CENTARA
HOTELS & RESORTS

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
Central Plaza Hotel Public Company Limited
Registration No. Bor Mor Jor 212
999/99 Rama1 Road, Pathumwan
Bangkok 10330, Thailand

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

12 พฤษภาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1/2566

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน (ไตรมาส 1) สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย มัลดีฟส์และดูไบ
2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม และรายธุรกิจของบริษัทฯ
3. สถานะทางการเงิน
4. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานปี 2566

1. ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย มัลดีฟส์และดูไบ

1.1 <u>การท่องเที่ยวไทย</u>

จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเติบโตต่อเนื่อง โดยนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะชาวมาเลเซียจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโควิด-19 เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนและเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ไตรมาส 1/2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 6.5 ล้านคน เพิ่มขึ้น 12 เท่าเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกได้แก่ มาเลเซีย, รัสเซีย และจีน โดยมีสัดส่วน 14%, 9% และ 8% ของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั้งหมด ตามลำดับ

1.2 <u>การท่องเที่ยวมัลดีฟส์</u>

ไตรมาส 1/2566 มีนักท่องเที่ยวรวมทั้งสิ้น 523,928 คน เพิ่มขึ้น 21% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรก ได้แก่ รัสเซีย, อินเดีย และ สหราชอาณาจักร ในสัดส่วน 12%, 11% และ 10% ของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั้งหมด ตามลำดับ

1.3 <u>การท่องเที่ยวดูไบ</u>

นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในไตรมาส 1/2566 ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว รวมทั้งสิ้น 4.7 ล้านคน เพิ่มขึ้น 18% เทียบปีก่อน โดยนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรกได้แก่ อินเดีย, รัสเซีย และสหราชอาณาจักร ในสัดส่วน 13%, 8% และ 6% ของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั้งหมด ตามลำดับ

MKT3,000/08/08

2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม และรายธุรกิจของบริษัทฯ

2.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1/2566		ไตรมาส 1/2565		เปลี่ยนแปลง (เพิ่มขึ้น + / ลดลง -)	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	2,832	48%	1,249	32%	1,583	127%
รายได้จากธุรกิจอาหาร	3,031	52%	2,633	68%	398	15%
รวมรายได้	**5,863**	**100%**	**3,882**	**100%**	**1,981**	**51%**
ต้นทุนขาย - ธุรกิจโรงแรม	(868)	-15%	(434)	-11%	434	100%
ต้นทุนขาย - ธุรกิจอาหาร	(1,371)	-23%	(1,114)	-29%	257	23%
รวมต้นทุนขาย[1]	(2,239)	-38%	(1,548)	-40%	691	45%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,926)	-33%	(1,383)	-36%	543	39%
ส่วนแบ่ง ขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(26)	0%	-	-	(26)	NA
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA)	**1,672**	**29%**	**951**	**24%**	**721**	**76%**
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(721)	-12%	(767)	-20%	(46)	-6%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBIT)	**951**	**16%**	**184**	**5%**	**767**	**417%**
ต้นทุนทางการเงิน[2]	(186)	-3%	(172)	-4%	14	8%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(84)	-1%	(35)	-1%	49	140%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(52)	-1%	(21)	-1%	31	148%
กำไรสุทธิ	**629**	**11%**	**(44)**	**-1%**	**673**	**1,530%**

(1) ต้นทุนขายไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายส่วนที่ปันส่วนเป็นต้นทุนขาย

(2) ต้นทุนทางการเงินที่ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มีจำนวนทั้งสิ้น 121 ล้านบาท (ไตรมาส1/2565: 86 ล้านบาท)

ไตรมาส 1/2566: ผลการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้นอย่างต่อเนื่องเทียบไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมเป็นสำคัญ จากนโยบายการเปิดประเทศและการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาประเทศไทยตามฤดูกาลท่องเที่ยว โดยบริษัทฯมีรายได้รวม 5,863 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2565: 3,882 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 1,981 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 51%) โดยสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจโรงแรมต่อรายได้จากธุรกิจอาหาร อยู่ที่ 48%: 52% (ไตรมาส 1/2565: 32% : 68%) ขณะที่กำไรขั้นต้นรวม 3,287 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 59% ของรายได้ (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 1/2565: 58%) การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นเป็นผลจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม แม้ธุรกิจอาหารยังคงเผชิญกับแรงกดดันทางด้านต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทฯ มีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) รวม 1,672 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2565: 951 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 721 ล้านบาท (หรือ 76%) เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) 29% เพิ่มขึ้นเทียบกับปีก่อน (ไตรมาส 1/2565: 24%) บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 629 ล้านบาท หรือเติบโต 1,530% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส

1/2565: ขาดทุนสุทธิ 44 ล้านบาท) ทั้งนี้ ไตรมาส 1/2566 บริษัทฯมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับเงินกู้ยืมสกุลเงินต่างประเทศจำนวน 25 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2565: กำไร 90 ล้านบาท)

2.2 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

2.2.1 ธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯมีโรงแรมภายใต้การบริหารงานทั้งสิ้น จำนวน 92 โรงแรม (19,775 ห้อง) แบ่งเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 50 โรงแรม (10,512 ห้อง) และเป็นโรงแรมที่กำลังพัฒนา 42 โรงแรม (9,263 ห้อง) ในส่วน 50 โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วนั้น 19 โรงแรม (5,051 ห้อง) เป็นโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และ 31 โรงแรม (5,461 ห้อง) เป็นโรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาบริหาร

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของสำหรับไตรมาส 1/2566

อัตราการเข้าพัก (Occupancy - OCC)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 1/2565	% เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	73%	31%	42%
ต่างจังหวัด	78%	24%	54%
มัลดีฟส์	89%	86%	3%
ดูไบ	83%	73%	10%
ประเทศไทยเฉลี่ย	**76%**	**26%**	**50%**
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)	**77%**	**29%**	**48%**
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	**78%**	**35%**	**43%**

ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Average Room Rate - ARR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 1/2565	% เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	3,882	2,496	56%
ต่างจังหวัด	4,703	3,879	21%
มัลดีฟส์	16,151	17,016	-5%
ดูไบ	6,444	5,719	13%
ประเทศไทยเฉลี่ย	**4,461**	**3,378**	**32%**
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)	**5,223**	**5,639**	**-7%**
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	**5,380**	**5,660**	**-5%**

รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Revenue per Available Room - RevPar)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 1/2565	% เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	2,849	764	273%
ต่างจังหวัด	3,654	923	296%
มัลดีฟส์	14,295	14,558	-2%
ดูไบ	5,374	4,203	28%
ประเทศไทยเฉลี่ย	**3,407**	**874**	**290%**
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)	**4,025**	**1,650**	**144%**
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	**4,187**	**1,957**	**114%**

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับไตรมาส 1/2566

ธุรกิจโรงแรม (ล้านบาท)	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 1/2565	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากกิจการโรงแรม	2,516	1,062	137%
รายได้รวม (รวมรายได้อื่น)	2,832	1,249	127%
กำไรขั้นต้น	1,648	628	162%
% อัตรากำไรขั้นต้น	66%	59%	7% pts
EBITDA	1,122	324	246%
% EBITDA	40%	26%	14% pts
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	**538**	**(149)**	**461%**
% อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	19%	-12%	31% pts

- ไตรมาส 1/2566:

  ในไตรมาส 1/2566 รายได้ของโรงแรมในประเทศไทยเติบโตอย่างมีนัยสำคัญเทียบปีก่อน เนื่องจากการเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยวและปัจจัยบวกจากนโยบายการเปิดประเทศ ภาพรวมรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมทั้งหมด (RevPar) เพิ่มขึ้น 114% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 4,187 บาท จากการเพิ่มของอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (OCC) จาก 35% ในไตรมาส 1/2565 เป็น 78% ในไตรมาส 1/2566 ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 5% เทียบปีก่อน อยู่ที่ 5,380 บาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้โรงแรมในประเทศไทยซึ่งมีราคาห้องพักเฉลี่ยต่ำกว่าโรงแรมต่างประเทศ จึงทำให้ราคาห้องพักเฉลี่ยรวมลดลงเพราะคำนวณด้วยวิธีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average)

  - กรุงเทพฯ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) 2,849 บาท ดีขึ้น 273% เทียบไตรมาส 1/2565 โดยอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มจาก 31% เป็น 73% และราคาห้องพักเฉลี่ย

(ARR) 3,882 บาท เพิ่มขึ้น 56% เทียบปีก่อน มาจากการเพิ่มขึ้นของราคาห้องพักโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ และบางกอกคอนเวนชัน เซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นสำคัญ

- ต่างจังหวัด: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) เพิ่ม 296% เทียบปีก่อน เป็น 3,654 บาท เป็นผลจากการเพิ่มของอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (OCC) จาก 24% เป็น 78% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 21% เทียบไตรมาส 1/2565 เป็น 4,703 บาท การฟื้นตัวของโรงแรมต่างจังหวัดได้รับปัจจัยบวกจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวรัสเซียและชาวจีนที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยโรงแรมในสถานที่ท่องเที่ยวหลัก (พัทยา หัวหิน ภูเก็ต กระบี่ และ สมุย) มีผลการดำเนินงานดีขึ้นเทียบปีก่อน
- ต่างประเทศ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) อยู่ที่ 7,992 บาท เพิ่มขึ้น 10% เทียบไตรมาส 1/2565 อัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 77% ในไตรมาส 1/2565 เป็น 85% ในไตรมาส 1/2566 ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ทรงตัว อยู่ที่ 9,413 บาท
    - มัลดีฟส์: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ลดลง 2% เทียบปีก่อน เป็น 14,295 บาท อัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 86% เป็น 89% ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยลดลง (ARR) 5% เทียบไตรมาส 1/2565 เป็น 16,151 บาท อย่างไรก็ดี หากพิจารณาในสกุลดอลลาร์สหรัฐ รายได้ทั้งหมดต่อห้องพักเฉลี่ย (TRevPar) อยู่ที่ 635 ดอลลาร์สหรัฐ ดีขึ้น 1% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน
    - ดูไบ: ในไตรมาส 1/2566 มีอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นเทียบปีก่อนจาก 73% เป็น 83% ในไตรมาส 1/2566 ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 13% เทียบไตรมาส 1/2565 เป็น 6,444 บาท และรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ดีขึ้น 28% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 5,374 บาท

- ไตรมาส 1/2566 ธุรกิจโรงแรมมีรายได้รวมอยู่ที่ 2,832 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,583 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 127%) จากปีก่อน โดยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,648 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2565: 628 ล้านบาท) เติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 162% และมีอัตรากำไรขั้นต้น 66% เพิ่มขึ้นเทียบปีก่อน (ไตรมาส 1/2565: 59%) ธุรกิจโรงแรมมีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) จำนวน 1,122 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2565: 324 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) 40% เพิ่มขึ้นเทียบปีก่อน (ไตรมาส 1/2565: 26%) ธุรกิจโรงแรม มีกำไรสุทธิ 538 ล้านบาท เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนขาดทุนสุทธิ 149 ล้านบาท การดำเนินงานธุรกิจโรงแรมที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเทียบปีที่ผ่านมา เนื่องจากการฟื้นตัวในผลการดำเนินงานของโรงแรมระดับห้าดาวในประเทศไทย

2.2.2 ธุรกิจอาหาร

ผลการดำเนินงานธุรกิจอาหารสำหรับไตรมาส 1/2566

% อัตราการเติบโตสาขาเดิม (SSS)	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 1/2565
4 แบรนด์หลัก*	9%	9%
แบรนด์อื่นๆ**	7%	15%
เฉลี่ย	**8%**	**10%**

% อัตราการเติบโตจากยอดขายรวม (TSS)	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 1/2565
4 แบรนด์หลัก *	14%	13%
แบรนด์อื่นๆ**	23%	28%
เฉลี่ย	**15%**	**15%**

* เค เอฟ ซี, มิสเตอร์โดนัท, อานตี้ แอนส์ และ โอโตยะ

** ไม่รวมแบรนด์ร่วมทุน

จำนวนสาขารายแบรนด์	1/2566	1/2565
เค เอฟ ซี	322	304
มิสเตอร์โดนัท	471	431
อานตี้ แอนส์	213	196
โอโตยะ	47	46
เปปเปอร์ลันช์	51	48
โคลด์สโตน ครีมเมอรี่	16	16
เดอะ เทอเรส	6	7
ชาบูตง ราเมน/คาเก็ตสึ อาราชิ ราเมน	17	16
โยชิโนยะ	29	28
เทนยะ	12	13
คัตสึยะ	61	50
อร่อยดี	29	34
เกาลูน	1	1
อาริกาโตะ	195	133
แกร็บคิทเช่น บาย เอเวอรีฟู้ด	18	24
สลัดแฟคทอรี[1]	31	22
บราวน์ คาเฟ่	10	13
คาเฟ่ อเมซอน - เวียดนาม[1]	20	10

ส้มตำนัว	5	6
ชินคันเซ็น ซูชิ/นักล่าหมูกระทะ[1]	45	-
รวม	**1,599**	**1,398**

[1] แบรนด์ที่รวมอยู่ในการร่วมค้าในงบการเงิน

ผลการดำเนินงานธุรกิจอาหารสำหรับไตรมาส 1/2566

ธุรกิจอาหาร (ล้านบาท)	**ไตรมาส 1/2566**	**ไตรมาส 1/2565**	**% เปลี่ยนแปลง**
รายได้จากการขาย	3,010	2,616	15%
รายได้รวม (รวมรายได้อื่น)	3,031	2,633	15%
กำไรขั้นต้น	1,639	1,502	9%
% อัตรากำไรขั้นต้น	54%	57%	-3% pts
EBITDA	550	627	-12%
% EBITDA	18%	24%	-6% pts
กำไรสุทธิ	**91**	**105**	**-13%**
% อัตรากำไรสุทธิ	3%	4%	-1% pts

- สำหรับผลประกอบการไตรมาส 1/2566 ธุรกิจอาหารมีรายได้รวม 3,031 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 398 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 15%) โดยเป็นการเติบโตของยอดขายของสาขาเดิม (%SSS) 8% เทียบปีก่อน และเป็นการเติบโตจากการขยายสาขาสุทธิทั้งสิ้น 141 สาขา (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน) หรือ 201 สาขา (กรณีรวมบริษัทร่วมทุน) การเติบโตของธุรกิจอาหารในไตรมาสนี้เป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะจากช่องทางการรับประทานในร้าน (dine-in) เป็นสำคัญ เนื่องจากในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 1/2565) ยังคงมีผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด 19 อยู่ สาขาในกรุงเทพฯ ในภาคกลาง และ ในสาขาที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว มีอัตราการเติบโตยอดขายสาขาเดิม (%SSS) ที่ค่อนข้างโดดเด่น โดยแบรนด์หลักคือ เคเอฟซี, อานตี้ แอนส์ และโอโตยะ ยังคงเติบโตได้ดีต่อเนื่อง อย่างไรก็ดี มิสเตอร์โดนัท มีผลการดำเนินงานด้อยลงเมื่อเทียบปีก่อน เนื่องจากการลดลงของรายได้ delivery และรายได้จากสาขาที่ตั้งอยู่ในสถานบริการปั๊มน้ำมัน ซึ่งทำได้ดีในช่วงการแพร่ระบาดโควิด

- ณ สิ้นไตรมาสที่ 1/2566 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 1,599 สาขา เพิ่มขึ้น 201 สาขา เมื่อเทียบกับสิ้นไตรมาส 1/2565 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มสาขาของ อาริกาโตะ (+62) มิสเตอร์โดนัท (+40) และ ชินคันเซ็น ซูชิ (+45) ซึ่งเป็นแบรนด์ใหม่ที่บริษัทฯได้เข้าร่วมทุนในเดือนพฤษภาคม 2565 ที่ผ่านมา อย่างไรก็ดีการเพิ่มขึ้นของจำนวนสาขาของอาริกาโตะและมิสเตอร์โดนัทส่วนหนึ่งเป็นการเปิดสาขาแบบ Shop in Shop และสาขาแบบ Kiosk

- ธุรกิจอาหาร มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,639 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2565: 1,502 ล้านบาท) เติบโต 9% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 54% ของรายได้จากธุรกิจอาหาร ลดลงเทียบปีก่อน (ไตรมาส 1/2565: 57%) การลดลงของอัตรากำไรขั้นต้น เป็นผลจากแรงกดดันทางด้านต้นทุนราคาวัตถุดิบที่ปรับราคาสูงขึ้น การปรับเพิ่มขึ้นของ

ค่าแรงขั้นต่ำ และอัตราค่าไฟฟ้า เป็นหลัก ในไตรมาส 1/2566 ธุรกิจอาหารมีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) อยู่ที่ 550 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2565: 627 ล้านบาท) ลดลง 12% เทียบปีก่อน โดยอัตราส่วน EBITDA ต่อรายได้รวม (% EBITDA) อยู่ที่ 18% ลดลงเทียบปีก่อน (ไตรมาส 1/2565: 24%) ธุรกิจอาหาร มีกำไรสุทธิ 91 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2565: 105 ล้านบาท) ลดลง 14 ล้านบาท หรือ 13% จากอัตราการทำกำไรที่ปรับตัวลงเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

3. สถานะทางการเงิน

ฐานะการเงินและกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 53,218 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,052 ล้านบาท หรือ 10% เทียบกับสิ้นปี 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 5,345 ล้านบาท จากการบันทึกสิทธิการใช้จากสัญญาเช่าของโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า จำนวน 5,714 ล้านบาท ขณะที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง 211 ล้านบาท และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 115 ล้านบาท

หนี้สินรวม มีจำนวน 33,672 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,397 ล้านบาท หรือ 15% จากสิ้นปี 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 5,318 ล้านบาท สืบเนื่องจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า ขณะที่เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินลดลง 630 ล้านบาท

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 19,546 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 655 ล้านบาท หรือ 3% เทียบปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 629 ล้านบาท เป็นสำคัญ

สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,310 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 737 ล้านบาท เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน (เพิ่มขึ้น 128%) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 349 ล้านบาท ใช้ไปเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท (หรือ 3%) โดยส่วนใหญ่เป็นการจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 356 ล้านบาท ขณะที่บริษัทฯมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,090 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 337 ล้านบาท และการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,498 ล้านบาท สุทธิด้วยเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 900 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	**ไตรมาส 1/2566**	**ปี 2565**
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.6	0.6
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.4	1.2
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.8	0.8

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ 0.6 เท่า ทรงตัวเทียบ ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นที่ 1.4 เท่า เพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่า แต่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนผู้ถือหุ้นทรงตัวเทียบสิ้นปีก่อนที่ 0.8 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเงื่อนไขกับสถาบันการเงินเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 2.0 เท่า

4. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน

- <u>ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานปี 2566</u>

<u>ธุรกิจโรงแรม:</u> แม้ว่าการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มที่ชัดเจนมากขึ้นในปี 2566 จากปัจจัยบวกหลายด้านรวมถึงการเข้ามาของนักท่องเที่ยวประเทศจีนที่เร็วกว่าคาด อย่างไรก็ดี เนื่องด้วยยังคงมีข้อจำกัดเกี่ยวกับจำนวนเที่ยวบินที่ยังต่ำกว่าปี 2562 อย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวจีนไม่สามารถฟื้นตัวแบบก้าวกระโดดได้ในไตรมาส 1/2566 ทั้งนี้ การฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมยังคงมีความท้าทาย ทั้งในเรื่องจำนวนเที่ยวบิน ต้นทุนค่าเดินทางที่สูงขึ้น สถานการณ์ต้นทุนวัตถุดิบและค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่เพิ่มสูงขึ้น ต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น และความเสี่ยงของเศรษฐกิจถดถอย บริษัทจึงยังคงดำเนินแผนธุรกิจและควบคุมต้นทุนด้วยความระมัดระวังอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนการจ่ายคืนเงินต้นก่อนครบกำหนดสำหรับเงินกู้สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐที่มีดอกเบี้ยสูงกว่าสกุลเงินบาท เพื่อลดผลกระทบของการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยโดยรวม รวมถึงมีแผนการออกหุ้นกู้เพื่อเพิ่มสัดส่วนอัตราดอกเบี้ยคงที่แทนอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ในปี 2566 บริษัทฯจะรับรู้รายได้สำหรับโรงแรมเปิดใหม่ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ 1 โรงแรม คือ

- โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า ระดับ 5 ดาว จำนวน 515 ห้อง กำหนดเปิดดำเนินการวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 โดยในโครงการนี้บริษัทฯ มีบริษัท Centara Osaka Japan Kabushiki Kaisha ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้น 100% เป็นผู้เช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินกิจการโรงแรม และบริษัทฯ ยังเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร่วมทุน Centara Osaka Tokutei Mokutei Kaisha ซึ่ง ณ สิ้นไตรมาส 1/2566 บริษัทถือหุ้น 51% เป็นผู้ถือทรัพย์สิน ดังนั้นในโครงการดังกล่าวบริษัทฯ จึงมีวิธีบันทึกบัญชีแยกตามบริษัทดังนี้
  - บริษัท Centara Osaka Japan Kabushiki Kaisha ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้น 100% และเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินกิจการโรงแรม บริษัทฯจะบันทึกผลการดำเนินงานของโรงแรมซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยจะรับรู้ทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในงบการเงินรวม
  - บริษัท Centara Osaka Tokutei Mokutei Kaisha ซึ่ง ณ สิ้นไตรมาส 1/2566 บริษัทฯ ถือหุ้น 51% เป็นบริษัทร่วมทุนและเป็นผู้ถือทรัพย์สิน บริษัทฯ จะบันทึกผลการดำเนินงานและมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวม

และบริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) สำหรับโรงแรมในประเทศไทย 2 โรงแรมดังนี้:

- โรงแรมเซ็นทารา กะรน ภูเก็ต จำนวน 335 ห้อง โดยเริ่มปิดโรงแรมทั้งหมดเพื่อปรับปรุงในช่วงไตรมาส 3/2566
- โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ มิราจ บีช รีสอร์ท พัทยา จำนวน 553 ห้อง ทยอยปิดปรับปรุง ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานอย่างจำกัด โดยเริ่มในช่วงไตรมาส 3/2566

<u>ธุรกิจอาหาร</u>: ความผันผวนราคาวัตถุดิบ ค่าเช่าที่กลับมาเป็นปกติ รวมถึงต้นทุนค่าไฟและค่าจ้างแรงงานที่มีการปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้การบริหารจัดการต้นทุนมีความท้าทายมากขึ้น บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงสถานการณ์ดังกล่าว โดยมีการวางแผนในการเจรจาต่อรองกับผู้ขายวัตถุดิบอย่างต่อเนื่อง หาแหล่งวัตถุดิบทดแทน รวมถึงการออกผลิตภัณฑ์ใหม่และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงไป และยังมีแผนการปรับเปลี่ยนสาขาที่ไม่สามารถทำกำไรได้ตามเป้าหมาย สำหรับแผนการในการเพิ่มประสิทธิภาพและรักษาอัตราการทำกำไรให้เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญแผนการบริหารจัดการใน 3 เรื่องหลัก ได้แก่ การสร้างรายได้ การลดต้นทุน และ ควบคุมในด้านการลงทุนขยายธุรกิจ ดังเช่นที่ได้ทำมาอย่างต่อเนื่อง

- <u>แผนการเติบโตธุรกิจแบบยั่งยืน</u>

จากแผนเป้าหมายระยะยาว 2563-2572 ลดการใช้พลังงาน การใช้น้ำ ของเสีย และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลง ร้อยละ 20 จากปีฐาน 2562 ณ สิ้นปี 2565 บริษัทได้ดำเนินโครงการต่างๆ เพื่อรองรับการเป็นสมาร์ทโฮเทล (Smart Hotel) มุ่งเน้นการลดการใช้พลังงานและใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ

- โครงการติดตั้งระบบตรวจจับความเคลื่อนไหวในห้องพัก (Smart motion sensors for guest room) เพื่อควบคุมการใช้พลังงานภายในห้องพักสำหรับระบบแสงสว่างและระบบปรับอากาศ มีระบบควบคุมการทำงานที่แสดงสถานะห้องพักที่มีการใช้งาน ช่วยลดการสูญเสียพลังงาน และสามารถแก้ไขปัญหาได้ทันทีหากระบบการใช้งานในห้องพักเกิดปัญหาหรือต้องแก้ไข โดยติดตั้งระบบนี้ที่โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ และโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย
- โครงการติดตั้งระบบทำน้ำร้อนแบบประหยัดพลังงานสำหรับสระจากุสซี่ (Heat pump for hot pool jacuzzi Spa project) ซึ่งสามารถลดการใช้พลังงานจากเดิม 2-3 เท่า
- โครงการติดตั้ง Magnetic-Bearing Chiller Compressors เป็นเทคโนโลยีเครื่องทำความเย็นที่ใช้กับระบบปรับอากาศ โดยลดการใช้น้ำมันหล่อลื่นใช้เฉพาะระบบไฟฟ้า ซึ่งสามารถลดการใช้พลังงานลด 10 % รวมถึงลดค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุง โดยติดตั้งระบบนี้ที่โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ มิราจ บีช รีสอร์ท พัทยา และมีแผนจะติดตั้งเพิ่มในอีก 3 โรงแรม
- โครงการติดตั้ง Chiller optimizer ช่วยลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าได้ 10%-15 % โดยทำการติดตั้งระบบนี้แล้วใน 5 โรงแรม
- โครงการติดตั้งระบบ Waste heat recovery by boiler economizer เป็นการนำความร้อนที่ปล่อยทิ้งจากระบบกลับมาใช้กับหม้อต้มน้ำ เพื่อนำเอาไอน้ำร้อนที่ได้ไปใช้ในห้องรีดผ้า และนำความร้อนไปใช้ต้มน้ำร้อนสำหรับใช้

ในห้องพักแขก สามารถลดการใช้พลังงานและยืดอายุของเครื่องผลิตไอน้ำ โดยมีการติดตั้งระบบนี้ใน 5 โรงแรม และมีแผนจะติดตั้งเพิ่มอีก 1 โรงแรมในปีถัดไป

ในปี 2565 โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา 12 แห่งพร้อมสำนักงานใหญ่ผ่านการประเมินและตรวจสอบมาตรฐานการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนโลกประเภทโรงแรมจาก Vireo SRL หน่วยงานผู้เชี่ยวชาญการตรวจสอบที่ผ่านการรับรองจากสภาการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนโลก (GSTC) ทั้งนี้ได้ตั้งเป้าหมายภายในปี 2568 โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทาราทุกแห่งจะต้องผ่านการรับรองจาก GSTC

- <u>แนวโน้มธุรกิจปี 2566</u>

○ <u>ธุรกิจโรงแรม</u>: ภาพรวมปี 2566 คาดการณ์อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (รวมโรงแรมร่วมทุน) 68% - 72% และรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) อยู่ที่ 3,350 – 3,650 โดยการเติบโตของ RevPar มาจากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะโรงแรมในประเทศไทยเป็นสำคัญ

○ <u>ธุรกิจอาหาร</u>: ในปี 2566 บริษัทฯ ประมาณการอัตราการเติบโตจากสาขาเดิม (Same-Store-Sales: SSS) ไม่รวมกิจการร่วมค้าเติบโต 7% - 9% เทียบปีก่อน และอัตราการเติบโตของยอดขายรวมทุกสาขา (Total-System-Sales: TSS) จะอยู่ในช่วง 13% - 15% เทียบปีที่ผ่านมา สำหรับการเติบโตของจำนวนสาขา บริษัทฯ คาดว่าจะมีจำนวนสาขาเพิ่มขึ้นสุทธิรวมแบรนด์ร่วมทุน ประมาณ 120-150 สาขา (รวมสาขา shop-in-shop อาริกาโตะในมิสเตอร์โดนัท) เทียบกับปี 2565 โดยแบรนด์ที่เน้นการขยายสาขาเพิ่มได้แก่ เค เอฟ ซี, อานตี้ แอนส์, สลัดแฟคทอรี, ส้มตำนัว และ ชินคันเซ็น ซูชิ ถึงแม้ว่าในสถานการณ์ปัจจุบัน แนวโน้มการขายผ่านช่องทาง delivery อาจไม่มีการเติบโตเหมือนดั่งเช่นปีที่ผ่านมา เนื่องจากลูกค้าได้กลับมารับประทานในร้าน (dine-in) ตามปกติแล้ว บริษัทยังคงให้ความสำคัญของการเพิ่มการขายผ่านช่องทางการขายที่หลากหลายผ่านทางช่องทาง online ต่างๆ (omni channel) ในขณะเดียวกันการบริหารจัดการต้นทุนทางด้านวัตถุดิบ และ ค่าไฟฟ้า ยังคงเป็นความท้าทายที่บริษัทให้ความสำคัญเพื่อที่จะพยายามรักษาอัตราทำกำไรให้ได้ตามเป้าหมายในปีนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกันย์ ศรีสมพงษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน และ รองประธานฝ่ายการเงินและบริหาร