเป็น รายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศ มีรายได้ 172.16 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 24.19 ล้านบาท รายได้ใกล้เคียงกับปีก่อน

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหารโดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่า เช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 2 ปี 2568 เป็นจำนวน 109.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2.47 ล้านบาท หรือ 2.3% โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 100.63 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 9.22 ล้านบาท

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 72.21 ล้านบาท (ปี 2567 กำไรขั้นต้นเท่ากับ 80.78 ล้านบาท กำไรขั้นต้นลดลง 8.57 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 14.47 ล้านบาท

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2567	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	196.35	199.57	-3.22
รายได้ค่าเช่าและบริการ	109.85	107.38	2.47
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	306.20	306.95	-0.75
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	128.27	120.21	8.06
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	105.72	105.96	(0.24)
รวมต้นทุนขายและบริการ	233.99	226.17	7.82
กำไรขั้นต้น	72.21	80.78	(8.57)
รายได้ อื่น	19.91	19.73	0.18
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	92.12	100.51	(8.39)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	19.95	20.26	(0.31)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	52.03	44.24	7.79
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4.72	3.53	1.19
ค่าตอบแทนกรรมการ	2.15	2.30	(0.15)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	13.27	30.18	(16.91)
ต้นทุนทางการเงิน	31.59	36.29	(4.70)
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS9	(1.81)	0	(1.81)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(16.51)	(6.11)	(10.40)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	1.54	1.99	-0.45
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(14.97)	(4.12)	(10.85)

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 196.35 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเป็นเงิน 3.22 ล้านบาท เท่ากับ 1.6 % โดยรายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้แต่ละประเภท ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
(หน่วย : ล้านบาท)	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	141.51	148.35	54.84	51.22	196.35	199.57
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	72.1%	74.3%	27.9%	25.7%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	56.4%	50.7%	88.3%	88.0%	65.3%	60.2%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	43.6%	49.3%	11.7%	12.0%	34.7%	39.8%

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 บูติก ตั้งอยู่ที่ตำบล หอนกวาง อำเภอบางคนที 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 USA

รายได้ห้องพักในไตรมาส 2 ปี 2568 จำนวน 141.51 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2567 จำนวน 148.35 ล้านบาท เท่ากับ 4.6 % รายได้ค่าห้องพักในประเทศลดลง 4.14 ล้านบาท เนื่องจากการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ และรายได้ค่าห้องพักต่างประเทศลดลง 2.7 ล้านบาทเนื่องจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นงวด 30 มิถุนายน 2568 อยู่ที่ 33.5306 บาท/USD ในขณะที่ไตรมาส 2 ปี 2567 อยู่ที่ 36.1842 ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยนลดลง 2.65 บาท/ USD

อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพักเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรมไตรมาส 2 (งวด 3 เดือน เมษายน ถึง มิถุนายน) ปี 2568

ประเทศไทย	อัตราการเข้าพัก			ค่าห้องพักเฉลี่ย		
	ไตรมาส2/2568	ไตรมาส2/2567	+ / -	ไตรมาส2/2568	ไตรมาส2/2567	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	86.82%	92.22%	-5.40%	1,513.85	1,437.47	76.38
เอเชีย-พัทยา	34.54%	44.55%	-10.01%	1,017.29	999.69	17.60
เอเชีย-แอร์พอร์ต	43.81%	38.92%	4.89%	1,065.21	1,011.30	53.91
เอเชีย-ชะอำ	45.38%	56.31%	-10.93%	1,053.87	959.95	93.92
คาร์เลย์ - เชียงใหม่	16.46%	45.19%	-28.73%	977.95	791.93	186.02
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	36.92%	49.55%	-12.63%	1,311.27	1,099.45	211.82
ประเทศอเมริกา						
Quality Inn Long Beach	74.16%	76.43%	-2.27%	USD 131.98	USD 128.45	USD 3.53

อัตราการใช้ห้องพัก และ ค่าห้องพักถ้วนเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรม สำหรับงวด 6 เดือน (มกราคม - มิถุนายน) ปี 2568

ประเทศไทย	1H 2568	1H 2567	+ / -	1H 2568	1H 2567	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	88.45%	91.83%	-3.38%	1,586.72	1,423.11	163.61
เอเชีย-พัทยา	53.41%	56.22%	-2.81%	1,065.52	1,018.60	46.92
เอเชีย-แอร์พอร์ต	45.70%	40.39%	5.31%	1,049.25	1,028.56	20.69
เอเชีย-ชะอำ	49.70%	58.13%	-8.43%	992.22	943.08	49.14
คาร์เลย์ - เชียงใหม่	32.53%	47.89%	-15.36%	1,294.05	864.71	429.34
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	49.07%	57.06%	-7.99%	1,597.98	1,312.72	285.26
ประเทศอเมริกา						
Quality Inn Long Beach	72.25%	73.99%	-1.74%	USD 127.96	USD125.53	USD (2.43)

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและ เครื่องดื่ม จากไตรมาส 2 ปี 2568 เป็นเงิน 54.84 ล้านบาท ไตรมาส 2 ปี 2567 มีรายได้จำนวน 51.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ของปีก่อน 3.62 ล้านบาท คิดเป็น 7.1% เนื่องจากโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ตมีรายได้จากสัมมนาเพิ่มขึ้น ส่วนโรงแรม เอเชียกรุงเทพ ช่วงเดือนมิถุนายน 2568 ได้ดำเนินการปิดปรับปรุงห้องจัดเลี้ยงชั้น 2 จึงทำให้รายได้ในส่วนนี้ลดลง

2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่โดย บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

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

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 3 แห่ง คือ

- 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด “ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจโรงแรมให้เช่า
- 2) บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด “ลานสุข พลาซ่า และ โรงแรมคาร์เลย์” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และ โรงแรมให้เช่า

- 3) Zeer Oversea LLC “Glendale Plaza” ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าในรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศ สหรัฐอเมริกา

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	100.63	99.90	9.22	7.48	109.85	107.38
ต้นทุนขาย	102.63	103.43	3.09	2.53	105.72	105.96
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	102.0%	103.5%	33.5%	33.8%	96.2%	98.7%
กำไรขั้นต้น	(2.00)	(3.53)	6.13	4.95	4.13	1.42
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	-2.0%	-3.5%	66.5%	66.2%	3.8%	1.3%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 2 ปี 2568 มีจำนวน 109.85 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 100.63 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 9.22 ล้านบาท)เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 จำนวน 2.47 ล้านบาท

3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าซักรีด ค่าบริการสถานที่จอดรถ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

ต้นทุนขาย.....ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 233.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 7.82 ล้านบาท เท่ากับ 3.5% และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ในปี 2568 เท่ากับ 23.6% ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 26.3% โดยสามารถจำแนกต้นทุนขาย และ บริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 79.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.71 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 6.3% โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 56.4% และ 50.7% ตามลำดับ และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 43.6% และ 49.3% ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 48.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.4 % จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 88.3 % และ 88 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 11.7 % และ 12 % ตามลำดับ

จ) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 105.72 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 102.63 ล้านบาท และธุรกิจต่างประเทศจำนวน 3.09 ล้านบาท) ลดลง 0.24 ล้านบาท จากปีก่อน มีอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 3.8 % และ 1.3 % ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 78.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.52 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2568 จำนวน 19.95 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.31 ล้านบาท เท่ากับ 1.5%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2568 จำนวน 52.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.79 ล้านบาท เท่ากับ 17.6%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2568 จำนวน 4.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.19 ล้านบาท เท่ากับ 33.7%
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2568 จำนวน 2.15 ล้านบาท ลดลง 0.15 ล้านบาท เท่ากับ 6.52%

กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน (EBIT) 13.27 ล้านบาท ไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทมีกำไร 30.18 ล้านบาท ลดลง 16.91 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 31.59 ล้านบาท ไตรมาส 2 ปี 2567 จำนวน 36.29 ล้านบาท ลดลง 4.7 ล้านบาท

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS9 จำนวน 1.81 ล้านบาท

ขาดทุนสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 14.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.02 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2568 เท่ากับ 0.05 บาท ไตรมาส 2 ปี 2567 มีขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.01 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร)

กรรมการผู้จัดการ