

วันที่ 17 พฤษภาคม 2565

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 “ชุดสอบทาน” ของบริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจในปี 2564 เศรษฐกิจไทยรวมถึงเศรษฐกิจทั่วโลกได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID -19) ที่เกิดขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2563 ส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัวอย่างรุนแรง และหลายประเทศยังคงมีจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นและยังคงจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศเพื่อเป็นการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID - 19) ส่งผลให้การท่องเที่ยวชะลอตัวอย่างรุนแรง ส่วนในประเทศ ผลกระทบจากการมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดทำให้ไม่สามารถจัดอบรมสัมมนาเป็นบางช่วงตามคำสั่งภาครัฐ การอุปโภคและการบริโภคหดตัวเช่นเดียวกัน ทั้งกำลังซื้อด้านครัวเรือนอ่อนแอลงทั้งทางด้านรายได้ การจ้างแรงงาน และความเชื่อมั่น

ทางรัฐบาลไทยได้มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่นโครงการเที่ยวด้วยกัน ช่วยให้มีการจับจ่ายใช้สอย และกระตุ้นการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศ

และกลางปี 2564 เศรษฐกิจชะลอตัวอีกครั้ง เนื่องจากการระบาดระลอกใหม่ สายพันธุ์เดลต้า และ รัฐบาลได้มีมาตรการล็อกดาวน์บางส่วน ทำให้มีผลกระทบกับการท่องเที่ยวภายในประเทศ และนักท่องเที่ยวมีความกังวลจากสถานการณ์นี้

สถานการณ์ท่องเที่ยวภายในประเทศไตรมาส 4 ปี 2564 มีการฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัดจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 สายพันธุ์โอมิครอน โดยรัฐบาลกระตุ้นการท่องเที่ยว โครงการเราเที่ยวด้วยกัน และจำนวนคนไทยได้รับการฉีดวัคซีนป้องกันโควิด-19 อัตราสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องสร้างความมั่นใจในการเดินทาง

ไตรมาสปี 2565 มีการฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัดและในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ประเทศไทยได้เปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติภายใต้โครงการ “Test & Go” ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดี

บริษัทยังคงใช้มาตรการดูแลป้องกันครอบคลุมทุกพื้นที่ เพื่อตอบรับวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) ซึ่งมาตรการดังกล่าวเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้มาใช้บริการได้เป็นอย่างดี และใช้มาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อลดผลกระทบจากรายได้ที่ยังไม่ฟื้นตัว

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 173.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.74 ล้านบาท หรือ 7.3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 1 ปี 2565 มีรายได้จำนวน 65.58 ล้านบาท (ไตรมาส 1 ปี 2564 มีรายได้ 50.91 ล้านบาท) โดยแบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ 46.74 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศ มีรายได้ 18.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2564 จำนวน 14.67 ล้านบาท หรือคิดเป็น 28.8 %

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหารโดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2565 เป็นจำนวน 107.58 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 99.45 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 8.13 ล้านบาท) ลดลงจากปีก่อน จำนวน 2.93 ล้านบาท หรือ 2.7 %

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 11.39 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2564 เท่ากับ 5.97 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 49.92 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.39 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	65.58	50.91	14.67
รายได้ค่าเช่าและบริการ	107.58	110.51	(2.93)
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	<b>173.16</b>	<b>161.42</b>	<b>11.74</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	70.77	64.62	6.15
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	91.00	90.83	0.17
รวมต้นทุนขายและบริการ	<b>161.77</b>	<b>155.45</b>	<b>6.32</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น</b>	<b>11.39</b>	<b>5.97</b>	<b>5.42</b>
รายได้อื่น	10.12	12.57	(2.45)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>21.51</b>	<b>18.54</b>	<b>(2.97)</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	7.48	6.04	1.44
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	28.81	30.73	(1.92)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	1.04	1.04	0.00
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	<b>(15.82)</b>	<b>(19.27)</b>	<b>3.45</b>
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>	32.55	29.45	3.10
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS9	(0.60)	0.17	(0.77)
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(47.77)</b>	<b>(48.89)</b>	<b>1.12</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(2.21)	0.39	2.60
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	<b>(49.98)</b>	<b>(48.50)</b>	<b>3.72</b>

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการ โรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการ โรงแรม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
(หน่วย: ล้านบาท)						
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการ โรงแรม	46.12	34.04	19.46	16.87	65.58	50.91
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	70.3%	66.9%	29.7%	33.1%	100.0%	100.0%
<b>ต้นทุนขาย</b>	49.56	43.47	21.21	21.15	70.77	64.62
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	107.5%	127.7%	109.0%	125.4%	107.9%	126.9%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	(3.44)	(9.43)	(1.75)	(4.28)	(5.19)	(13.71)
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	-7.5%	-27.7%	-9.0%	-25.4%	-7.9%	-26.9%

### 1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชพลฤกษ์ ลานนา บูทิก ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 6) โรงแรมคาร์ลีย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างม่วย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way Signal Hill California บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 1 ของปี 2565 เท่ากับ 65.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.67 ล้านบาท หรือ 28.8% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 1 ปี 2565 จำนวน 46.12 ล้านบาท (เป็นรายได้ห้องพักในประเทศจำนวน 27.28 ล้านบาท รายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 18.84 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2564 ที่มีรายได้จำนวน 34.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.08 ล้านบาท เท่ากับ 35.5%

#### รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 1 ปี 2565 เป็นเงิน 19.46 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2564 เป็นเงิน 2.59 ล้านบาท

### 2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีทรัพย์สินที่ให้เช่าและบริการ ได้แก่ 1) อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต 2) ศูนย์การค้าเดอะฮับ (The Hub), 3) เอ-เอ ทาวน์พาร์ทเมนท์ (AA -Town Apartment) 4) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต รังสิต 5) โรงแรมเอเชียชะอำ และมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 3 แห่ง คือ 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่า “ราชพลฤกษ์ ลานนา บูทิก ที่เชียงใหม่” 2) บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด ประกอบธุรกิจ “ศูนย์การค้า ลานสุข พลาซ่า และให้เช่าโรงแรม คาร์ลีย์ เชียงใหม่” และ 3) Zeer Oversea LLC. ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา “ศูนย์การค้า Glendale Plaza และ โรงแรม Quality Inn Long Beach Airport” สหรัฐอเมริกา ในรัฐแคลิฟอร์เนีย

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการค่าเช่าและบริการ	99.45	104.31	8.13	6.20	107.58	110.51
<b>ต้นทุนขาย</b>	88.73	89.10	2.27	1.73	91.00	90.83
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	89.2%	85.4%	27.9%	27.9%	84.6%	82.2%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	10.72	15.21	5.86	4.47	16.58	19.68
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	10.8%	14.6%	72.1%	72.1%	15.4%	17.8%

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 1 ปี 2565 มีจำนวน 107.58 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 99.45 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 8.13 ล้านบาท) ปรับลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2564 จำนวน 2.93 ล้านบาท

### 3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้จากค่าชักรีด ค่าโทรศัพท์ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้เบ็ดเตล็ด

#### ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 161.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 6.32 ล้านบาท เท่ากับ 4.1 % และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ในปี 2565 เท่ากับ 6.6 % ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 3.7 % โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

#### 1) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 49.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 6.09 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น 14 % โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 107.5 % และ 127.7 % และมีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2565 และ 2564 เท่ากับ - 7.5 % และ 27.7 % ตามลำดับ

#### ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 21.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.3 % จากปีก่อน โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 109 % และ 125.4 % และมีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นสำหรับปี 2565 และ 2564 เท่ากับ -9 % และ -25.4 % ตามลำดับ

#### 2) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาสปี 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 91 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 88.73 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 2.27 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 0.17 ล้านบาท จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 15.4 % และ 17.8 % ตามลำดับ

## ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 37.33 ล้านบาท ใกล้เคียงจากปีก่อน 37.81 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2565 จำนวน 7.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.44 ล้านบาท เท่ากับ 23.8%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 จำนวน 28.81 ล้านบาท ลดลง 1.92 ล้านบาท เท่ากับ 6.2%
- ค่าตอบแทนผู้บริหารในปี 2565 จำนวน 1.04 ล้านบาท เท่าเดิมกับปีก่อน

## กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน (EBIT) – 15.82 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ -19.27 ล้านบาท ลดลง 3.45 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 32.55 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2564 จำนวน 29.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.10 ล้านบาท

## กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 49.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.39 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2565 เท่ากับ 0.16 บาท ไตรมาส 1 ปี 2564 มีขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.15 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร)

กรรมการผู้จัดการ