

11 สิงหาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2566

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไตรมาส 2) โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

1. ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย มัลติพลีส์และดูไบ

1.1 การท่องเที่ยวไทย

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาส 2/2566 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 6.4 ล้านคน เติบโต 3 เท่าเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาวเอเชียเป็นสำคัญ คิดเป็นสัดส่วน 75% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด นักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกได้แก่ มาเลเซีย, จีน และ อินเดีย โดยมีสัดส่วน 18%, 14% และ 7% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ นักท่องเที่ยวจีนเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ 21 เท่า เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่นักท่องเที่ยวมาเลเซียและอินเดียเติบโตต่อเนื่องที่ 5 เท่า และ 1 เท่า เทียบช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ตามลำดับ

สำหรับ 6 เดือนปี 2566 นักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 12.9 ล้านคน เพิ่มขึ้น 5 เท่า เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดย 3 อันดับแรกได้แก่ มาเลเซีย 16%, จีน 11% และ รัสเซียสัดส่วน 6% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด

1.2 การท่องเที่ยวมัลติพลีส์

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาส 2/2566 รวมทั้งสิ้น 405,679 คน เติบโต 6% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรก ได้แก่ อินเดีย, จีน, และ รัสเซีย คิดเป็นสัดส่วน 13%, 11% และ 11% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ โดยนักท่องเที่ยวจีนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหลังการเปิดประเทศ เติบโต 17 เท่า เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่นักท่องเที่ยวอินเดียแม้ยังคงเป็นอันดับ 1 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด แต่จำนวนลดลง 27% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนนักท่องเที่ยวรัสเซีย เติบโตต่อเนื่อง 48% เทียบช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

สำหรับ 6 เดือน ปี 2566 มีนักท่องเที่ยวรวม 929,607 คน หรือเพิ่มขึ้น 14% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน นักท่องเที่ยว 3 อันดับแรกได้แก่ อินเดีย 12%, รัสเซีย 12% และสหราชอาณาจักร 9% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ

1.3 การท่องเที่ยวดูไบ

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดือนเมษายน – พฤษภาคม 2566 รวมทั้งสิ้น 2.72 ล้านคน เพิ่มขึ้น 24% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรกได้แก่ อินเดีย, รัสเซีย และสหราชอาณาจักร ในสัดส่วน 16%, 7% และ 7% ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด ตามลำดับ ทั้งนี้นักท่องเที่ยวจีนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเทียบช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยอยู่ในลำดับที่ 6 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด มีจำนวน 0.1 ล้านคน เติบโตประมาณ 4 เท่าเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับ 5 เดือน ปี 2566 นักท่องเที่ยวรวม 7.39 ล้านคน เติบโต 20% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรก ได้แก่ อินเดีย, รัสเซีย และสหราชอาณาจักร ในสัดส่วน 14%, 7% และ 7% ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด ตามลำดับ

2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม และรายการกิจของบริษัทฯ

2.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และปี 2565

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2566		ไตรมาส 2/2565		เปลี่ยนแปลง (เพิ่มขึ้น + / ลดลง -)	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
	รายได้จากรูทิจโรงแรม	2,028	39%	1,421	33%	607
รายได้จากรูทิจอาหาร	3,222	61%	2,919	67%	303	10%
รวมรายได้	5,250	100%	4,340	100%	910	21%
ต้นทุนขาย – รูทิจโรงแรม	(761)	-14%	(522)	-12%	(239)	-46%
ต้นทุนขาย – รูทิจอาหาร	(1,439)	-27%	(1,236)	-28%	(203)	-16%
รวมต้นทุนขาย⁽¹⁾	(2,200)	-42%	(1,758)	-41%	(442)	-25%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,837)	-35%	(1,572)	-36%	(265)	-17%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	10	0%	(18)	0%	28	156%
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA)	1,223	23%	992	23%	231	23%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(769)	-15%	(808)	-19%	39	5%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBIT)	454	9%	184	4%	270	147%
ต้นทุนทางการเงิน ⁽²⁾	(273)	-5%	(177)	-4%	(96)	-54%
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(81)	-2%	12	0%	(93)	-775%
ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	21	0%	3	0%	18	600%
กำไรสุทธิ	121	2%	22	1%	99	450%

(1) ต้นทุนขาย ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายส่วนที่เป็นส่วนเป็นต้นทุนขาย

- (2) ต้นทุนทางการเงินที่ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มีจำนวนทั้งสิ้น 145 ล้านบาท (ไตรมาส 2/2565: 95 ล้านบาท)

ไตรมาส 2/2566: บริษัทฯมีรายได้รวม 5,250 ล้านบาท (ไตรมาส 2/2565: 4,340 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 910 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 21%) โดยสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจโรงแรมต่อรายได้จากธุรกิจอาหาร อยู่ที่ 39% : 61% (ไตรมาส 2/2565: 33% : 67%) ขณะที่กำไรขั้นต้นรวม 2,857 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 56% ของรายได้ (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลงเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 2/2565: 58%) จากการลดลงของอัตรากำไรของธุรกิจอาหาร บริษัทฯมีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) รวม 1,223 ล้านบาท (ไตรมาส 2/2565: 992 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 231 ล้านบาท (หรือ 23%) จากไตรมาส 2/2565 โดยคิดเป็นอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) 23% ทรงตัวเทียบกับปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ (EBIT) 454 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 270 ล้านบาท หรือ 147% เทียบปีก่อน ไตรมาส 2/2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 121 ล้านบาท (ไตรมาส 2/2565: 22 ล้านบาท) เติบโต 450% เทียบปีก่อน โดยมีต้นทุนทางการเงิน 273 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96 ล้านบาทเทียบกับปีก่อน ส่วนหนึ่งจากอัตรากำไรที่ปรับตัวสูงขึ้น และผลกระทบทางการเงินบัญชีจากการบันทึกสัญญาเช่าโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า และการต่อสัญญาเช่าโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท หัวหิน (รายละเอียดตามภาคผนวก)

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 และปี 2565

(หน่วย: ล้านบาท)	2566		2565		เปลี่ยนแปลง (เพิ่มขึ้น + / ลดลง -)	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	4,861	44%	2,669	32%	2,192	82%
รายได้จากธุรกิจอาหาร	6,253	56%	5,552	68%	701	13%
รวมรายได้	11,114	100%	8,221	100%	2,893	35%
ต้นทุนขาย – ธุรกิจโรงแรม	(1,629)	-15%	(956)	-12%	(673)	-70%
ต้นทุนขาย – ธุรกิจอาหาร	(2,811)	-25%	(2,350)	-29%	(461)	-20%
รวมต้นทุนขาย⁽¹⁾	(4,440)	-40%	(3,306)	-40%	(1,134)	-34%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(3,763)	-34%	(2,955)	-36%	(808)	-27%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(17)	0%	(18)	-	1	6%
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA)	2,894	26%	1,942	24%	952	49%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(1,490)	-13%	(1,575)	-19%	85	5%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBIT)	1,404	13%	367	4%	1,037	283%
ต้นทุนทางการเงิน ⁽²⁾	(459)	-4%	(349)	-4%	(110)	-32%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(165)	-1%	(22)	0%	(143)	-650%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(30)	0%	(17)	0%	(13)	-76%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	750	7%	(21)	0%	771	3671%

(1) ต้นทุนขายไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายส่วนที่เป็นส่วนได้เสีย

- (2) ต้นทุนทางการเงินที่ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มีจำนวนทั้งสิ้น 266 ล้านบาท (6 เดือน ปี 2565: 181 ล้านบาท)

6 เดือน ปี 2566: บริษัทฯมีรายได้รวม 11,114 ล้านบาท (6 เดือน ปี 2565: 8,221 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 2,893 ล้านบาท (หรือ 35%) โดยสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจโรงแรมต่อรายได้จากธุรกิจอาหารอยู่ที่ 44%:56% (สำหรับ 6 เดือนปี 2565: 32%:68%) ขณะที่กำไรขั้นต้นรวม 6,144 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,584 ล้านบาท หรือ 35% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 58% ของรายได้ (ไม่รวมรายได้อื่น) ทรงตัวเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯมีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) รวม 2,894 ล้านบาท (6 เดือน ปี 2565: 1,942 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 952 ล้านบาท (หรือ 49%) จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) 26% เพิ่มขึ้นเทียบกับปีก่อน (6 เดือน ปี 2565: 24%) จากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม บริษัทฯมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ (EBIT) จำนวน 1,404 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,037 ล้านบาท เทียบปีก่อน (หรือ 283%) และกำไรสุทธิจำนวน 750 ล้านบาท เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ 21 ล้านบาท

2.2 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

2.2.1 ธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯมีโรงแรมภายใต้การบริหารงานทั้งสิ้น จำนวน 93 โรงแรม (20,081 ห้อง) แบ่งเป็น โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 50 โรงแรม (10,512 ห้อง) และเป็นโรงแรมที่กำลังพัฒนา 43 โรงแรม (9,569 ห้อง) ในส่วน 50 โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วนั้น 19 โรงแรม (5,051 ห้อง) เป็นโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และ 31 โรงแรม (5,461 ห้อง) เป็นโรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาบริหาร

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของสำหรับไตรมาส 2/2566

อัตรากำไรเข้าพัก (Occupancy - OCC)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	2/2566	2/2565	%เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	72%	53%	19%
ต่างจังหวัด	62%	41%	21%
มัลดีฟส์	56%	66%	-10%
ดูไบ	82%	72%	10%
ประเทศไทยเฉลี่ย	65%	45%	20%
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)	65%	46%	19%
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	67%	49%	18%

ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Average Room Rate - ARR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	2/2566	2/2565	% เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	3,791	3,051	24%
ต่างจังหวัด	3,957	3,618	9%
มัลดีฟส์	12,361	13,647	-9%
คูไบ	6,226	5,530	13%
ประเทศไทยเฉลี่ย	3,901	3,410	14%
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมคูไบ)	4,314	4,244	2%
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	4,596	4,472	3%

รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Revenue per Available Room - RevPAR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	2/2566	2/2565	% เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	2,733	1,624	68%
ต่างจังหวัด	2,462	1,473	67%
มัลดีฟส์	6,896	8,969	-23%
คูไบ	5,094	3,994	28%
ประเทศไทยเฉลี่ย	2,545	1,519	68%
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมคูไบ)	2,792	1,942	44%
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	3,068	2,188	40%

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับไตรมาส 2/2566

ธุรกิจโรงแรม (ล้านบาท)	2/2566	2/2565	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากกิจการโรงแรม	1,892	1,294	46%
รายได้รวม (รวมรายได้อื่น)	2,028	1,420	43%
กำไรขั้นต้น	1,131	772	47%
% อัตรากำไรขั้นต้น	60%	60%	0% pts
EBITDA	613	330	86%
% EBITDA	30%	23%	7% pts
ขาดทุนสุทธิ	(14)	(116)	88%
% อัตรขาดทุนสุทธิ	-1%	-8%	7% pts

- ไตรมาส 2/2566:

ในไตรมาส 2/2566 ภาพรวมรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมทั้งหมด (RevPAR) เพิ่มขึ้น 40% อยู่ที่ 3,068 บาท จากการเพิ่มของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยจาก 49% ในไตรมาส 2/2565 เป็น 67% ในไตรมาส 2/2566 ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่ม 3% เทียบปีก่อน เป็น 4,596 บาท การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญในการฟื้นตัวของโรงแรมในประเทศไทย โดยเฉพาะโรงแรมระดับตั้งแต่ 5 ดาวทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

- กรุงเทพฯ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่ม 68% อยู่ที่ 2,733 บาท จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก (OCC) จาก 53% เป็น 72% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่ม 24% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 3,791 บาท การฟื้นตัวของโรงแรมในกรุงเทพฯ สาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานของโรงแรมระดับ 5 ดาว ทั้งโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ และโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ เซ็นทรัลพลาซาลาดพร้าว
- ต่างจังหวัด: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่ม 67% เป็น 2,462 บาท เป็นผลจากการเพิ่มของอัตราการเข้าพัก (OCC) เป็นสำคัญจาก 41% เป็น 62% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 9% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 3,957 บาท โดยเฉพาะโรงแรมในแบรนด์เซ็นทารา รีเซิร์ฟ และเซ็นทารา แกรนด์ อีกทั้ง โรงแรมเซ็นทารา หาดใหญ่ มีการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ต่างประเทศ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) อยู่ที่ 5,622 บาท เติบโต 3% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 70% เป็น 74% ในไตรมาส 2/2566 ถึงแม้ว่าราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 2% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 7,580 บาท จากการลดลงของราคาห้องพักเฉลี่ยโรงแรมมัลดีฟส์
 - มัลดีฟส์: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) ลดลง 23% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 6,896 บาท อัตราการเข้าพัก (OCC) ลดลงจาก 66% เป็น 56% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 9% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 12,361 บาท ทั้งนี้หากพิจารณาในสกุลดอลลาร์สหรัฐ รายได้ทั้งหมดต่อห้องพักเฉลี่ย (TRevPAR) ลดลง 16% เทียบปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 332 ดอลลาร์สหรัฐ ผลการดำเนินงานที่ด้อยลงเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนหนึ่งเกิดจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวอินเดียซึ่งปัจจุบันเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความสำคัญปรับตัวลดลง ขณะที่กลุ่มนักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นลูกค้าหลักช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว ยังมีจำนวนไม่มากนักเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด

- คูโบ: อัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 72% เป็น 82% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เดิมโต 13% เทียบปีก่อน เป็น 6,226 บาท และรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) 5,094 บาท เพิ่มขึ้น 28% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการดำเนินแผนการตลาดเชิงรุกทั้งการปรับสมดุลช่องทางการจัดจำหน่ายและกลุ่มลูกค้า เพื่อให้ได้จุดดุลยภาพทั้งด้านอัตราการเข้าพักและราคาห้องพัก
- ไตรมาส 2/2566 ธุรกิจโรงแรมมีรายได้รวมอยู่ที่ 2,028 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 608 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 43%) จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,131 ล้านบาท (ไตรมาส 2/2565: 772 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 47% และมีอัตรากำไรขั้นต้น 60% ทรงตัวเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน ธุรกิจโรงแรมมีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) จำนวน 613 ล้านบาท (ไตรมาส 2/2565: 330 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) 30% เพิ่มขึ้นเทียบกับปีก่อน (ไตรมาส 2/2565: 23%) ทั้งนี้ การปรับตัวเพิ่มขึ้นของ % EBITDA ไตรมาส 2/2566 เนื่องจากการฟื้นตัวของโรงแรมภายในประเทศ แม้มีค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดดำเนินการ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้าที่เพิ่มขึ้น (รายละเอียดตามภาคผนวก) บริษัทฯ ขาดทุนสุทธิจำนวน 14 ล้านบาท (ไตรมาส 2/2565: ขาดทุนสุทธิ 116 ล้านบาท) ดีขึ้น 88% เทียบปีก่อน ทั้งนี้ ต้นทุนทางการเงินของธุรกิจโรงแรมจำนวน 263 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้น 102 ล้านบาท เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนหนึ่งมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น และผลกระทบทางการเงินจากพันธบัตรสัญญาเช่าโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า และการต่อสัญญาเช่าโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท หัวหิน ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินและค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น (รายละเอียดตามภาคผนวก)
- ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของสำหรับ 6 เดือน ปี 2566

อัตราการเข้าพัก (Occupancy - OCC)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	6 เดือน 2566	6 เดือน 2565	เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	73%	42%	31%
ต่างจังหวัด	70%	32%	38%
มัลดีฟส์	72%	76%	-4%
คูโบ	83%	73%	10%
ประเทศไทยเฉลี่ย	71%	35%	36%
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมคูโบ)	71%	38%	33%
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	72%	42%	30%

ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Average Room Rate - ARR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	6 เดือน 2566	6 เดือน 2565	เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	3,837	2,850	35%
ต่างจังหวัด	4,370	3,713	18%
มัลดีฟส์	14,676	15,543	-6%
คูไบ	6,335	5,625	13%
ประเทศไทยเฉลี่ย	4,202	3,398	24%
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมคูไบ)	4,806	4,785	0%
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	5,016	4,961	1%

รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Revenue per Available Room - RevPAR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	6 เดือน 2566	6 เดือน 2565	เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	2,791	1,196	133%
ต่างจังหวัด	3,055	1,199	155%
มัลดีฟส์	10,575	11,748	-10%
คูไบ	5,233	4,098	28%
ประเทศไทยเฉลี่ย	2,974	1,198	148%
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมคูไบ)	3,405	1,797	89%
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	3,625	2,073	75%

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับ 6 เดือน 2566

ธุรกิจโรงแรม (ล้านบาท)	2566	2565	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากกิจการโรงแรม	4,408	2,356	87%
รายได้รวม (รวมรายได้อื่น)	4,861	2,669	82%
กำไรขั้นต้น	2,779	1,400	99%
% อัตรากำไรขั้นต้น	63%	59%	4% pts
EBITDA	1,734	654	165%
% EBITDA	36%	25%	11% pts
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	524	(264)	298%
% อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	11%	-10%	21% pts

• 6 เดือน ปี 2566:

- อัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้น จาก 42% เป็น 72% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 1% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 5,016 บาท ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 75% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 3,625 บาท
 - กรุงเทพฯ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 133% อยู่ที่ 2,791 บาท จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก (OCC) จาก 42% เป็น 73% ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) อยู่ที่ 3,837 บาท เพิ่มขึ้น 35% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการปรับราคาของโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นสำคัญ
 - ต่างจังหวัด: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 155% เป็น 3,055 บาท เป็นผลจากอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มจาก 32% เป็น 70% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 18% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 4,370 บาท การฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญเกิดจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการเปิดประเทศจีน
 - ต่างประเทศ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 7% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 6,800 บาท โดยอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 74% เป็น 80% แต่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 1% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 8,553 บาท
 - มัลดีฟส์: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) ลดลง 10% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 10,575 บาท จากการลดลงของอัตราการเข้าพัก (OCC) จาก 76% เป็น 72% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 6% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 14,676 บาท ทั้งนี้หากพิจารณาในสกุลดอลลาร์สหรัฐ รายได้ทั้งหมดต่อห้องพักเฉลี่ย (TRevPAR) ลดลง 5% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 483 ดอลลาร์สหรัฐ
 - คูไบ: มีอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 73% เป็น 83%, ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เติบโต 13% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 6,335 บาท และรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) 5,233 บาท เติบโต 28% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับ 6 เดือน ปี 2566 ธุรกิจโรงแรม มีรายได้รวมอยู่ที่ 4,861 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,192 ล้านบาท (หรือ 82%) เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 2,779 ล้านบาท (6 เดือน ปี 2565: 1,400 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 99% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น อยู่ที่ 63% เพิ่มขึ้นเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน (6 เดือน ปี 2565: 59%) ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมมีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) จำนวน 1,734 ล้านบาท (6 เดือน ปี 2565: EBITDA 654 ล้านบาท) คิดเป็นอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม

(% EBITDA) อยู่ที่ 36% คีขึ้นเทียบปีที่ผ่านมา (6 เดือน ปี 2565: 25%) มีกำไรสุทธิจำนวน 524 ล้านบาท เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนขาดทุนสุทธิ 264 ล้านบาท เดบิต 298% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

2.2.2 ธุรกิจอาหาร

ผลการดำเนินงานธุรกิจอาหารสำหรับไตรมาส 2/2566

% อัตราการเติบโตสาขาเดิม (SSS)	2/2566	2/2565
4 แแบรนด์หลัก	5%	16%
แบรนด์อื่นๆ*	0%	45%
เฉลี่ย	5%	19%

% อัตราการเติบโตจากยอดขายรวม (TSS)	2/2566	2/2565
4 แแบรนด์หลัก	9%	22%
แบรนด์อื่นๆ*	13%	45%
เฉลี่ย	10%	25%

* ไม่รวมแบรนด์ร่วมทุน

จำนวนสาขารายแบรนด์	2/2566	2/2565
เค เอฟ ซี	324	305
มิสเตอร์โดนัท	467	457
อานตี้ แอนตี้	214	202
โอโตยะ	45	46
เปปเปอร์ลันซ์	50	48
โคลด์สต โคน ครีมเมอรี่	16	16
เดอะ เทอเรส	5	6
ชาบูตง ราเมน	16	16
โยชิโนยะ	27	32
เทนยะ	12	12
กัตสึยะ	60	52
อรรอยดี	25	37
เกาลูน	1	1
อาริกาโตะ	198	162
แกร็บคิทเช่น บาย เอเวอรี่ฟู้ด	17	25
แบรนด์ร่วมทุน		

สลัดแฟลททอรี ⁽¹⁾	33	25
บราวนี่ คาเฟ่	9	15
คาเฟ่ อเมซอน - เวียดนาม ⁽¹⁾	21	12
ส้มตำน้ำ	5	5
ชินคันเซ็น ซูชิ ⁽¹⁾	45	38
รวม	1,590	1,512

⁽¹⁾ แปรณคัที่รวมอยู่ในการร่วมค้ำในงบการเงิน

ธุรกิจอาหาร (ล้านบาท)	2/2566	2/2565	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขาย	3,166	2,895	9%
รายได้รวม (รวมรายได้อื่น)	3,222	2,919	10%
กำไรขั้นต้น	1,726	1,659	4%
% อัตรากำไรขั้นต้น	55%	57%	-2% pts
EBITDA	610	661	-8%
% EBITDA	19%	23%	-4% pts
กำไรสุทธิ	135	138	-2%
% อัตรากำไรสุทธิ	4%	5%	-1% pts

- สำหรับผลประกอบการ ไตรมาส 2/2566 บริษัทฯ มีรายได้รวม 3,222 ล้านบาท อัตราการเติบโตจากยอดขายรวม (%TSS) เพิ่มขึ้น 10% เทียบปีก่อน โดยมีการเติบโตของยอดขายของสาขาเดิม (%SSS) 5% การเติบโตของยอดขายในไตรมาสนี้ ยังคงเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการนั่งทานในร้าน (Dine-in) และซื้อกลับบ้าน (Takeaway) เป็นสำคัญ ในขณะที่รายได้จากเดลิเวอรี่ (Delivery) มีสัดส่วนที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด รายได้จากการขายผ่านช่องทางเดลิเวอรี่ (Delivery) ยังมีสัดส่วนที่สูงกว่าอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากปัจจุบันผู้บริโภคมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมและทุกแบรนด์สามารถจัดจำหน่ายผ่านช่องทางเดลิเวอรี่ได้
- ณ สิ้นไตรมาสที่ 2/2566 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 1,590 สาขา เพิ่มขึ้น 78 สาขา เมื่อเทียบกับสิ้นไตรมาส 2/2565 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มสาขาของ อารีกา โตะ (+36), เคเอฟซี (+19), อานตี้ แอนส์ (+12) และมิสเตอร์โดนัท (+10)
- ธุรกิจอาหาร มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,726 ล้านบาท (ไตรมาส 2/2565: 1,659 ล้านบาท) เติบโต 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 55% ของรายได้จากธุรกิจอาหาร ลดลงเทียบกับปีก่อน (ไตรมาส 2/2565: 57%) โดยเป็นผลจากแรงกดดันทางด้านต้นทุนราคาวัตถุดิบที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในแบรนด์หลัก รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยเฉพาะ ค่าไฟฟ้าที่มีการปรับเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก ซึ่งถือเป็นปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อต้นทุนในไตรมาสนี้ ธุรกิจอาหารมีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) อยู่ที่ 610 ล้านบาท (ไตรมาส 2/2565: 661 ล้านบาท) หรือลดลง 8% เทียบกับปีก่อน โดยอัตราส่วนต่อรายได้รวม (% EBITDA) อยู่ที่ 19% ลดลงเทียบกับปีก่อน (% EBITDA ไตรมาส 2/2565: 23%) ธุรกิจอาหารมีกำไรสุทธิ 135 ล้านบาท (ไตรมาส 2/2565: 138 ล้านบาท)

ผลการดำเนินงานธุรกิจอาหารสำหรับ 6 เดือน ปี 2566

% อัตราการเติบโตสาขาเดิม (SSS)	6 เดือน ปี 2566	6 เดือน ปี 2565
4 แบรินด์หลัก	7%	12%
แบรนด์อื่นๆ*	3%	29%
เฉลี่ย	6%	14%

% อัตราการเติบโตจากยอดขายรวม (TSS)	6 เดือน ปี 2566	6 เดือน ปี 2565
4 แบรินด์หลัก	11%	18%
แบรนด์อื่นๆ*	18%	36%
เฉลี่ย	13%	20%

* ไม่รวมแบรนด์ร่วมทุน

ธุรกิจอาหาร (ล้านบาท)	2566	2565	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขาย	6,176	5,511	12%
รายได้รวม (รวมรายได้อื่น)	6,253	5,552	13%
กำไรขั้นต้น	3,365	3,160	6%
% อัตรากำไรขั้นต้น	54%	57%	-3% pts
EBITDA	1,160	1,288	-10%
% EBITDA	19%	23%	-4% pts
กำไรสุทธิ	226	243	-7%
% อัตรากำไรสุทธิ	4%	4%	-

- สำหรับผลประกอบการในช่วง 6 เดือนปี 2566 รายได้จากธุรกิจอาหารรวม 6,253 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 701 ล้านบาท (หรือ 13%) เมื่อเทียบกับในช่วง 6 เดือนปี 2565 โดยมีอัตราการเติบโตรายได้รวม (TSS) เฉลี่ย 13% สำหรับ 4 แบรินด์หลัก (TSS) 11% และแบรนด์อื่นๆ 18% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของบริษัทฯ เป็นการเติบโตจากยอดขายสาขาเดิม (SSS) เฉลี่ย 6% (6 เดือนปี 2565: 14%) โดย 4 แบรินด์หลัก มีอัตรา (SSS) เพิ่มขึ้นเฉลี่ยอยู่ที่ 7% และแบรนด์อื่นเติบโต 3% ธุรกิจอาหารมีกำไรขั้นต้น 3,365 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% เทียบปีก่อน โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น 54% ลดลงเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน (6 เดือนปี 2565: 57%) และมีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) อยู่ที่ 1,160 ล้านบาท (6 เดือนปี 2565: 1,288 ล้านบาท) ลดลง 10% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีอัตราส่วน EBITDA ต่อรายได้รวม (% EBITDA) อยู่ที่ 19% (6 เดือนปี 2565: 23%) ธุรกิจอาหารมีกำไรสุทธิ 226 ล้านบาท (6 เดือน 2565: 243 ล้านบาท)

3. สถานะทางการเงิน

ฐานะการเงินและกระแสเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 55,208 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,042 ล้านบาท หรือ 15% เทียบกับสิ้นปี 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 6,931 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะยาว โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช และรีสอร์ท หัวหิน และ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า และการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,078 ล้านบาท ขณะที่ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 469 ล้านบาท และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง 318 ล้านบาท เทียบสิ้นปี 2565

หนี้สินรวม มีจำนวน 35,395 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,120 ล้านบาท หรือ 21% จากสิ้นปี 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 7,006 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะยาว โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช และรีสอร์ท หัวหิน และ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า ขณะที่เจ้าหนี้การค้าลดลง 857 ล้านบาท

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 19,813 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 922 ล้านบาท จากกำไรสุทธิของบริษัทจากผลประกอบการ 6 เดือนจำนวน 750 ล้านบาท และผลต่างจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศจำนวน 172 ล้านบาท

สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 814 ล้านบาท เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 426 ล้านบาท ลดลง 671 ล้านบาท (หรือลดลง 61%) โดยส่วนใหญ่เป็นการจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 837 ล้านบาท และเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 130 ล้านบาท ในขณะที่มีดอกเบี้ยรับจากการร่วมค้า 167 ล้านบาท และเงินลงทุนชั่วคราวลดลง 318 ล้านบาท บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,026 ล้านบาท ใกล้เคียงปีก่อน (สิ้นปี 2565: 1,105 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายดอกเบี้ย 267 ล้านบาท และชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า 671 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 4,800 ล้านบาท ด้วยเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3,300 ล้านบาท และเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ 1,500 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 2/2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.7	0.6
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.5	1.2
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.8	0.8

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องดีขึ้นจากสิ้นปี 2565 เป็น 0.7 เท่า จากการลดลงของส่วน
ของหนี้สินหมุนเวียนในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี อัตราส่วน
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.5 เท่า เทียบสิ้นปีก่อนซึ่งเป็นผลกระทบทางการบัญชีจากการ
บันทึกสัญญาเช่าโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า และการต่อสัญญาเช่าโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท
หัวหิน และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนผู้ถือหุ้น 0.8 เท่า ทรงตัว
เทียบสิ้นปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเงื่อนไขกับสถาบันการเงินเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
(ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 2.0 เท่า

4. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน

- ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานปี 2566

ธุรกิจโรงแรม: ต้นทุนวัตถุดิบที่มีความผันผวน, ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น
รวมถึงความเสี่ยงของเศรษฐกิจถดถอย ความไม่มีเสถียรภาพทางการเมืองภายในประเทศ เป็นความท้าทายในการ
ดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงยังคงเน้นการประกอบธุรกิจและความคุมต้นทุนด้วยความระมัดระวังอย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนการ
ออกหุ้นกู้เพื่อเพิ่มสัดส่วนอัตราดอกเบี้ยคงที่แทนอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การจ่ายเงินกู้ก่อนกำหนดจากกระแสเงินสด
สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพื่อลดภาระดอกเบี้ย อีกทั้งเตรียมแผนการขายและการตลาดตามสถานการณ์การท่องเที่ยว
อย่างเหมาะสม

- ในปี 2566 บริษัทฯ จะรับรู้รายได้สำหรับโรงแรมเปิดใหม่ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ 1 โรงแรม คือ
 - โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า ระดับ 5 ดาว จำนวน 515 ห้อง เปิดดำเนินการวันที่ 1 กรกฎาคม 2566
โดยในโครงการนี้บริษัทฯ มีบริษัท Centara Osaka Japan Kabushiki Kaisha ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ
ถือหุ้น 100% เป็นผู้เช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินกิจการโรงแรม และบริษัทฯ ยังเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร่วมทุน
Centara Osaka Tokutei Mokutei Kaisha ซึ่ง ณ สิ้นไตรมาส 2/2566 บริษัทฯ ถือหุ้น 53% เป็นผู้ถือทรัพย์สิน
ดังนั้นในโครงการดังกล่าวบริษัทฯ จึงมีวิธีบันทึกบัญชีแยกตามบริษัทดังนี้
 - บริษัท Centara Osaka Japan Kabushiki Kaisha ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้น 100% และเป็นผู้เช่า
ทรัพย์สินเพื่อดำเนินกิจการโรงแรม บริษัทฯ จะบันทึกผลการดำเนินงานของโรงแรมซึ่ง
ดำเนินการโดยบริษัทย่อยจะรับรู้ทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในงบการเงินรวม
 - บริษัท Centara Osaka Tokutei Mokutei Kaisha ซึ่ง ณ สิ้นไตรมาส 2/2566 บริษัทฯ ถือหุ้น 53%
เป็นบริษัทร่วมทุนและผู้ถือทรัพย์สิน บริษัทฯ จะบันทึกผลการดำเนินงานและมูลค่าเงิน
ลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวม
- บริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) สำหรับโรงแรมในประเทศไทย 2 โรงแรมดังนี้:
 - โรงแรมเซ็นทารา ภาวดี กรุงเทพฯ จำนวน 335 ห้อง โดยเริ่มปิดโรงแรมทั้งหมดเพื่อปรับปรุงในช่วงไตรมาส
3/2566
 - โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ มิวราจ บีช รีสอร์ท พัทยา จำนวน 553 ห้อง ทอยปิดปรับปรุง ซึ่งคาดว่าจะมี
ผลกระทบต่อผลการดำเนินงานอย่างจำกัด โดยเริ่มในช่วงไตรมาส 3/2566

- ผลกระทบทางการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่าระยะยาวโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ทและวิลล่า หัวหิน และ สัญญาเช่าโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า ซึ่งมีผลต่อ ค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ยจ่าย และ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้จากภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี โดยคาดว่าจะมีผลกระทบในไตรมาส 3/2566 และ ไตรมาส 4/2566 มีดังนี้

ผลกระทบจากสัญญาเช่าระยะยาว (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2566	ไตรมาส 4/2566
โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ทและวิลล่า หัวหิน		
● ค่าเสื่อมราคา	(15)	(15)
● ดอกเบี้ยจ่าย	(25)	(24)
● รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้จากภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(32)	8
โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า		
● ค่าเสื่อมราคา	(28)	(28)
● ดอกเบี้ยจ่าย	(42)	(42)

ธุรกิจอาหาร: สถานการณ์ความตึงเครียดระหว่างประเทศของรัสเซียและยูเครน ได้ส่งผลกระทบต่อราคาวัตถุดิบทำให้ต้นทุนอาหารมีความผันผวนอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ในช่วงปี 2022 เป็นต้นมา ต้นทุนในการประกอบการอื่นๆ ก็มีการปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงต้นทุนค่าไฟ ค่าจ้างแรงงานและค่าขนส่ง ส่งผลให้การบริหารจัดการต้นทุนมีความท้าทายมากขึ้นเป็นอย่างมาก บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงสถานการณ์ดังกล่าว และมีการวางแผนในการเจรจาต่อรองกับผู้ขายวัตถุดิบอย่างต่อเนื่อง มีการทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าสำหรับวัตถุดิบหลักเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคา และหาแหล่งวัตถุดิบทดแทน รวมถึงการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ ปรับราคา และจัดโปรโมชั่นหรือกิจกรรมส่งเสริมการขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงไป นอกเหนือจากนี้บริษัทฯ ยังคงเพิ่มการขายผ่านช่องทางที่หลากหลาย เช่น ผ่านทางช่องทาง online และ platform ต่างๆ (omni channel) และยังมีแผนการปรับเปลี่ยนสาขาที่ไม่สามารถทำกำไรได้ตามเป้าหมายเพื่อรักษาอัตราทำกำไรของบริษัทฯ

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญสำหรับแผนการเพิ่มประสิทธิภาพและรักษาอัตราการทำกำไรให้เป็นไปตามเป้าหมาย โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญแผนการบริหารจัดการใน 3 เรื่องหลัก ได้แก่ การสร้างรายได้ การลดต้นทุน และ ควบคุมในด้านการลงทุนขยายธุรกิจ ดังเช่นที่ได้ทำมาอย่างต่อเนื่อง

- แผนการเติบโตธุรกิจแบบยั่งยืน

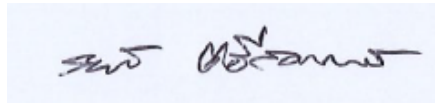
จากแผนเป้าหมายระยะยาว 2563-2572 ลดการใช้พลังงาน การใช้น้ำ ของเสีย และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลง ร้อยละ 20 จากปีฐาน 2562 ทั้งนี้ ในไตรมาส 2/2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ลงนามสัญญาเงินกู้ที่เชื่อมโยงกับการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน (Sustainability-Linked Loan: SLL) ฉบับแรก กับธนาคารซูมิโตโม มิตรชุกู แบงก์กิ้ง คอร์ปอเรชั่น เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการแสดงเจตจำนงในการดำเนินธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

- แนวโน้มธุรกิจปี 2566

- ธุรกิจโรงแรม: ภาพรวมปี 2566 คาดการณ์อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (รวมโรงแรมร่วมทุน) 68% - 72% และรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) อยู่ที่ 3,400 – 3,700 ตัวเลขประมาณการได้สะท้อนถึงผลการดำเนินงานครึ่งปีแรกที่ดีกว่าคาด โดยการเติบโตของ RevPAR มาจากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะโรงแรมในประเทศไทยและการเพิ่มขึ้นของราคาห้องพักจากโรงแรมเช็ทราแกรนด์ โอซาก้า ซึ่งมีราคาห้องพักเฉลี่ยสูงกว่าโรงแรมในประเทศ
- ธุรกิจอาหาร: ในปี 2566 บริษัทฯ ประมาณการอัตราการเติบโตจากสาขาเดิม (Same-Store-Sales: SSS) (ไม่รวมกิจการร่วมค้า) 5% - 7% เทียบปีก่อน และอัตราการเติบโตของยอดขายรวมทุกสาขา (Total-System-Sales: TSS) จะอยู่ในช่วง 10% - 12% เทียบปีที่ผ่านมา สำหรับการเติบโตของจำนวนสาขา บริษัทฯ คาดว่าจะมีจำนวนสาขาเพิ่มขึ้นสุทธิรวมแบรนด์ร่วมทุน ประมาณ 110-130 สาขา (รวมสาขา shop-in-shop อารีกาโตะในมิสเตอร์โดนัท) เทียบกับปี 2565 ซึ่งเน้นการขยายสาขาในช่วงครึ่งปีหลัง โดยแบรนด์ที่เน้นการขยายสาขาเพิ่มได้แก่ เค เอฟ ซี, อานตี้ แอนตี้, สลัดเพลทออรี, สัมตำนำว และ ซินคันเซ็น ซูชิ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายกันย์ ศรีสมพงษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน และ รองประธานฝ่ายการเงินและบริหาร

ภาคผนวก

รายละเอียดรายการพิเศษที่มีนัยสำคัญไตรมาส 2/2566 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 2/2565	ไตรมาส 1/2565
ค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดดำเนินงานโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า (เปิดดำเนินการ 1 ก.ค. 2566)	(77)	(23)	(9)	(2)
ค่าเสื่อมราคาจากสัญญาเช่า โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า	(28)	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายจากสัญญาเช่า โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ โอซาก้า	(42)	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	38	25	(10)	90
ค่าเสื่อมราคาจากสัญญาเช่า โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท และวิลล่า หัวหิน	(8)	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายจากสัญญาเช่า โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท และวิลล่า หัวหิน	(13)	-	-	-