

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับ ปี 2568 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 “ ชุดตรวจสอบ ”
ของบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการประจำปี 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

โรงแรมเอเชียกรุงเทพ-ราชเทวี

สำหรับปี 2568 ช่วงไตรมาส 2 ได้ทยอยปิดปรับปรุงห้องจัดเลี้ยงชั้น 2 โดยแบ่งตามโซนพื้นที่ปิดให้บริการ และ
ได้เปิดให้บริการเต็มรูปแบบในช่วงเดือนมกราคม 2569 จึงทำให้รายได้ในส่วนของจัดเลี้ยงปี 2568 ลดลง

ปี 2567 ไตรมาส 1 - ได้ดำเนินการปรับปรุงห้องจัดเลี้ยงชั้น 3 เปิดให้บริการในช่วงเดือน กุมภาพันธ์ 2567
ให้หรูหราและทันสมัย เพื่อรองรับกลุ่มสัมมนา ของหน่วยงานราชการ บริษัท และ องค์กรต่างๆ

ปี 2567 ไตรมาส 3 ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ชั้น 1 และบริเวณล็อบบี้ เปิดให้บริการลูกค้า ในเดือน สิงหาคม
2567 หูหรา จุดเด่นตกแต่งด้วยโคมไฟเซาเคอเลียร์

และปี 2567 ไตรมาส 4 ได้เปิดให้บริการ ห้องอาหาร AMBER และ RIO Brazilian Fine Grill ร้านอาหารสไตล์
บราซิล พื้นที่สะดวกสบาย เป็นส่วนตัว

โรงแรม เอเชีย พัทยา

คาเฟ่ (Sunny Beach House Pattaya) ได้เปิดให้บริการเมื่อไตรมาส 1 ปี 2567 จุดเช็คอินของนักท่องเที่ยว
ตั้งอยู่ริมหน้าผามองเห็นพระอาทิตย์ตกดินบนผิวน้ำเป็นธรรมชาติที่งดงาม

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,364.56 ล้านบาท (รายได้รวมปี 2567เท่ากับ 1,320.25 ล้านบาท)
เพิ่มขึ้น 44.31 ล้านบาท เท่ากับ 3.36 % จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้รวมธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 41.27 ล้านบาท 4.7 %

ในส่วนของการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2568 เป็นจำนวน 437.54 ล้านบาทรายได้ค่าเช่ารวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.04 ล้านบาท เท่ากับ 0.7%

โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายในประเทศ 405.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 5.28 ล้านบาท เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่เปิดให้บริการ โซนใหม่ ส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่างประเทศ 32.03 ล้านบาทลดลง 2.24 ล้านบาท เนื่องจากการการแปลงค่าเงิน เนื่องจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ สิ้นปี 2568 อัตรา 32.8828 บาท / USD ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยนลดลง 2.41 บาท / USD

บริษัท เอเชีย โฮเตล จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 (หน่วย : พันบาท)

รายการ	ปี 2568	ปี 2567	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการ โรงแรม	927.02	885.75	41.27
รายได้ค่าเช่าและบริการ	437.54	434.50	3.04
รวมรายได้จากกิจการ โรงแรมและบริการ	1,364.56	1,320.25	44.31
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม	528.96	507.40	21.56
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	413.64	415.44	(1.80)
รวมต้นทุนขายและบริการ	942.60	922.84	19.76
กำไรขั้นต้น	421.96	397.41	24.55
รายได้ อื่น	80.03	73.95	6.08
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	501.99	471.36	30.63
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	141.08	136.50	4.58
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	193.77	179.75	14.02
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	18.07	14.12	3.95
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.57	5.68	(0.11)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	143.50	135.31	8.19
ต้นทุนทางการเงิน	142.20	138.92	3.28
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า(ขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS9	(1.67)	6.31	(7.98)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	2.97	(9.92)	12.89
รายได้ภาษีเงินได้	(6.32)	4.32	(10.64)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(3.35)	(5.60)	2.25

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนก ตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวม สำหรับปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 927.02 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 41.27 ล้านบาท เท่ากับ 4.7 % โดยรายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้แต่ละประเภท ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม (หน่วย : ล้านบาท)	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	รายได้					
รายได้จากกิจการโรงแรม	679.42	659.10	247.60	226.65	927.02	885.75
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	73.3%	74.4%	26.7%	25.6%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	325.81	314.07	203.15	193.33	528.96	507.40
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	48.0%	47.7%	82.0%	85.3%	57.1%	57.3%
กำไรขั้นต้น	353.61	345.03	44.45	33.32	398.06	378.35
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	52.0%	52.3%	18.0%	14.7%	42.9%	42.7%

ก) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก ตั้งอยู่ที่ ตำบล หนองควาย อำเภอบางคนที จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์ลีย์ ตั้งอยู่ที่ ตั้งอยู่ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way, Signal Hill, California บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2568 เป็นเงินรวม 679.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 20.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.1 %

อัตราการเข้าพัก และค่าห้องพัก ถัวเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจ โรงแรม ไตรมาส 4(งวด3เดือน ตุลาคม ถึง ธันวาคม)ปี2568เปรียบเทียบกับปี2567

ในประเทศ	ไตรมาส 4/2568			ไตรมาส 4/2567		
	ไตรมาส 4/2568	ไตรมาส 4/2567	+ / -	ไตรมาส 4/2568	ไตรมาส 4/2567	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	90.60%	91.00%	-0.40%	1,734.30	1,583.48	150.82
เอเชีย-พัทยา	64.85%	58.04%	6.81%	989.19	1,063.42	(74.23)
เอเชีย-แอร์พอร์ต	49.11%	38.50%	10.61%	1,037.63	1,097.42	(59.79)
เอเชีย-ชะอำ	51.58%	43.01%	8.57%	925.58	912.71	12.87
คาร์เลย์ - เชียงใหม่	56.18%	55.95%	0.23%	1,402.75	1,257.93	144.82
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	64.27%	72.45%	-8.18%	1,685.73	1,627.61	58.12
ประเทศอเมริกา						
Quality Inn Long Beach	68.32%	68.96%	-0.64%	USD 119.66	USD 116.08	USD 3.58

อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพักถัวเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจ โรงแรม สำหรับงวด 12 เดือน ปี 2568 เปรียบเทียบกับปี 2567

ในประเทศ	อัตราการเข้าพัก			ค่าห้องพักถัวเฉลี่ย		
	2568	2567	+ / -	2568	2567	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	89.32%	91.58%	-2.26%	1,620.00	1,477.36	142.64
เอเชีย-พัทยา	53.84%	53.08%	0.76%	1,016.12	1,018.67	(2.55)
เอเชีย-แอร์พอร์ต	46.82%	41.20%	5.62%	1,053.79	1,060.38	(6.59)
เอเชีย-ชะอำ	47.76%	51.80%	-4.04%	952.77	916.93	35.84
คาร์เลย์ - เชียงใหม่	37.43%	50.26%	-12.83%	1,258.72	963.08	295.64
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	52.58%	62.07%	-9.49%	1,551.36	1,374.26	177.10
ประเทศอเมริกา						
Quality Inn Long Beach	71.30%	74.00%	-2.70%	USD 126.73	USD 123.02	USD 3.71

ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2568 เป็นเงิน 247.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 20.95 ล้านบาท คิดเป็น 9.2% บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2568 เท่ากับ 73.3 : 26.7 ส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2567 ซึ่งเท่ากับ 74.4 : 25.6

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่โดย บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีทรัพย์สินให้เช่าและบริการ ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ศูนย์การค้าเดอะฮับ เอ-เอ ทาวน์พาร์ทเมนท์ 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 สปาไฮเต็ล จำกัด “ ลานสุข พลาซ่า และ โรงแรมคาร์ลีย์ ” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และ โรงแรมให้เช่า
- 3) Zeer Oversea LLC “ Glendale Plaza ” ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าในรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา

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	405.51	400.23	32.03	34.27	437.54	434.50
ต้นทุนขาย	401.89	405.40	11.75	10.04	413.64	415.44
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	99.1%	101.3%	36.7%	29.3%	94.5%	95.6%
กำไรขั้นต้น	3.62	(5.17)	20.28	24.23	23.90	19.06
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	0.9%	-1.3%	63.3%	70.7%	5.5%	4.4%

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ ในปี 2568 มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 437.54 ล้านบาท ในปี 2567 มีรายได้ 434.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.04 ล้านบาท คิดเป็น 0.7%

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและ บริการ ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 942.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 19.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.14 % บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) เพิ่มขึ้น โดยในปี 2568 เท่ากับ 30.9% ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 30.1% บริษัทสามารถรักษา ระดับกำไรขั้นต้นและควบคุมต้นทุนได้ดี

หน่วย : ล้านบาท	2568	2567	เพิ่ม(ลด)	%
รายได้รวมกิจการ โรงแรมและค่าเช่า	1,364.56	1,320.25	44.31	3.36%
ต้นทุนขายและบริการรวม	942.60	922.84	19.76	2.14%
กำไรขั้นต้นรวม	421.96	397.41	24.55	6.18%
อัตรากำไรขั้นต้น / รายได้รวม	30.9%	30.1%		

โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 325.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.74 ล้านบาท หรือ 3.7% โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2568 และปี 2567 เท่ากับ 48.0% และ 47.7% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 52.0 % และอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2567 เท่ากับ 52.3%

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 203.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.1 % จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2568 เท่ากับ 82.0% และ ปี 2567 เท่ากับ 85.3 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2568 เท่ากับ 18.0 % และ อัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2567 เท่ากับ 14.7%

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 413.64 ล้านบาท (ปี 2567 จำนวน 415.44 ล้านบาท) ลดลง 1.8 ล้านบาท เท่ากับ ลดลง 0.43 % ทำให้มีอัตราส่วนต้นทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 เท่ากับ 94.5% และ 95.6% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2568 เท่ากับ 5.5% และ อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 เท่ากับ 4.4%

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าเช่ากริด ค่าโทรศัพท์ รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าเสทท์กลับ รายได้ค่าจอตรด ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด รายได้เพิ่มขึ้น 6.08 ล้านบาท คิดเป็น 8% รายละเอียดการเพิ่มลด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	2568	2567	เพิ่ม(ลด)
รายได้ค่าเสทท์กลับและค่าจอตรด	3.43	4.49	-1.06
รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และ ค่าไฟฟ้า	55.77	49.1	6.67
รายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.23	0.22	0.01
รายได้ชดเชยจากประกันภัย	4.74	5.62	-0.88
อื่น ๆ	15.86	14.52	1.34
รวม	80.03	73.95	6.08

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 358.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.44 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 141.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.58 ล้านบาท 3.4%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 193.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 14.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.8 %
- ค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 18.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28%
- ค่าตอบแทนกรรมการ จำนวน 5.57 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.11 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 143.50 ล้านบาท (ปี 2567 กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 135.31 ล้านบาท) กำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.19 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 142.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.28 ล้านบาท

กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนภาษีเงินได้รวม 2.97 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 12.89 ล้านบาท

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินในปี 2568 รวม 6.32 ล้านบาท ปีก่อนมีรายได้ภาษีเงินได้ 4.32 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 1.13 ล้านบาท ปีก่อนขาดทุนสุทธิ 2.18 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2568 เท่ากับ 0.00 บาท (ปี 2567 ขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.01 บาท)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ