

# ส่วนที่ 1

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท แมนดารินโฮเทล จำกัด (มหาชน) ประกอบกิจการหลักด้านโรงแรม ให้บริการด้านห้องพัก จานำอาหารและเครื่องดื่ม การประชุมสัมมนาและการจัดเลี้ยงต่าง ๆ พร้อมให้บริการอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม

โรงแรมแมนดาริน ประกอบด้วย 2 สาขา คือ

1. โรงแรมแมนดาริน สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 662 ถนนพระราม 4 แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
2. โรงแรมแมนดาริน โกลเด้น วิลเลจ แอนด์ รีสอร์ท เขาใหญ่ ตั้งอยู่ใกล้อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา

### วิสัยทัศน์

โรงแรมแมนดารินเป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานการบริการ (Service) ที่มีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง และได้เป็นโรงแรมที่ประกาศตัวที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel) อย่างเต็มตัว ตั้งแต่ภายในปี 2560 เป็นต้นไป

### วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย

โรงแรมมีนโยบายให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จะขับเคลื่อนไปข้างหน้าด้วยพลังแห่งความมุ่งมั่น ช่วยจรรโลงและรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างสรรค์สังคมให้น่าอยู่อย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับการเจริญเติบโตของบริษัทฯ

- ก้าวต่อไปจะได้นำโรงแรมเข้าสู่โครงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมอื่นๆ เช่น โครงการใบไม้เขียว โครงการ Thailand Energy Award เป็นต้น
- โรงแรมเป็นธุรกิจบริการ ดังนั้นการบริการถือเป็นสิ่งสำคัญที่สุดที่จะมีลูกค้าเข้ามาพักอย่างต่อเนื่อง โดยการบริการของโรงแรมจะต้องสร้างความประทับใจให้ลูกค้า และกลับมาใช้บริการ พร้อมทั้งมีการบอกต่อ โดยจะต้องมีการประเมินผลระดับความพึงพอใจโดยรวมไม่ต่ำกว่าร้อยละเก้าสิบ โดยพิจารณาจากองค์กรที่ได้รับจากบริษัทชั้นนำระดับโลกที่เป็นที่ยอมรับจากต่างประเทศ อาทิเช่น TripAdvisor Booking.com Expedia.co.th Google

## กลยุทธ์ทางการปฏิบัติงาน

1. การดูแลสถานที่ให้มีความสมบูรณ์ พร้อมบริการลูกค้าไม่ว่าห้องพัก ที่เป็นสิ่งสำคัญที่จะสร้างรายได้ให้กับโรงแรม ลูกค้าจะจองห้องพัก หรือไม่นั้นขึ้นอยู่กับ การดูแลบำรุงรักษาห้องพักให้ได้มาตรฐานที่ลูกค้ายอมรับได้โดยมุ่งเน้นเรื่องความสะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการอยู่เสมอ ดังนั้นฝ่ายปฏิบัติการที่เกี่ยวข้องจะต้องดูแลรักษาห้องพัก รวมทั้งพื้นที่ส่วนกลางให้พร้อมใช้งาน และอยู่ในสภาพที่ดีตลอดเวลา และจะยังคงรักษาความเป็น โรงแรมปลอดบุหรี่ (Smoke-free Hotel) ร้อยเปอร์เซ็นต์ ตลอดไป พร้อมทั้งสื่อสารความเป็น Green Hotel ให้ลูกค้าได้รับทราบในทุก ๆ ตลาด (โรงแรมแมนดาริน ได้รับรางวัลโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ระดับทอง (Green Hotel – Gold Level) และ ASEAN Green Hotel)

2. พนักงานผู้ให้บริการถือเป็นหัวใจสำคัญมากอีกอย่างหนึ่งของ โรงแรม หรือธุรกิจบริการ ที่จะทำ ให้ลูกค้ากลับมาใช้บริการกับโรงแรมอีกหรือไม่ นอกจากจะต้องมีการฝึกอบรมให้พนักงานมีทักษะในการบริการที่ดีได้มาตรฐาน รวดเร็ว ถูกต้องและตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างรวดเร็วอีกด้วย โรงแรมแมนดารินมีลูกค้าชาวจีนมาใช้บริการมากเป็นอันดับหนึ่ง ดังนั้นโรงแรมจึงต้องมีพนักงานที่สามารถติดต่อสื่อสารภาษาจีนกับลูกค้าชาวจีนได้ นอกจากความสามารถในการสื่อสารภาษาอังกฤษ ในอนาคต โรงแรมยังมีแผนในการอบรมพนักงานให้มีทักษะในการสื่อสารภาษาอื่นๆ อีก เพื่อรองรับลูกค้าหลากหลายอื่นของ โรงแรม อาทิเช่น ภาษาญี่ปุ่น ภาษาฝรั่งเศส ภาษาสเปน เป็นต้น

3. การเสนอบริการใหม่ ๆ ที่คู่แข่งไม่มี เพื่อเป็นการเพิ่ม Value Added ให้ลูกค้า ซึ่งจะเป็นการเพิ่มยอดขายอีกทางหนึ่ง

4. การสร้างความประทับใจให้กับลูกค้า ตั้งแต่ก้าวแรกที่เข้ามาพักที่โรงแรม เช่น โดยการนำวัฒนธรรมประเพณีไทยยกมือไหว้กล่าวคำสวัสดีมาให้บริการแก่ลูกค้า

5. การเตรียมข้อมูลทางด้านสถานที่ท่องเที่ยว และสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ใกล้โรงแรมที่น่าสนใจให้แก่ลูกค้า เพื่อสร้างความประทับใจ และประสบการณ์ใหม่ๆ แก่ลูกค้า ที่มาใช้บริการที่โรงแรมแมนดาริน

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โรงแรมเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหลากหลาย รวมถึงธุรกิจอื่นๆ อีกมากมายที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของธุรกิจโรงแรม โรงแรมเป็นธุรกิจที่มีผู้มาใช้บริการหรือผู้บริโภคมากมาย ได้แก่ นักท่องเที่ยว นักบริหาร นักศึกษา ข้าราชการ รวมทั้งอาชีพต่างๆ

ธุรกิจโรงแรมจะต้องเข้าใจผู้บริโภค การจัดการบริหารที่เหมาะสมกับผู้ให้บริการทุกระดับชั้นของผู้บริโภค เช่น ห้องพัก ห้องอาหาร บันทึกลงต่างๆ รวมทั้งฝ่ายเทคนิคด้วย โรงแรมควรตระหนักถึงขนาดของห้องพักที่ได้มาตรฐานสากล รวมถึงเจ้าหน้าที่ของทุกๆ แผนก ไม่เฉพาะด้านบริการเท่านั้นแต่ยังเน้นสามารถสื่อสารให้ได้หลายภาษา เช่น ภาษาอังกฤษ ญี่ปุ่น จีน เยอรมัน ฝรั่งเศส เป็นต้น เพราะจะทำให้ผู้บริโภคแต่ละชาติพึงพอใจต่อผู้ให้บริการ อุปกรณ์ต่างๆ ที่ให้บริการต่อผู้บริโภค ต้องจัดทำให้เหมาะสมกับสถานการณ์และขนาดของโรงแรม เพื่อให้ผู้บริโภคหรือนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักสามารถติดต่อกับญาติพี่น้อง นักธุรกิจสามารถติดต่อธุรกิจของตนเองได้ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยผ่านสื่อหรือเครื่องมือสื่อสารต่าง ๆ ของโรงแรม สิ่งที่กำลังมาทั้งหมดนั้นเป็นมาตรฐานสากล

โรงแรมแมนดารินเป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางของนักท่องเที่ยวท้องถิ่นของแต่ละจังหวัดในประเทศและนักท่องเที่ยวต่างชาติ นักท่องเที่ยวนิยมใช้บริการของโรงแรมเพราะตั้งอยู่ในทำเลที่เดินทางท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ในกรุงเทพฯ สะดวกใกล้ Shopping Mall โดยเฉพาะสามย่านมิตรทาวน์ ซึ่งตั้งอยู่ตรงข้ามโรงแรมแมนดารินและตลอดจนการบริการที่มีคุณภาพตามมาตรฐานสากลจนประกอบธุรกิจมายาวนานกว่า 50 ปี

ธุรกิจการท่องเที่ยวไทยในปี 2563 มีนักท่องเที่ยวลดลง จำนวนนักท่องเที่ยว 6.70 ล้านคน เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 จำนวนนักท่องเที่ยว 39.92 ล้านคน จำนวนนักท่องเที่ยวมีลดลงอย่างมาก เป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้รัฐบาลได้มีการประกาศภาวะฉุกเฉินเดือนเมษายน ปี 2563 และได้มีการสั่งปิดประเทศ ไม่อนุญาตให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้าในประเทศ

ที่มา : ข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ข้อมูลจากการรวบรวมของ บมจ.แมนดาริน โฮเต็ล

## โครงสร้างรายได้

โรงแรมในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดของบริษัท เป็นธุรกิจที่มีรายได้จากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น รายได้หลักจึงเป็นรายได้จากห้องพัก ห้องอาหาร ห้องประชุมสัมมนา และการจัดงานเลี้ยงต่างๆ ลูกค้าของโรงแรมมีทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศจากทั่วโลก

	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
	ล/บ	%	ล/บ	%	ล/บ	%
รายได้แผนกห้องพัก	56.59	51.99	237.63	70.19	234.48	69.71
รายได้แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	43.75	40.19	83.98	24.81	84.15	25.02
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	5.47	5.03	12.13	3.58	12.00	3.57
รายได้อื่น ๆ	3.04	2.79	4.81	1.42	5.75	1.70
รวมรายได้	108.85	100.00	338.55	100.00	336.38	100.00

## การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิต / กลุ่มธุรกิจ

### ลักษณะของ (ผลิตภัณฑ์) หรือการบริหาร

การดำเนินธุรกิจโรงแรมคือการให้บริการที่พักอาศัย จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม การประชุมสัมมนา การจัดเลี้ยงและการให้บริการอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม รวมทั้งสถานที่บันเทิงต่างๆ กับทั้งคนไทยและต่างประเทศ

### รายงานการเปรียบเทียบสถานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2563	2562	2561
รายได้จากการขายและบริการ	105,814	333,738	330,635
รายได้อื่น	3,044	4,812	5,747
รายได้รวม	108,858	338,550	336,382
กำไรจากการขายเงินลงทุน	46	2,341	0.00
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(6,625)	(1,088)	(4,348)
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	191,608	307,754	311,749
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	15,206	(6,731)	(54)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(74,123)	25,318	20,231
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	(2.75)	0.94	0.75
สินทรัพย์รวม	848,837	785,413	842,837
หนี้สินรวม	409,778	259,585	342,688
ส่วนของผู้ถือหุ้น	439,059	525,828	500,149
เงินปันผลเสนอจ่ายต่อหุ้น (บาท)	0.00	0.47	0.00
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (BOOK VALUE)	16.32	19.54	18.59
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	(16.88)	4.81	4.05

	หน่วย:ล้านบาท		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2563	2562	2561
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%)	(9.07)	3.11	2.28
อัตราระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม(%) (4.87)		9.66	8.52

### ลักษณะการประกอบธุรกิจ

อธิบายโดยแบ่งตามสายผลิตภัณฑ์

- แมนดาริน โฮเต็ล มีรายได้หลักจาก 3 ช่องทางคือ

1. รายได้จากค่าเช่าห้องพัก
2. รายได้จากการขาย อาหาร, เครื่องดื่ม และการให้เช่าห้องประชุมสัมมนาและการจัดงานเลี้ยงต่างๆ
3. รายได้จากค่าเช่าและบริการ

#### 1. ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

<u>รวมรายได้</u>	<u>ปี 2563</u>	<u>ปี 2562</u>	<u>ปี 2561</u>
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้แผนกห้องพัก	56.48	237.19	234.03
รายได้แผนกกรมเชอร์วิส	0.12	0.50	0.63
รายได้แผนกจัดเลี้ยง	39.62	70.59	70.99
รายได้ค่าพักรีด	0.11	0.44	0.45
รายได้แผนกห้องอาหาร	4.01	12.89	12.54
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	<u>5.47</u>	<u>12.13</u>	<u>12.00</u>
รายได้จากโรงแรม	<u>105.81</u>	<u>333.74</u>	<u>330.64</u>

#### ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบัน บริษัทมีจำนวนห้องพักของโรงแรมทั้งสิ้น 526 ห้อง โดยโรงแรมที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของกลุ่มบริษัท ได้แก่

- โรงแรมแมนดาริน กรุงเทพ และ โกลเด้น วิลเลจ รีสอร์ท เขาใหญ่

โรงแรม โกลเด้น วิลเลจ รีสอร์ท เขาใหญ่มีจำนวน 159 ห้อง

โรงแรมแมนดาริน กรุงเทพ มุ่งเน้นให้บริการแก่ลูกค้าประเภทกลุ่มนักท่องเที่ยว กลุ่มนักธุรกิจ และกลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัท มีลักษณะการให้บริการดังนี้

การให้บริการด้านห้องพัก มีห้องพักทั้งสิ้น 367 ห้อง

	จำนวนห้องพัก		อัตราค่าห้องพัก (บาท)
ห้องพักที่เป็น Deluxe room	189	ห้อง	1,500
ห้องพักที่เป็น Deluxe Plus room	36	ห้อง	1,600
ห้องพักที่เป็น Premier room	74	ห้อง	1,600
ห้องพักที่เป็น Executive room	58	ห้อง	1,300
ห้องพักที่เป็น Connected room	7	ห้อง	3,300
ห้องพักที่เป็น Grand Suite	3	ห้อง	3,200

โดยในปี 2563 อัตราค่าเช่าห้องพัก อยู่ที่ 1,500 บาท และอัตราเข้าพัก 24.59%

#### การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมมีภัตตาคารอาหารไทยและต่างประเทศ และห้องจัดเลี้ยงเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป ดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาด (ตร.ม.)	จำนวนคน						
แมนดาริน แกรนด์ บอลรูม	1,140	170	1,000	600	240	1,200	700	800
แมนดาริน A	376	72	200	120	84	200	160	200
แมนดาริน B	376	72	200	120	84	200	160	200
แมนดาริน C	376	72	200	120	84	200	160	200
บุหงา	240	50	250	140	60	220	180	200
พลอยพลัด	66	24	50	36	30	40	30	40
การะกุด	71	24	50	36	30	40	30	40
รสสุคนธ์	66	24	50	36	30	40	30	40

## 2. การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### สรุปรายงานสถานการณ์การท่องเที่ยวไทยประจำปี 2563

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา เปิดเผยรายงานสรุปสถานการณ์การท่องเที่ยว ว่า ในปี 2563 ประเทศไทยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยรวม 6,702,396 คน ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 83 คิดเป็นรายได้ 332,013 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 82 โดยส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวที่สะสมตั้งแต่ช่วงต้นปีก่อนจะหายไปช่วงเกิดการระบาดของโรคโควิด-19 ส่วนในช่วงปลายปี พบว่ามีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยผ่านวีซ่าประเภทพิเศษ (Special Tourist Visa) ผ่านสมาชิกบัตรไทยแลนด์ อีลิท และวีซ่านักธุรกิจ เพียงแค่ 3 เดือน คือ ตุลาคม-ธันวาคม รวมแค่ 10,822 คนเท่านั้น

ด้านสถานการณ์ท่องเที่ยวภายในประเทศหรือตลาดไทยเที่ยวไทยในช่วงปี 2563 เบื้องต้นมีจำนวนผู้เดินทางทั้งสิ้น 78.32 ล้านคน-ครั้ง ลดลง 75.78 ล้านคน-ครั้ง หรือคิดลด 49.17% จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา และมีเม็ดเงินที่เกิดขึ้นจากการใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยว 428,000 ล้านบาท ลดลง 552,000 ล้านบาท หรือคิดลด 56.33% จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยตั้งแต่เดือน ม.ค.-ธ.ค. 2563 พบว่าในเดือนพ.ย. ลดลง 23.43% ปรับตัวดีขึ้นจากเดือน ต.ค. ที่ลดลง 34.47% และดีขึ้นในเดือน ธันวาคม ก่อนที่จะมีการแพร่ระบาดของโควิด ระลอกสองช่วงปลายปี 2563

“ททท.” ประเมินโควิดระลอกใหม่ดูรายได้ท่องเที่ยวไทยจบ 4.6 หมื่นล้านบาทต่อเดือน ในกรณีร้ายแรงหากกินเวลา 3 เดือนแรกของปีนี้อาจสูญเสียรายได้ถึง 1.38 แสนล้านบาท

กล่าวว่า จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 รอบใหม่ภายในประเทศตั้งแต่เดือน ธ.ค.2563 ทำให้รัฐต้องประกาศพื้นที่ควบคุมสูงสุดเพื่อหยุดการแพร่ระบาด ส่งผลต่อกระแสการเดินทางท่องเที่ยว ททท.จึงคาดว่าในกรณีร้ายแรงที่สุดภาคท่องเที่ยวไทยอาจสูญเสียรายได้เฉลี่ยเดือนละ 4.6 หมื่นล้านบาท หากกินเวลา 3 เดือนตั้งแต่เดือน ม.ค.-มี.ค.2564 อาจสูญเสียรายได้ 1.38 แสนล้านบาท

หลังจากปี 2563 มีรายได้การท่องเที่ยวภายในประเทศที่ 4.8 แสนล้านบาท ลดลง 55% เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งปิดที่ 1.08 ล้านล้านบาท ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวไทยปีที่แล้วอยู่ที่ 90.74 ล้านคน ลดลง 47% เมื่อเทียบกับปีก่อน และเมื่อรวมกับรายได้การท่องเที่ยวจากตลาดต่างประเทศอีก 3.32 แสนล้านบาท ลดลง 82% เมื่อเทียบกับปีก่อน จากฐานนักท่องเที่ยวต่างชาติ 6.69 ล้านคน ลดลง 83% ทำให้ตลอดปีที่แล้วมีรายได้การท่องเที่ยวรวมปิดที่ 8.12 แสนล้านบาท ลดลง 73%

อย่างไรก็ตาม ททท.ยังคงเป้าหมายการทำตลาดในปี 2564 ให้มีรายได้การท่องเที่ยวรวมที่ 1.2 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 44% เมื่อเทียบกับปี 2563 แบ่งเป็นรายได้การท่องเที่ยวจากตลาดในประเทศที่ 7 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 40% เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว จากเป้าหมายนักท่องเที่ยวไทย 120 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้น 33% ด้านเป้าหมายรายได้การท่องเที่ยวจากตลาดต่างประเทศปีนีวางไว้ที่ 5 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 51% เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 10 ล้านคน เพิ่มขึ้น 49%

สำหรับแนวทางการทำตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติปีนี้ ททท.ในฐานะหน่วยงานด้านการตลาดต้องส่งสัญญาณว่าพร้อมทำตลาด โดยจะเริ่มขายแพ็คเกจท่องเที่ยวแบบฮาร์ดเชลล์ราวเดือน มี.ค.-เม.ย.ซึ่งตรงกับเทศกาลอีสเตอร์ของยุโรป เพื่อดึงนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เริ่มเดินทางเข้าไทยในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ โดยคาดว่านักท่องเที่ยวจากตลาดระยะไกล (Long Haul) ทั้งยุโรปและอเมริกาจะเดินทางเข้ามาได้ก่อนตลาดระยะใกล้ (Short Haul) อย่างอาเซียนและเอเชียตะวันออก โดยประเทศจีน ญี่ปุ่น และเกาหลียังคงเข้มงวด ขอความร่วมมือประชาชนไม่ให้เดินทางออกนอกประเทศ ถ้าไม่จำเป็น

“ตอนนี้ ททท.ได้เริ่มคุยกับพันธมิตรสายการบิน เช่น สายการบินจากภูมิภาคตะวันออกกลางอย่างเอมิเรตส์และกาตาร์แอร์เวย์ส รวมถึงโรงแรมและบริษัทผู้รับจัดการบริการเดินทางที่เป็นนิติบุคคลจดทะเบียนในประเทศไทย (Destination Management Company : DMC) เพื่อขายแพ็คเกจท่องเที่ยวแบบ All Inclusive แก่นักท่องเที่ยวต่างชาติ มุ่งเพิ่มยอดการใช้จ่ายต่อทริปต่อคน ด้วยการพัฒนารูปแบบกิจกรรมท่องเที่ยวให้ตอบโจทย์ความหลากหลายและมีมูลค่าสูงมากขึ้น”

ส่วนแนวโน้มตลาดต่างชาติเที่ยวไทยจะถึง 10 ล้านคนในปีนีตามเป้าหมายของ ททท.หรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัย 5 เรื่องว่าจะได้รับการผ่อนปรนมากแค่ไหน ได้แก่ ความเชื่อมั่น (Sentiment) ของคนไทยในฐานะเจ้าบ้าน สถานการณ์การเข้าถึงวัคซีนทั้งในไทยและต่างประเทศ การอำนวยความสะดวกในการเข้าเมือง (Ease of Travelling) นโยบายการอนุญาตให้นักท่องเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศของประเทศต้นทาง และมาตรการด้านสาธารณสุขในการรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทย แต่ถ้ายังมีเงื่อนไขการกักตัว 14 วัน ก็ยากที่จะไปถึงเป้าหมายดังกล่าว

ทางรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ได้มอบหมายให้ ททท.หาวิธีดึงดูดชาวต่างชาติ กลุ่มที่ได้รับการฉีดวัคซีนแล้วเข้ามาเที่ยวไทย โดยอยากให้มีพาสปอร์ตวัคซีน (Vaccine Passport) และให้ไปหารือร่วมกับองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยว (NTO) ของประเทศต่างๆ ในอาเซียนเพื่อออกเป็นพาสปอร์ต วัคซีนร่วมกัน ภายใต้มาตรฐานเดียวกันว่าถ้าฉีดแล้ว สามารถเดินทางเข้าประเทศนั้นๆ แบบไม่ต้องกักตัวได้”

ด้านเป้าหมายท่องเที่ยวไทยปี 2565 รัฐบาลต้องการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติฟื้นตัว 50% ของปี 2562 หรืออยู่ที่ 20.8 ล้านคน จากปีก่อนปีดที่ 39.92 ล้านคน แต่ต้องการเห็นรายได้การท่องเที่ยวรวมจากทั้ง ตลาดในและต่างประเทศฟื้นตัว 80% หรืออยู่ที่ 2.5 ล้านล้านบาท เท่ากับว่า ททท.ต้องเร่งเครื่องเพิ่ม ค่าใช้จ่ายท่องเที่ยวต่อทริปของนักท่องเที่ยวต่างชาติจาก 4.78 หมื่นบาทต่อคนของเมื่อปี 2562 เพิ่มขึ้นถึง 30% เป็น 6.25 หมื่นบาทต่อคนให้ได้ในปี 2565

สำหรับตัวเลขนักท่องเที่ยวในปี 2564 นั้น ที่ผ่านมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ประเมินว่า จะมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวมอยู่ที่ 1.2 ล้านล้านบาท ขยายตัว 44% แยกเป็น ตลาด ต่างประเทศ มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามา 10 ล้านคน ขยายตัว 49% สร้างรายได้ 5 แสนล้านบาท หรือขยายตัว 51% โดยมีรายได้ต่อหัว 5 หมื่นบาทต่อทริป

ส่วนตลาดในประเทศ ประเมินว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวไทยเที่ยวไทย 120 ล้านคนครึ่ง ขยายตัว 33% สร้างรายได้ 7 แสนล้านบาท ขยายตัว 40% โดยมีรายได้ต่อหัว 4,340 บาท ต่อทริป โดยมีสัดส่วนรายได้ระหว่างประเทศ และในประเทศอยู่ที่ 42 ต่อ 58

สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาไทยในช่วง 3 เดือนสุดท้าย จากที่ไม่มี เข้ามานานถึง 6 เดือน หลังจากรัฐบาลผ่อนปรนให้มีการเดินทางเข้ามาได้ตามข้อกำหนดของ กระทรวงสาธารณสุข และศูนย์บริหารสถานการณ์โควิด-19 เห็นชอบ จะสามารถเดินทางผ่านวีซ่า ประเภทต่างๆ เท่านั้น โดยในเดือนต.ค. เป็นเดือนแรกที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามา 1,201 คน เดือนพ.ย. 3,065 คน และเดือนธ.ค. 6,556 คน

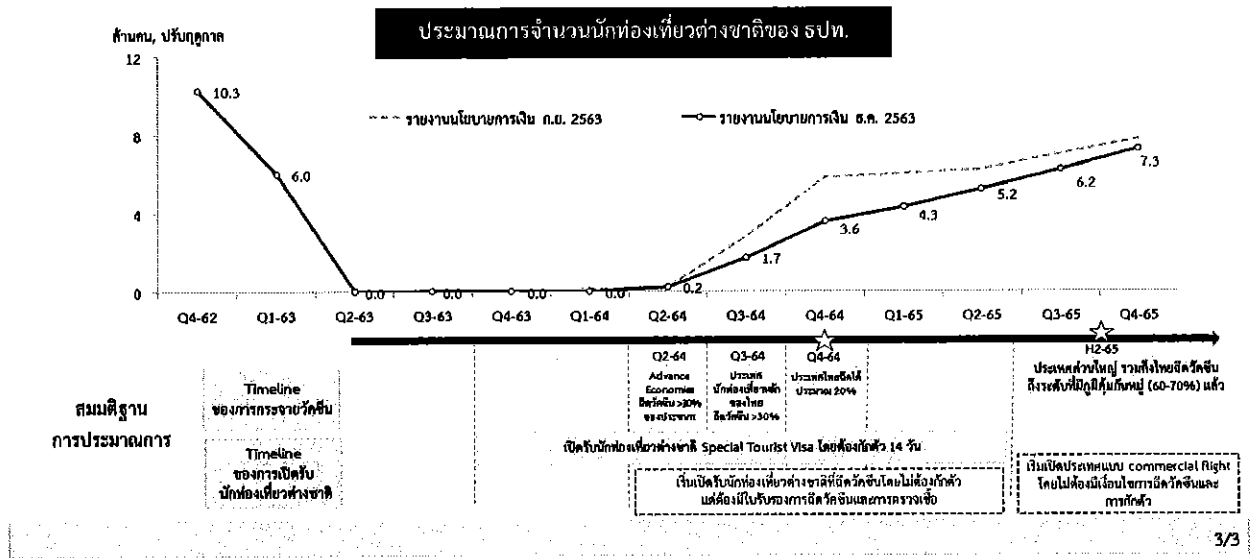
ทั้งนี้ ในปี 2563 จากข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทยนั้น พบว่า เป็น นักท่องเที่ยวกลุ่มเอเชียตะวันออกมากที่สุด 3,739,408 คน ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่เป็นการเดินทาง ของชาวอาเซียน 1,652,593 คน ชาวจีน 1,249,910 คน และชาวญี่ปุ่น 320,331 คน ส่วนที่เหลือ เป็น นักท่องเที่ยวกลุ่มยุโรป 2,078,979 คน จากอเมริกา 318,426 คน จากเอเชียใต้ 321,753 คน จาก ตะวันออกกลาง 79,674 คน และจากแอฟริกา 24,265 คน

แหล่งที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



## ประเด็นสำคัญจากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินครั้งที่ 8/2563

ปรับลดประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2564 ลง  
จากมาตรการเปิดประเทศที่ผ่อนคลายน้อยกว่าคาดเป็นสำคัญ



ที่มา : ข่าวรปท.ฉบับที่ 90/2563 เรื่องผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินครั้งที่ 8/2563

### การปรับลดประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2564 ลงจากมาตรการเปิดประเทศที่ผ่อนคลายน้อยกว่าที่คาดการณ์

ธนาคารแห่งประเทศไทยตั้งสมมติฐานการประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยใช้ปัจจัยของช่วงเวลาการกระจายวัคซีน และช่วงเวลาของการเปิดรับนักท่องเที่ยวเป็นตัวแปรที่สำคัญ โดยแบ่งช่วงเวลาเป็นรายไตรมาสเริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 จนถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2565 รวมระยะเวลา 3 ปี ผลการประมาณการในแต่ละช่วงมีดังนี้

ไตรมาสที่ 4 ปี 2563 ประเทศไทยเริ่มเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติด้วย Special Tourist Visa (STV) โดยต้องกักตัว 14 วัน ซึ่ง ณ จุดนั้นจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงเป็นศูนย์ และค่อย ๆ ขยับขึ้นในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ปี 2564

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 เป็นช่วงที่อยู่บนสมมติฐานที่ว่าประเทศที่เรียกว่าเป็น Advance Economies จะได้รับวัคซีนมากกว่า 30% ของประชากร ควบคู่ไปกับมาตรการในการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ฉีดวัคซีนโดยไม่ต้องกักตัว แต่ต้องมีใบรับรองการฉีดวัคซีนและการตรวจเชื้อ ซึ่งคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นในหลักแสนต้น ๆ เห็นได้จากกราฟคือ 0.2 ล้านคน

ไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 เป็นช่วงที่อยู่บนสมมติฐานที่ว่าประเทศที่เป็นนักท่องเที่ยวหลักของประเทศไทยฉีดวัคซีนมากกว่า 30% และภายใต้มาตรการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ฉีดวัคซีนโดยไม่ต้องกักตัว แต่ต้องมีใบรับรองการฉีดวัคซีนและการตรวจเชื้ออย่างเคร่งครัด จะทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นแตะหลักล้าน อยู่ที่ 1.7 ล้านคน

ไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ซึ่งคิดดาวสี่เหลี่ยมในกราฟเพราะอยู่ภายใต้สมมติฐานว่าประเทศไทยฉีดวัคซีนได้ประมาณ 20% ของประชากร และยังคงดำเนินมาตรการเปิดรับนักท่องเที่ยวที่ฉีดวัคซีนไม่ต้อง

กักตัว จะทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติขยับเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าตัวจาก 1.7 ล้านคนในไตรมาสที่ 3 เป็น 3.6 ล้านคนในไตรมาสที่ 4

ปี 2565 ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ถึงไตรมาสที่ 2 ประมาณการนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนถึง 9.5 ล้านคนเมื่อสิ้นสุดไตรมาสที่ 2 ของปี 2565

ไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องไตรมาสที่ 4 มีดาวสีเหลืองเน้นย้ำสมมติฐานที่ว่าภายในครึ่งปีหลังของปี 2565 นี้ประเทศส่วนใหญ่ รวมถึงประเทศไทยได้รับวัคซีนถึงระดับที่มีภูมิคุ้มกันหมู่ (60-70%) แล้ว และเริ่มเปิดประเทศแบบที่สายการบินพาณิชย์เปิดให้บริการได้โดยไม่ต้องมีเงื่อนไขการฉีดวัคซีนและการกักตัว ซึ่ง ณ จุดนี้คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะจบปี 2565 ด้วยตัวเลข 23 ล้านคน

“วัคซีน” เป็นตัวแปรหลักที่สำคัญที่จะทำให้เกิดการเดินทางระหว่างประเทศได้อีกครั้ง ควบคู่ไปกับการผ่อนคลายมาตรการเข้าประเทศของแต่ละประเทศที่จะดำเนินการให้สอดคล้องกับปริมาณการได้รับวัคซีนเพื่อเน้นความปลอดภัยอย่างรอบคอบให้ได้มากที่สุด

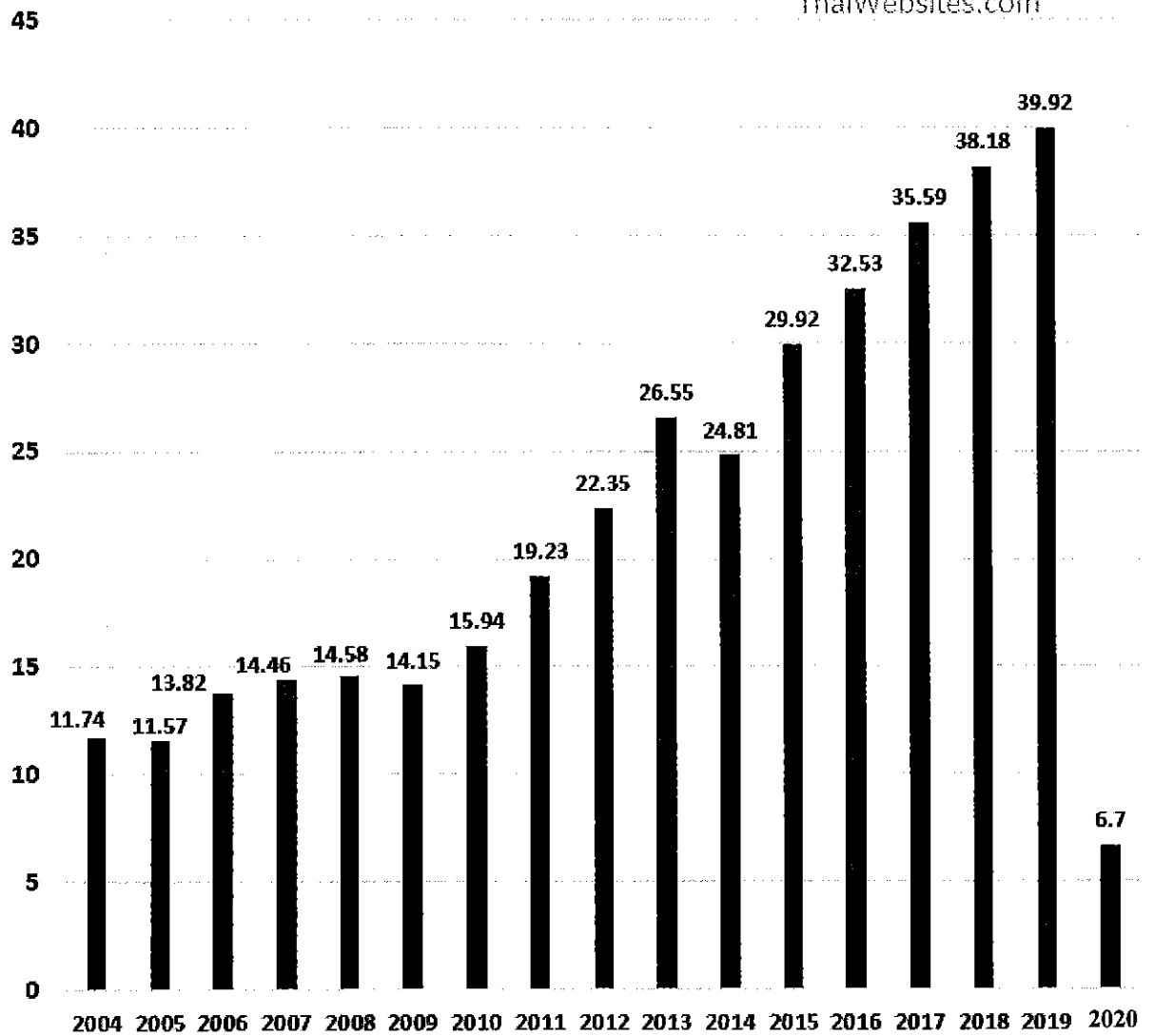
ประเด็นต่อมา ภายใต้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ประมาณการนั้น ถ้าเราย้อนกลับไปดูอันดับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในบ้านเราอันดับต้น ๆ แน่นอนว่าคือ ประเทศจีน มาเลเซีย รัสเซีย ญี่ปุ่น และอินเดีย ในแง่การสร้างรายได้สูงสุด 5 อันดับแรกในปี 2562 นั้นประเทศเหล่านี้มีมาตรการในเรื่องวัคซีนโควิด-19 และมาตรการการเดินทางระหว่างประเทศอย่างไร การกำหนดช่วงเวลา(Timeline) ของแต่ละประเทศเป็นอย่างไร

สำหรับประเทศจีนนั้นจากเดิมเคยเดินทางเข้ามาในบ้านเรามากถึง 11.0 ล้านคนต่อปี และจีนเป็นประเทศแรกที่โดนโควิด-19 โจมตี และฟื้นตัวกลับมาได้ ประกอบกับสัมพันธไมตรีที่ประเทศเรามีกับประเทศจีน จึงอาจมองเห็นภาพนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเข้ามาตั้งแต่ครึ่งปีหลังในปี 2564 เป็นต้นไป คงเป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนที่จะครอบครองส่วนแบ่งในตลาดเช่นเคย

สถิติจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทยรายปี ตั้งแต่ปี ค.ศ. 2004-2020

## Yearly Tourist Arrivals 2004-2020

ThaiWebsites.com

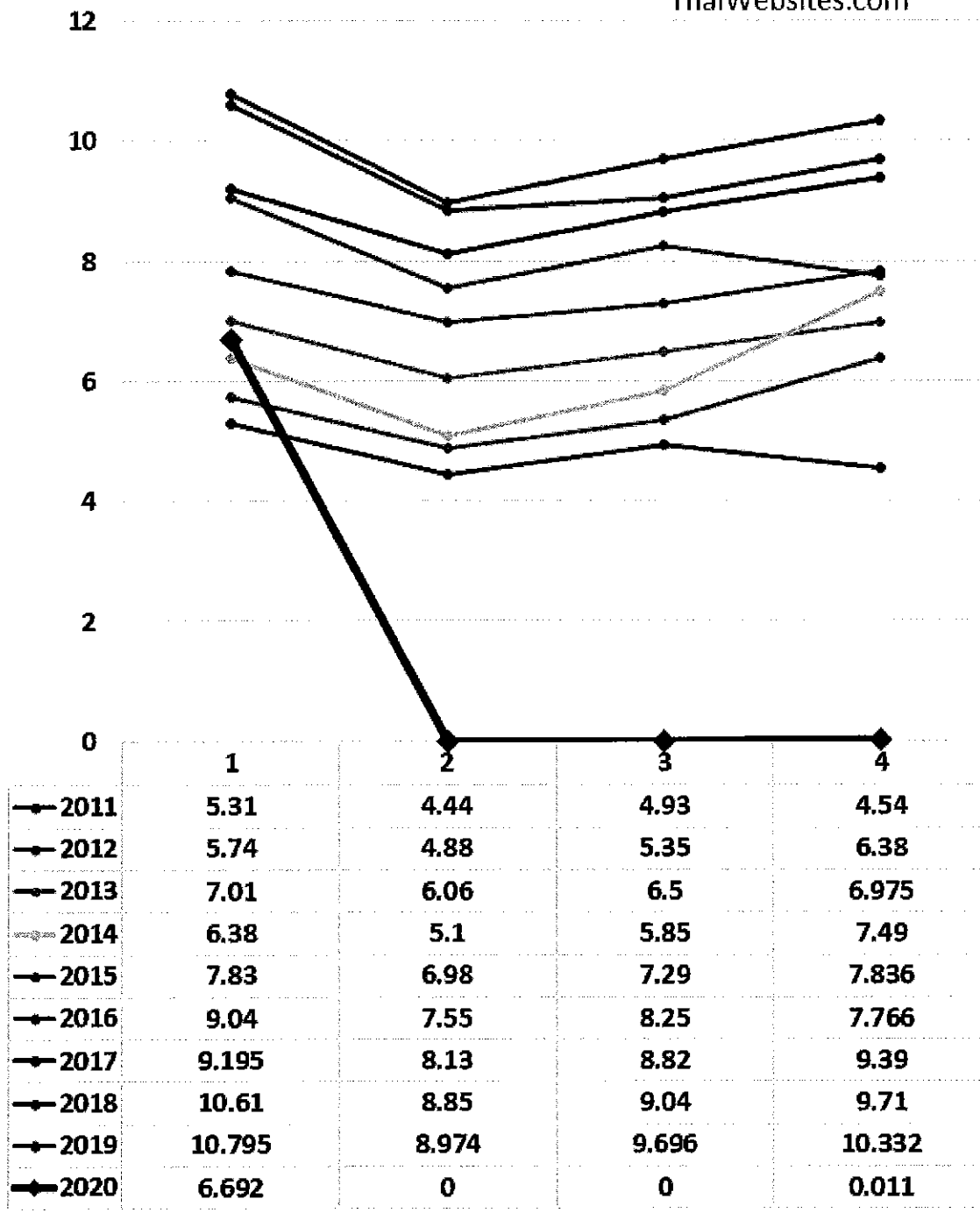


ตัวเลขแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวเข้าต่อของแต่ละปี (หน่วยเป็นล้าน)

แหล่งที่มาของข้อมูล : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

## Quarterly Arrivals by Quarter 2011-2020 (millions)

ThaiWebsites.com



ตัวเลขแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าต่อของแต่ละปี (หน่วยเป็นล้าน)

แหล่งที่มาของข้อมูล : [www.Thaiwebsites.com](http://www.Thaiwebsites.com)

## กลยุทธ์ทางการตลาด ปี 2021

1. เน้นตลาดในประเทศเป็นหลัก ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าคนไทยที่เดินทางมาจากต่างจังหวัด และ จังหวัดใกล้เคียง ที่ต้องการที่พักในย่านใจกลางเมือง
2. กลุ่มลูกค้าประชุมสัมมนา ทั้งหน่วยงานภาครัฐ และ เอกชน เน้นกลุ่มบริษัทธุรกิจที่มีศักยภาพและยังมีผลประกอบการที่ดี มีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง
3. เพิ่มลูกค้างานแต่งงานที่หาสถานที่สำหรับงานหมั้น และ งานเลี้ยง
4. เข้าร่วมโครงการของทางภาครัฐที่ช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศ
5. ติดตามนโยบายของรัฐบาลเรื่องการเปิดรับนักท่องเที่ยวในกลุ่มประเทศต่าง ๆ อย่างใกล้ชิด เพื่อเสนอราคาโปรโมชั่นผ่านบริษัททัวร์ได้ตรงกลุ่มเป้าหมาย ทั้งแบบ On Line และ Off Line
6. เพิ่มฐานลูกค้าในกลุ่มภาคการศึกษาต่างๆ มหาวิทยาลัย ทั้งในเขต กรุงเทพฯ และ ต่างจังหวัด
7. เจาะกลุ่ม event organizers ที่มีฐานลูกค้า corporate และ government
8. ปรับกลยุทธ์การขายให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค โดยมุ่งเน้นการขายผ่านช่องทาง On Line และ Social Media ต่าง ๆ
9. ยังคงต้องเน้นมาตรการเรื่องความสะอาด ปลอดภัย และมีการคัดกรองโรคทั้งพนักงาน และ แขกที่มาใช้บริการในโรงแรม
10. ปรับปรุงคุณภาพงานบริการ และ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ได้มาตรฐานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเตรียมความพร้อมการเปิดประเทศ

## นโยบายทางด้านราคา

ในปี 2021 โรงแรมแมนดาริน กรุงเทพฯ มีนโยบายการเสนอราคาขายห้องพักสำหรับลูกค้าที่มีผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจอันเนื่องมาจากการระบาดของโควิด 19 ให้สอดคล้องกับสภาวะการแข่งขันในตลาด ซึ่งคาดว่าในช่วงแรกที่มีการเปิดประเทศให้นักท่องเที่ยวเข้ามา จะมีการลดราคาลงอย่างมากในช่วงแรก ถึง 50% หลังจากนั้นราคาจะค่อยๆปรับตัวสูงขึ้น เมื่อมีปริมาณนักท่องเที่ยวมากขึ้นเรื่อย ๆ

## ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงของโรงแรม แมนดาริน กรุงเทพฯ ใน ปี 2021 สรุปได้ดังนี้

1. การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังคงมีการแพร่กระจายบ้างเป็นพื้นที่จำกัดอย่างต่อเนื่อง
2. กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงเนื่องจากผลกระทบทางเศรษฐกิจ การว่างงาน ขาดรายได้
3. นโยบายการห้ามเดินทางข้ามประเทศของรัฐ
4. ยังไม่มีผลการรับรองวัคซีนจากองค์การอนามัยโลก
5. ข้อจำกัดในการผลิตวัคซีนให้เพียงพอต่อประชากรโลกยังต้องใช้เวลาและ งบประมาณมาก
6. การกักตัว 14 วันเมื่อเดินทางเข้าประเทศ ยังคงเป็นอุปสรรคสำหรับนักท่องเที่ยว
7. ปัจจัยอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง ภัยธรรมชาติ มลพิษทางอากาศ การเมืองในประเทศ เป็นต้น

## การวิจัยและพัฒนา

ในปี 2563 โรงแรมแมนดารินเตรียมการสำหรับการปรับปรุงงานระบบต่างๆ พร้อมติดตั้งระบบอุปกรณ์ในห้องประชุมสัมมนา เพื่อให้มีความสมบูรณ์เมื่อลูกค้ากลับมาใช้บริการ

ฝ่ายบริหารของโรงแรมได้ทำการวิจัยคู่แข่ง โดยศึกษาการขายและการตลาดของโรงแรมต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับการตลาดของโรงแรมแมนดาริน และนำมาปรับใช้ในกลยุทธ์ทางด้านการตลาดของโรงแรม โดยเฉพาะภายหลังจากการมีวัคซีนฉีดป้องกันโควิด-19 และนักท่องเที่ยวเริ่มเดินทางได้

การพัฒนาบุคลากร ฝ่ายบริหารได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาบุคลากร โดยเฉพาะช่วงที่เกิดโควิด-19 ระบาดพนักงานมีเวลาว่างจากการบริการลูกค้า โรงแรมจึงมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรอย่างเข้มข้นเพื่อให้มีความพร้อมรับลูกค้าหลังจากนักท่องเที่ยวเดินทางได้ ได้จัดให้มีการฝึกอบรม การสัมมนา โดยเชิญวิทยากรผู้มีความรู้ความสามารถในวิชาการต่างๆ และเชิญผู้มีประสบการณ์ทางด้านการโรงแรมมาให้ความรู้แก่พนักงานโรงแรมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างบุคลากรที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งโรงแรมได้ให้ความสำคัญทางด้านนี้มาโดยตลอด

จากการวิจัยและการพัฒนาการด้านต่างๆ ทำให้โรงแรมแมนดารินมีโครงสร้างองค์กรที่แข็งแกร่ง สามารถดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้เป็นอย่างดี

## โรงแรมแมนดาริน *Mandarin Hotel*

สถานที่ตั้งของโรงแรมแมนดาริน ซึ่งตั้งอยู่บนถนนพระราม 4 ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ ใกล้กับสถานีการเงิน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมแมนดาริน ตั้งอยู่ตรงข้าม ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ แลนด์มาร์คแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ที่ให้บริการครบวงจร ทำให้สถานที่ตั้งของโรงแรมแมนดาริน มีความพร้อมในการสร้างความพึงพอใจ ให้ลูกค้าในการจับจ่าย ซื้อของ และรับประทานอาหารได้หลากหลายชนิด นอกจากนี้โรงแรมแมนดารินยังตั้งอยู่ใกล้ มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล สวนลุมพินี ถนนสีลม สถานบันเทิงต่างๆ การคมนาคมสะดวกสบาย สามารถเดินทางด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT เชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS และ การเปิดบริการของส่วนต่อขยายเพิ่มเส้นทางของ MRT วัดมังกร – ท่าพระ ยิ่งทำให้นักท่องเที่ยว ที่พักที่โรงแรมแมนดาริน สามารถเดินทางไปเยี่ยมชม สถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ อาทิเช่น เขาวราช วัดไตรมิตร พระบรมมหาราชวัง วัดอรุณ ได้อย่างสะดวกรวดเร็ว โรงแรมแมนดาริน ยังอยู่ใกล้ทางด่วน สามารถเดินทางไปท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ หรือท่าอากาศยานดอนเมือง ได้โดยใช้เวลาไม่นาน

โรงแรมแมนดาริน มีห้องพัก 374 ห้องแบ่งเป็น ห้อง Grand Suite ห้อง Executive ห้อง Premier ห้อง Deluxe และ ห้อง Mandarin Connected Room สำหรับกลุ่มลูกค้าที่มาพัก พร้อมครอบครัว หรือกลุ่มเพื่อนที่ต้องการพักอยู่ใกล้กัน โรงแรมแมนดารินยังมี ห้อง Deluxe Plus พร้อมอ่างอาบน้ำ เพื่อเพิ่มทางเลือกให้ผู้มาใช้บริการ โรงแรมได้มีการปรับปรุงตกแต่งอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรักษาสภาพห้องพักและ

สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมตลอด เวลา และคงความสวยงาม สไตล์โมเดิร์น ที่ผสมผสานความคลาสสิกอย่างลงตัว ทำให้ ได้รับการชื่นชมจากทั้งลูกค้าเก่าที่กลับมาใช้บริการ และลูกค้าใหม่ อย่างต่อเนื่อง

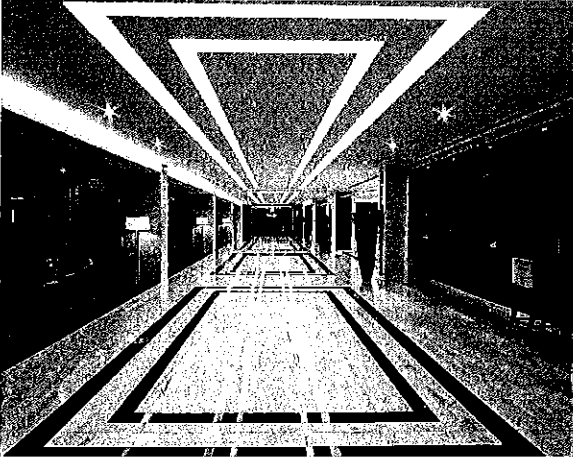
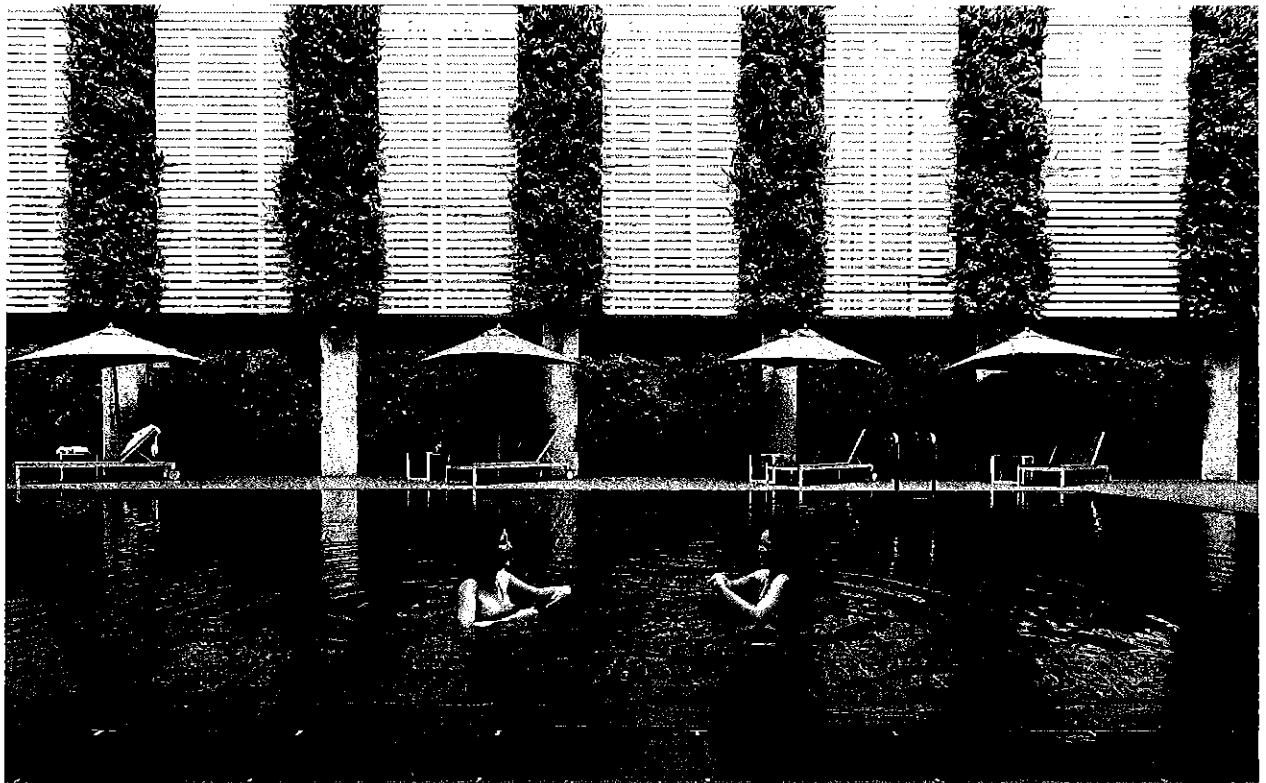
#### แผนอาหารและเครื่องดื่ม และแผนจัดเลี้ยง

ห้องอาหารครัวหลวง มีชื่อเสียงควบคู่กับ โรงแรมแมนดารินมาช้านาน ทั้งจากชาวไทย และชาวต่างชาติที่ นิยมมารับประทานอาหารที่นี่ บริการอาหารไทยและอาหารนานาชาติที่หลากหลาย ครัวหลวงยังมีบุฟเฟต์นานาชาติมื้อกลางวัน และบุฟเฟต์ข้าวต้มมื้อมื้อค่ำ ที่ได้รับความนิยมตลอดมา ครัวหลวงจะยังคงรักษาเอกลักษณ์ที่ลูกค้าจดจำสืบไป

ห้องอาหารจันทรา บริการอาหารเช้านานาชาติ ที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวเอเชียและยุโรป ลูกค้าของ โรงแรมแมนดารินชื่นชอบอาหารเช้าที่ห้องจันทรา ได้เขียนรีวิวชมเชยอาหารเช้าที่นี่ ลงตามสื่อออนไลน์เผยแพร่ไปทั่วโลก

แผนกจัดเลี้ยง ของโรงแรมแมนดาริน สร้างรายได้ที่ดีให้โรงแรมมาโดยตลอด โรงแรมแมนดารินมีห้องจัดเลี้ยงขนาดต่างๆ ที่สามารถรองรับการจัดงานเลี้ยงรับรอง งานสังสรรค์ งานประชุมสัมมนา งานนิทรรศการ งานเปิดตัวสินค้า และงานมงคลสมรส สามารถจัดงานได้ตั้งแต่ 20-1200 ท่าน พร้อมอุปกรณ์ และทีมงานที่มีความชำนาญ ในการจัดงานเลี้ยงรับรอง ทุกรูปแบบ สร้างความประทับใจให้ลูกค้ากลับมาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ

การแพร่ระบาดของ โควิด-19 ในปี พ.ศ. 2563 ทำให้ลูกค้ามาใช้บริการที่โรงแรมแมนดารินลดน้อยลง อย่างไรก็ดี เมื่อสถานการณ์กลับสู่ภาวะปกติ โรงแรมแมนดารินมีความพร้อมที่จะรับลูกค้าที่กลับมาใช้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ



## โรงแรมแมนดาริน โกลเด้น วัลเลย์ รีสอร์ท เขาใหญ่ *Mandarin Golden Valley Resort*

โรงแรมแมนดาริน โกลเด้น วัลเลย์ รีสอร์ท เขาใหญ่ ตั้งอยู่ที่เขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัด นครราชสีมา ใช้ระยะเวลาเดินทางจากกรุงเทพเพียง 2 ชั่วโมง ด้วยระยะทางจากกรุงเทพ 165 กิโลเมตร สถานที่ตั้งของโรงแรมมีความสวยงามตามธรรมชาติของป่าเขา รายล้อมด้วยพรรณไม้นานาชนิดที่งดงาม สร้างบรรยากาศแห่งความสุขในวันพักผ่อน ได้เป็นอย่างดี ห้องพักของโรงแรม 172 ห้องตกแต่งด้วยแรงบันดาลใจจากธรรมชาติรอบข้างผสมผสานอย่างสวยงาม ลงตัว พร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกอย่างครบครัน ห้องจัดเลี้ยงของโรงแรมสามารถรองรับงานประชุมสัมมนา ได้ตั้งแต่ 30 – 500 ท่าน นอกจากนี้ โรงแรมยังมีพื้นที่กลางแจ้ง แวดล้อมด้วยความงดงามของธรรมชาติ สำหรับจัดงานเลี้ยง ซึ่งสามารถรองรับ ลูกค้านี้ได้ 900 ท่าน ที่นี่ยังมีสระว่ายน้ำ ห้องสันทนาการ และพื้นที่สำหรับการออกกำลังกาย พร้อมทั้งยังมีจักรยานให้ลูกค้าได้ใช้เพื่อความเพลิดเพลิน กับวิวเขา และธรรมชาติรอบข้าง

สำหรับปี 2563 โรงแรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ โควิด -19 ทำให้ลูกค้าทั้ง ภายในประเทศ และต่างประเทศลดน้อยลงอย่างมาก โรงแรมจึงได้ปิดทำการชั่วคราวเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2563 เพื่อลดภาระค่าใช้จ่าย และต่อมาได้ให้บริษัท เอ็น แอนด์ พี เซาท์อีสต์เอเชีย จำกัด ทำการเช่าอาคาร โรงแรมแมนดาริน โกลเด้น วัลเลย์ แอนด์ รีสอร์ท เขาใหญ่ ของโรงแรมเพื่อดำเนินธุรกิจ ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2563 เป็นระยะเวลา 3 ปี

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### ปัจจัยความเสี่ยง

ธุรกิจโรงแรม เป็นธุรกิจที่ต้องเผชิญต่อปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ มากมาย ทั้งความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจของบริษัทเอง และความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกซึ่งอยู่เหนือการควบคุมของบริษัท ปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และมีผลทำให้บริษัทไม่สามารถบรรลุเป้าหมายในการดำเนินงานได้

เพื่อให้การทำธุรกิจของบริษัทสามารถดำเนินการ ได้อย่างราบรื่นบรรลุเป้าหมายบริษัทจึงได้มีการ ทบทวนและวางแผนกลยุทธ์และการจัดการให้สอดคล้องกับภาวะตลาด เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการ ดำเนินงาน รวมถึงการปรับเปลี่ยนโครงสร้างสายงานให้มีความชัดเจนและสอดคล้องกันกับการขยายธุรกิจ ในปัจจุบัน และเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต โดยเฉพาะในด้านระบบการบริหารบุคคล บริษัทได้สรรหาบุคลากรในระดับบริหารที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์ เพื่อยกระดับมาตรฐานการ บริหารงานของส่วนกลางและโรงแรมให้ดีขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ลงทุนในด้านระบบสารสนเทศต่างๆ ที่สามารถสนับสนุนงานทางด้านการตลาดและการขายรวมถึงงานทางด้านการปฏิบัติการ ทั้งนี้เพื่อเพิ่ม ศักยภาพในการแข่งขันกับ โรงแรมคู่แข่ง

**ความเสี่ยงหลักต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท**

**ความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน**

#### ◆ ความเสี่ยงในการแข่งขันและการเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง

ห้องพัก ธุรกิจโรงแรมในหลายๆ แห่งมีการแข่งขันสูง โดย โรงแรมแมนดาริน ต้องแข่งขันกับ โรงแรมทั้งในระดับเดียวกันจากในประเทศและโรงแรมในเครือระดับต่างประเทศ ซึ่งคู่แข่งหลายรายเป็น เครือโรงแรมที่มีเครือข่ายต่างประเทศ รวมทั้งที่มีต้นทุนทางการเงินที่ดีกว่า ถึงแม้ว่าการระบาดของไวรัส โควิด-19 ในปี 2563 จะส่งผลกระทบต่อโรงแรมทั้งขนาดเล็กและกลางได้ปิดตัวลงก็ตาม แต่หากวัคซีน ป้องกันไวรัสโควิด-19 ได้เริ่มใช้แล้วและนักท่องเที่ยวสามารถเดินทางได้โดยไม่ต้องกักตัว ซึ่งจะส่งผล ทำให้ธุรกิจเกิดการแข่งขันรุนแรงมากโดยเฉพาะด้านราคาห้องพัก

ห้องอาหาร และ การจัดประชุมสัมมนา ปัจจุบันมีการแข่งขันเรื่อง ห้องจัดเลี้ยง ประชุมสัมมนา ใน โรงแรมเกิดขึ้นมากซึ่งมีการปรับ รูปโฉม และระดับบริการ ที่ให้สูงขึ้น และโดดเด่น แตกต่างกัน ทำให้ ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้นทำให้ส่วนแบ่งการตลาดได้กระจายไปด้วย



ทั้ง 2 กรณีดังกล่าวบริษัทมีแนวทางที่จะลดความเสี่ยง โดยโรงแรมพร้อมที่จะแข่งขันด้านราคาและเน้นการให้บริการแก่ลูกค้าให้เกิดความประทับใจเพื่อรักษาฐานลูกค้าเดิมไว้ ทำการตลาดอย่างสม่ำเสมอในการแสวงหาลูกค้าใหม่ๆ โดยมี Promotion และ Packages เพื่อดึงดูดลูกค้าในส่วนห้องพักและห้องอาหาร และมีการพัฒนาบุคลากร โดยจัดฝึกอบรมด้านคุณภาพและมาตรฐานการบริการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของธุรกิจ การปรับปรุงโรงแรมให้มีความทันสมัย และเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้า สอดคล้องตามพฤติกรรมความต้องการของลูกค้า เพื่อรักษาส่วนแบ่งตลาดของโรงแรมไว้ รวมทั้งมีการควบคุมต้นทุนการดำเนินการเพื่อเพิ่มศักยภาพ ในการแข่งขัน

#### ◆ ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการโครงการปรับปรุงภาพลักษณ์และพัฒนาโรงแรม

สำหรับธุรกิจโรงแรม การปรับปรุงอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโรงแรม (Renovation) มีความจำเป็นอย่างมาก บริษัทจึงมีนโยบายที่จะปรับปรุงและพัฒนาโรงแรมของบริษัทอยู่เป็นระยะๆ ทั้งนี้เพื่อรักษาระดับมาตรฐานของโรงแรมให้อยู่ระดับ 4 ดาว รวมทั้งเพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพของโรงแรมให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจระดับเดียวกันได้

บางครั้งการปรับปรุงตกแต่งโรงแรมไม่สามารถดำเนินการได้ตามแบบและแผนงานที่เหมาะสมเนื่องจาก ข้อจำกัดของโครงสร้างเดิม ทำให้ต้องมีการปิดปรับปรุงเป็นบางส่วน ในขณะที่ยังมีการเปิดให้บริการลูกค้า จึงอาจเกิดอุปสรรคต่อการทำงานและทำให้งานแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางด้านลบต่อการให้บริการและชื่อเสียงของโรงแรม นอกจากนี้ยังอาจจะไม่สามารถควบคุมงบประมาณการปรับปรุงให้เป็นไปตามที่กำหนดได้ จึงยังเป็นปัจจัยเสี่ยงอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลทำให้ค่าใช้จ่ายของบริษัท และมีผลทำให้กำไร และกระแสเงินสดของบริษัทลดลงในที่สุด อย่างไรก็ตาม หลังจากที่ยังบริษัทได้มีการวางระบบและแผนการดำเนินงานอย่างเป็นมาตรฐานสำหรับงานการปรับปรุงโรงแรม ทำให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น สามารถลดปัญหาและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากงานปรับปรุงโรงแรมได้ รวมทั้งได้ผลงานที่มีคุณภาพอยู่ภายใต้งบประมาณ และระยะเวลาที่กำหนดไว้

ในปี 2556 บริษัทใช้งบประมาณลงทุนเพื่อปรับปรุงเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของโรงแรมไปกว่า 580 ล้านบาท รวมทั้งยังคงให้ความสำคัญกับการปรับปรุงระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบรักษาความปลอดภัยในอาคาร รวมไปถึงงานปรับปรุงระบบไฟฟ้าและน้ำประปาที่มีความจำเป็นต่อการให้บริการลูกค้า ส่วนโครงการปรับปรุงตกแต่งภายในและภายนอกอาคาร งานปรับภูมิทัศน์โดยรอบอาคาร สามารถดำเนินการแล้วเสร็จได้ตามกำหนด ทั้งนี้ ในการพิจารณาโครงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมแต่ละแห่งนั้นบริษัทได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของโครงการ ภาวะตลาด และมูลค่าของผลตอบแทนที่จะได้รับควบคู่กันไป

ในปี 2563 โรงแรมได้เพิ่มมาตรฐานการบริหารจัดการดูแลความสะอาดของโรงแรม ตามมาตรฐานกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) และกระทรวงสาธารณสุขและหน่วยงานภาครัฐและเอกชนในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว โดยการจัดทำมาตรการความปลอดภัยด้าน

สาธารณสุขชนวนกับมาตรฐานการให้บริการที่มีคุณภาพของสถานประกอบการ เพื่อลดความเสี่ยงและป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และโรงแรมได้รับตราสัญลักษณ์ SHA ซึ่งเป็นตราสัญลักษณ์รับรองคุณภาพและมาตรฐานความสะอาดในการให้บริการของโรงแรม เป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่มาใช้บริการและนักท่องเที่ยวที่มาพักกับโรงแรม

#### ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

##### ◆ ความเสี่ยงในการแข่งขันและการเพิ่มขึ้นของกลุ่มแข่ง

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญต่อธุรกิจโรงแรมในปี 2563 ในด้านอุปทานโรงแรมชะลอการเพิ่มขึ้น เพราะอัตราการเติบโตของอุปสงค์ติดลบ ทั้งนี้เพราะเมื่อไวรัสโควิด-19 ระบาด และรัฐบาลได้ประกาศใช้พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 ในวันที่ 26 มีนาคม 2563 เพื่อดำเนินการควบคุมโรคได้อย่างมีประสิทธิภาพ ต่อมาในวันที่ 3 เมษายน 2563 สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ประกาศห้ามทุกสายการบินทำการบินเข้าสู่ประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2563 จึงไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาประเทศไทย

การแข่งขัน จากสินค้าทดแทน อาทิเช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และ คอนโดมิเนียม ซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในพื้นที่ใกล้เคียงกับ โรงแรม ซึ่งลูกค้าบางกลุ่มเลือกที่จะจองห้องพักประเภทนี้ผ่านช่องทาง ONLINE เช่น BOOKING.COM, AIR BNB เป็นต้น ได้ชะลอตัวอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน

##### ◆ ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนด้านเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ

ในปี 2563 แม้อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศชะลอตัว โดยส่วนใหญ่เป็น ผลมาจากการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชนที่ชะลอตัวกว่าที่คาดไว้ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 เป็นผลให้รัฐบาลได้มีการประกาศภาวะฉุกเฉินและเดือนเมษายน ปี2563 รัฐบาลได้มีการสั่งปิดประเทศ ไม่อนุญาตให้มีการเดินทางเข้าประเทศ ส่งผลกระทบโดยตรงต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ ทำให้โรงแรมได้รับผลกระทบ ไม่มีรายได้จากการขายห้องพัก ประกอบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2563 เริ่มมีสัญญาณความไม่สงบทางการเมือง เกิดการชุมนุมประท้วงของนักเรียน นักศึกษา ประชาชนเป็นระยะๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ควบคุมไม่ได้ และทวีความรุนแรง ขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้าย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร

อย่างไรก็ตามบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงข้อนี้ดี และมีการปรับกลยุทธ์ ด้วยการมุ่งเน้นการขาย ห้องประชุม สัมมนา งานแต่งงาน แม้จะมีมาตรการที่เข้มงวดจากภาครัฐก็ตาม และนอกจากนี้โรงแรมได้เตรียมวางแผนสำรอง (Contingency Plan) สำหรับลูกค้าและโรงแรมเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดทางการเมืองพร้อมด้วยมาตรการด้านความปลอดภัยต่างๆ ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินธุรกิจยังคงดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง และเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด

#### ◆ ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ

การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น พายุ อุทกภัย และแผ่นดินไหว ส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจโรงแรม และการท่องเที่ยว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วง 2-3 ปี ที่ผ่านมามีภัยธรรมชาติที่เกิดทวีความรุนแรงมากขึ้นและยากที่จะคาดการณ์ล่วงหน้า อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาทำประกันกับบริษัทประกันภัยที่มีความมั่นคง และมีชื่อเสียง โดยจัดทำประกันภัยความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เพิ่มเงื่อนไขความคุ้มครองให้มีความครอบคลุมมากขึ้น รวมถึงความเสียหายเมื่อธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อชดเชยรายได้ที่ต้องเสียไปให้เพียงพอ นอกจากนี้ยังจัดทำประกันคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดกับลูกค้าหรือบุคคลที่ 3 (Third Party Liability) ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพิจารณาบทเวนเงินและวงเงินประกันให้มีความเหมาะสมทุกปี รวมทั้งได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาการจัดทำประกัน (Insurance Committee) เพื่อพิจารณาประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดทำประกันซึ่ง ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทได้รับค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นอย่างพอเพียงจากบริษัท ประกันภัยจากเหตุการณ์ภัยธรรมชาติที่ทำความเสียหายต่อทรัพย์สิน และทำให้การดำเนินงานของโรงแรมต้องหยุดชะงัก

นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงด้วยการวางแผนและซักซ้อมแผนฉุกเฉิน โดยออกเป็นนโยบายเพื่อถือปฏิบัติด้วย

#### ◆ ความเสี่ยงจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจการเงินโลก

ในปี 2563 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่มีการชะลอในหลายประเทศทั่วโลก เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 และสงครามการค้าระหว่างประเทศของสหรัฐอเมริกา กับ จีน ยังคงส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจทุกภาคส่วนรวมถึงธุรกิจท่องเที่ยว และ โรงแรม ทั้งในเรื่องของกำลังซื้อที่ลดลง การตัดสินใจของนักท่องเที่ยวมีความรอบคอบมากขึ้น มีประเทศคู่แข่งที่อาจทำให้ประเทศไทยสูญเสียส่วนแบ่งการตลาดไปเนื่องจากราคาที่ถูกกว่า เช่น เวียดนาม ฟิลิปปินส์ และอินโดนีเซีย

#### ◆ ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีภาระหนี้สินกับสถาบันการเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นเงิน 284 ล้านบาท เนื่องจากการนำเงินมาใช้ในการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรม และการลงทุนในโครงการใหม่ ตั้งแต่ปี 2556 สืบเนื่องจากการระบาดของโควิด-19 ทำให้เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศไทยชะลอตัวอย่างมาก ดังนั้นความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ที่จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทไม่รุนแรง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงเมื่อบริษัทมีกระแสเงินสดส่วนเกินจะดำเนินการชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดเสมอ สำหรับปี 2563 บริษัทได้ชะลอการคืนเงินกู้เพราะสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 และได้กู้เงินเพิ่มอีก 100 ล้านบาท เพื่อสำรองสภาพคล่องให้แก่โรงแรม ซึ่งทำให้ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น

#### ◆ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ผันผวน

ปัจจัยเสี่ยงในด้านอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินบาทที่แข็งค่าส่งผลให้ต้นทุนการท่องเที่ยวไทยเพิ่มขึ้น สำหรับนักท่องเที่ยวจากประเทศที่เงินอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับค่าเงินบาทและส่งผลต่อการตัดสินใจมาเที่ยวไทย

เนื่องจากการเคลื่อนไหวของค่าเงินบาทกับค่าเงินบางสกุลและจำนวนนักท่องเที่ยวของประเทศนั้นๆ ดังนั้นจึงต้องติดตามแนวโน้มค่าเงินของประเทศที่นักท่องเที่ยวมีความอ่อนไหวต่อค่าเงินมากซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อได้หากค่าเงินบาทยังคงมีการแข็งค่าขึ้น

#### ♦ ความเสี่ยงด้านการแพร่ระบาดของโควิด 19

ช่วงต้นปี 2563 ประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งเกิดแพร่กระจายไปในหลายประเทศทั่วโลกรวมทั้งประเทศไทยด้วย เป็นผลให้รัฐบาลได้มีการประกาศภาวะฉุกเฉิน และเดือนเมษายน ปี2563 รัฐบาลได้มีการสั่งปิดประเทศ ไม่อนุญาตให้มีการเดินทางเข้าประเทศ เป็นผลให้โรงแรมได้รับผลกระทบ รัฐบาลไทยออกมาตรการคัดกรองนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยอย่างเข้มงวดเพื่อป้องกันมิให้ผู้ติดเชื้อในประเทศเพิ่มขึ้น ซึ่งยังคงส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว

## 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระ ผูกพัน
อาคาร โรงแรมและ ส่วนปรับปรุงบนที่เช่า	โรงแรมแมนดาริน บนเนื้อที่เช่า 4-52-00 ไร่ ค่าเช่าเดือนละ 696,083.33 บาท จำนวน ห้องพัก 374 ห้อง	เจ้าของ และผู้เช่า	194.20	ไม่มี
อื่น ๆ		เจ้าของ	116.92	ไม่มี
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ			311.12	

อาคารโรงแรมแมนดารินสร้างอยู่บนที่เช่า ตามสัญญาเช่า 2 ฉบับ ซึ่งอยู่แห่งเดียวกันอายุสัญญาเช่า 30 ปี โดยสัญญาเช่าฉบับแรก เริ่มตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2548 ฉบับที่สองเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2551 ตาม (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12)

## สินทรัพย์สิทธิการใช้

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงิน (บาท)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่า	98,746,764.70
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาเช่า	64,944,132.52
รวม	163,690,897.22
หัก ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้ในระหว่างปี	(5,851,513.15)
สุทธิ	157,839,384.07

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 5.85 ล้านบาท

สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามบัญชีดังกล่าวเกิดจากการทำสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่าสองราย จำนวน 2 สัญญา ดังนี้

สัญญาฉบับที่ 1 เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2553 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของ โรงแรมส่วนหลัง โดยผู้ให้เช่าได้ตกลงให้บริษัทฯ เช่าที่ดินต่ออีก 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2548 เป็นต้นไป อัตราค่าเช่า แบ่งเป็น 6 ช่วงช่วงละ 5 ปี อัตราค่าเช่าแต่ละช่วงเป็นจำนวนเงินที่แตกต่างกัน ตามที่ระบุในสัญญา เดือนละ 250,000.00 บาท - 402,627.50 บาท และบริษัทฯ ได้จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าตาม สัญญาอีก จำนวน 50 ล้านบาท

สัญญาฉบับที่ 2 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมส่วนหน้า เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2551 บริษัทฯ ได้ทำ สัญญาเช่าที่ดินต่อไปอีก 30 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2551 ครอบคลุมวันที่ 31 ธันวาคม 2580 ค่าเช่าจ่าย เป็นรายปี ปีละ 4.36 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าอีก จำนวน 71.65 ล้านบาท

สัญญาทั้ง 2 ฉบับดังกล่าว มีเงื่อนไขว่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาบริษัทฯ ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออก จากที่ดินเช่า บริษัทฯ ประเมินค่ารื้อถอนแล้วพบว่า หากยกมูลค่าซากให้แก่ผู้รื้อถอน จะไม่มีค่าใช้จ่าย เกิดขึ้น บริษัทฯ จึงไม่ได้บันทึกภาระการรื้อถอนดังกล่าว

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### 1. ที่ดินรอการพัฒนา

วัตถุประสงค์เพื่อขยายธุรกิจโรงแรม ที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจ

หน่วย : พันบาท

สถานที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน	วันที่ประเมิน	ราคาประเมิน	ราคาตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
<b>กรุงเทพมหานคร</b>						
1. ตลาดกระบี่ กทม.	15-3-74	01 ส.ค. 62	191,220	9,176	บริษัท	ไม่มี
2. ตลาดกระบี่ กทม.	0-0-43	01 ส.ค. 62	520	100	บริษัท	ไม่มี
<b>ต่างจังหวัด</b>						
3. ต.ป่าแดด เชียงใหม่	11-1-49	09 ก.ค. 62	391,214	45,416	บริษัท	ติดจองจำนองกับร. ไทยพาณิชย์ มูลค่า 680 ล้านบาท
4. ต. บางไผ่ นนทบุรี	5-2-85	06 ส.ค. 62	34,280	2,378	บริษัท	ไม่มี
5. อ.วังน้อย อุตยา	249-0-86.50	24 ก.ค. 62	132,030	51,610	บริษัท	ไม่มี
6. องครักษ์ นครนายก	414-0-96.50	15 ก.ค. 62	267,940	116,217	บริษัท	ไม่มี
			1,017,204	224,897		

### 2. โรงแรมให้เช่า

วัตถุประสงค์เพื่อขยายธุรกิจโรงแรม ที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจ

หน่วย : พันบาท

สถานที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน	วันที่ประเมิน	ราคาประเมิน	ราคาตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
<b>ต่างจังหวัด</b>						
1. อาคารโกลเด้นวิลเลจ รีสอร์ท เขาใหญ่ ต. หมูสี นครราชสีมา	8-1-49	26 มิ.ย. 62	287,697	11,445	บริษัท	ติดจองจำนองกับร. ไทยพาณิชย์ มูลค่า 680 ล้านบาท
2. อาคารกรีนวิลเลจ เขาใหญ่ ต.หมูสี นครราชสีมา	2-3-80	26 มิ.ย. 62	121,680	51,681	บริษัท	ไม่มี
			409,377	63,126		

### 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อมูลบริษัท

#### บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แมนดาริน โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) Mandarin Hotel Public Company Limited
ชื่อหลักทรัพย์	:	MANRIN
เลขที่ทะเบียน	:	บมจ. 415
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ดำเนินการกิจการโรงแรม เพื่อให้แก่นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวเข้าพักอาศัย จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม การประชุมและการจัดเลี้ยง พร้อมทั้งให้บริการอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรม
ที่ตั้งสำนักงาน	:	เลขที่ 662 ถนนพระราม 4 แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	:	0-2238-0230
โทรสาร	:	0-2233-6215
Home Page	:	www.mandarin-bkk.com

: บุคคลอ้างอิงถึงอื่น ๆ

นายทะเบียน

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

93 ถนนรัชดาภิเษก แขวง ดินแดง เขต ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ

นางสาวสุภาภรณ์ มั่งจิตร สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ

นายจุมพฏ ไพรัตน์กร สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ

เลขที่ 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

โทร. 02-259-5300-2

ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

บริษัท กนิงแอนด์พาร์ตเนอร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล

คอนซัลแตนท์ จำกัด