



ASIA HOTEL BANGKOK

วันที่ 14 พฤษภาคม 2569

เรื่อง นำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

เรียน ท่านกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินและงบการเงินรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 “ชุดสอบทาน”  
ของบริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จำนวน 1 ชุด

บริษัท เอเชีย โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว และขอชี้แจงผลประกอบการสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของบริษัทและบริษัทย่อยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนให้ผู้ลงทุนได้รับทราบดังนี้

### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มโรงแรม ในไตรมาส 1 ปี 2569 การเติบโตของรายได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอย่างมีนัยสำคัญ

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 377.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.93 ล้านบาท หรือ 6.5% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

โดยกลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 1 ปี 2569 มีรายได้จำนวน 270.48 ล้านบาท (ไตรมาส 1 ปี 2568 มีรายได้ 248.22 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2568 จำนวน 22.26 ล้านบาท หรือ 9%

ส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการบริหารโดย บริษัท เซียร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทมีรายได้ค่าเช่าและจากการให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2569 เป็นจำนวน 107.21 ล้านบาท ปี 2568 มีรายได้ 106.54 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้นกับปีก่อน 0.67 ล้านบาท

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 139.64 ล้านบาท ปี 2568 กำไรขั้นต้น เท่ากับ 121.57 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 18.07 ล้านบาท เท่ากับเพิ่มขึ้น 14.9% โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้รวม 37% ในขณะที่ปี 2568 มีอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้รวม 34.3% ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเพิ่มยอดขาย และควบคุมต้นทุนได้เป็นอย่างดี

บริษัท เอเชียโฮเต็ล จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2568	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	270.48	248.22	22.26
รายได้ค่าเช่าและบริการ	107.21	106.54	0.67
รวมรายได้จากกิจการโรงแรมและบริการ	<b>377.69</b>	<b>354.76</b>	<b>22.93</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>			
ต้นทุนขายจากกิจการโรงแรม	136.28	133.19	3.09
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	101.77	100.00	1.77
รวมต้นทุนขายและบริการ	<b>238.05</b>	<b>233.19</b>	<b>4.86</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>139.64</b>	<b>121.57</b>	<b>18.07</b>
รายได้อื่น	20.6	18.69	1.91
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>160.24</b>	<b>140.26</b>	<b>19.98</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	42.58	36.64	5.94
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	49.69	46.19	3.50
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4.74	4.68	0.06
ค่าตอบแทนกรรมการ	1.14	1.18	-0.04
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>62.09</b>	<b>51.57</b>	<b>10.52</b>
ต้นทุนทางการเงิน	38.12	34.63	3.49
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	0.16	(0.16)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>23.97</b>	<b>17.10</b>	<b>6.87</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(3.38)	(2.68)	(0.70)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>20.59</b>	<b>14.42</b>	<b>6.17</b>
<b>กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่</b>	<b>21.06</b>	<b>14.96</b>	<b>6.1</b>
<b>กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่</b>			
(บาท)	<b>0.07</b>	<b>0.05</b>	<b>0.02</b>

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับ ไตรมาส 1 ปี 2569 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย โดยจำแนกตามโครงสร้างของรายได้ ต้นทุนขายและบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน มีดังนี้

### 1) รายได้ค่าห้องพัก

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกลุ่มธุรกิจ โรงแรม 7 แห่ง ประกอบด้วย

- 1) โรงแรมเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตราชเทวี กรุงเทพฯ
- 2) โรงแรมเอเชียพัทยา ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา ชลบุรี
- 3) โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต ตั้งอยู่ที่รังสิต ปทุมธานี
- 4) โรงแรมเอเชียชะอำ ตั้งอยู่ที่หาดชะอำ จ. เพชรบุรี
- 5) ราชพลักษ์ ลานนา บูทีก ตั้งอยู่ที่ตำบล หอนงควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
- 6) โรงแรมคาร์ลีย์ ตั้งอยู่ที่ ตำบล ช้างมอย อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
- 7) โรงแรม Quality Inn Long Beach -Signal Hill ตั้งอยู่ที่ 3201 E. Pacific High Way Signal Hill

California, USA

บริษัทและบริษัทย่อยรายได้จากธุรกิจโรงแรมสำหรับงวดไตรมาส 1 ของปี 2569 เท่ากับ 270.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.26 ล้านบาท หรือ 9% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากห้องพักในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 194.97 ล้านบาท (เป็นรายได้ห้องพักในประเทศ จำนวน 173.82 ล้านบาท รายได้ห้องพักต่างประเทศจำนวน 21.15 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2568 ที่มีรายได้จำนวน 183.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.81 ล้านบาท เท่ากับ 6.4% การเติบโตของรายได้ห้องพักในประเทศ จากอัตราการเข้าพักที่ปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะในช่วง High Season ของไตรมาส 1

**อัตราการเข้าพัก และ ค่าห้องพักเฉลี่ยของกลุ่มธุรกิจโรงแรม สำหรับไตรมาส 1ปี 2569 เทียบกับปี 2568**

ประเทศไทย	อัตราการเข้าพัก			ค่าห้องพักเฉลี่ย		
	Q1/2569	Q1/2568	+/-	Q1/2569	Q1/2568	+/-
เอเชีย-กรุงเทพ	93.00%	90.00%	3.00%	1,942.00	1,827.00	115.00
เอเชีย-พัทยา	79.00%	73.00%	6.00%	1,055.00	1,089.00	(34.00)
เอเชีย-แอร์พอร์ต	47.00%	48.00%	-1.00%	1,048.00	1,034.00	14.00
เอเชีย-ชะอำ	68.00%	54.00%	14.00%	964.00	940.00	24.00
คาร์ลีย์ - เชียงใหม่	66.00%	49.00%	17.00%	1,313.00	1,402.00	(89.00)
ราชพลักษ์ - เชียงใหม่	64.00%	62.00%	2.00%	1,690.00	1,773.00	(83.00)
<b>ประเทศสหรัฐอเมริกา</b>						
Quality Inn Long Beach	73.00%	70.00%	3.00%	USD 122.88	USD 123.67	USD (0.79)

## รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 75.51 ล้านบาท รายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 10.45 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากรายได้ในส่วนของงานจัดเลี้ยงที่เพิ่มขึ้น หลังจากการปรับปรุงพื้นที่แล้วเสร็จ และได้ทยอยเปิดให้บริการ ส่งผลให้สามารถรองรับงานและเพิ่มจำนวนลูกค้าได้มากขึ้น

## 2) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้จากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่โดย บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีทรัพย์สินให้เช่าและบริการได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซียร์ รังสิต ศูนย์การค้าเดอะฮับ เอ-เอ ทาวน์พาร์กเม้นท์ โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ต รังสิต และ โรงแรมเอเชียชะอำ

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อีก 3 แห่ง คือ

- 1) บริษัท เซียร์ แอสเซท จำกัด “ราชพฤกษ์ ลานนา บูติก” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจโรงแรมให้เช่า
- 2) บริษัท สปาโฮเต็ล จำกัด “ลานสุข พลาซ่า และ โรงแรมดาร์เลย์” เชียงใหม่ ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และ โรงแรมให้เช่า
- 3) Zeer Oversea LLC “Glendale Plaza” ประกอบ ธุรกิจศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าในรัฐแคลิฟอร์เนีย 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	
	Q 1 /2569	Q1/2568	Q 1 /2569	Q1/2568	Q 1 /2569	Q1/2568
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการค่าเช่าบริการ	99.25	97.68	7.96	8.86	107.21	106.54
<b>ต้นทุนขาย</b>	98.80	96.83	2.97	3.17	101.77	100.00
Cost Ratio (ต้นทุนขาย / รายได้)	99.5%	99.1%	37.3%	35.8%	94.9%	93.9%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>0.45</b>	<b>0.85</b>	<b>4.99</b>	<b>5.69</b>	<b>5.44</b>	<b>6.54</b>
GP Margin (กำไรขั้นต้น / รายได้)	<b>0.5%</b>	<b>0.9%</b>	<b>62.7%</b>	<b>64.2%</b>	<b>5.1%</b>	<b>6.1%</b>

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 1 ปี 2569 มีจำนวน 107.21 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (รายได้ค่าเช่าในประเทศจำนวน 99.25 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าต่างประเทศ 7.96 ล้านบาท) รายได้ค่าเช่าโดยรวมทรงตัวใกล้เคียงกับปีก่อน สะท้อนถึงฐานรายได้ที่มั่นคงจากสัญญาเช่า

### 3) รายได้อื่น

รายได้อื่น จำนวน 20.60 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าจากร้านค้า ค่าไฟฟ้า รายได้จากค่าชักรีด ค่าบริการสถานที่จอดรถ ค่าบริการอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า

#### **ต้นทุนขาย.....ต้นทุนขายและบริการ**

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย 2 รายการหลัก ตามประเภทของรายได้จากการประกอบการ คือ ต้นทุนขายจากกิจการ โรงแรม ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการ รวม 238.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.86 ล้านบาท เท่ากับ 2.1% และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (GP Margin) ในปี 2569 เท่ากับ 37% ของรายได้จากการประกอบการ ในขณะที่ปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 34.3% โดยสามารถจำแนกต้นทุนขายและบริการ แยกตามส่วนงานดำเนินงานได้ดังนี้

#### **ก) ต้นทุนขายห้องพัก**

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายห้องพัก 82.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.1% โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายห้องพัก (Cost Ratio) สำหรับปี 2569 และ 2568 เท่ากับ 42.4% และ 44.6 % และมีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (GP Margin) สำหรับปี 2569 และ 2568 เท่ากับ 57.6% และ 55.4% ตามลำดับ

#### **ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม**

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม 53.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.2% จากปีก่อน โดยมีอัตราราคาส่วนต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2569 และ 2568 เท่ากับ 71.1% และ 79.2% และมีอัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นสำหรับปี 2569 และ 2568 เท่ากับ 28.9% และ 20.8 % ตามลำดับ

#### **ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ**

ในไตรมาสปี 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 101.77 ล้านบาท (เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการจากกิจการภายในประเทศเป็นจำนวน 98.8 ล้านบาท และ ธุรกิจต่างประเทศจำนวน 2.97 ล้านบาท ) เพิ่มขึ้น 1.77 ล้านบาท จาก ปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2569 และ 2568 เท่ากับ 5.1% และ 6.1% ตามลำดับ

#### **ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และอื่นๆ**

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย การบริหาร และค่าใช้จ่ายอื่นรวมเป็นเงิน 98.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 9.46 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปีก่อนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

	Q 1/2569	Q1/2568	เปลี่ยนแปลง (ลบ.)	เปลี่ยนแปลง (%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	42.58	36.64	5.94	16.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	49.69	46.19	3.50	7.6%
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4.74	4.68	0.06	1.3%
ค่าตอบแทนกรรมการ	1.14	1.18	(0.04)	-3.4%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>98.15</b>	<b>88.69</b>	<b>9.46</b>	<b>10.7%</b>

### กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน (EBIT) 62.09 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทมีกำไร 51.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.52 ล้านบาท

### ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นเงิน 38.13 ล้านบาท ไตรมาส 1 ปี 2568 จำนวน 34.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.49 ล้านบาท

### กำไร (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่) เป็นเงินรวม 21.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 6.10 ล้านบาท และมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ ในปี 2569 เท่ากับ 0.07 บาท ไตรมาส 1 ปี 2568 มีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.05 บาท เพิ่มขึ้น 0.02 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพงษ์ เตชะหรวุจิตร)

กรรมการผู้จัดการ