

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2567 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 “ชุดสอบทาน” ของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 326.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.53 ล้านบาท หรือ 6.02% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2567 มีรายได้จำนวน 215.37 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ 189.81 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 25.56 ล้านบาท จะเห็นได้ว่ารายได้ธุรกิจโรงแรมมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหารโดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 3 ปี 2567 เป็นจำนวน 110.99 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 101.83 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 9.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 0.43 ล้านบาท

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 84.72 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2566 เท่ากับ 80.27 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 3 ล้านบาท ปี 2566 กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวน 6.34 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2567 บริษัทมีตั้งขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี TFRS 9 ส่วนปี 2566 เป็นรายการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2567	ไตรมาส 3 ปี 2566	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	215.37	196.41	18.96
รายได้ค่าเช่าและบริการ	110.99	111.42	(0.43)
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	326.36	307.83	18.53
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	135.66	116.4	19.26
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	105.98	111.16	(5.18)
รวมต้นทุนขายและบริการ	241.64	227.56	14.08
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>84.72</b>	<b>80.27</b>	<b>4.45</b>
รายได้อื่น	15.01	22.34	(7.33)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>99.73</b>	<b>102.61</b>	<b>(2.88)</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	21.25	16.47	4.78
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	40.71	44.49	(3.78)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	3.54	3.29	0.25
ค่าตอบแทนกรรมการ	1.13	1.18	(0.05)
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>33.10</b>	<b>37.18</b>	<b>(4.08)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	37.46	38.89	(1.43)
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า(ขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS9	3.82	(6.55)	10.37
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(8.18)</b>	<b>4.84</b>	<b>(13.02)</b>
รายได้ภาษีเงินได้	4.09	1.15	2.94
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(4.09)</b>	<b>5.99</b>	<b>(10.08)</b>

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2567 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัท  
 ย่อย โดยจำแนกตาม โครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มี  
 ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
(หน่วย : ล้านบาท)						
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	151.53	139.71	63.84	56.70	215.37	196.41
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	70.4%	71.1%	29.6%	28.9%	100.0%	100.0%
ต้นทุนขาย	83.76	73.69	51.90	42.71	135.66	116.40
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	55.3%	52.7%	81.3%	75.3%	63.0%	59.3%
กำไรขั้นต้น	67.77	66.02	11.94	13.99	79.71	80.01
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	44.7%	47.3%	18.7%	24.7%	37.0%	40.7%

#### 1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี  
 กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรม  
 เอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก ตั้งอยู่ที่ตำบล หนองควาย อำเภอหางดง จังหวัด  
 เชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์ลีย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม้อย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality  
 Inn Long Beach Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way Signal Hill California บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จาก  
 ธุรกิจโรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 3 ของปี 2567 เท่ากับ 215.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.96 ล้านบาท หรือ 9.7% จากช่วง  
 เดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 3 ปี 2567 จำนวน 151.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2566 มี  
 รายได้จำนวน 139.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.82 ล้านบาท เท่ากับ 8.5%

อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพัก ถ้วนเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรมไตรมาส 3 (งวด 3 เดือน กรกฎาคม ถึง กันยายน) ปี 2567

ประเทศไทย	อัตราการเข้าพัก			ค่าห้องพักถ้วนเฉลี่ย		
	ไตรมาส 3/2567	ไตรมาส 3/2566	+ / -	ไตรมาส 3/2567	ไตรมาส 3/2566	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	91.65%	91.69%	-0.04%	1,479.53	1,346.41	133.12
เอเชีย-พัทยา	41.92%	47.01%	-5.09%	956.89	839.51	117.38
เอเชีย-แอร์พอร์ต	38.92%	36.37%	2.55%	1,011.30	1,047.85	(36.55)
เอเชีย-ชะอำ	56.31%	43.53%	12.78%	959.95	992.91	(32.96)
คาร์เลย์ - เชียงใหม่	45.19%	29.21%	15.98%	791.93	736.30	55.63
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	49.55%	32.04%	17.51%	1,099.45	1,077.31	22.14
<b>ประเทศอเมริกา</b>						
Quality Inn Long Beach	79.04%	75.72%	3.32%	USD 124.43	USD 131.81	USD (0.86)

อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพักถ้วนเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรม สำหรับงวด 9 เดือน (มกราคม - กันยายน) ปี 2567

ประเทศไทย	อัตราการเข้าพัก			ค่าห้องพักถ้วนเฉลี่ย		
	9 M 2567	9 M 2566	+ / -	9 M 2567	9 M 2566	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	91.77%	88.35%	3.42%	1,442.03	1,345.61	96.42
เอเชีย-พัทยา	51.42%	53.95%	-2.53%	1,001.70	891.42	110.28
เอเชีย-แอร์พอร์ต	42.11%	40.76%	1.35%	1,049.01	1,030.46	18.55
เอเชีย-ชะอำ	54.75%	44.96%	9.79%	918.05	928.61	(10.56)
คาร์เลย์ - เชียงใหม่	48.35%	38.68%	9.67%	848.53	772.86	75.67
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	58.59%	36.73%	21.86%	1,269.06	1,258.43	10.63
<b>ประเทศอเมริกา</b>						
Quality Inn Long Beach	75.69%	73.12%	2.57%	USD 125.14	USD 129.31	USD (2.41)

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 3 ปี 2567 เป็นเงิน 63.84 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2566 มีรายได้จำนวน 56.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2566 เป็นเงิน 7.14 ล้านบาท เท่ากับ 12.6%

## 2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการ ได้แก่ 1) อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต 2) ศูนย์การค้าเดอะฮับ (The Hub), 3) อาคาร เอ-เอ ทาวน์อพาร์ทเมนท์ (AA -Town Apartment) 4) ให้เช่าโรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต รังสิต 5) ให้เช่าโรงแรมเอเชียชะอำ และมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 4 แห่ง คือ 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่า “ ราชพฤกษ์ ลานนา บูทิก ที่เชียงใหม่ ” 2) บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ประกอบธุรกิจ “ ศูนย์การค้า ลานสุข พลาซ่า และให้เช่าโรงแรม ดาร์เลย์ เชียงใหม่ ” และ 3) Zeer Oversea LLC. ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา “ ศูนย์การค้า Glendale Plaza ตั้งอยู่ที่ San Francisco Ca., USA และ 4) Zeer Long Beach LLC ประกอบธุรกิจโรงแรม Quality Inn Long Beach Signal Hill ” สหรัฐอเมริกา ในรัฐแคลิฟอร์เนีย

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศไทย		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	101.83	102.72	9.16	8.70	110.99	111.42
<b>ต้นทุนขาย</b>						
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	103.38	108.84	2.60	2.32	105.98	111.16
	101.5%	106.0%	28.4%	26.7%	95.5%	99.8%
<b>กำไรขั้นต้น</b>						
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	(1.55)	(6.12)	6.56	6.38	5.01	0.26
	-1.5%	-6.0%	71.6%	73.3%	4.5%	0.2%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 3 ปี 2567 มีจำนวน 110.99 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศไทยจำนวน 101.83 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 9.16 ล้านบาท) ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2566 จำนวน 0.43 ล้านบาท

## 3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าเช่ากริด ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด รายได้อื่นจำนวน 15.01 ล้านบาท

### ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 241.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 14.8 ล้านบาท เท่ากับ 6.2% และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) 26.0% ในปี 2566 เท่ากับ 26.1% ของรายได้จากการประกอบการ โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

### ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 83.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 10.07 ล้านบาท หรือเท่ากับ 13.7% โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2567 และ 2566 เท่ากับ 55.3% และ 52.7% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2567 และ 2566 เท่ากับ 44.7% และ 47.3% ตามลำดับ

### ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 51.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.19 ล้านบาท เท่ากับ 21.5% จากปีก่อน โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2567 และ 2566 เท่ากับ 81.3% และ 75.3% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 และ 2566 เท่ากับ 18.7% และ 24.7% ตามลำดับ ต้นทุนที่ปรับสูงขึ้นเนื่องจากทางโรงแรมเอเชีย กรุงเทพฯ ได้ปรับปรุงห้องอาหารจำนวน 2 ห้อง อยู่บริเวณล็อบบี้ ชั้น 1 ในเดือนพฤศจิกายน 2567 ได้เปิด Soft Opening ของห้องอาหาร AMBER ให้บริการลูกค้าในโรงแรมและนักท่องเที่ยว ส่วนห้องอาหาร Rio (Brazilian Fine Grill) คาดว่าจะสามารถเปิด Soft Opening ในช่วงเดือน ธันวาคม 2567

### ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 105.98 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 103.38 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 2.6 ล้านบาท) ลดลง 5.18 ล้านบาท เท่ากับ 4.7% จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 และ 2566 เท่ากับ 5.01% และ 0.26% ตามลำดับ

### ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 66.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.20 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายปี 2567 จำนวน 21.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2567 จำนวน 40.71 ล้านบาท ลดลง 3.78 ล้านบาท ลดลง 8%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารปี 2567 จำนวน 3.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8%
- ค่าตอบแทนกรรมการปี 2567 จำนวน 1.13 ล้านบาท ลดลง 0.05 ล้านบาท ลดลง 4%

### กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัท และ บริษัทย่อยมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน (EBIT) 33.10 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2566 มีกำไร 37.18 ล้านบาท ลดลง 4.08 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 37.46 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 38.89 ล้านบาท ลดลง 1.43 ล้านบาท

## กำไรสุทธิ

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 3 ล้านบาท ผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 9.34 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2567 เท่ากับ 0.01 บาท ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2566 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.02 บาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีตั้งผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS9 จำนวน 3.82 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ