

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2568 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 “ชุดสอบทาน” ของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจง ผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับ งวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 321.65 ล้านบาท ลดลง 4.7 ล้านบาท หรือ 1.44 % จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2568 มีรายได้จำนวน 214.58 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ 191.36 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 23.22 ล้านบาท รายได้ปรับตัวลงเล็กน้อย

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหารโดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท มีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 3 ปี 2568 เป็นจำนวน 107.07 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ ค่าเช่าในประเทศ 101.48 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 5.59 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 3.91 ล้านบาท

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 85.04 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2567 เท่ากับ 84.71 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 5.47 ล้านบาท ปี 2567 ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ จำนวน 3.00 ล้านบาท

บริษัท เอเชียโฮเทล จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2567	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	214.58	215.37	(0.79)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	107.07	110.98	(3.91)
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	321.65	326.35	(4.70)
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	129.39	135.66	(6.27)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	107.22	105.98	1.24
รวมต้นทุนขายและบริการ	236.61	241.64	(5.03)
กำไรขั้นต้น	85.04	84.71	0.33
รายได้ อื่น	23.88	15.01	8.87
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	108.92	99.72	9.20
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	22.53	21.25	1.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	47.81	40.71	7.10
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4.73	3.54	1.19
ค่าตอบแทนกรรมการ	1.13	1.13	0.00
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	32.72	33.09	(0.37)
ต้นทุนทางการเงิน	35.46	37.46	(2.00)
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า(ขาดทุนจากการด้อยค่า)			
ซึ่งเป็นไปตาม TFRS9	0.01	3.82	(3.81)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(2.75)	(8.19)	5.44
รายได้ภาษีเงินได้	(3.34)	4.09	(7.43)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(6.09)	(4.10)	(1.99)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
(หน่วย : ล้านบาท)						
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	150.12	151.53	64.46	63.84	214.58	215.37
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	70.0%	70.4%	30.0%	29.6%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	78.94	83.75	50.45	51.91	129.39	135.66
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	52.6%	55.3%	78.3%	81.3%	60.3%	63.0%
กำไรขั้นต้น	71.18	67.78	14.01	11.93	85.19	79.71
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	47.4%	44.7%	21.7%	18.7%	39.7%	37.0%

1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก ตั้งอยู่ที่ตำบล หอนกควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์เลย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม้อย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way Signal Hill California USA

บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 3 ของปี 2568 เท่ากับ 214.58 ล้านบาท ลดลง 0.79 ล้านบาท หรือ 0.4 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 3 ปี 2568 จำนวน 150.12 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2567 มีรายได้จำนวน 151.53 ล้านบาท ลดลง 1.41 ล้านบาท เท่ากับ 0.9% เนื่องจากสถานการณ์การท่องเที่ยวไทยในไตรมาส 3 ปี 2568 อยู่ในภาวะชะงักงัน ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกชะลอตัว และภาวะการเงินที่ฝืดภายในประเทศ นักท่องเที่ยวมีความกังวลด้านความปลอดภัยจากข่าวและเหตุการณ์ต่าง ๆ ปัญหาความขัดแย้งตามแนวชายแดนไทย - กัมพูชา และค่าเงินบาทที่แข็งค่า

อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพัก ถัวเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรมไตรมาส 3 (งวด 3 เดือน กรกฎาคม ถึง กันยายน) ปี 2568

ประเทศไทย	อัตราการเข้าพัก			ค่าห้องพักถัวเฉลี่ย		
	ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 3/2567	+ / -	ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 3/2567	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	89.73%	91.65%	-1.92%	1,569.16	1,479.53	89.63
เอเชีย-พญา	43.66%	41.92%	1.74%	937.22	956.89	(19.67)
เอเชีย-แอร์พอร์ต	46.71%	45.50%	1.21%	1,079.52	1,084.92	(5.40)
เอเชีย-ชะอำ	40.14%	48.06%	-7.92%	933.05	858.17	74.88
คาร์เลย์ - เชียงใหม่	28.29%	49.27%	-20.98%	892.71	817.40	75.31
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	47.79%	61.62%	-13.83%	1,276.53	1,189.07	87.46
ประเทศสหรัฐอเมริกา						
Quality Inn Long Beach	72.40%	79.04%	-6.64%	USD 131.00	USD 124.43	USD 6.57

อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพักตัวเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรม สำหรับงวด 9 เดือน (มกราคม - กันยายน) ปี 2568

ประเทศไทย	9 M 2568	9 M 2567	+ / -	9 M 2568	9 M 2567	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	88.88%	91.77%	-2.89%	1,580.74	1,442.03	138.71
เอเชีย-พัทยา	50.13%	51.42%	-1.29%	1,027.86	1,001.70	26.16
เอเชีย-แอร์พอร์ต	46.04%	42.11%	3.93%	1,059.61	1,049.01	10.60
เอเชีย-ชะอำ	46.48%	54.75%	-8.27%	962.93	918.05	44.88
ดาร์เลย์ - เชียงใหม่	31.10%	48.35%	-17.25%	1,171.04	848.53	322.51
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	48.64%	58.59%	-9.95%	1,491.54	1,269.06	222.48
ประเทศสหรัฐอเมริกา						
Quality Inn Long Beach	72.30%	75.69%	-3.39%	USD128.99	USD 125.14	USD 3.85

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและ เครื่องดื่มจากไตรมาส 3 ปี 2568 เป็นเงิน 64.46 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2567 มีรายได้จำนวน 63.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2567 เป็นเงิน 0.62 ล้านบาท เท่ากับ 1% ปัจจัยหลักเกิดจากทางโรงแรมเอเชียกรุงเทพ ได้เปิดให้บริการห้องอาหารบริเวณล็อบบี้ ชั้น 1 ช่วงปลายปี 2567 โดยห้องอาหาร AMBER ให้บริการ เดือนพฤศจิกายน ปี 2567 และห้องอาหาร RIO เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2567 จึงทำให้รับรู้รายได้ ค่าอาหารสำหรับปี 2568 เต็ม จำนวน และในส่วนของห้องจัดเลี้ยง ชั้น 2 ได้ปิดปรับปรุง ในช่วงเดือน เมษายน 2568 จึงทำให้รายได้ในส่วนของการจัดเลี้ยง สัมมนาลดลง

2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการ ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ศูนย์การค้าเดอะฮับ (The Hub), อาคาร เอ-เอ ทาวน์อพาร์ทเมนต์ (AA -Town Apartment) โรงแรมเอเชีย แอร์พอร์ต รังสิต และ โรงแรมเอเชียชะอำ

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 3 แห่ง คือ

- 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด “ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจโรงแรมให้เช่า
- 2) บริษัท สปาไฮเต็ล 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	101.48	101.83	5.59	9.15	107.07	110.98
ต้นทุนขาย	104.38	103.38	2.84	2.60	107.22	105.98
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	102.9%	101.5%	50.8%	28.4%	100.1%	95.5%
กำไรขั้นต้น	(2.90)	(1.55)	2.75	6.55	(0.15)	5.00
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	-2.9%	-1.5%	49.2%	71.6%	-0.1%	4.5%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 3 ปี 2568 มีจำนวน 107.07 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 101.48 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 5.59 ล้านบาท) ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 จำนวน 3.91 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศที่ลดลงปัจจัยหลักจากค่าเงินบาทที่แข็งค่า

3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าแก๊ส รายได้ค่าซักรีด ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด รายได้อื่นในไตรมาส 3 ปี 2568 จำนวน 23.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.87 ล้านบาท เนื่องจากตามที่ทางเอเชียกรุงเทพได้ปรับปรุงพื้นที่ชั้น 1 แล้วเสร็จเมื่อปลายปี 2567 และได้ทำพื้นที่ ด้านรอบโรงแรมให้เช่าสำหรับประกอบธุรกิจร้านค้า ร้านอาหารซึ่งในปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าว ได้มีผู้เช่าเต็มพื้นที่

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 236.61 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 5.03 ล้านบาท เท่ากับ 2.1% และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) 26.4 % ในปี 2567 เท่ากับ 26.0 % ของรายได้จากการประกอบการ โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 78.94 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 4.81 ล้านบาท หรือ เท่ากับ 5.7 % โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 52.6 % และ 55.3 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 47.4 % และ 44.7 % ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 50.45 ล้านบาท ลดลง 1.46 ล้านบาท เท่ากับ 2.8 % จากปีก่อน โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 78.3 % และ 81.3 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 21.7 % และ 18.7 % ตามลำดับ

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 107.22 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 104.38 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 2.84 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 1.24 ล้านบาท เท่ากับ 1.2% จากปีก่อน มีอัตรากำไร(ขาดทุน) ขั้นต้นสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ (0.1 %) และ 4.5 % ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 76.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 9.57 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่าย แต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายปี 2568 จำนวน 22.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2568 จำนวน 47.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.4%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารปี 2568 จำนวน 4.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.6%
- ค่าตอบแทนกรรมการปี 2568 จำนวน 1.13 ล้านบาท เท่าเดิม

กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัท และ บริษัทย่อยมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน (EBIT) 32.72 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2567 มีกำไร 33.09 ล้านบาท ลดลง 0.37 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 35.46 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2567 จำนวน 37.46 ล้านบาท ลดลง 2 ล้านบาท

ขาดทุนสุทธิ

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 5.47 ล้านบาท ผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.47 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขึ้นพื้นฐานในปี 2568 เท่ากับ 0.02 บาท ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2567 ขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.01 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร)

กรรมการผู้จัดการ