

22 มกราคม 2569

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของสำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของสำหรับไตรมาส 4/2568

อัตราการเข้าพัก (Occupancy - OCC)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด				
	ไตรมาส 4/2568	ไตรมาส 4/2567	% เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 3/2568	% เปลี่ยนแปลง QoQ
กรุงเทพฯ	82%	80%	2% pts	80%	2% pts
ต่างจังหวัด	72%	64%	8% pts	63%	9% pts
มัลดีฟส์	63%	45%	18% pts	47%	16% pts
• โรงแรมเดิม	85%	59%	26% pts	63%	22% pts
• โรงแรมใหม่	43%	11%	32% pts	33%	10% pts
ดูไบ	89%	81%	8% pts	81%	8% pts
ญี่ปุ่น	85%	80%	5% pts	82%	3% pts
ประเทศไทยเฉลี่ย	76%	69%	7% pts	69%	7% pts
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)	75%	69%	6% pts	68%	7% pts
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	77%	70%	7% pts	69%	8% pts

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขก่อนการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Average Room Rate - ARR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด				
	ไตรมาส 4/2568	ไตรมาส 4/2567	% เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 3/2568	% เปลี่ยนแปลง QoQ
กรุงเทพฯ	4,495	4,522	-1%	4,007	12%
ต่างจังหวัด	4,967	5,240	-5%	4,520	10%
มัลดีฟส์	14,147 (USD 442)	13,124 (USD 385)	8% 15%	9,998 (USD 309)	41% 43%
• โรงแรมเดิม	12,373 (USD 386)	13,095 (USD 384)	-6% 1%	8,663 (USD 268)	43% 44%
• โรงแรมใหม่	17,223 (USD 538)	13,529 (USD 395)	27% 36%	12,201 (USD 377)	41% 43%
ดูไบ	7,988 (USD 248)	8,521 (USD 251)	-6% -1%	5,262 (USD 163)	52% 52%
ญี่ปุ่น	7,971 (JPY 38,071)	7,956 (JPY 35,626)	0% 7%	7,355 (JPY 33,575)	8% 13%
ประเทศไทยเฉลี่ย	4,799	4,975	-4%	4,322	11%
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)	6,019	5,728	5%	5,133	17%
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	6,267	6,087	3%	5,149	22%

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขก่อนการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Revenue per Available Room - RevPAR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด				
	ไตรมาส 4/2568	ไตรมาส 4/2567	% เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 3/2568	% เปลี่ยนแปลง QoQ
กรุงเทพฯ	3,682	3,607	2%	3,222	14%
ต่างจังหวัด	3,597	3,350	7%	2,843	27%
มัลดีฟส์	8,877 (USD 277)	5,971 (USD 175)	49% 58%	4,702 (USD 145)	89% 91%
• โรงแรมเดิม	10,532 (USD 328)	7,681 (USD 225)	37% 46%	5,425 (USD 168)	94% 95%
• โรงแรมใหม่	7,424 (USD 232)	1,490 (USD 44)	398% 427%	4,067 (USD 126)	83% 84%

รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Revenue per Available Room - RevPAR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด				
	ไตรมาส 4/2568	ไตรมาส 4/2567	% เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 3/2568	% เปลี่ยนแปลง QoQ
ดูไบ	7,119 (USD 221)	6,929 (USD 204)	3% 8%	4,258 (USD 132)	67% 67%
ญี่ปุ่น	6,811 (JPY 32,531)	6,388 (JPY 28,607)	7% 14%	6,015 (JPY 27,458)	13% 18%
ประเทศไทยเฉลี่ย	3,625	3,432	6%	2,968	22%
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)	4,524	3,924	15%	3,474	30%
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	4,807	4,256	13%	3,560	35%

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขก่อนการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

- ไตรมาส 4/2568:

รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมทั้งหมด (RevPAR) 4,807 บาท ในไตรมาส 4/2568 เพิ่มขึ้น 35% เทียบไตรมาส 3/2568 เป็นผลมาจากราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 22% เทียบไตรมาสก่อน เป็น 6,267 บาท และอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 69% เป็น 77% ในไตรมาส 4/2568 ซึ่งเป็นไปตามฤดูกาลท่องเที่ยว

เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ภาพรวมรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมทั้งหมด (RevPAR) ในไตรมาส 4/2568 เติบโตขึ้น 13% เทียบไตรมาส 4/2567 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก (OCC) ที่เพิ่มขึ้นจาก 70% เป็น 77% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เติบโตเพิ่มขึ้น 3% สาเหตุหลักมาจากการเติบโตของผลประกอบการของโรงแรมในมัลดีฟส์ การเติบโตของโรงแรมในต่างจังหวัด และการเติบโตของโรงแรมในญี่ปุ่น เป็นสำคัญ

- กรุงเทพฯ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 2% เทียบปีก่อน อยู่ที่ 3,682 บาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก (OCC) ที่เพิ่มขึ้นจาก 80% เป็น 82% ในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 1% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 4,495 บาท
- ต่างจังหวัด: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 7% เทียบปีก่อน อยู่ที่ 3,597 บาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก (OCC) ที่เพิ่มขึ้นจาก 64% เป็น 72% ในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 5% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 4,967 บาท สาเหตุหลักมาจากการกลับมาเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบหลังการปรับปรุงใหญ่ของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ มิราจ บิสรีสอร์ท พัทยา ทั้งนี้ มีการปิดดำเนินงานบางส่วนของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ หัวหิน ตั้งแต่

เดือนเมษายน และมีการปิดให้บริการชั่วคราวทั้งโรงแรมสำหรับโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ กระบี่ ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ที่ผ่านมา เพื่อปรับปรุงครั้งใหญ่

■ ต่างประเทศ:

โดยภาพรวมเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนผลประกอบการในโรงแรมต่างประเทศได้รับ

ผลกระทบเชิงลบจากการแข็งค่าของเงินบาทโดย

- มัลดีฟส์: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 49% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 8,877 บาท (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้น 58%) เป็นผลมาจากอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 45% เป็น 63% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 8% (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้น 15%) เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 14,147 บาท ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ รายได้ทั้งหมดต่อห้องพักเฉลี่ย (TRevPAR) เพิ่มขึ้น 51% เทียบปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 426 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นผลจากการเติบโตของโรงแรมเดิม และผลประกอบการของโรงแรมใหม่ที่ปรับตัวดีขึ้นในช่วงเริ่มเปิดดำเนินการ (ramp-up)
 - โรงแรมเดิม: รายได้ห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 37% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 10,532 บาท (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้น 46%) จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก (OCC) ที่เพิ่มขึ้นจาก 59% เป็น 85% ในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 6% (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้น 1%) ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ รายได้ทั้งหมดต่อห้องพักเฉลี่ย (TRevPAR) เพิ่มขึ้น 38% เทียบปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 498 ดอลลาร์สหรัฐ
 - โรงแรมใหม่: รายได้ห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) 7,424 บาท เพิ่มขึ้น 83% เทียบไตรมาสก่อน โดยอัตราเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 33% เป็น 43% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 41% เทียบไตรมาสก่อนหน้า ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ รายได้ทั้งหมดต่อห้องพักเฉลี่ย (TRevPAR) เพิ่มขึ้น 63% เทียบไตรมาสก่อน อยู่ที่ 363 ดอลลาร์สหรัฐ อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานดังกล่าวไม่สามารถเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนได้ เนื่องจากในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 มีเพียงโรงแรมเซ็นทารา มิราจ ลากูน มัลดีฟส์ เปิดดำเนินการเพียงแห่งเดียว โดยโรงแรมเริ่มเปิดให้ดำเนินการในเดือน พฤศจิกายน ปี 2567

- คูโบ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) 7,119 บาท เพิ่มขึ้น 3% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก (OCC) ที่เพิ่มขึ้นจาก 81% เป็น 89% ในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ลดลง 6% (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ลดลง 1%) เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 7,988 บาท ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 8% เทียบปีก่อน อยู่ที่ 221 ดอลลาร์สหรัฐ
- ญี่ปุ่น: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) 6,811 บาท เพิ่มขึ้น 7% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 80% เป็น 85% ในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ทรงตัวที่ 7,971 บาท (ในสกุลเงินเยนญี่ปุ่น เพิ่มขึ้น 7%) เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลเงินเยนญี่ปุ่น รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 14% เทียบปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 32,531 เยน

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของสำหรับปี 2568

อัตราการเข้าพัก (Occupancy - OCC)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	ปี 2568	ปี 2567	% เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	78%	80%	-2% pts
ต่างจังหวัด	69%	64%	5% pts
มัลดีฟส์	50%	63%	-13% pts
• โรงแรมเดิม • โรงแรมใหม่	69%	68%	1% pts
	32%	11%	21% pts
คูโบ	84%	85%	-1% pts
ญี่ปุ่น	80%	78%	2% pts
ประเทศไทยเฉลี่ย	72%	70%	2% pts
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมคูโบ)	71%	70%	1% pts
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	72%	72%	0% pts

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขก่อนการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Average Room Rate - ARR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	ปี 2568	ปี 2567	% เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	4,200	4,127	2%
ต่างจังหวัด	5,170	5,078	2%
มัลดีฟส์	12,685 (USD 387)	13,272 (USD 375)	-4% 3%
• โรงแรมเดิม	11,953 (USD 363)	13,268 (USD 375)	-10% -3%
• โรงแรมใหม่	14,291 (USD 440)	13,529 (USD 395)	6% 11%
คูไบ	7,036 (USD 214)	6,962 (USD 197)	1% 9%
ญี่ปุ่น	7,998 (JPY 36,335)	7,326 (JPY 31,504)	9% 15%
ประเทศไทยเฉลี่ย	4,834	4,715	3%
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมคูไบ)	5,762	5,489	5%
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	5,922	5,690	4%

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขก่อนการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Revenue per Available Room - RevPAR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	ปี 2568	ปี 2567	% เปลี่ยนแปลง
กรุงเทพฯ	3,276	3,321	-1%
ต่างจังหวัด	3,592	3,256	10%
มัลดีฟส์	6,388 (USD 195)	8,381 (USD 237)	-24% -18%
• โรงแรมเดิม	8,268 (USD 251)	9,042 (USD 256)	-9% -2%
• โรงแรมใหม่	4,508 (USD 139)	1,490 (USD 44)	203% 216%
คูไบ	5,917 (USD 180)	5,951 (USD 169)	-1% 7%
ญี่ปุ่น	6,435 (JPY 29,234)	5,742 (JPY 24,691)	12% 18%

รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (บาท) (Revenue per Available Room - RevPAR)	ผลการดำเนินงานของโรงแรมทั้งหมด		
	ปี 2568	ปี 2567	% เปลี่ยนแปลง
ประเทศไทยเฉลี่ย	3,490	3,277	6%
รวมเฉลี่ย (ไม่รวมดูไบ)	4,083	3,848	6%
รวมเฉลี่ยทั้งหมด	4,281	4,089	5%

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขก่อนการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

- ปี 2568:

- รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 5% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 4,281 บาท เนื่องจากการเติบโตของราคาห้องพักเฉลี่ยเป็นสำคัญ โดยราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เติบโตเพิ่มขึ้น 4% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 5,922 บาท ในขณะที่อัตราการเข้าพัก (OCC) ทรงตัวที่ 72%

- กรุงเทพฯ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) ลดลง 1% อยู่ที่ 3,276 บาท เทียบปีก่อน จากการลดลงของอัตราการเข้าพัก (OCC) จาก 80% เป็น 78% ในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 2% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 4,200 บาท
 - ต่างจังหวัด: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 10% เป็น 3,592 บาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก (OCC) จาก 64% เป็น 69% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 2% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 5,170 บาท สาเหตุหลักมาจากการกลับมาเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบหลังการปรับปรุงใหญ่ ของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ มิราจ บีช รีสอร์ท พัทยา
 - ต่างประเทศ: โดยภาพรวมเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนผลประกอบการในโรงแรมต่างประเทศได้รับผลกระทบเชิงลบจากการแข็งค่าของเงินบาทโดย

- มัลดีฟส์: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) ลดลง 24% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 6,388 บาท (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ลดลง 18%) จากการลดลงของอัตราการเข้าพัก (OCC) จาก 63% เป็น 50% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) ที่ลดลง 4% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 12,685 บาท (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้น 3%) ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ รายได้ทั้งหมดต่อห้องพักเฉลี่ย (TRRevPAR) ลดลง 15% เทียบปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 313 ดอลลาร์สหรัฐ สาเหตุหลักมาจากการรวมผลประกอบการของโรงแรมใหม่ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มเปิดดำเนินการ (ramp-up)

- โรงแรมเดิม: รายได้ห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) ลดลง 9% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 8,268 บาท (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ลดลง 2%) เป็นผลจากการลดลงของราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) 10% (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ลดลง 3%) ในขณะที่อัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้นจาก 68% เป็น 69% ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ รายได้ทั้งหมดต่อห้องพักเฉลี่ย (TRRevPAR) ลดลง 1% เทียบปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 394 ดอลลาร์สหรัฐ
- โรงแรมใหม่: รายได้ห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) 4,508 บาท โดยอัตราเข้าพัก (OCC) อยู่ที่ 32% และราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) อยู่ที่ 14,291 บาท ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ รายได้ทั้งหมดต่อห้องพักเฉลี่ย (TRRevPAR) อยู่ที่ 233 ดอลลาร์สหรัฐ อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานดังกล่าวไม่สามารถเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนได้ เนื่องจากในปี 2567 มีเพียงโรงแรมเซ็นทารา มิราจ ลาгуณ มัลดีฟส์ เปิดดำเนินการเพียงแห่งเดียว โดยโรงแรมเริ่มเปิดให้ดำเนินการในเดือน พฤศจิกายน ปี 2567
- คูไบ: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) อยู่ที่ 5,917 บาท ลดลง 1% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอัตราการเข้าพัก (OCC) ลดลงจาก 85% เป็น 84% ในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เติบโต 1% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 7,036 บาท (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้น 9%) ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 7% เทียบปีก่อน อยู่ที่ 180 ดอลลาร์สหรัฐ
- ญู๋ปุ่น: รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เป็น 6,435 บาท เพิ่มขึ้น 12% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีราคาห้องพักเฉลี่ย (ARR) เพิ่มขึ้น 9% เป็น 7,998 บาท (ในสกุลเงินเยนญี่ปุ่น เพิ่มขึ้น 15%) และอัตราการเข้าพัก (OCC) เพิ่มขึ้น 2% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ หากพิจารณาในสกุลเงินเยนญี่ปุ่น รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPAR) เพิ่มขึ้น 18% เทียบปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 29,234 เยน