CENTARA
HOTELS & RESORTS

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
Central Plaza Hotel Public Company Limited
Registration No. Bor Mor Jor 212
999/99 Rama 1 Road, Pathumwan,
Bangkok 10330, Thailand

T +66 (0)2 769 1234
F +66 (0)2 769 1235
www.centarahotelsresorts.com

28 กุมภาพันธ์ 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 4 และปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บริษัทฯ โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอเรียนชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน (ไตรมาส 4) และปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย มัลดีฟส์และดูไบ
2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม และรายธุรกิจของบริษัทฯ
3. สถานะทางการเงิน
4. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานปี 2565

## 1. ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย มัลดีฟส์และดูไบ

### 1.1 การท่องเที่ยวไทย

จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเดินทางเข้าไทยในไตรมาส 4/2564 มีจำนวนทั้งสิ้น 342,024 คน (ไตรมาส 4/2563 จำนวน 10,822 คน) เติบโต 30.6 เท่าเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน สืบเนื่องจากแผนการเปิดประเทศโดยไม่ต้องกักตัว (Test & Go) เริ่ม 1 พฤศจิกายน 2564 แม้มีการระงับ Test & Go ชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2564 – 31 มกราคม 2565 โดยนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกได้แก่ เยอรมัน สัดส่วน 11%, สหราชอาณาจักร 9%, รัสเซีย 8% และอเมริกา 8% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด ตามลำดับ

สำหรับปี 2564 จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติรวม 427,869 คน เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 6.7 ล้านคน หรือลดลง 94%

### 1.2 การท่องเที่ยวมัลดีฟส์

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาส 4/2564 รวมทั้งสิ้น 451,075 คน ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีนักท่องเที่ยว 153,686 คน เพิ่มขึ้น 194% เทียบปีก่อน ทั้งนี้ในไตรมาส 4/2564 นักท่องเที่ยว 3 อันดับแรก ได้แก่ อินเดีย, รัสเซีย และสหราชอาณาจักร คิดเป็นสัดส่วน 20%, 11% และ 10% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ



MKT 3,000/08/08

สำหรับปี 2564 มีนักท่องเที่ยวรวม 1,321,937 คน เทียบกับ 555,496 คน ช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้น 138% โดยนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรกได้แก่ อินเดียสัดส่วน 22% รัสเซีย 17% และเยอรมัน 7% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ

1.3 การท่องเที่ยวดูไบ

จำนวนนักท่องเทียวต่างชาติในไตรมาส 4/2564 รวมทั้งสิ้น 3.43 ล้านคน โดยนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรก ได้แก่ อินเดีย, ซาอุดิอาระเบีย และสหราชอาณาจักร คิดเป็นสัดส่วน 11%, 9% และ 8% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ

สำหรับปี 2564 มีนักท่องเที่ยวรวม 7.28 ล้านคน เทียบกับ 5.51 ล้านคน ช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้น 32% โดยนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรกได้แก่ อินเดีย 13% ซาอุดิอาระเบีย 7% รัสเซีย 6% และสหราชอาณาจักร 6% ของสัดส่วนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ

## 2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม และรายธุรกิจของบริษัทฯ

2.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

**ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 และปี 2563**

| (หน่วย: ล้านบาท) | ไตรมาส 4/2564 | | ไตรมาส 4/2563 | | เปลี่ยนแปลง (เพิ่มขึ้น + / ลดลง -) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนเงิน | % | จำนวนเงิน | % | จำนวนเงิน | % |
| รายได้จากธุรกิจโรงแรม | 1,090 | 29% | 707 | 22% | 383 | 54% |
| รายได้จากธุรกิจอาหาร | 2,658 | 71% | 2,544 | 78% | 114 | 4% |
| **รวมรายได้** | **3,748** | **100%** | **3,251** | **100%** | **497** | **15%** |
| ต้นทุนขาย - ธุรกิจโรงแรม | (404) | -11% | (378) | -12% | 26 | 7% |
| ต้นทุนขาย - ธุรกิจอาหาร | (1,048) | -28% | (1,046) | -32% | 2 | 0% |
| รวมต้นทุนขาย[1] | (1,452) | -39% | (1,424) | -44% | 28 | 2% |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (1,294) | -35% | (1,359) | -42% | (65) | -5% |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย | (25) | -1% | (10) | 0% | 15 | 150% |
| **กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA)** | **977** | **26%** | **458** | **14%** | **519** | **113%** |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | (694) | -19% | (850) | -26% | (156) | -18% |
| **กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBIT)** | **283** | **8%** | **(392)** | **-12%** | **675** | **172%** |
| ต้นทุนทางการเงิน | (167) | -4% | (164) | -5% | 3 | 2% |
| รายได้ภาษีเงินได้ | 74 | 2% | 343 | 11% | (269) | -78% |
| ขาดทุน (กำไร) สุทธิส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (38) | -1% | 35 | 1% | (73) | -209% |
| **กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงานปกติ** | **152** | **4%** | **(178)** | **-5%** | **330** | **185%** |
| **รายการพิเศษ** | | | | | | |
| สำรองด้อยค่าของสินทรัพย์[2] | - | - | (1,189) | -37% | (1,189) | NA |
| **กำไร (ขาดทุน) สุทธิ** | **152** | **4%** | **(1,367)** | **-42%** | **1,519** | **111%** |

(1) ต้นทุนขายไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายส่วนที่ปันส่วนเป็นต้นทุนขาย

(2) สำรองด้อยค่าของสินทรัพย์ แสดงยอดก่อนรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 238 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2563

ไตรมาส 4/2564: บริษัทฯมีรายได้รวม 3,748 ล้านบาท (ไตรมาส 4/2563: 3,251 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 497 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 15%) รายได้ที่เพิ่มขึ้นทั้งจากธุรกิจอาหารและธุรกิจโรงแรม ซึ่งได้รับปัจจัยบวกจากการเปิดประเทศและการผ่อนคลายมาตราการควบคุมการแพร่ระบาดโควิด-19 โดยสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจโรงแรมต่อรายได้จากธุรกิจอาหาร อยู่ที่ 29%:71% (ไตรมาส 4/2563: 22%: 78%) ขณะที่กำไรขั้นต้นรวม 2,197 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นจาก 55% ของรายได้ (ไม่รวมรายได้อื่น) ในไตรมาส 4/2563 เป็น 60% ในไตรมาส 4/2564 อัตราการทำกำไรปรับตัวดีขึ้นทั้งสองธุรกิจ บริษัทฯ มีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) รวม 977 ล้านบาท (ไตรมาส 4/2563: 458 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 519 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 113%) เทียบปีก่อน โดยคิดเป็นอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) 26% เพิ่มขึ้นเทียบกับปีก่อน (ไตรมาส 4/2563: 14%) การปรับตัวดีขึ้นของอัตราการทำกำไร สืบเนื่องจากการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาหาร กอปรกับการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมทั้งในประเทศและต่างประเทศโดยเฉพาะมัลดีฟส์ที่มีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 152 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 330 ล้านบาท หรือ 185% เทียบปีก่อน และมีกำไรสุทธิหลังรายการพิเศษสำรองด้อยค่าของสินทรัพย์ (สำรองด้อยค่าสินทรัพย์ไตรมาส 4/2563 จำนวน 1,189 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 1,519 ล้านบาท หรือ 111% เทียบปีก่อน

**ผลการดำเนินงานสำหรับ ปี 2564 และปี 2563**

| (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2564 | | ปี 2563 | | เปลี่ยนแปลง (เพิ่มขึ้น + / ลดลง -) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนเงิน | % | จำนวนเงิน | % | จำนวนเงิน | % |
| รายได้จากธุรกิจโรงแรม | 2,332 | 20% | 3,117 | 24% | (785) | -25% |
| รายได้จากธุรกิจอาหาร | 9,303 | 80% | 10,132 | 76% | (829) | -8% |
| **รวมรายได้** | **11,635** | **100%** | **13,249** | **100%** | **(1,614)** | **-12%** |
| ต้นทุนขาย - ธุรกิจโรงแรม | (1,009) | -9% | (1,404) | -11% | (395) | -28% |
| ต้นทุนขาย - ธุรกิจอาหาร | (3,789) | -33% | (4,338) | -33% | (549) | -13% |
| รวมต้นทุนขาย[1] | (4,798) | -41% | (5,742) | -43% | (944) | -16% |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (4,769) | -41% | (5,505) | -42% | (736) | -13% |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย | (64) | -1% | (21) | 0% | 43 | 205% |
| **กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA)** | **2,004** | **17%** | **1,981** | **15%** | **23** | **1%** |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | (3,167) | -27% | (3,421) | -26% | (254) | -7% |
| **ขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBIT)** | **(1,163)** | **-10%** | **(1,440)** | **-11%** | **277** | **19%** |
| ต้นทุนทางการเงิน[2] | (718) | -6% | (669) | -5% | 49 | 7% |
| รายได้ภาษีเงินได้ | 78 | 1% | 435 | 3% | (357) | -82% |
| ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 24 | 0% | 123 | 1% | (99) | -80% |
| **ขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานปกติ** | **(1,779)** | **-15%** | **(1,551)** | **-12%** | **(228)** | **-15%** |
| **รายการพิเศษ** | | | | | | |
| กลับรายการ (สำรอง) ด้อยค่าของสินทรัพย์[3] | 45 | 0% | (1,225) | -9% | 1,270 | 104% |
| **ขาดทุนสุทธิ** | **(1,734)** | **-15%** | **(2,776)** | **-21%** | **1,042** | **38%** |

(1) ต้นทุนขายไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายส่วนที่ปันส่วนเป็นต้นทุนขาย

(2) ต้นทุนทางการเงินที่ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากสัญญาเช่า มีจำนวนทั้งสิ้น 309 ล้านบาทในปี 2564 (ปี 2563: 238 ล้านบาท)

(3) สำรองด้อยค่าของสินทรัพย์ แสดงยอดก่อน (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (9) ล้านบาทในปี 2564 (ปี 2563: 245 ล้านบาท)

ปี 2564: บริษัทฯมีรายได้รวม 11,635 ล้านบาท (ปี 2563: 13,249 ล้านบาท) ลดลง 1,614 ล้านบาท (หรือลดลง 12%) โดยสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจโรงแรมต่อรายได้จากธุรกิจอาหารอยู่ที่ 20%:80% (ปี 2563: 24%:76%) ขณะที่กำไรขั้นต้นรวม 6,399 ล้านบาท ลดลง 751 ล้านบาท หรือลดลง 11% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 57% ของรายได้ (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ปี 2563: 55%) อย่างไรก็ดี บริษัทฯมีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) รวม 2,004 ล้านบาท (ปี 2563: 1,981 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 1%) จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) 17% เพิ่มขึ้นเทียบปีก่อน (ปี 2563: 15%) บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 1,779 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 228 ล้านบาท เทียบปีก่อน (หรือ 15%) ทั้งนี้ หากรวมรายการพิเศษกลับรายการ (สำรอง) ด้อยค่าของสินทรัพย์ บริษัทฯ จะมีผลขาดทุนสุทธิ 1,734 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 1,042 ล้านบาท เทียบปีก่อน (หรือ 38%)

2.2 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

2.2.1 ธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯมีโรงแรมภายใต้การบริหารงานทั้งสิ้น จำนวน 85 โรงแรม (17,448 ห้อง) แบ่งเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วทั้งสิ้น 46 โรงแรม (9,410 ห้อง) และเป็นโรงแรมที่กำลังพัฒนา 39 โรงแรม (8,038 ห้อง) ในส่วน 46 โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วนั้น 19 โรงแรม (5,050 ห้อง) เป็นโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และ 27 โรงแรม (4,360 ห้อง) เป็นโรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โรงแรมที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้น 38 โรงแรม แบ่งเป็นโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของจำนวน 15 โรงแรม และโรงแรมที่รับบริหารจำนวน 23 โรงแรม มีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ | โรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | จำนวนห้อง | ประเทศที่ตั้ง |
|---|---|---|---|
| 1 | เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ | 509 | ไทย |
| 2 | เซ็นทาราแกรนด์บีช รีสอร์ทและวิลลาหัวหิน | 251 | ไทย |
| 3 | เซ็นทาราแกรนด์มิราจบีช รีสอร์ท พัทยา | 553 | ไทย |
| 4 | เซ็นทาราแกรนด์เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว กรุงเทพฯ | 565 | ไทย |
| 5 | เซ็นทรา บาย เซ็นทารา ศูนย์ราชการและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ | 212 | ไทย |
| 6 | เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท ภูเก็ต | 261 | ไทย |
| 7 | เซ็นทารา ราสฟูชิ รีสอร์ท แอนด์ สปา มัลดีฟส์ | 140 | มัลดีฟส์ |
| 8 | เซ็นทารา แกรนด์ ไอส์แลนด์ รีสอร์ท แอนด์ สปา มัลดีฟส์ | 112 | มัลดีฟส์ |
| 9 | โคซี่ พัทยา วงศ์อมาตย์ บีช | 282 | ไทย |
| 10 | เซ็นทารา วิลล่า ภูเก็ต | 72 | ไทย |
| 11 | เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย | 184 | ไทย |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 12 | เซ็นทารา วิลลา สมุย | 102 | ไทย |
| 13 | เซ็นทาราแกรนด์ บีช รีสอร์ท วิลล่า กระบี่ | 192 | ไทย |
| 14 | เซ็นทรา บาย เซ็นทารา แม่สอด | 113 | ไทย |
| 15 | เซ็นทารา มิราจ บีช รีสอร์ท ดูไบ | 607 | ดูไบ |
| | **รวม** | **4,155** | |

| ลำดับ | โรงแรมที่รับบริหาร | จำนวนห้อง | ประเทศที่ตั้ง |
|---|---|---|---|
| 1 | เซ็นทารา เกาะช้างทรอปิคานารีสอร์ท | 157 | ไทย |
| 2 | เซ็นทารา ชานทะเลรีสอร์ทและวิลลา ตราด | 43 | ไทย |
| 3 | เซ็นทารา คิว รีสอร์ท ระยอง | 41 | ไทย |
| 4 | คุ้มพญารีสอร์ทและสปา เซ็นทาราบูติกคอลเลกชัน | 85 | ไทย |
| 5 | เซ็นทารา วอเตอร์เกต พาวิลเลียน กรุงเทพ | 281 | ไทย |
| 6 | เซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี | 259 | ไทย |
| 7 | เซ็นทรา บาย เซ็นทารา ภูพาโน รีสอร์ท กระบี่ | 158 | ไทย |
| 8 | เซ็นทรา บาย เซ็นทารา ชะอำ บีช รีสอร์ท หัวหิน | 188 | ไทย |
| 9 | เซ็นทารา ซีย์แซนด์รีสอร์ทและสปา ศรีลังกา | 165 | ศรีลังกา |
| 10 | เซ็นทารา มัสกัต โอมาน | 152 | โอมาน |
| 11 | มัสกัต ดิวเนส โฮเทล แมนเนจด์ บาย เซ็นทารา | 71 | โอมาน |
| 12 | เซ็นทารา เวสต์เบย์ และเรสซิเดนซ์ โดฮา | 172 | การ์ต้า |
| 13 | เซ็นทรา บาย เซ็นทารา มารีส รีสอร์ท จอมเทียน | 282 | ไทย |
| 14 | เซ็นทารา อ่าวนาง บีช รีสอร์ทและสปา กระบี่ | 179 | ไทย |
| 15 | รุกข์ คีรี เขาใหญ่ | 12 | ไทย |
| 16 | เซ็นทารา ซันไรซ่า เรสซิเดนซ์และสวีท ศรีราชา | 145 | ไทย |
| 17 | เซ็นทารา มิราจ รีสอร์ท มุยเน | 984 | เวียดนาม |
| 18 | โคซี่ กระบี่ อ่าวนาง บีช | 142 | ไทย |
| 19 | ไม้ขาว ดรีม วิลล่า รีสอร์ทและสปา เซ็นทาราบูติกคอลเลกชัน | 22 | ไทย |
| 20 | เซ็นทารา พัทยา | 226 | ไทย |
| 21 | เซ็นทารา อาซัวร์ พัทยา | 96 | ไทย |
| 22 | โรงแรมไม้ขาว | 142 | ไทย |
| 23 | วอเตอร์ฟร้อนท์สวีทภูเก็ต บาย เซ็นทารา | 39 | ไทย |
| | **รวม** | **4,041** | |

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของสำหรับไตรมาส 4/2564

| อัตราการเข้าพัก (Occupancy - OCC) | ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด | | |
|---|---|---|---|
| | ไตรมาส 4/2564 | ไตรมาส 4/2563 | % เปลี่ยนแปลง |
| กรุงเทพฯ | 31% | 31% | - |
| ต่างจังหวัด | 25% | 25% | - |
| มัลดีฟส์ | 81% | 21% | 60% pts. |
| ดูไบ | 58% | - | 58% pts. |
| **ประเทศไทยเฉลี่ย** | **27%** | **27%** | - |
| **รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)** | **30%** | **27%** | **3% pts.** |
| **รวมเฉลี่ยทั้งหมด** | **33%** | **27%** | **6% pts.** |

| ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Average Room Rate - ARR) | ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด | | |
|---|---|---|---|
| | ไตรมาส 4/2564 | ไตรามาส 4/2563 | % เปลี่ยนแปลง |
| กรุงเทพฯ | 2,314 | 2,016 | 15% |
| ต่างจังหวัด | 3,754 | 3,233 | 16% |
| มัลดีฟส์ | 14,128 | 9,722 | 45% |
| ดูไบ | 5,849 | - | NA |
| **ประเทศไทยเฉลี่ย** | **3,227** | **2,781** | **16%** |
| **รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)** | **4,943** | **3,109** | **59%** |
| **รวมเฉลี่ยทั้งหมด** | **5,114** | **3,109** | **64%** |

| รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Revenue per Available Room - RevPar) | ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด | | |
|---|---|---|---|
| | ไตรมาส 4/2564 | ไตรมาส 4/2563 | % เปลี่ยนแปลง |
| กรุงเทพฯ | 715 | 618 | 16% |
| ต่างจังหวัด | 929 | 820 | 13% |
| มัลดีฟส์ | 11,382 | 2,030 | 461% |
| ดูไบ | 3,376 | - | NA |
| **ประเทศไทยเฉลี่ย** | **861** | **754** | **14%** |
| **รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)** | **1,475** | **831** | **77%** |
| **รวมเฉลี่ยทั้งหมด** | **1,680** | **831** | **102%** |

หมายเหตุ: คำนวณจากจำนวนห้องพักทั้งหมดของโรงแรมที่เปิดดำเนินการและปิดชั่วคราว

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับไตรมาส 4/2564

| ธุรกิจโรงแรม (ล้านบาท) | ไตรมาส 4/2564 | ไตรมาส 4/2563 | เปลี่ยนแปลง |
|---|---|---|---|
| รายได้จากกิจการโรงแรม | 999 | 640 | 56% |
| รายได้รวม (รวมรายได้อื่น) | 1,090 | 707 | 54% |
| กำไรขั้นต้น | 595 | 262 | 127% |
| % อัตรากำไรขั้นต้น | 60% | 41% | 19% pts. |
| EBITDA (Loss) | 293 | (158) | 285% |
| % EBITDA (Loss) | 27% | -22% | 49% pts. |
| ขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานปกติ | (32) | (246) | 87% |
| สำรองด้อยค่าของสินทรัพย์ | - | (1,170) | NA |
| ขาดทุนสุทธิ | (32) | (1,416) | 98% |
| % อัตราขาดทุนสุทธิ | -3% | -200% | 197% pts. |

- ไตรมาส 4/2564:
  - ไตรมาส 4/2564 ผลการดำเนินงานของโรงแรมในต่างประเทศยังคงฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งต่อเนื่องในมัลดีฟส์ อีกทั้งโรงแรมใหม่ในดูไบที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ 14 ตุลาคม 2564 มีอัตราการเข้าพักค่อนข้างสูงสำหรับโรงแรมที่เปิดใหม่ โดยได้รับปัจจัยบวกจากการจัดงาน World Expo ในขณะที่ประเทศไทยได้รับประโยชน์จากการเปิดประเทศภายใต้มาตรการ Test & Go แม้มีการระงับชั่วคราวในช่วงปลายเดือนธันวาคม เนื่องจากการแพร่ระบาดของโอมิครอน อย่างไรก็ดี ภาพรวมยังคงฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญเทียบปีก่อน โดยรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมทั้งหมด (RevPar) เพิ่มขึ้น 102% อยู่ที่ 1,680 บาท โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (OCC) เพิ่มจาก 27% เป็น 33% ในไตรมาส 4/2564 ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่ม 64% เทียบปีก่อน เป็น 5,114 บาท

    - กรุงเทพฯ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) เพิ่มขึ้น 16% อยู่ที่ 715 บาท โดยอัตราการเข้าพักคงที่เทียบปีก่อน อยู่ที่ (OCC) 31% แต่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 15% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 2,314 บาท การฟื้นตัวของโรงแรมในกรุงเทพฯ ส่วนหนึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการฟื้นตัวของการจัดประชุมสัมมนาในไตรมาส 4/2564
    - ต่างจังหวัด: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) เพิ่มขึ้น 13% เป็น 929 บาท โดยอัตราการเข้าพัก (OCC) คงที่ 25% เทียบปีก่อน แต่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 16% เป็น 3,754 บาท การฟื้นตัวของโรงแรมต่างจังหวัดเป็นผลจากการดำเนินงานของโรงแรมระดับ 5 ดาวที่หัวหินและภูเก็ตเป็นสำคัญ

- ต่างประเทศ: ประกอบด้วยโรงแรมที่มัลดีฟส์และดูไบ โดยรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) 5,985 เพิ่มขึ้น 195% เทียบปีก่อน อัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 21% เป็น 65% สำหรับมัลดีฟส์มี OCC อยู่ที่ 81% และ RevPar อยู่ที่ 11,382 บาท เติบโต 461% เทียบปีก่อน ขณะที่ดูไบมี OCC ที่ 58% และ RevPar ที่ 3,376 บาท

ธุรกิจโรงแรมมีรายได้รวม 999 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2564 เพิ่มขึ้น 359 ล้านบาท (หรือ 56%) จากไตรมาส 4/2563 โดยได้รับปัจจัยบวกจากการเปิดประเทศกอปรกับเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวและการแพร่ระบาดโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอนส่งผลกระทบน้อยต่อการท่องเที่ยว ส่งผลให้ผลการดำเนินงานโรงแรมภายในประเทศรวมถึงการจัดงานเลี้ยงสัมมนามีการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะโรงแรมระดับ 5 ดาวทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด กอปรกับการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของโรงแรมมัลดีฟส์ สำหรับอัตราการทำกำไรปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ และจากการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

- บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 595 ล้านบาท (ไตรมาส 4/2563: 262 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 127% โดยอัตราการทำกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 60% ของรายได้จากกิจการโรงแรม (ไตรมาส 4/2563: 41%) บริษัทฯ มีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงิน (EBITDA) จำนวน 293 ล้านบาท (ไตรมาส 4/2563: ขาดทุน 158 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 451 ล้านบาท โดยอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) 27% (ไตรมาส 4/2563: -22%)

- บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 32 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 214 ล้านบาท หรือ 87% เทียบปีก่อน และมีผลขาดทุนสุทธิหลังรายการพิเศษการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 32 ล้านบาท (สำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์ปี 2563 จำนวน 1,170 ล้านบาท) ขาดทุนลดลง 1,384 ล้านบาท หรือ 98% เทียบปีก่อน

- **ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของสำหรับ ปี 2564**

| อัตราการเข้าพัก (Occupancy - OCC) | ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด | | |
|---|---|---|---|
| | **ปี 2564** | **ปี 2563** | **% เปลี่ยนแปลง** |
| กรุงเทพฯ | 21% | 28% | -7% pts. |
| ต่างจังหวัด | 13% | 27% | -14% pts. |
| มัลดีฟส์ | 61% | 23% | 38% pts. |
| ดูไบ | 58% | - | 58% pts. |
| **ประเทศไทยเฉลี่ย** | **15%** | **28%** | **-13% pts.** |
| **รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)** | **18%** | **27%** | **-9% pts.** |
| **รวมเฉลี่ยทั้งหมด** | **19%** | **27%** | **-8% pts.** |

| ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Average Room Rate - ARR) | ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด | | |
|---|---|---|---|
| | ปี 2564 | ปี 2563 | % เปลี่ยนแปลง |
| กรุงเทพฯ | 1,744 | 2,247 | -22% |
| ต่างจังหวัด | 3,293 | 4,088 | -19% |
| มัลดีฟส์ | 11,025 | 16,858 | -35% |
| ดูไบ | 5,849 | - | NA |
| **ประเทศไทยเฉลี่ย** | **2,621** | **3,457** | **-24%** |
| **รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)** | **4,322** | **4,149** | **4%** |
| **รวมเฉลี่ยทั้งหมด** | **4,460** | **4,149** | **7%** |

| รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Revenue per Available Room - RevPar) | ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด | | |
|---|---|---|---|
| | ปี 2564 | ปี 2563 | % เปลี่ยนแปลง |
| กรุงเทพฯ | 358 | 634 | -44% |
| ต่างจังหวัด | 415 | 1,118 | -63% |
| มัลดีฟส์ | 6,756 | 3,862 | 75% |
| ดูไบ | 3,376 | - | NA |
| **ประเทศไทยเฉลี่ย** | **397** | **955** | **-58%** |
| **รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)** | **772** | **1,134** | **-32%** |
| **รวมเฉลี่ยทั้งหมด** | **849** | **1,134** | **-25%** |

หมายเหตุ: คำนวณจากจำนวนห้องพักทั้งหมดของโรงแรมที่เปิดดำเนินการและปิดชั่วคราว

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับ ปี 2564

| ธุรกิจโรงแรม (ล้านบาท) | ปี 2564 | ปี 2563 | % เปลี่ยนแปลง |
|---|---|---|---|
| รายได้จากกิจการโรงแรม | 2,070 | 2,855 | -28% |
| รายได้รวม (รวมรายได้อื่น) | 2,332 | 3,117 | -25% |
| กำไรขั้นต้น | 1,061 | 1,451 | -27% |
| % อัตรากำไรขั้นต้น | 51% | 51% | - |
| EBITDA / (Loss) | (495) | (190) | -161% |
| % EBITDA / (Loss) Margin | -21% | -6% | -15% pts. |
| ขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานปกติ | (1,990) | (1,515) | -31% |
| กลับรายการ (สำรอง) ด้อยค่าของสินทรัพย์ | 45 | (1,206) | 104% |
| ขาดทุนสุทธิ | (1,945) | (2,721) | 29% |
| % อัตราขาดทุนสุทธิ | -83% | -87% | 4% pts. |

- ปี 2564:
    - ธุรกิจโรงแรม มีรายได้รวมอยู่ที่ 2,332 ล้านบาท ลดลง 785 ล้านบาท (หรือลดลง 25%) เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

      อัตราการเข้าพัก (OCC) เฉลี่ยลดลง จาก 27% เป็น 19% ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 7% เทียบปีก่อน อยู่ที่ 4,460 บาท ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ลดลง 25% เทียบปีก่อน อยู่ที่ 849 บาท
        - กรุงเทพฯ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ลดลง 44% อยู่ที่ 358 บาท เนื่องจากการลดลงของอัตราการเข้าพัก (OCC) จาก 28% เป็น 21% ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 1,744 บาท ลดลง 22% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
        - ต่างจังหวัด: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ลดลง 63% เป็น 415 บาท เป็นผลจากอัตราการเข้าพัก (OCC) ลดลงจาก 27% เป็น 13% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 19% เป็น 3,293 บาท
        - ต่างประเทศ: ภาพรวมรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) เพิ่มขึ้น 45% เทียบกับปีก่อน อยู่ที่ 5,598 บาท โดยอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 23% เป็น 60% ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 45% เทียบกับปีก่อน เป็น 9,320 บาท สำหรับมัลดีฟส์มี OCC อยู่ที่ 61% และ RevPar อยู่ที่ 6,756 บาท เติบโต 75% เทียบปีก่อน ขณะที่ดูไบมี OCC ที่ 58% และ RevPar ที่ 3,376 บาท

      ปี 2564 บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,061 ล้านบาท (ปี 2563: 1,451 ล้านบาท) ลดลง 27% เทียบปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้น 51% ทรงตัวเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) อยู่ที่ -21% ของรายได้ ลดลงเทียบปีที่ผ่านมา (ปี 2563: -6%) บริษัทฯ มีขาดทุนก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) จำนวน 495 ล้านบาท (ปี 2563: ขาดทุน 190 ล้านบาท) บริษัทฯ ขาดทุนจากการดำเนินงาน 1,990 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 475 ล้านบาท หรือ 31% หากรวมการกลับรายการ (สำรอง) ด้อยค่าของสินทรัพย์ บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 1,945 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 776 ล้านบาทหรือ 29% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

2.2.2 ธุรกิจอาหาร

**ผลการดำเนินงานธุรกิจอาหารสำหรับไตรมาส 4/2564**

| % อัตราการเติบโตสาขาเดิม (SSS) | ไตรมาส 4/2564 | ไตรมาส 4/2563 |
|---|---|---|
| 4 แบรนด์หลัก | (1%) | (19%) |
| แบรนด์อื่น* | (5%) | -** |
| **เฉลี่ย** | **(2%)** | **(20%)** |

| % อัตราการเติบโตจากยอดขายรวม (TSS) | ไตรมาส 4/2564 | ไตรมาส 4/2563 |
|---|---|---|
| 4 แบรนด์หลัก | 1% | (18%) |
| แบรนด์อื่น* | 11% | (19%) |
| **เฉลี่ย** | **3%** | **(18%)** |

*ไม่รวมแบรนด์คาเฟ่ อเมซอน เวียดนาม

**ตัวเลขแก้ไข

| จำนวนสาขารายแบรนด์ | ไตรมาส 4/2564 | ไตรมาส 4/2563 |
|---|---|---|
| เค เอฟ ซี | 303 | 289 |
| มิสเตอร์โดนัท | 424 | 375 |
| อานตี้ แอนส์ | 197 | 188 |
| โอโตยะ | 46 | 47 |
| เปปเปอร์ลันช์ | 48 | 46 |
| โคลด์สโตน ครีมเมอรี่ | 16 | 17 |
| เดอะ เทอเรส [1] | 14 | 16 |
| ชาบูตง ราเมน | 16 | 17 |
| โยชิโนยะ | 27 | 19 |
| เทนยะ | 14 | 14 |
| คัตสึยะ | 49 | 39 |
| อร่อยดี | 37 | 22 |
| เกาลูน | 8 | 7 |
| อาริกาโตะ | 110 | 50 |
| แกร็บคิทเช่น บาย เอเวอรีฟู้ด | 32 | 7 |
| **แบรนด์ร่วมทุน** | | |
| สลัดแฟคทอรี [2] | 18 | 11 |
| บราวน์ คาเฟ่ | 14 | 11 |
| คาเฟ่ อเมซอน - เวียดนาม [2] | 9 | 4 |
| ส้มตำนัว | 7 | - |
| **รวม** | **1,389** | **1,179** |

[1] รวมสาขาที่รับบริหาร

[2] แบรนด์ที่รวมอยู่ในการร่วมค้าในงบการเงิน

| ธุรกิจอาหาร (ล้านบาท) | ไตรมาส 4/2564 | ไตรมาส 4/2563 | % เปลี่ยนแปลง |
|---|---|---|---|
| รายได้จากการขาย | 2,650 | 2,517 | 5% |
| รายได้รวม (รวมรายได้อื่น) | 2,658 | 2,544 | 4% |
| กำไรขั้นต้น | 1,602 | 1,471 | 9% |
| % อัตรากำไรขั้นต้น | 60% | 58% | 2% pts. |
| EBITDA | 684 | 616 | 11% |
| % EBITDA | 26% | 24% | 2% pts. |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ | 184 | 68 | 171% |
| สำรองด้อยค่าของสินทรัพย์ | - | (19) | NA |
| กำไรสุทธิ | 184 | 49 | 276% |
| % อัตรากำไรสุทธิ | 7% | 2% | 5% pts. |

- สำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 4/2564 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอาหารรวม 2,658 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 114 ล้านบาท (หรือเติบโตประมาณ 4%) จากไตรมาส 4/2563 โดยไตรมาส 4 นี้เป็นไตรมาสที่มีรายได้สูงสุดของปี ซึ่งเป็นผลจากการที่รัฐบาลมีมาตรการผ่อนคลายการล็อกดาวน์ และมีการลดลงของจำนวนจังหวัดที่เป็นพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวด รวมถึงแนวโน้มของจำนวนผู้ป่วยจากโรคโควิด-19 ที่ลดลง ทำให้ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นกลับมารับประทานอาหารในร้านมากขึ้น ในไตรมาสนี้ อัตราการเติบโตจากยอดขายสาขาเดิม (%SSS) ลดลงในอัตรา 2% โดย เป็นการลดลงของ 4 แบรนด์หลัก 1% และ แบรนด์อื่นๆ 5% อัตราลดลงของยอดขายสาขาเดิมในไตรมาสนี้ถือเป็นอัตราที่ลดลงน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับไตรมาสอื่นของปี ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 นี้ บริษัทฯ มีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 1,389 สาขา เพิ่มขึ้น 210 สาขา เมื่อเทียบกับสิ้นไตรมาส 4/2563 หรือ เพิ่มขึ้น 119 สาขา เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3/2564 โดยแบรนด์ที่มีการขยายสาขาเป็นหลัก ได้แก่ มิสเตอร์โดนัท (+49) อาริกาโตะ (+60) อร่อยดี (+15) แกร็บคิทเช่น บาย เอเวอรีฟู้ด (+25) และแบรนด์ของบริษัทร่วมทุน (+22)

- บริษัทฯ มีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) อยู่ที่ 684 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวม (% EBITDA) อยู่ที่ 26% และ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 184 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวม 7% กำไรสุทธิจากการดำเนินงานมีการ เติบโต 171% จากไตรมาสที่ 4/2563 การเติบโตของกำไรเป็นผลมาจากการบริหารจัดการเรื่องต้นทุนวัตถุดิบได้ดีมากขึ้น การปรับแผนโปรโมชันอย่างเหมาะสม และการบริหารจัดการต้นทุนพนักงาน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้มีการจัดการอย่างต่อเนื่องเป็นลำดับ

**ผลการดำเนินงานธุรกิจอาหารสำหรับ ปี 2564**

| % อัตราการเติบโตสาขาเดิม (SSS) | ปี 2564 | ปี 2563 |
|---|---|---|
| 4 แบรนด์หลัก | (14%) | (19%) |
| แบรนด์อื่น* | (18%) | (36%) |
| **เฉลี่ย** | **(14%)** | **(22%)** |

| % อัตราการเติบโตจากยอดขายรวม (TSS) | ปี 2564 | ปี 2563 |
|---|---|---|
| 4 แบรนด์หลัก | (12%) | (17%) |
| แบรนด์อื่น* | (1%) | (24%) |
| เฉลี่ย | **(10%)** | **(18%)** |

*ไม่รวมแบรนด์คาเฟ่ อมซอน เวียดนาม

| ธุรกิจอาหาร (ล้านบาท) | ปี 2564 | ปี 2563 | % เปลี่ยนแปลง |
|---|---|---|---|
| รายได้จากการขาย | 9,127 | 10,037 | -9% |
| รายได้รวม (รวมรายได้อื่น) | 9,303 | 10,132 | -8% |
| กำไรขั้นต้น | 5,338 | 5,699 | -6% |
| % อัตรากำไรขั้นต้น | 58% | 57% | 1% pts. |
| EBITDA | 2,499 | 2,171 | 15% |
| % EBITDA | 27% | 21% | 6% |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงานปกติ | 211 | (36) | -686% |
| สำรองด้อยค่าของสินทรัพย์ | - | (19) | NA |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | 211 | (55) | -484% |
| % อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ | 2% | (1%) | 3% |

- สำหรับผลประกอบการของปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอาหารรวม 9,303 ล้านบาท ลดลง 829 ล้านบาท (หรือลดลง 8%) จากปีก่อน ในภาพรวม ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2564 ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 รุนแรงกว่าผลกระทบในปี 2563 เนื่องจากมีการระบาดซ้ำในหลายระลอก และมาตรการของรัฐที่มีการควบคุมการแพร่ระบาด โดยเฉพาะในจังหวัดที่เป็นพื้นที่สีแดงเข้มที่มีการควบคุมสูงสุดและเข้มงวด โดยมีการกำหนดข้อจำกัดในการรับประทานอาหารในร้านและการขายผ่านช่องทาง delivery ทำให้ร้านอาหารต้องปิดการประกอบการในบางช่วง สำหรับบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เป็นอย่างมากโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 3 ซึ่งมีการระบาดเพิ่มขึ้นและมีจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก ทำให้ต้องมีการปิดการดำเนินร้านอาหารในบางช่วงในพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวดจากมาตรการรัฐที่ต้องการลดจำนวนผู้ติดเชื้อ จากสถานการณ์ดังกล่าว ทำให้อัตราเติบโตของยอดขายสาขาเดิมในปี 2564 ลดลง 14% (ไตรมาสที่ 3/2564 ลดลง 30%) โดย 4 แบรนด์หลัก มีอัตราลดลงอยู่ที่ 14% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) อยู่ที่ 2,499 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวม (% EBITDA) อยู่ที่ 27% และ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 211 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 247 ล้านบาท จากปี 2563 การเติบโตของกำไร เป็นผลมาจากการบริหารการจัดการต้นทุนของวัตถุดิบของสินค้าได้ค่อนข้างดีเป็นลำดับ การขยายการขายผ่านช่องทางใหม่ๆ ซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง การปรับโครงสร้างการบริหารจัดการเรื่องพนักงาน ซึ่งมีการทำอย่างต่อเนื่องตั้งแต่การระบาดของโควิด-19 ระลอกแรก

## 3. สถานะทางการเงิน

ฐานะการเงินและกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 48,593 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,213 ล้านบาท หรือ 37% เทียบกับสิ้นปี 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินอาคารและอุปกรณ์รวม 12,507 ล้านบาท โดยมาจากการตีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 12,013 ล้านบาท

หนี้สินรวม มีจำนวน 30,161 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,016 ล้านบาท หรือ 20% จากสิ้นปี 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งในส่วนหนี้สินหมุนเวียนและไม่หมุนเวียนรวมจำนวน 4,979 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้นสุทธิ 2,225 ล้านบาท โดยสืบเนื่องจากการตีราคาที่ดินจำนวน 2,403 ล้านบาท ขณะที่หนี้สินตามสัญญาเช่าในส่วนหนี้สินหมุนเวียนและไม่หมุนเวียนลดลงรวม 2,234 ล้านบาท

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 18,432 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 จำนวน 8,197 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 80%) สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 9,887 ล้านบาท โดยมาจากการตีราคาที่ดินจำนวน 9,610 ล้านบาท

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,135 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 787 ล้านบาท เมื่อกับช่วงเดียวกันของปีก่อน กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 3,397 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 768 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 29%) โดยส่วนใหญ่เป็นการจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รวมถึงสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 1,709 ล้านบาท และเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าจำนวน 1,137 ล้านบาท ขณะที่บริษัทฯมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,728 ล้านบาท ลดลง 220 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 4,840 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิ 192 ล้านบาท สุทธิด้วยการชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 1,875 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ 980 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

| อัตราส่วนทางการเงิน | ปี 2564 | ปี 2563 |
|---|---|---|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) | 0.6 | 0.6 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า) | 1.3 | 2.2 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.9 | 1.1 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องทรงตัวจากสิ้นปี 2563 ที่ 0.6 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 1.3 เท่า ดีขึ้นจากสิ้นปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของส่วนผู้ถือหุ้นเนื่องจากการตีราคาที่ดินเป็นสำคัญ และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนผู้ถือหุ้น 0.9 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเงื่อนไขกับสถาบันการเงินเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 2.0 เท่า

4. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน

- <u>ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานปี 2565</u>

<u>ธุรกิจโรงแรม:</u> การบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมถึงแผนการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพเป็นกลยุทธ์สำคัญภายใต้สถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน อีกทั้งต้องบริหารจัดการสภาพคล่องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมโดยการจัดเตรียมวงเงินกู้ยืมสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวให้เพียงพอต่อความต้องการหากเกิดเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด

ในปี 2565 บริษัทฯจะรับรู้รายได้เต็มปีเป็นปีแรกสำหรับโรงแรมเปิดใหม่ 2 โรงแรม คือ

- โรงแรมเซ็นทารา มิราจ บีช รีสอร์ท ดูไบ ระดับ 4 ดาว จำนวน 607 ห้อง แต่เนื่องจากเป็นโครงการร่วมทุน จึงใช้วิธีรับรู้รายได้จากการบันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 40% และรับรู้รายได้ค่าบริหารโรงแรมเต็มจำนวนโดยบันทึกในรายการรายได้อื่น
- โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ระดับ Luxury จำนวน 184 ห้อง ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยจะรับรู้รายได้ทั้งหมดของโครงการนี้

- <u>แนวโน้มธุรกิจปี 2565</u>

- ธุรกิจโรงแรม: แม้ธุรกิจโรงแรมยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดโควิด-19 แต่ผลกระทบที่ได้รับคาดว่าจะรุนแรงน้อยกว่าปีที่ผ่านมา เนื่องจากการได้รับวัคซีน, การปรับตัวตามวิถีชีวิตใหม่ และมาตราการของรัฐที่ผ่อนคลายมากขึ้น อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของการท่องเที่ยวจะเป็นในลักษณะค่อยๆ ฟื้นตัว ซึ่งขึ้นอยู่กับข้อกำหนดในการเดินทางระหว่างประเทศและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ทั้งนี้บริษัทคาดว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี (รวมกิจการร่วมค้า) อยู่ในช่วง 40% - 50% และรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) อยู่ที่ 1,700 – 1,900 บาท โดยโรงแรมต่างประเทศทั้งมัลดีฟส์และดูไบที่คาดว่ายังคงดีอย่างต่อเนื่องรวมถึงการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวไทยจะเป็นปัจจัยในการฟื้นตัว โดยเฉพาะในครึ่งปีหลังเป็นสำคัญ
- ธุรกิจอาหาร: ในปี 2565 บริษัทฯ คาดว่า การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ยังจะคงอยู่และส่งผลกระทบกับสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และยังคงส่งผลกระทบกับรายได้ของธุรกิจอาหารของบริษัทฯ อย่างไรก็ดีบริษัทฯ คาดว่า ผลกระทบในปี 2565 น่าจะมีแนวโน้มที่ลดลง เนื่องจากอัตราการฉีดวัคซีนของประชากรที่เพิ่มขึ้น ความรุนแรงของโรคที่มีแนวโน้มลดลง ความเชื่อมั่นในการบริหารจัดการด้านสาธารณสุขภายในประเทศดีขึ้น รวมถึงการเปิดประเทศหรือมาตรการผ่อนคลายเรื่องการกักตัวในการเดินทาง ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลบวกกับความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภคโดยรวม และเป็นปัจจัยบวกกับการดำเนินการของบริษัทฯ

ถึงแม้ว่าบริษัทจะคาดการณ์ว่า การระบาดของโรคโควิด-19 น่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น บริษัทฯ ยังคงมีแผนการบริหารการจัดการอย่างระมัดระวัง และยังคงถือว่าการระบาดของโควิด-19 เป็นปัจจัยเสี่ยงที่

สำคัญในการดำเนินงาน เนื่องจากการระบาดในแต่ละระลอก มีสายพันธุ์ใหม่ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ถึงความรุนแรงของโรคได้ บริษัทฯ จึงมีการติดตามสถานการณ์ต่างๆ อย่างใกล้ชิด เพื่อรองรับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นเพื่อที่จะมั่นใจว่า บริษัทฯ มีการบริหารจัดการเรื่องการเงินอย่างเหมาะสม และมีกระแสเงินสดที่เพียงพอในทุกสถานการณ์ โดยบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในแผนการบริหารจัดการใน 3 เรื่องหลัก ด้วยกัน ได้แก่ การสร้างรายได้ การลดต้นทุน และควบคุมในด้านการลงทุนขยายธุรกิจ

- สำหรับแผนการสร้างรายได้ นั้น บริษัทฯ ยังคงเน้นการขยายช่องทางการขายอาหารและพัฒนารูปแบบธุรกิจใหม่ๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มช่องทางการจำหน่ายและทางเลือกให้ผู้บริโภคเพิ่มขึ้น โดยช่องทางที่บริษัทฯ คาดว่ายังคงจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การขายผ่านช่องทาง omnichannel ซึ่งรวมถึง delivery ทั้งผ่านช่องทาง '1312 Food Hunt' ซึ่งเป็น on-line delivery application ของบริษัทฯ เอง และ ผ่านทาง food aggregators อื่นๆ และ การขายผ่านทางช่องทางของ E-Commerce platform ต่างๆ การจัดหา Big Order และการหาแบรนด์ใหม่ๆ เพื่อสร้างการเติบโตของรายได้
- ในส่วนของการบริหารจัดการต้นทุน หนึ่งในปัจจัยเสี่ยง ของปีนี้ คือเรื่องต้นทุนสินค้าซึ่งมีการปรับขึ้นหลายรายการ บริษัทฯ มีแผนการบริหารจัดการต้นทุนสินค้า โดยมีการปรับราคาสินค้าบางรายการ และการจัดโปรโมชัน อย่างเหมาะสม และ เพื่อให้สามารถรักษาระดับกำไร และ ยังคง สร้างความคุ้มค่าในการบริโภคสำหรับลูกค้า ในส่วนการบริหารต้นทุนพนักงาน บริษัทได้มีการปรับโครงสร้างพนักงานให้มีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการต้นทุน เน้นเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานอย่างต่อเนื่องเป็นลำดับ บริษัทฯ มีการดำเนินการจัดหาวัคซีนเพื่อให้พนักงานที่มีความเสี่ยงได้รับวัคซีนอย่างเหมาะสม เพื่อความปลอดภัยและลดความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน ในส่วนของค่าเช่า บริษัทฯ ยังมีการเจรจาต่อรองเรื่องค่าเช่าอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ค่าเช่ามีความสอดคล้องกับยอดขาย และ สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปตามมาตรการรัฐ
- สำหรับการลงทุนขยายสาขา ในปีนี้จะเป็นการเน้นขยายสาขาในแบรนด์หลัก และ พัฒนาธุรกิจโมเดลใหม่ๆ ได้แก่ cloud kitchen/ delco เพื่อสนับสนุนช่องทาง delivery ที่เพิ่มขึ้น และ เพื่อสนับสนุนการขยายสาขาให้มีต้นทุนที่ลดลงเพื่อรักษาผลตอบแทนของการลงทุน การทำ business model เพื่อรองรับ digital trend เช่น curbside/click &collect สำหรับแบรนด์ใหญ่ และการขยาย franchise เป็นต้น บริษัทฯ ยังคงมองหาแบรนด์ใหม่ๆ ที่มาเสริม portfolio ให้แข็งแกร่งและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง
- ในภาพรวม บริษัทฯ คาดว่าในปี 2565 อัตราการเติบโตจากสาขาเดิม (Same-Store-Sales: SSS) และอัตราการเติบโตของยอดขายรวมทุกสาขา (Total-System-Sales: TSS) จะอยู่ในช่วง 10% ถึง 15% และ 20% ถึง 25% เมื่อเทียบปีที่ผ่านมา ตามลำดับ สำหรับการเติบโตของจำนวนสาขา บริษัทฯ คาดว่าจะมีจำนวนสาขาเพิ่มขึ้นสุทธิ 180-200 สาขา ซึ่งผลการดำเนินงานส่วนหนึ่งยังคงขึ้นอยู่กับมาตรการภาครัฐ ความรุนแรงของการระบาดของโรคโควิด-19 การฟื้นตัวของสภาวะเศรษฐกิจ และ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกันย์ ศรีสมพงษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน และ รองประธานฝ่ายการเงินและบริหาร