CENTARA
HOTELS & RESORTS

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

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

13 พฤษภาคม 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอเรียนชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยและมัลดีฟส์
2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม และรายธุรกิจของบริษัทฯ
3. สถานะทางการเงิน
4. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานและแนวโน้มปี 2562

## 1. ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยว

### 1.1 การท่องเที่ยวไทย

นักท่องเที่ยวต่างชาติไตรมาส 1/2562 มีจำนวนทั้งสิ้น 10.8 ล้านคน เติบโตเล็กน้อย 1.5% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยนักท่องเที่ยวหลักจากจีนและยุโรปลดลง 2.1% และ 2.5% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีสัดส่วน 28.9% และ 22.6% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ อย่างไรก็ดี นักท่องเที่ยวจากญี่ปุ่น มาเลเซีย และเกาหลียังคงเติบโตได้ดีเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนในอัตราการเติบโต 9.5% 8.4% และ 7.1% ตามลำดับ ขณะที่นักท่องเที่ยวอินเดียเติบโตอย่างมาก 25.0% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

### 1.2 การท่องเที่ยวมัลดีฟส์

นักท่องเที่ยวไตรมาส 1/2562 รวม 482,978 คน เติบโตอย่างมาก 15.0% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีน เติบโต 5.6% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา คิดเป็นสัดส่วน 15.9% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด และการเติบโตของนักท่องเที่ยวชาวยุโรป 13.0% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 55.8% ของ

นักท่องเที่ยวทั้งหมด โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวหลัก คือ ชาวอิตาลี เยอรมัน และอังกฤษ เติบโต 27.4% 13.6% และ 10.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ

## 2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม และรายธุรกิจของบริษัทฯ

### 2.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 และปี 2561

| (หน่วย: ล้านบาท) | ไตรมาส 1 ปี 2562 | | ไตรมาส 1 ปี 2561 | | เปลี่ยนแปลง (เพิ่มขึ้น + / ลดลง -) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | จำนวนเงิน | % | จำนวนเงิน | % | จำนวนเงิน | % |
| รายได้จากธุรกิจโรงแรม [1] | 2,755.6 | 48.8% | 2,948.8 | 51.4% | (193.2) | -6.6% |
| รายได้จากธุรกิจอาหาร | 2,887.4 | 51.2% | 2,792.5 | 48.6% | 94.9 | 3.4% |
| **รวมรายได้** | **5,643.0** | **100.0%** | **5,741.3** | **100.0%** | **(98.3)** | **-1.7%** |
| ต้นทุนขาย - ธุรกิจโรงแรม | 867.0 | 15.4% | 922.7 | 16.1% | (55.7) | -6.0% |
| ต้นทุนขาย - ธุรกิจอาหาร | 1,389.9 | 24.6% | 1,325.6 | 23.1% | 64.3 | 4.9% |
| รวมต้นทุนขาย[2] | 2,256.9 | 40.0% | 2,248.3 | 39.2% | 8.6 | 0.4% |
| หัก ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 1,896.4 | 33.6% | 1,849.6 | 32.2% | 46.8 | 2.5% |
| บวก ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย | 7.9 | 0.1% | 21.0 | 0.4% | (13.1) | -62.4% |
| **กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA)** | **1,497.6** | **26.5%** | **1,664.4** | **29.0%** | **(166.8)** | **-10.0%** |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | (510.5) | -9.0% | (496.0) | -8.6% | 14.5 | 2.9% |
| **กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBIT)** | **987.1** | **17.5%** | **1,168.4** | **20.4%** | **(181.3)** | **-15.5%** |
| หัก ต้นทุนทางการเงิน | (53.6) | -0.9% | (49.3) | -0.9% | 4.3 | 8.7% |
| หัก ภาษีเงินได้ | (139.0) | -2.5% | (182.4) | -3.2% | (43.4) | -23.8% |
| หัก กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (49.2) | -0.9% | (53.7) | -0.9% | (4.5) | -8.4% |
| **กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ** | **745.3** | **13.2%** | **883.0** | **15.4%** | **(137.7)** | **-15.6%** |
| **รายการพิเศษ** | | | | | | |
| เงินชดเชยความเสียหายจากประกัน (สุทธิจากภาษี) | 80.6 | 1.4% | - | - | 80.6 | |
| **กำไรสุทธิ** | **825.9** | **14.6%** | **883.0** | **15.4%** | **(57.1)** | **-6.5%** |

(1) รวมรายได้จากการตัดจำหน่ายค่าเช่ารับล่วงหน้า-เซ็นทาราแกรนด์ สมุย จำนวน 24.7 ล้านบาท/ไตรมาส

(2) ต้นทุนขายไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายส่วนที่ปันส่วนเป็นต้นทุนขาย

ไตรมาส 1/2562: บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,643.0 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2561: 5,741.3 ล้านบาท) ลดลง 98.3 ล้านบาท (หรือลดลง 1.7%) จากการลดลงของรายได้ธุรกิจโรงแรม โดยสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจโรงแรมต่อรายได้จากธุรกิจอาหารอยู่ที่ 49% : 51% (ไตรมาส 1/2561: 51% : 49%) ขณะที่กำไรขั้นต้นรวม 3,255.0 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2561: 3,360.2 ล้านบาท) ลดลง 3.1% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯมีกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) รวม 1,497.6 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2561: 1,664.4 ล้านบาท) ลดลง 166.8 ล้านบาท (หรือลดลง 10.0%) จากไตรมาส 1/2561 โดยคิดเป็นอัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) ลดลงอยู่ที่ 26.5% (ไตรมาส 1/2561: 29.0%) จากทั้งสองธุรกิจที่ลดลง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำไร

สุทธิจากการดำเนินงานปกติ 745.3 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2561: 883.0 ล้านบาท) ลดลง 137.7 ล้านบาท หรือลดลง 15.6% เทียบปีก่อน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ รับรู้รายได้เงินชดเชยความเสียหายจากประกันสำหรับเหตุการณ์เพลิงไหม้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ บิ๊กซี ราชดำริ และเซ็นเตอร์วัน เมื่อปี 2553 จำนวนรวม 80.6 ล้านบาท (สุทธิจากภาษี) ส่งผลให้กำไรสุทธิอยู่ที่ 825.9 ล้านบาท ลดลง 57.1 ล้านบาท หรือลดลง 6.5% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

## 2.2 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

### 2.2.1 ธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทมีโรงแรมภายใต้การบริหารทั้งสิ้น จำนวน 68 โรงแรม (13,477 ห้อง) โดยเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วทั้งสิ้น 39 โรงแรม (7,563 ห้อง) และเป็นโรงแรมที่กำลังพัฒนา 29 โรงแรม (5,914 ห้อง) ในส่วน 39 โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วนั้น 17 โรงแรม (4,184 ห้อง) เป็นโรงแรมที่บริษัทฯเป็นเจ้าของ และ 22 โรงแรม (3,379 ห้อง) เป็นโรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาบริหาร

**ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของสำหรับไตรมาส 1/2562**

| อัตราการเข้าพัก (Occupancy - OCC) | ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด | | |
|---|---|---|---|
| | 1/2562 | 1/2561 | เปลี่ยนแปลง |
| กรุงเทพฯ | 80.5% | 86.3% | -5.8% |
| ต่างจังหวัด | 83.9% | 85.9% | -2.0% |
| มัลดีฟส์ | 90.9% | 86.2% | 4.7% |
| ประเทศไทยเฉลี่ย | 82.8% | 86.0% | -3.2% |
| รวมเฉลี่ย | 83.3% | 86.0% | -2.7% |

| ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Average Room Rate - ARR) | ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด | | |
|---|---|---|---|
| | 1/2562 | 1/2561 | เปลี่ยนแปลง |
| กรุงเทพฯ | 3,299 | 3,244 | 1.7% |
| ต่างจังหวัด | 5,111 | 5,366 | -4.8% |
| มัลดีฟส์ | 19,746 | 21,492 | -8.1% |
| ประเทศไทยเฉลี่ย | 4,530 | 4,671 | -3.0% |
| รวมเฉลี่ย | 5,541 | 5,690 | -2.6% |

| รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Revenue per Available Room - RevPar) | ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด | | |
|---|---|---|---|
| | 1/2562 | 1/2561 | เปลี่ยนแปลง |
| กรุงเทพฯ | 2,657 | 2,798 | -5.0% |
| ต่างจังหวัด | 4,288 | 4,608 | -6.9% |
| มัลดีฟส์ | 17,956 | 18,524 | -3.1% |
| ประเทศไทยเฉลี่ย | 3,750 | 4,017 | -6.7% |
| รวมเฉลี่ย | 4,615 | 4,894 | -5.7% |

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับไตรมาส 1/2562

| ธุรกิจโรงแรม (ล้านบาท) | 1/2562 | 1/2561 | เปลี่ยนแปลง |
|---|---|---|---|
| รายได้จากกิจการโรงแรม | 2,644.4 | 2,834.1 | -6.7% |
| รายได้รวม (รวมรายได้อื่น) | 2,755.6 | 2,948.8 | -6.6% |
| กำไรขั้นต้น | 1,777.4 | 1,911.4 | -7.0% |
| % อัตรากำไรขั้นต้น | 67.2% | 67.4% | -0.2% |
| EBITDA | 1,175.5 | 1,323.8 | -11.2% |
| % EBITDA | 42.7% | 44.9% | -2.2% |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน | 607.6 | 735.2 | -17.4% |
| % อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน | 22.0% | 24.9% | -2.9% |
| บวก เงินชดเชยความเสียหายจากประกัน (สุทธิจากภาษี) | 29.4 | - | |
| **กำไรสุทธิหลังรายการพิเศษ** | **637.0** | **735.2** | **-13.4%** |
| % อัตรากำไรสุทธิหลังรายการพิเศษ | 23.1% | 24.9% | -1.8% |

<u>ไตรมาส 1/2562</u>:

- ธุรกิจโรงแรม มีรายได้รวมอยู่ที่ 2,755.6 ล้านบาท ลดลง 193. 2 ล้านบาท (หรือลดลง 6.5%) จากไตรมาส 1/2561 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการปิดห้องจำนวน 36 ห้องของโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์บีชรีสอร์ท สมุย ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2561 ถึงปัจจุบัน โดยรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ลดลง 5.7% อยู่ที่ 4,615 บาท จากการลดลงของอัตราเข้าพักจาก 86.0% เป็น 83.3% ในไตรมาส 1/2562 และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 2.6% อยู่ที่ 5,541 บาท
  - <u>กรุงเทพฯ</u>: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ลดลง 5.0% อยู่ที่ 2,657 บาท อัตราการเข้าพัก (OCC) ลดลงจาก 86.3% เป็น 80.5% แต่ราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 1.7% เทียบปีก่อน อยู่ที่ 3,299 บาท การปรับตัวลดลงของ RevPar ดังกล่าวเป็นผลสืบเนื่องจากการลดลงของงานจัดประชุมสัมมนาในช่วงการเลือกตั้ง ในขณะที่ปีที่ผ่านมางานจัดประชุมสัมมนามีการเติบโตที่ดีมาก การลดลงของ RevPar มาจากทั้งโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ และโรงแรม

เซ็นทรา บายเซ็นทารา ศูนย์ราชการ และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ ซึ่งกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นหน่วยงานราชการ อีกทั้ง โรงแรมเซ็นทราฯ ยังอยู่ในช่วงการปรับปรุงโรงแรมตั้งแต่ปลายปี 2561 ถึงกลางเดือนมีนาคม 2562

- ต่างจังหวัด: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ลดลง 6.9% เป็น 4,288 บาท เป็นผลจากการลดลงอัตราการเข้าพัก (OCC) จาก 85.9% เป็น 83.9% ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 4.8% เป็น 5,111 บาท RevPar ที่ลดลงเป็นผลจากการลดลงของลูกค้าชาวจีน และชาวยุโรปซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่สำคัญในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ในทิศทางเดียวกันกับภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยตามที่ได้กล่าวข้างต้น โดยส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมในจังหวัดกระบี่ เกาะสมุย จังหวัดภูเก็ต และเมืองพัทยาอย่างมีนัยสำคัญ
- มัลดีฟส์: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ลดลง 3.1% อยู่ที่ 17,956 บาท โดยเป็นผลจากราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 8.1% เป็น 19,746 บาท ขณะที่อัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 86.2% เป็น 90.9% ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลดอลลาร์สหรัฐ รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ลดลง 3.2% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ไตรมาส 1/2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,777.4 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2561: 1,911.4 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยเป็น 67.2% (ไตรมาส 1/2561: 67.4%) ในขณะที่อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ต่อรายได้รวม (% EBITDA) ในไตรมาส 1/2562 อยู่ที่ 42.7% ลดลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 1/2561: 44.9%) เนื่องจากการลดลงของรายได้ห้องพักเฉลี่ย (RevPar) และรายได้รวม บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 607.6 ล้านบาท ลดลง 17.4% เทียบปีก่อน อย่างไรก็ดี บริษัทฯมีรายการพิเศษจากรายได้เงินชดเชยความเสียหายจากประกันสำหรับเหตุการณ์เพลิงไหม้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์เมื่อปี 2553 จำนวน 29.4 ล้านบาท (สุทธิจากภาษี) ส่งผลให้มีกำไรสุทธิหลังรายการพิเศษ 637.0 ล้านบาท ลดลง 13.4% เทียบปีก่อน

2.2.2 ธุรกิจอาหาร

**ผลการดำเนินงานธุรกิจอาหารสำหรับไตรมาส 1/2562**

| % อัตราการเติบโตสาขาเดิม (SSS) | 1/2562 | 1/2561 |
|---|---|---|
| 4 แบรนด์หลัก | -3.8% | -0.3% |
| 7 แบรนด์ (ไม่รวมอร่อยดี) | -3.5% | -3.0% |
| เฉลี่ย | -3.8% | -0.6% |

| % อัตราการเติบโตจากยอดขายรวม (TSS) | 1/2562 | 1/2561 |
|---|---|---|
| 4 แบรนด์หลัก | 2.6% | 7.1% |
| 7 แบรนด์ (ไม่รวมอร่อยดี) | 8.4% | 13.4% |
| เฉลี่ย | 3.4% | 7.9% |

| จำนวนสาขารายแบรนด์ | 1/2562 | 1/2561 |
|---|---|---|
| เค เอฟ ซี | 269 | 246 |
| มิสเตอร์โดนัท | 365 | 337 |
| อานดี้ แอนส์ | 172 | 148 |
| โอโตยะ | 46 | 44 |
| เปปเปอร์ลันช์ | 42 | 33 |
| โคลด์สโตน ครีมเมอรี่ | 18 | 20 |
| เดอะ เทอเรส | 9 | 9 |
| ชาบูตง ราเมน | 19 | 18 |
| โยชิโนยะ | 22 | 16 |
| เทนยะ | 10 | 7 |
| คัตสึยะ | 28 | 21 |
| อร่อยดี | 3 | - |
| รวม | 1,003 | 899 |

| ธุรกิจอาหาร (ล้านบาท) | 1/2562 | 1/2561 | เปลี่ยนแปลง |
|---|---|---|---|
| รายได้จากการขาย | 2,867.5 | 2,774.4 | 3.4% |
| รายได้รวม (รวมรายได้อื่น) | 2,887.4 | 2,792.5 | 3.4% |
| กำไรขั้นต้น | 1,477.6 | 1,448.8 | 2.0% |
| % อัตรากำไรขั้นต้น | 51.5% | 52.2% | -0.7% |
| EBITDA | 322.1 | 340.6 | -5.4% |
| % EBITDA | 11.2% | 12.2% | -1.0% |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน | 137.7 | 147.8 | -6.8% |
| % อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน | 4.8% | 5.3% | -0.5% |
| บวก เงินชดเชยความเสียหายจากประกัน (สุทธิจากภาษี) | 51.2 | - | |
| กำไรสุทธิหลังรายการพิเศษ | 188.9 | 147.8 | 27.8% |
| % อัตรากำไรสุทธิหลังรายการพิเศษ | 6.5% | 5.3% | 1.2% |

ไตรมาส 1/2562:

- บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอาหารรวม 2,887.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 94.9 ล้านบาท (หรือเติบโต 3.4%) จากไตรมาส 1/2561 มาจากอัตราการเติบโตของยอดขายรวมทุกสาขา (Total-System-Sales : TSS) เพิ่มขึ้น 3.4% (ไตรมาส 1/2561: 7.9%) จากการเพิ่มขึ้นของสาขา 104 สาขา (หรือเติบโต 11.6% เทียบ ณ สิ้นไตรมาส 1/2561) เป็น 1,003 สาขา ณ สิ้นไตรมาส 1/2562 ทั้งนี้ อัตราการเติบโตจากสาขาเดิม (Same-Store-Sales : SSS) ลดลง 3.8% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 1/2561: ลดลง 0.6%) โดยมาจากการลดลงของ SSS ทั้งในกรุงเทพฯและต่างจังหวัด อย่างไรก็ดี เคเอฟซี เดอะ เทอเรส และคัตซึยะ ยังคงมี SSS อยู่ในเกณฑ์บวก

- ไตรมาส 1/2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,477.6 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2561: 1,448.8 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 28.8 ล้านบาท หรือ 2.0% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 51.5% (ไตรมาส 1/2561: 52.2%) ลดลงเนื่องจากการออกชุดโปรโมชั่นที่มีต้นทุนสูง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของราคาวัตถุดิบและค่าขนส่ง กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ อยู่ที่ 322.1 ล้านบาท ลดลง 5.4% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวม (% EBITDA) อยู่ที่ 11.2% ลดลงเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา (ไตรมาส 1/2561: 12.2%) บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 137.7 ล้านบาท ลดลง 6.8% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีรายการพิเศษจากรายได้เงินชดเชยความเสียหายจากประกันสำหรับเหตุการณ์เพลิงไหม้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ บิ๊กซี ราชดำริ และเซ็นเตอร์วัน เมื่อปี 2553 จำนวน 51.2 ล้านบาท (สุทธิจากภาษี) กำไรสุทธิหลังรายการพิเศษ 188.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.1 ล้านบาท เติบโต 27.8% เทียบปีก่อน

**3. สถานะทางการเงิน:**

ฐานะการเงินและกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 27,068.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 621.2 ล้านบาท (หรือเติบโต 2.3%) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 417.3 ล้านบาท เงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 178.1 ล้านบาท ขณะที่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รวมถึงสิทธิการเช่าลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างงวด

หนี้สินรวม มีจำนวน 12,806.6 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 221.2 ล้านบาท (หรือลดลง 1.7%) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 200.4 ล้านบาท

บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 14,262.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 842.4 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 6.3%) ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรสุทธิไตรมาส 1/2562 จำนวน 825.9 ล้านบาท เป็นหลัก

ณ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,309.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 157.6 ล้านบาท (หรือเพิ่มขึ้น 13.7%) เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 155.9 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับการลดลงจำนวน 331.6 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนมีจำนวน 729.9 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 449.0 ล้านบาท เงินลงทุนชั่วคราว 178.1 ล้านบาท เป็นหลัก ขณะที่บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 140.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากจ่ายดอกเบี้ย 65.6 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน 132.8 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 57.6 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

| อัตราส่วนทางการเงิน | ไตรมาส 1/2562 | ปี 2561 |
|---|---|---|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) | 1.1 | 1.1 |
| อัตราส่วนหนี้สินสุทธิ*ต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.6 | 0.7 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.5 | 0.5 |

หมายเหตุ: *ไม่รวมรายได้รับล่วงหน้ารอตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯมีอัตราส่วนสภาพคล่องคงที่ 1.1 เท่า เทียบปลายปี 2561 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 0.6 เท่า เนื่องจากการลดลงของหนี้สินรวมและการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เป็นสำคัญ

## 4. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานและแนวโน้มปี 2562

- ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน
    - โรงแรม โคซี่พัทยา นาเกลือ จำนวน 282 ห้อง คาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการในเดือนกันยายนปี 2562
    - เหตุการณ์เพลิงไหม้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 โดยโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ ไม่ได้รับความเสียหายจากเพลิงไหม้แต่อย่างใด
    - ยังคงแผนการปรับปรุงโรงแรม 2 โรงแรมในปี 2562 ดังนี้
        - โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ จำนวน 512 ห้อง ซึ่งจะเริ่มในช่วงไตรมาส 3/2562 โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาทั้งสิ้นประมาณ 20 เดือน
        - โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์บีชรีสอร์ท สมุย จำนวน 203 ห้อง จะปิดทั้งโรงแรมเพื่อปรับปรุงตั้งแต่เดือน มิถุนายน 2562 โดยใช้ระยะเวลาปรับปรุงประมาณ 12 เดือน
- แนวโน้มธุรกิจปี 2562
    - ธุรกิจโรงแรม: แม้ว่าผลการดำเนินงานไตรมาส 1/2562 มีการชะลอตัว อย่างไรก็ดี แนวโน้มการฟื้นตัวคาดว่าจะเกิดขึ้นในครึ่งปีหลังจากฐานที่ค่อนข้างต่ำในปีก่อน กอปรกับแรงกระตุ้นจากมาตรการขยายระยะเวลายกเลิกค่าธรรมเนียมวีซ่า ณ ช่องทางอนุญาตของด่านตรวจคนเข้าเมือง (Visa On Arrival) จนถึงสิ้นเดือนตุลาคมปีนี้ และมาตรการเงินลดหย่อนภาษีจากการท่องเที่ยวภายในประเทศ บริษัทฯจึงได้ปรับประมาณการปี 2562 ลง โดย รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) คงที่เทียบกับปี 2561 อย่างไรก็ดี รายได้รวมธุรกิจโรงแรมอาจลดลงเทียบปีที่ผ่านมา เนื่องจากการปิดปรับปรุงโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์

บีช รีสอร์ท สมุย ในช่วงครึ่งปีหลัง และแนวโน้มการลดลงของรายได้การจัดประชุมสัมมนาเทียบปีก่อน

- ธุรกิจอาหาร: เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ชะลอตัวในไตรมาส 1/2562 และยังคงขาดปัจจัยภายนอกสนับสนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศที่ชัดเจน กอปรกับภาวะการแข่งขันที่รุนแรง จึงปรับประมาณการอัตราการเติบโตจากสาขาเดิม (Same-Store-Sales: SSS) คงที่เทียบปีก่อน อัตราการเติบโตของยอดขายรวมทุกสาขา (Total-System-Sales: TSS) ประมาณ 5% - 6% เทียบปีที่ผ่านมา และการเติบโตของจำนวนสาขา 8% - 9% เทียบปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร. รณชิต มหิทธินะพฤทธิ์)

รองประธานอาวุโสฝ่ายการเงินและบริหาร