

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2566 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 “ชุดสอบทาน” ของ บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 307.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.72 ล้านบาท หรือ 20.67 % จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2566 มีรายได้จำนวน 196.41 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมีรายได้ 113.37 ล้านบาท รายได้ธุรกิจโรงแรมต่างประเทศมีรายได้ 26.34 ล้านบาท จะเห็นได้ว่ารายได้มีการฟื้นตัวอย่างชัดเจน

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหารโดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 3 ปี 2566 เป็นจำนวน 111.42 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าในประเทศ 102.72 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 8.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 0.97 ล้านบาท

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 84.34 ล้านบาท (กำไรขั้นต้นปี 2565 เท่ากับ 54.01 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิรวม (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) จำนวน 6.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 31.22 ล้านบาท

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	196.41	144.66	51.75
รายได้ค่าเช่าและบริการ	111.42	110.45	0.97
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	<b>307.83</b>	<b>255.11</b>	<b>52.72</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	116.40	101.80	14.60
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	107.09	99.30	7.79
รวมต้นทุนขายและบริการ	<b>223.49</b>	<b>201.10</b>	<b>22.39</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>84.34</b>	<b>54.01</b>	<b>30.33</b>
รายได้อื่น	22.34	12.28	10.06
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>106.68</b>	<b>66.29</b>	<b>40.39</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	16.47	12.08	4.39
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	48.55	37.26	11.29
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	3.29	1.90	1.39
ค่าตอบแทนกรรมการ	1.19	0.00	1.19
<b>กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>37.18</b>	<b>15.05</b>	<b>22.13</b>
ต้นทุนทางการเงิน	38.89	35.90	2.99
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(6.55)	0.00	(6.55)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>4.84</b>	<b>(20.85)</b>	<b>25.69</b>
รายได้( ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	1.15	(4.43)	5.58
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>5.99</b>	<b>(25.28)</b>	<b>31.27</b>

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรม	ห้องพัก		อาหารและเครื่องดื่ม		รวมกิจการโรงแรม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการโรงแรม	139.71	98.25	56.70	46.41	196.41	144.66
สัดส่วนรายได้ Room : F&B	71.1%	67.9%	28.9%	32.1%	100.0%	100.0%
<b>ต้นทุนขาย</b>	73.69	65.24	42.71	36.56	116.40	101.80
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	52.7%	66.4%	75.3%	78.8%	59.3%	70.4%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	66.02	33.01	13.99	9.85	80.01	42.86
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	47.3%	33.6%	24.7%	21.2%	40.7%	29.6%

## 1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจโรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี 5) ราชพฤกษ์ ลานนา บูทีก ตั้งอยู่ที่ตำบล หอนงควาย 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 3 ของปี 2566 เท่ากับ 196.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.75 ล้านบาท หรือ 35.8 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มีรายได้จากห้องพักในไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 139.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 มีรายได้จำนวน 98.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.46 ล้านบาท เท่ากับ 42.2 %

### รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มจากปีก่อน โดยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากไตรมาส 3 ปี 2566 เป็นเงิน 56.70 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2565 มีรายได้จำนวน 46.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 เป็นเงิน 10.29 ล้านบาท เท่ากับ 22.2 %

## 2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

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

รายละเอียดรายได้จากกิจการค่าเช่าและ (หน่วย : ล้านบาท)	ในประเทศ		ต่างประเทศ		รวมกิจการค่าเช่าและบริการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	102.72	101.80	8.70	8.65	111.42	110.45
ต้นทุนขาย	104.83	96.48	2.26	2.82	107.09	99.30
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	102.1%	94.8%	26.0%	32.6%	96.1%	89.9%
กำไรขั้นต้น	(2.11)	5.32	6.44	5.83	4.33	11.15
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	-2.1%	5.2%	74.0%	67.4%	3.9%	10.1%

รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 3 ปี 2566 มีจำนวน 111.42 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 102.72 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 8.70 ล้านบาท) ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 จำนวน 0.97 ล้านบาท

### 3) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ค่าน้ำประปา และ ค่าไฟฟ้า รายได้จากค่าชักรีด ค่าโทรศัพท์ ค่าไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า และรายได้อื่นเพิ่มเติม 10.06 ล้านบาท

#### ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการรวม 223.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 22.39 ล้านบาท เท่ากับ 11.1 % และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) 27.4 % ในปี 2565 เท่ากับ 21.17 % ของรายได้จากการประกอบการ โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการแยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

#### ก) ต้นทุนขายห้องพัก

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 73.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.45 ล้านบาท หรือ เท่ากับ 13.0 % โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 52.7 % และ 66.4 % และมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 47.3% และ 33.6% ตามลำดับ

#### ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 42.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.15 ล้านบาท เท่ากับ 16.80 % จากปีก่อน โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 75.3 % และ 78.8 % และมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 24.7 % และ 21.2 % ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าบริษัทสามารถทำกำไรให้มีประสิทธิภาพ

#### ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 107.09 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 104.83 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 2.26 ล้านบาท ) เพิ่มขึ้น 7.79 ล้านบาท เท่ากับ 7.8% จากปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 3.9 % และ 10.1% ตามลำดับ

#### ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่น ๆ

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 69.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 18.26 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายปี 2566 จำนวน 16.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36 %
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2566 จำนวน 48.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30 %
- ค่าตอบแทนผู้บริหารปี 2566 จำนวน 3.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 73 %
- ค่าตอบแทนกรรมการปี 2566 จำนวน 1.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 100 %
- ในปี 2566 กลับรายการขาดทุนจากการซื้อขายค่าเป็นไปตาม TFRS9 จำนวน 6.55 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้ที่ค้างนาน

#### กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ 37.18 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2565 มีกำไรเท่ากับ 15.05 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้น 22.13 ล้านบาท

### ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 38.89 ล้านบาท ไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 35.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.99 ล้านบาท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้น

### กำไรสุทธิ

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 6.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 31.22 ล้านบาท และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในปี 2566 เท่ากับ 0.02 บาท ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2565 มีขาดทุนต่อหุ้นเท่ากับ 0.08 บาท

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพงษ์ เตชะหรรณวิจิตร)

กรรมการผู้จัดการ