

วันที่ 10 สิงหาคม 2569

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 “ชุดสอบทาน” ของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 320.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.88 ล้านบาท หรือ 1.23% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 2 ปี 2569 มีรายได้จำนวน 211.44 ล้านบาท (ไตรมาส 2 ปี 2568 มีรายได้ 207.77 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2568 จำนวน 3.67 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ 188.15 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 23.29 ล้านบาท รายได้ใกล้เคียงกับปี 2568

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหารโดย บริษัท เซียร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 2 ปี 2569 เป็นจำนวน 109.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 0.21 ล้านบาท หรือ 0.2% โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 99.90 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 9.23 ล้านบาท

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 80.39 ล้านบาท (ปี 2568 กำไรขั้นต้นเท่ากับ 82.71 ล้านบาท) กำไรขั้นต้นลดลง 2.32 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 28.74 ล้านบาท

บริษัท เอเซียโฮเทล จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 2 ปี 2568	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	211.44	207.77	3.67
รายได้ค่าเช่าและบริการ	109.13	108.92	0.21
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	320.57	316.69	3.88
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	133.10	130.26	2.84
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	107.08	103.72	3.36
รวมต้นทุนขายและบริการ	240.18	233.98	6.20
กำไรขั้นต้น	80.39	82.71	(2.32)
รายได้อื่น	17.78	18.94	(1.16)
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	98.17	101.65	(3.48)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	36.33	31.61	4.72
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	47.99	49.90	(1.91)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4.71	4.72	(0.01)
ค่าตอบแทนกรรมการ	2.45	2.15	0.30
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	6.69	13.27	(6.58)
ต้นทุนทางการเงิน	38.52	31.59	6.93
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS9	0.00	(1.81)	1.81
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(31.83)	(16.51)	(15.32)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	2.31	1.54	0.77
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(29.52)	(14.97)	(14.55)

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เป็นจำนวนเงิน 211.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 3.67 ล้านบาท เท่ากับ 1.8% โดยรายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้แต่ละประเภท ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
(หน่วย : ล้านบาท)	2569	2568	2569	2567	2569	2568
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	152.56	152.93	58.88	54.84	211.44	207.77
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	72.2%	73.6%	27.8%	26.4%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	54.4%	53.5%	85.0%	88.3%	62.9%	62.7%
กำไรขั้นต้น						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	45.6%	46.5%	15.0%	11.7%	37.1%	37.3%

1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกลุ่มธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย

- 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราษฎร์เทพ กรุงเทพมหานคร
- 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา ชลบุรี
- 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี
- 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี
- 5) ราชพฤกษ์ ถานนา บูติก ตั้งอยู่ที่ตำบล หอนงควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
- 6) โรงแรมคาร์ลีย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

7) โรงแรม Quality Inn Long Beach -Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way Signal Hill California, USA

บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 2 ของปี 2569 เท่ากับ 211.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.67 ล้านบาท หรือ 1.8% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากห้องพักในไตรมาส 2 ปี 2569 จำนวน 152.56 ล้านบาท (เป็น รายได้ห้องพัก ในประเทศ จำนวน 129.27 ล้านบาท รายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 23.29 ล้านบาท) ลดจากไตรมาส 2 ปี 2568 ที่มีรายได้จำนวน 152.93 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 0.37 ล้านบาท เท่ากับ 0.2%

อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพักเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรมไตรมาส 2 (งวด 3 เดือน เมษายน ถึง มิถุนายน) ปี 2569

ประเทศไทย	ไตรมาส2/2569	ไตรมาส2/2568	+ / -	ไตรมาส2/2569	ไตรมาส2/2568	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	85.12%	86.82%	-1.70%	1,720.59	1,676.39	44.2
เอเชีย-พัทยา	44.11%	34.54%	9.57%	952.78	1,017.29	(64.51)
เอเชีย-แอร์พอร์ต	38.29%	43.81%	-5.52%	1,047.13	1,065.21	(18.08)
เอเชีย-ชะอำ	54.34%	45.38%	8.96%	914.89	975.09	(60.20)
ดาร์เลย์ - เชียงใหม่	52.50%	16.46%	36.04%	783.63	977.95	(194.32)
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	41.62%	36.92%	4.70%	1,133.79	1,311.27	(177.48)

ประเทศอเมริกา						
Quality Inn Long Beach	75.44%	74.16%	1.28%	USD 131.98	USD 127.93	USD 4.05

อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพักเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรม สำหรับงวด 6 เดือน (มกราคม - มิถุนายน) ปี 2569

ประเทศไทย	อัตราการเข้าพัก			ค่าห้องพักเฉลี่ย		
	1H 2569	1H 2568	+ / -	1H 2569	1H 2568	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	89.15%	88.45%	0.70%	1,835.80	1,752.51	83.29
เอเชีย-พัทยา	61.55%	53.41%	8.14%	1,018.39	1,065.52	(47.13)
เอเชีย-แอร์พอร์ต	42.53%	45.70%	-3.17%	1,047.70	1,049.25	(1.55)
เอเชีย-ชะอำ	61.26%	49.70%	11.56%	941.87	956.06	(14.19)
ดาร์เลย์ - เชียงใหม่	58.77%	32.53%	26.24%	1,075.08	1,294.05	(218.97)
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	52.83%	49.07%	3.76%	1,469.44	1,597.98	(128.54)

ประเทศอเมริกา						
Quality Inn Long Beach	74.16%	72.26%	1.90%	USD 125.46	USD 127.96	USD (2.5)

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและ เครื่องดื่ม จากไตรมาส 2 ปี 2569 เป็นเงิน 58.88 ล้านบาท ไตรมาส 2 ปี 2568 มีรายได้จำนวน 54.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ของปีก่อน 4.04 ล้านบาท คิดเป็น 7.4% เนื่องจากโรงแรมเอเชีย กรุงเทพ ได้ปรับปรุงห้องสัมมนาเสร็จสมบูรณ์และเปิด ให้บริการรองรับลูกค้าได้หลากหลาย

2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่โดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีทรัพย์สินให้เช่าและบริการได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ศูนย์การค้าเดอะฮับ เอ-เอ ทาวน์พาร์ทเมนต์ โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต รังสิต และ โรงแรมเอเชียชะอำ

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 3 แห่ง คือ

- 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด “ราชพฤกษ์ ลานนา บุติก” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจโรงแรมให้เช่า
- 2) บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด “ลานสุข พลาซ่า และ โรงแรมดาร์เลย์” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และ โรงแรมให้เช่า
- 3) Zeer Oversea LLC “Glendale Plaza” ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าใน “รัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา”
และ ที่ถือหุ้นโดยบริษัท Zeer Oversea LLC
- 4) Zeer Long Beach LLC ประกอบธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Signal Hill สหรัฐอเมริกา

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2569	2568	2569	2568	2569	2568
รายได้						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	99.90	99.70	9.23	9.22	109.13	108.92
ต้นทุนขาย	103.95	100.63	3.13	3.09	107.08	103.72
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	104.1%	100.9%	33.9%	33.5%	98.1%	95.2%
กำไรขั้นต้น	(4.05)	(0.93)	6.10	6.13	2.05	5.20
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	-4.1%	-0.9%	66.1%	66.5%	1.9%	4.8%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 2 ปี 2569 มีจำนวน 109.13 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 99.90 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 9.23 ล้านบาท) รายได้ใกล้เคียงปี 2568 มีรายได้ 108.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.21 ล้านบาท

3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าเช่าที่ดิน ค่าบริการสถานที่จอดรถ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขาย และบริการรวม 240.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 6.20 ล้านบาท เท่ากับ 2.6% และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ในปี 2569 เท่ากับ 25.1% ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 26.1% โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 83.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.18 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 1.4% โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2569 และ 2568 เท่ากับ 54.4% และ 53.5% ตามลำดับ และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2569 และ 2568 เท่ากับ 45.6% และ 46.5% ตามลำดับ

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 50.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.4% จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2569 และ 2568 เท่ากับ 85.0% และ 88.3% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2569 และ 2568 เท่ากับ 15.0% และ 11.7% ตามลำดับ

ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 107.08 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 103.95 ล้านบาท และธุรกิจต่างประเทศจำนวน 3.13 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 3.36 ล้านบาท จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2569 และ 2568 เท่ากับ 1.9% และ 4.8% ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 91.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.10 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2569 จำนวน 36.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.72 ล้านบาท เท่ากับ 14.9%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2569 จำนวน 47.99 ล้านบาท ลดลง 1.91 ล้านบาท เท่ากับ 3.8%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2569 จำนวน 4.71 ล้านบาท ลดลง 0.01 ล้านบาท เท่ากับ 0.2%
- ค่าตอบแทนกรรมการในปี 2569 จำนวน 2.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.30 ล้านบาท เท่ากับ 14%

กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน (EBIT) 6.69 ล้านบาท ไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีกำไร 13.27 ล้านบาท ลดลง 6.58 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 38.52 ล้านบาท ไตรมาส 2 ปี 2568 จำนวน 31.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.93 ล้านบาท

ขาดทุนสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 28.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 14.27 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2569 เท่ากับ 0.09 บาท ไตรมาส 2 ปี 2568 มีขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.05 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ