

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับ ปี 2567 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 “ชุดตรวจสอบ”  
ของบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการประจำปี 2567 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาคธุรกิจท่องเที่ยวไทยได้รับความนิยมนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีอัตราสูงขึ้นตามนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาครัฐบาล อาทิ ฟรีวีซ่า

##### โรงแรมเอเชียกรุงเทพ-ราชเทวี

ไตรมาส 1 - ได้ดำเนินการปรับปรุงห้องจัดเลี้ยงชั้น 3 เปิดให้บริการในช่วงเดือน กุมภาพันธ์ 2567 ให้หรูหราและทันสมัย เพื่อรองรับการอุปถัมภ์ของหน่วยงานราชการ บริษัท และ องค์กรต่างๆ

ไตรมาส 3 ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ชั้น 1 และบริเวณล็อบบี้ เปิดให้บริการลูกค้า ในเดือน สิงหาคม 2567  
หรูหรา จุดเด่นตกแต่งด้วยโคมไฟแขนเคอเสียร์

และไตรมาส 4 ได้เปิดให้บริการ ห้องอาหาร AMBER และ RIO Brazilian Fine Grill ร้านอาหารสไตล์บราซิล  
พื้นที่สะดวกสบาย เป็นส่วนตัว

##### โรงแรม เอเชีย พัทยา

ไตรมาส 1 ปี 2567 ตั้งอยู่บนเขาพระตำหนัก เปิดให้บริการ คาเฟ่ ( Sunny Beach House Pattaya ) จุดเช็คอินริม  
หน้าผา บรรยากาศธรรมชาติมองเห็นท้องทะเล และ พระอาทิตย์ตกได้อย่างงดงาม ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม  
ของชาวไทยและชาวต่างประเทศ

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,275.11 ล้านบาท (รายได้รวมปี 2566เท่ากับ 1,188.48 ล้านบาท)  
เพิ่มขึ้น 86.63 ล้านบาท เท่ากับ 7.29 % จากปีก่อน ประกอบด้วย รายได้รวมธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 91.75 ล้านบาท 12.27 %

ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย  
โดยบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2567 เป็นจำนวน 435.32 ล้านบาทรายได้ค่าเช่ารวมลดลงจากปีก่อน 5.12 ล้าน  
บาท เท่ากับ 1.16 %

โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายในประเทศ 401.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 5.48 ล้านบาท  
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่างประเทศ 34.27 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 0.36 ล้านบาท

**บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ย่อย**  
**งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566** (หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2567	ปี 2566	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	839.79	748.04	91.75
รายได้ค่าเช่าและบริการ	435.32	440.44	(5.12)
<b>รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ</b>	<b>1,275.11</b>	<b>1,188.48</b>	<b>86.63</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	501.75	448.78	52.97
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	419.50	440.38	(20.88)
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>921.25</b>	<b>889.16</b>	<b>32.09</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>353.86</b>	<b>299.32</b>	<b>54.54</b>
รายได้ อื่น	77.12	72.44	4.68
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>430.98</b>	<b>371.76</b>	<b>59.22</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	86.74	67.76	18.98
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	189.12	169.17	19.95
ผลขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร	0	52.05	(52.05)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	14.13	13.55	0.58
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.68	5.71	(0.03)
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>135.31</b>	<b>63.52</b>	<b>71.79</b>
ต้นทุนทางการเงิน	138.92	149.30	(10.38)
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า(ขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS9	6.31	(7.96)	14.27
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(9.92)</b>	<b>(77.82)</b>	<b>67.90</b>
รายได้ภาษีเงินได้	4.32	17.25	-12.93
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(5.60)</b>	<b>(60.57)</b>	<b>54.97</b>

## ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังต่อไปนี้

### รายได้จากกิจการโรงแรม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวม สำหรับปี 2567 เป็นจำนวนเงิน 839.79 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 91.75 ล้านบาท เท่ากับ 12.27 % โดยรายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วย รายได้จากห้องพัก และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้แต่ละประเภท ดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม (หน่วย : ล้านบาท)	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการโรงแรม	613.14	547.23	226.65	200.81	839.79	748.04
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	73.0%	73.2%	27.0%	26.8%	100.0%	100.0%
<b>ต้นทุนขาย</b>	308.43	285.05	193.32	163.73	501.75	448.78
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	50.3%	52.1%	85.3%	81.5%	59.7%	60.0%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	304.71	262.18	33.33	37.08	338.04	299.26
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	49.7%	47.9%	14.7%	18.5%	40.3%	40.0%

### ก) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพญา ตั้งอยู่ที่เมืองพญา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) โรงแรมราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก ตั้งอยู่ที่ ตำบล หนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์เลย์ ตั้งอยู่ที่ ตั้งอยู่ตำบล ช้างมอย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way, Signal Hill, California บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากห้องพักในปี 2567 เป็นเงินรวม 613.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 65.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12 %

อัตราการเข้าพัก และค่าห้องพัก ถัวเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรมไตรมาส 4(งวด3เดือน ตุลาคม ถึง ธันวาคม)ปี2567เปรียบเทียบกับปี2566

ในประเทศ	อัตราการเข้าพัก			ค่าห้องพักถัวเฉลี่ย		
	ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2566	+ / -	ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2566	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	91.00%	90.91%	0.09%	1,583.48	1,386.47	197.01
เอเชีย-พัทยา	58.04%	48.54%	9.50%	1,063.42	991.48	71.94
เอเชีย-แอร์พอร์ต	38.50%	42.45%	-3.95%	1,097.42	1,029.14	68.28
เอเชีย-ชะอำ	43.01%	38.87%	4.14%	912.71	928.64	(15.93)
ดาร์เลย์ - เชียงใหม่	55.95%	58.92%	-2.97%	1,257.93	934.77	323.16
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	72.45%	55.60%	16.85%	1,627.61	1,618.32	9.29
<b>ประเทศอเมริกา</b>						
Quality Inn Long Beach	68.96%	72.83%	-3.87%	USD 116.8	USD 121.52	USD (0.86)

อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพักถัว เฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรม สำหรับงวด 12 เดือน ปี 2567 เปรียบเทียบกับปี 2566

ในประเทศ	อัตราการเข้าพัก			ค่าห้องพักถัวเฉลี่ย		
	2567	2566	+ / -	2567	2566	+ / -
เอเชีย-กรุงเทพ	91.58%	89.00%	2.58%	1,477.36	1,356.13	121.23
เอเชีย-พัทยา	53.08%	52.58%	0.50%	1,018.67	914.70	103.97
เอเชีย-แอร์พอร์ต	41.20%	41.18%	0.02%	1,060.38	1,030.12	30.26
เอเชีย-ชะอำ	51.80%	43.43%	8.37%	916.93	928.62	(11.69)
ดาร์เลย์ - เชียงใหม่	50.26%	43.78%	6.48%	963.08	827.78	135.30
ราชพฤกษ์ - เชียงใหม่	62.07%	41.49%	20.58%	1,374.26	1,380.00	(5.74)
<b>ประเทศอเมริกา</b>						
Quality Inn Long Beach	74.00%	73.05%	0.95%	USD 123.02	USD 127.33	USD (2.41)

## ข) รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากภัตตาคารและงานจัดเลี้ยงในปี 2567 เป็นเงิน 226.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นเงิน 25.84 ล้านบาท คิดเป็น 12.9 % บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2567 เท่ากับ 73 : 27 ส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 73.2 : 26.8

### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่โดย บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีทรัพย์สินให้เช่าและบริการได้แก่ 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 บุติก” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจโรงแรมให้เช่า
- 2) บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด “ ลานสุข พลาซ่า และ โรงแรมคาร์เลย์ ” 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	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	401.05	406.53	34.27	33.91	435.32	440.44
ต้นทุนขาย	409.46	430.52	10.04	9.86	419.50	440.38
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	102.1%	105.9%	29.3%	29.1%	96.4%	100.0%
กำไรขั้นต้น	(8.41)	(23.99)	24.23	24.05	15.82	0.06
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	-2.1%	-5.9%	70.7%	70.9%	3.6%	0.0%

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ ในปี 2567 มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 435.32 ล้านบาท ในปี 2566 มีรายได้ 440.44 ล้านบาท ลดลง 5.12 ล้านบาท คิดเป็น 1.16 %

## รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าเช่าที่ดิน ค่าโทรศัพท์ รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าเฮลท์คลับ รายได้ค่าจอตลอด ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด รายได้เพิ่มขึ้น 4.68 ล้านบาท 6.46% รายละเอียดการเพิ่ม ลด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	2567	2566	เพิ่ม(ลดลง)
รายได้ค่าเฮลท์คลับและค่าจอตลอด	4.5	4.49	0.01
รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และ ค่าไฟฟ้า	47.86	44.76	3.1
รายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.22	0	0.22
รายได้ชดเชยจากประกันภัย	5.62	2.79	2.83
อื่น	18.92	20.4	-1.48
รวม	77.12	72.44	4.68

## ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 921.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 32.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.61% จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) เพิ่มขึ้น โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2567 เท่ากับ 27.8 % ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 25.2% บริษัทสามารถเพิ่มยอดขายและควบคุมต้นทุนได้ดีทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

### ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 308.43 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 23.38 ล้านบาท หรือ 8.2 % โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2567 และ 2566 เท่ากับ 50.3% และ 52.1% และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 49.7 % และอัตรากำไรขั้นต้น 2566 เท่ากับ 47.9 %

### ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 193.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.1% จากปีก่อน โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2567 เท่ากับ 85.3% และ ปี 2566 เท่ากับ 81.5% และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 เท่ากับ 14.7 % และ อัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2566 เท่ากับ 18.5%

### ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 419.5 ล้านบาท (ปี 2566 จำนวน 440.38 ล้านบาท) ลดลง 20.88 ล้านบาท เท่ากับ 4.74 % ทำให้มีอัตราราคาส่วนต้นทุนสำหรับปี 2567 และ 2566 เท่ากับ 96.4% และ 100 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 เท่ากับ 3.6%

## ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 295.67 ล้านบาท ลดลง 12.57 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 86.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 18.98 ล้านบาท 28.01 %
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 189.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 19.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.79 %
- ผลขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ถาวร 52.05 ล้านบาท ลดลง 100% เนื่องจากในปี 2567 การตีราคาสินทรัพย์เกิดผลกำไรจากการตีราคาทรัพย์สินใหม่บันทึกในส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น
- ค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 14.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.28 %
- ค่าตอบแทนกรรมการ จำนวน 5.68 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.03 ล้านบาท

## กำไร(ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 135.31 ล้านบาท (ปี 2566 จำนวน กำไรจากการดำเนินงาน 63.52 ล้านบาท) กำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 71.79 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 138.92 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 10.38 ล้านบาท

## กำไรก่อนภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนก่อนภาษีเงินได้รวม 9.92 ล้านบาทขาดทุนลดลงจากปีก่อน 67.9 ล้านบาท และบริษัทฯ มีรายได้ภาษีเงินได้ในปี 2567 รวม 4.32 ล้านบาท ปีก่อนมีรายได้ภาษีเงินได้ 17.25 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 2.18 ล้านบาท ปีก่อนขาดทุนสุทธิ 54.26 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2567 เท่ากับ 0.01 บาท (ปี 2566 ขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.17 บาท)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นางพรพรรณ ตันอริยกุล)

กรรมการรองผู้จัดการ