

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ดุสิต”) เป็นบริษัทจดทะเบียนหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมชั้นนำของไทยที่มีเอกลักษณ์การให้บริการแบบไทยในระดับมาตรฐานสากล โดยมีบริษัทในกลุ่มที่ดำเนินธุรกิจหลัก เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจการศึกษา ธุรกิจอาหาร ซึ่งดำเนินการภายใต้กลุ่มบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เรียกรวมว่า ดุสิต อินเตอร์เนชั่นแนล มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงแรมมากกว่า 69 ปี กลุ่มบริษัทเริ่มประกอบธุรกิจตั้งแต่ปี 2492 โดยมีท่านผู้ทรงคุณวุฒิ ปิยะอุย เป็นผู้ก่อตั้ง บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อปี 2518 และในปี 2536 บริษัทได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็น บริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อว่าบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และชื่อภาษาอังกฤษว่า Dusit Thani Public Company Limited ใช้ชื่อย่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ว่า DTC ปัจจุบันผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มท่านผู้ทรงคุณวุฒิและผู้เกี่ยวข้อง ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 49.94 โดยเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2559 เปลี่ยนมูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นจากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็น 1 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้วของบริษัทเพิ่มขึ้น จากเดิม 85 ล้านหุ้น เป็น 850 ล้านหุ้น

ดุสิตมีโรงแรมแห่งแรกของกลุ่ม คือ โรงแรมปรีนเซส ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง กรุงเทพฯ ต่อมาในปี 2513 บริษัทได้เปิดดำเนินการโรงแรมห้าดาวในกรุงเทพฯ ชื่อ “ดุสิตธานี” และได้เปิดโรงแรมต่างๆ เพิ่มเติม ตลอดจนรับบริหาร โรงแรมภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดุสิตธานี” และ “ดุสิต เคววาราณา” (แบรนด์ระดับ Luxury) “ดุสิตดีทู” (แบรนด์ระดับ Midscale) “ดุสิตปรีนเซส” (แบรนด์ระดับ Economy) “ดุสิต เรสซิเดนซ์” (แบรนด์ระดับ Branded Residence)

แผนภาพแสดง Dusit's travelling lodging spectrum							
FULL SERVICE			LIMITED SERVICE			EXPERIENCE	
Bespoke/ Luxury	Midscale	Economy	Budget	Branded Residence	Lifestyle/ Boutique	Shared Economy	Cruise/ Villa/ Vacation Club
 DUSIT THANI HOTELS & RESORTS	 dusitD2 hotels & resorts	 DUSIT PRINCESS HOTELS & RESORTS		 Dusit RESIDENCE	 ASAI HOTELS	 favstay	 eh elite havens LUXURY VILLA RESORTS

ณ สิ้นปี 2561 ดุสิต อินเตอร์เนชั่นแนล บริหารโรงแรมทั้งสิ้น 28 โรงแรม ใน 10 ประเทศ เป็นโรงแรมที่บริษัทลงทุนเอง 9 แห่ง และเป็นโรงแรมที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัท 19 แห่ง รวมเป็นจำนวนห้องพักมากกว่า 7,000 ห้อง (รวมโรงแรม 3 แห่งภายใต้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี หรือ “DREIT”) และหากรวมการบริหารวิลล่าภายใต้แบรนด์ Elite Havens จะมีจำนวนห้องพักรวม 8,172 ห้อง

นอกจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ผู้ก่อตั้งยังให้ความสำคัญกับการศึกษาเพื่อพัฒนาบุคลากรที่มีคุณภาพรองรับการขยายตัวของโรงแรมในกลุ่มและอุตสาหกรรมโรงแรมสอดคล้องกับการขยายตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ปัจจุบันบริษัทมีประสบการณ์ในธุรกิจการศึกษามากกว่า 24 ปี โดยเริ่มก่อตั้งโรงเรียนการโรงแรม ดุสิตธานีขึ้นในปี 2536 ต่อมาในปี 2539 บริษัทได้จัดตั้ง “วิทยาลัยดุสิตธานี” ซึ่งในปัจจุบันเปิดสอนหลักสูตรระดับ

ปริญญาตรีและระดับปริญญาโท นอกจากนี้ยังมีการร่วมทุนในโรงเรียนสอนการประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต และมีการวิจัยค้นคว้าและพัฒนาหลักสูตรการเรียนการสอนภายใต้ Dusit Thani Excellence Center (DTEC)

ในปี 2561 บริษัท ดุสิต โอเวอร์ซีส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ LVM Holdings Pte. Ltd. (“LVM Holdings”) จัดทะเบียนที่สิงคโปร์ LVM Holdings เป็นบริษัทใหญ่ของกลุ่ม Elite Havens ซึ่งประกอบธุรกิจการตลาด ดำเนินการจอง และบริหารจัดการ บ้านพักและวิลล่าระดับหรู ภายใต้แบรนด์ Elite Havens ซึ่งจัดอยู่ในประเภทโครงการลงทุนอยู่ในรูปแบบเชิงประสบการณ์ (Experience) ประเภท Cruise/Villa/Vacation Club นอกจากนี้ ได้เปิดตัวโรงแรมอาศัย (ASAI HOTELS) ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมใหม่ ภายใต้บริษัท อาศัย โฮเทลลิงส์ จำกัด ในเครือดุสิต ซึ่งจะเจาะกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักเดินทางกลุ่มมิลเลนเนียล ห้องพักโรงแรมมีขนาดกะทัดรัด พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกระดับคุณภาพ และนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ โดยวางแผนที่จะเปิดโรงแรมอาศัย 5 แห่ง ใน 3 ประเทศ ได้แก่ ไทย เมียนมาร์ และฟิลิปปินส์ ซึ่งจัดอยู่ในประเภทโครงการลงทุนอยู่ในรูปแบบเชิง Lifestyle/Boutique ดังนั้น การลงทุนในธุรกิจดังกล่าวสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับ Portfolio ธุรกิจของบริษัทได้ เพื่อครอบคลุมประเภทอุตสาหกรรมบริการท่องเที่ยว และเป็นไปตามกลยุทธ์การขยายธุรกิจของบริษัท

นอกจากธุรกิจโรงแรมและการศึกษาแล้ว ในปี 2561 ได้จัดตั้งบริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพื่อลงทุนใน บริษัท เอ็นอาร์ อินสแตนซ์ โปรดิวซ์ จำกัด (“NRIP”) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายเครื่องปรุงรสและอาหารสำเร็จรูป รวมถึงผลิตภัณฑ์เครื่องดื่มชนิดต่างๆ โดยซื้อหุ้นสามัญรวมทั้งสิ้น 2,652,076 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 25.977 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ NRIP มูลค่ารวมทั้งสิ้น 663,019,000 บาท เพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ

ในวันที่ 5 มกราคม 2562 โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ได้ปิดให้บริการเพื่อที่จะดำเนิน โครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) (Mixed-use Project) ซึ่งจะประกอบไปด้วย โรงแรม อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และมุ่งเน้นในเรื่องการมอบพื้นที่สีเขียวให้กับโครงการ

1.1 นโยบายในการดำเนินงานของบริษัทในภาพรวม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2559 วันที่ 29 กันยายน 2559 มีมติอนุมัติวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจใหม่ของกลุ่มบริษัทโดยเริ่มใช้ตั้งแต่วันที่ 2560 ดังนี้

➤ วิสัยทัศน์

“ภูมิใจในความเป็นไทย มอบบริการจากใจอันงดงาม สร้างความประทับใจทั่วโลก”

➤ พันธกิจ

“สร้างประสบการณ์เหนือความคาดหมาย...ตลอดเวลา”

➤ คุณค่าหลักของดุสิต

“เราใส่ใจ” กับทุกคน

“เราเต็มใจ” กับทุกสิ่ง

“เราทำได้” ทุกทุกอย่าง

➤ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทได้วางแผนกลยุทธ์ระยะยาว 9 ปี (ปี 2559 - 2568) เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยมีกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ ดังนี้

1. **การสร้างสมดุลของรายได้ (Balance)** เพื่อเพิ่มสัดส่วนของธุรกิจในประเทศเป็นร้อยละ 50 ขณะเดียวกันจะสร้างสมดุลการพัฒนาธุรกิจระหว่างการลงทุนสร้างโรงแรมเอง (Capital investment) กับรับจ้างบริหาร (Asset light) เพื่อลดเงินลงทุนและเพิ่มอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์
2. **การเพิ่มความหลากหลายของประเภทธุรกิจเพื่อกระจายความเสี่ยง (Diversify)** โดยตั้งเป้ารายได้จากการลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของรายได้รวม
3. **การขยายการเติบโตของธุรกิจ (Expand)** โดยขยายจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นอีกเท่าตัวเป็น 14,000 ห้องภายในปี 2564

ด้วยเป้าหมายดังกล่าว ปี 2559-2561 จึงเป็นช่วงที่มีความสำคัญมากที่สุด เป็นช่วงเวลาที่บริษัทให้ความสำคัญกับ “การเสริมสร้างรากฐานของบริษัทให้แข็งแกร่ง” (Strengthening Foundations) เป็นช่วงเวลาในการวางทิศทางและกลยุทธ์เพื่อการเติบโตของกลุ่มบริษัท จัดทำวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมให้สอดคล้องกับทิศทางใหม่ขององค์กร โดยให้ความสำคัญกับการสร้างรากฐาน 5 ประการ ได้แก่

1. **บุคลากร (People)** เน้นในเรื่องการสร้างวัฒนธรรมองค์กร กำหนดวิสัยทัศน์ใหม่ที่มองไปข้างหน้า ตลอดจนกำหนดพันธกิจและค่านิยมองค์กรให้ชัดเจน บริษัทได้ลงทุนด้านการฝึกอบรมให้พนักงานเข้าใจในเรื่องของวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กรใหม่ เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานตามมาตรฐานของดุสิต อินเทอร์เน็ตชั้นเนล เพื่อสร้างความโดดเด่นและความแตกต่างให้แก่แบรนด์ของบริษัท นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากร ตลอดจนสรรหาบุคลากรที่มีความสามารถเข้ามาเสริมทีมเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเติบโตและการสร้างความหลากหลายของธุรกิจที่กำลังจะเกิดขึ้น
2. **กระบวนการทำงาน (Process)** ต้องมีประสิทธิภาพ เป็นการปรับปรุงขั้นตอนการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ช่วยลดค่าใช้จ่าย โดยการปรับปรุงกระบวนการทำงานนี้ครอบคลุมถึงการปรับโครงสร้างธุรกิจเพื่อการเติบโตในระยะยาว นำร่องโดยการปรับโครงสร้างธุรกิจการศึกษา ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างกลุ่มธุรกิจ คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 3-5 ปี เริ่มจากการปรับเปลี่ยนแบรนด์ (Rebranding) ในปี 2560 โดยปรับโลโก้เพื่อสะท้อนถึงความทันสมัยและเอกภาพของกลุ่มธุรกิจการศึกษา นอกจากนี้ยังมีการจัดโครงสร้างธุรกิจการศึกษาในประเทศไทยให้เหมาะสมกับความต้องการในอุตสาหกรรม การจัดทำหลักสูตรการเรียนการสอนผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Learning) และให้ความสำคัญในการร่วมมือกับธุรกิจโรงแรมภายในกลุ่มเพื่อต่อยอดธุรกิจ สำหรับระยะยาวบริษัทมีแผนที่จะหาพันธมิตรทางธุรกิจในประเทศเพื่อร่วมกันพัฒนาหลักสูตรและขยายธุรกิจการศึกษาให้เติบโตอย่างมีประสิทธิภาพ

3. **ทรัพย์สิน (Properties)** เนื่องจากทรัพย์สินของโรงแรมจะทยอยเก่าเป็นไปตามกาลเวลาซึ่งมีผลกระทบต่อการทำธุรกิจและผลกำไร บริษัทจึงจำเป็นต้องลงทุนปรับปรุงโรงแรมให้ใหม่และทันสมัยเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน รวมถึงการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ เช่น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use Project) บนพื้นที่โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ (บริเวณห้วมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4) หรือการจำหน่ายทรัพย์สินที่ให้อัตราผลตอบแทนต่ำเพื่อลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า
4. **เทคโนโลยี (Technology)** เป็นรากฐานที่สำคัญอย่างมากในการทำธุรกิจยุคปัจจุบัน โดยต้องนำมาปรับใช้กับธุรกิจโรงแรมให้เหมาะสม เน้นในเรื่องประสิทธิภาพและแพลตฟอร์มมาตรฐานเพื่อรองรับธุรกิจที่จะเติบโตในอนาคต เป็นเทคโนโลยีที่จะทำให้ลูกค้าได้รับประสบการณ์ใหม่ๆ สร้างความประทับใจเพื่อให้ลูกค้ากลับมาใช้บริการที่โรงแรมอีก รวมทั้งการบริหารจัดการข้อมูล (Big Data) ที่มีอยู่เพื่อสร้างความพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า
5. **ความสามารถทางการเงิน (Financial Capability)** เพื่อที่จะได้มีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม มีความยืดหยุ่นและมั่นคงทางการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนมุ่งสร้างมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DTCPF) เป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DREIT) ในช่วงปลายปี 2560 เป็นหนึ่งของแผนการสร้างรากฐานของบริษัท เพื่อให้บริษัทมีแหล่งเงินทุนในการพัฒนาและลงทุนด้านสินทรัพย์เพิ่มขึ้น

การเดินทางสู่บทใหม่ของบริษัทยังอยู่ในช่วงเริ่มต้น บริษัทยังคงจำเป็นต้องลงทุนในรากฐานสำคัญข้างต้นอย่างจริงจังก่อนที่จะก้าวเข้าสู่ช่วงเวลาที่สอง คือ ปี 2562-2564 หรือปีแห่ง “การรับรู้ศักยภาพในการเติบโต” (Realizing Potential) ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่บริษัทเริ่มการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมและทยอยรับรู้รายได้จากการขายชุดในอาคารที่พักอาศัยของโครงการนี้ ขณะเดียวกันก็มีการขยายจำนวนห้องพักโรงแรมเพิ่มขึ้นอีกเท่าตัวซึ่งเป็นผลของการขยายธุรกิจโรงแรมในส่วนของการรับจ้างบริหารทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ยังเป็นช่วงเวลาที่บริษัทจะได้เห็นความก้าวหน้าในการบูรณาการธุรกิจโรงแรมและธุรกิจการศึกษา (Integration of Hospitality and Education Business) หลังจากที่ได้เริ่มดำเนินการปรับ โครงสร้างกลุ่มธุรกิจการศึกษามาแล้วในปี 2560

ปี 2565-2568 เป็นช่วงเวลาแห่ง “การปลดล็อกการสร้างมูลค่า” (Unlock Value Creation) เมื่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมเสร็จสมบูรณ์ทั้งโครงการประมาณกลางปี 2567 บริษัทจะสามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นในส่วนของโรงแรม อาคารที่พักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีก นอกจากนี้ บริษัทยังคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้จากการลงทุนในธุรกิจใหม่อื่นๆ ส่งผลให้สัดส่วนรายได้ในประเทศและต่างประเทศมีความสมดุลมากขึ้นตามเป้าหมายที่วางไว้

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับอำนาจในการควบคุมบริษัทในปีที่ผ่านมา
ไม่มี
- การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจในปีที่ผ่านมา

มีนาคม 2561	<p>จัดตั้งบริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อลงทุนใน บริษัท เอ็นอาร์ อินสแตนท์ โปรดัคส์ จำกัด (“NRIP”) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายเครื่องปรุงรส และอาหารสำเร็จรูป รวมถึงผลิตภัณฑ์เครื่องดื่มชนิดต่างๆ โดยซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 25.977 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ NRIP มูลค่ารวมทั้งสิ้น 663,019,000 บาท เพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ</p> <p>จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม Dusit Bird Hotels Private Limited (“DBH”) ซึ่งบริษัทลงทุนในร้อยละ 50 ราคาขายหุ้นจำนวน 1,430,000 หุ้น ราคารวม 290,000 บาท ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรม</p>
เมษายน 2561	<p>ได้เปิดตัวโรงแรมอาศัย (ASAI HOTELS) ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมใหม่ภายใต้บริษัท อาศัย โฮลดิ้งส์ จำกัด ในเครือดุสิต ซึ่งเจาะกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักเดินทางกลุ่มมิลเลนเนียล ห้องพักโรงแรมมีขนาดกะทัดรัด พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกระดับคุณภาพ และนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ โดยวางแผนที่จะเปิดโรงแรมอาศัย 5 แห่ง ใน 3 ประเทศ ได้แก่ ไทย เมียนมาร์ และฟิลิปปินส์</p> <p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 25/2561 วันที่ 23 เมษายน 2561 อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจและขยายธุรกิจของบริษัท และ/หรือชำระหนี้บางส่วนของบริษัท</p>
พฤษภาคม 2561	จัดตั้งบริษัทร่วมทุนใหม่ชื่อ บริษัท ดุสิต กูร์เมต์ จำกัด ลงทุนในหุ้นโดยบริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด ร้อยละ 90 และ บริษัท เอ็นอาร์ อินสแตนท์ โปรดัคส์ จำกัด ร้อยละ 10 เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการขายและการตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์อาหารภายใต้แบรนด์ของดุสิต
กันยายน 2561	บริษัท ดุสิต โอเวอร์ซีส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ LVM Holdings Pte. Ltd. (“LVM Holdings”) จดทะเบียนที่สิงคโปร์ LVM Holdings เป็นบริษัทใหญ่ของกลุ่ม Elite Havens ซึ่งประกอบธุรกิจการตลาด ดำเนินการจองและบริหารจัดการ บ้านพักและวิลล่าระดับหรู ภายใต้แบรนด์ Elite Havens
ธันวาคม 2561	ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทและบริษัทในเครือ จาก 946 อาคารพาณิชย์ ดุสิตธานี ชั้น 5 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ไปยังสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

	จัดตั้ง บริษัท ดุสิต โฮสপিทัลลิตี้ เซอร์วิสেস จำกัด บริษัทย่อยใหม่ เพื่อรองรับ โครงการงานบริการต่างๆ เช่น ธุรกิจจัดเลี้ยงนอกสถานที่ บริการรับทำความสะอาด ร้านอาหาร และบริการวางแผนการเปิดโรงแรม (pre-opening)
--	---

➤ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น การจัดการ หรือการประกอบธุรกิจ หรือเหตุการณ์สำคัญอื่น
ในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา

พฤษภาคม 2561	<p>บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) เข้าถือหุ้นของ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 เป็นจำนวน 194,926,920 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 22.93 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว โดย CPN ไม่มี วัตถุประสงค์ในการเข้ามีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัท ประกอบกับ CPN ไม่ได้ส่งตัวแทนมาเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท จึงไม่เป็นที่ทำให้ เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการล่วงรู้ข้อมูลของบริษัท</p> <p>เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซื้อหุ้น DTC จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จำนวน 42,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว ทำให้โครงสร้างการ ถือหุ้นใน DTC เปลี่ยนแปลง ในสัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 17.58</p>
กรกฎาคม 2560	<p>บริษัท วิมานสุริยา จำกัด บริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ดำเนินการเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลดสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท วิมานสุริยา จำกัด จากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 65 โดยขายให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไขสัญญาการร่วมลงทุน - ลดสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 37 โดยขายให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไขสัญญาการร่วมลงทุน อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 บริษัทได้โอนหุ้นในบริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้กับ CPN จำนวนร้อยละ 15 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 22 ตามเงื่อนไขสัญญาการร่วมลงทุน - ลดสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด จากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 10 โดยขายให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไขสัญญาการร่วมลงทุน

	- ลดสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 25 ในปี 2560 และลดสัดส่วนเป็นร้อยละ 14 ในปี 2561 โดยขายให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไขสัญญาการร่วมลงทุน
ธันวาคม 2559	ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สัญญาเช่าฉบับใหม่”) บนพื้นที่รวม 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา เพื่อพัฒนาโครงการรูปแบบผสมบริเวณห้วยมถนมนสืลและถนนพระราม 4 เป็นระยะเวลา 67 ปี (สัญญาเช่าฉบับใหม่ 30 ปี สิทธิต่อสัญญาเช่าฉบับใหม่ออกไปอีก 30 ปี และระยะเวลาในการก่อสร้างอีก 7 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2560) และสละสิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดิมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 มีนาคม 2561 และสิทธิในการขอต่อสัญญาเช่าไปอีก 15 ปี
พฤษภาคม 2559	จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัท จากเดิมหุ้นละ 10 บาท (สิบบาท) เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท) รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมบริบทหนี้สินข้อ 4 และแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับข้อ 4 ของบริษัท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้วของบริษัทเพิ่มขึ้น จากเดิม 85,000,000 หุ้น (แปดสิบล้านหุ้น) เป็น 850,000,000 หุ้น (แปดร้อยห้าสิบล้านหุ้น) โดยมีทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วคงเดิมคือ 850,000,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านบาท)

➤ รางวัลที่ดุสิต อินเตอร์เนชั่นแนล ได้รับในปี 2561

<p>ดุสิต อินเตอร์เนชั่นแนล</p>  <p>ท่านผู้หญิงชนัตต์ ปิยะอุย ผู้ก่อตั้งและประธานกิตติมศักดิ์ของดุสิต ได้รับรางวัลแห่งความสำเร็จสูงสุดด้านการท่องเที่ยวและโรงแรม “SHTM Lifetime Achievement Award” จาก The Hong Kong Polytechnic University สถาบันการศึกษาด้านการท่องเที่ยวและโรงแรม</p>	<p>ดุสิต อินเตอร์เนชั่นแนล</p>  <p>ดุสิตได้รับมอบใบประกาศนียบัตรการต่อต้านการทุจริตของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (CAC – Thailand’s Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption)</p>	<p>ดุสิต อินเตอร์เนชั่นแนล</p>  <p>ดุสิตได้รับเลือกเป็น 1 ใน 100 บริษัทจดทะเบียนชั้นนำ ที่มีการดำเนินการโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ประจำปี 2561 จากสถาบันไทยพัฒน์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 จากจำนวนบริษัทจดทะเบียนทั้งสิ้น 683 แห่ง</p>
---	--	---

<p>ดุสิต อินเตอร์เนชั่นแนล</p>  <p>ดุสิตได้รับการประเมินผลสำรวจการ กำกับดูแลกิจการของบริษั จดทะเบียนไทยประจำปี 2561 อยู่ใน ระดับ “ดีเลิศ” ซึ่งเป็นระดับสูงสุดและ ถือเป็น Top Quartile ในกลุ่มบริษัทที่มี มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด หรือ Market Capitalization ในช่วง 3,000- 9,999 ล้านบาท</p>	<p>โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ</p>  <p>ห้องอาหาร Thien Duong ได้รับ รางวัลชนะเลิศ Bangkok's Best Restaurant Awards ครั้งที่ 20 ปี 2561 ประเภทอาหารที่มีความ พิเศษเฉพาะ โดย Editor's Choice of Bangkok Best Dining & Entertainment</p>	<p>โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ</p>  <p>ห้องอาหาร The Mayflower ได้รับ รางวัล Bangkok's Best Restaurant Awards ครั้งที่ 20 ปี 2561 ประเภท อาหารจีน ระดับดีเยี่ยม โดย Bangkok Best Dining & Entertainment</p>
<p>โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ</p>  <p>ห้องอาหารเบญจรงค์ ได้รับรางวัล Bangkok's Best Restaurant Awards ครั้งที่ 20 ปี 2561 ประเภทอาหาร ไทย ระดับดีเยี่ยม โดย Bangkok Best Dining & Entertainment</p>	<p>โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ</p>  <p>ห้องอาหาร Hamilton's Steak House ได้รับรางวัล Bangkok's Best Restaurant Awards ครั้งที่ 20 ปี 2561 ประเภทอาหารสเต็ก ระดับดี เยี่ยม โดย Bangkok Best Dining & Entertainment</p>	<p>โรงแรมดุสิตธานี พัทยา</p>  <p>รางวัล Resort of the Year ใน ภูมิภาคตะวันออกของประเทศไทย รางวัลอันทรงเกียรติจาก Travel and Hospitality Awards ประจำปี 2561</p>
<p>โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน</p>  <p>ได้รับการรับรองมาตรฐานการ ท่องเที่ยวไทยปี 2562-2564 ในสาขา มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทรีสอร์ท โดยกรมการ ท่องเที่ยว</p>	<p>วิทยาลัยดุสิตธานี</p>  <p>วิทยาลัยดุสิตธานี ผ่านเกณฑ์การ ประเมินมาตรฐาน “วิไลซ์เชฟ” จาก World Association of Chefs Societies (WACS) องค์การด้านอาหารที่ได้รับ การยอมรับระดับโลก</p>	<p>โรงแรมดุสิตเดวาราณา ออท สปริง เอนด์ สปา งามหัวกวังโจว</p>  <p>ได้รับแต่งตั้งเป็น “The Hot Springs Wow” ในรางวัล Fifth Best Resort Hotel Awards โดยนิตยสาร Travel Info ซึ่งเป็นหน่วยงาน บริการการท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง (High-End) แบบครบวงจร</p>

<p>โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์</p>  <p>รางวัล โรงแรมและห้องอาหาร หรูหราประจำปี 2561 ซึ่งเป็นรางวัล การเดินทางอย่างมีระดับ Luxury Travel Guide's Asia & Australasia Awards โดยคู่มือการเดินทางอย่าง หรูหรา (LTG)</p>	<p>โรงแรมดุสิตธานี เลควิว ไคโร</p>  <p>รางวัลระดับโลก World Luxury Spa Award ประจำปี 2561 – Devarana Spa ประเภทผู้ บริหาร สปาที่ดีที่สุด และสปาที่สร้าง ประสบการณ์ที่เป็นเอกลักษณ์ที่ ดีที่สุดในแอฟริกา โดย World Luxury Spa</p>	<p>โรงแรมดุสิตธานี อาบูดาบี</p>  <p>รางวัลระดับโลก World Luxury Hotel Award ประจำปี 2561 โดย World Luxury Hotel Awards (WLHA)</p>
<p>โรงแรมดุสิตธานี อาบูดาบี</p>  <p>รางวัล โรงแรมและห้องอาหาร หรูหรา ประจำปี 2561 ประเภท อาหารและเครื่องดื่ม – สเต็กเฮาส์ที่ดี ที่สุดในสหรัฐอเมริกาโดยเอมิเรตส์ โดย คู่มือการเดินทางอย่างหรูหรา (LTG)</p>	<p>โรงแรมดุสิตธานี กวม รีสอร์ท</p>  <p>รางวัลชนะเลิศด้านที่พัก (Best lodging) บนแถบ มหาสมุทร แปซิฟิก โดย Stars and Stripes Pacific</p>	<p>โรงแรมดุสิตธานี กวม รีสอร์ท</p>  <p>รางวัลโรงแรมยอดเยี่ยม Pika Best of Guam ปี 2561 ซึ่งเป็นรางวัล ขวัญใจมหาชนได้รับความนิยม สูงสุดในกวม จำนวน 7 หมวดหมู่</p> <ul style="list-style-type: none"> • โรงแรมยอดเยี่ยม • โรงแรมที่ดีที่สุดสำหรับจัดเลี้ยง • ค็อกเทลเล้าจน์ยอดเยี่ยมสำหรับ ลือบปีเล้าจน์ • อาหารรสเลิศยอดเยี่ยม สำหรับอัลเฟรโด สเต็กเฮาส์ • อาหารเย็นโรแมนติกยอดเยี่ยม สำหรับอัลเฟรโด สเต็กเฮาส์ • ชั่วโมงแห่งความสุขยอดเยี่ยม สำหรับ Golden Hour • สปายอดเยี่ยมสำหรับทวารณย์สปา

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)



บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ

^{/1} บมจ. ดุสิตธานี (DTC) จะทยอยขายหุ้นให้ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (CPN) โดยสัดส่วนการถือหุ้นสุดท้ายระหว่าง DTC และ CPN จะเป็นร้อยละ 60 : 40

^{/2} โอนหุ้นให้กับ CPN จำนวนร้อยละ 15 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 22 อย่างไรก็ตาม จะทยอยขายหุ้นให้ CPN โดยสัดส่วนการถือหุ้นสุดท้ายระหว่าง DTC และ CPN จะเป็นร้อยละ 15 : 85

^{/3} DTC จะทยอยขายหุ้นให้ CPN โดยสัดส่วนการถือหุ้นสุดท้าย CPN จะถือหุ้นร้อยละ 100

^{/4} Dusit Thani Philippines, Inc. เดิมชื่อ Philippine Hoteliers, Inc.

^{/5} Dusit Hospitality Education Philippines, Inc. เดิมชื่อ Philippine Hoteliers International Center for Hospitality Education, Inc.

^{/6} จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ดุสิต โฮสপিทัลลิตี้ เซอร์วิสেস จำกัด เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2562

^{/7} ลงทุนครั้งแรกในเดือนมกราคม 2562 ร้อยละ 51 และครั้งที่สอง ภายในต้นปี 2563 อีกร้อยละ 19

^{/8} บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ มีผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้เกี่ยวข้องโดยเป็นกรรมการของ บมจ. ดุสิตธานี ดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้นใน บมจ.ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ (ร้อยละ)
1. นายชนินท์ โทณวนิก	0.00004
2. นางสาวสินี เชียรประสิทธิ์	0.01
3. บริษัทไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งนางวรารักษ์ ไชยวรรณ เป็นกรรมการและผู้บริหาร	8.63
4. นางสาวสุกจิ สุธรรมพันธุ์	0.000001

ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจหลักของ บมจ. ดุสิตธานี คือ ธุรกิจโรงแรม การรับจ้างบริหารโรงแรม และการให้สิทธิในการดำเนินการภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดุสิตธานี” (Licensing) ธุรกิจการศึกษา ธุรกิจโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมและธุรกิจอาหาร และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

บริษัท	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
ธุรกิจโรงแรมและรับจ้างบริหารโรงแรม	
บมจ. ดุสิตธานี	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าสำหรับโรงแรม ได้แก่ “ดุสิตธานี” “ดุสิตเดวาราณา” “ดุสิตดิทู” “ดุสิตปรีนเซส” “ดุสิตเรสซิเดนซ์” และ “ASAI HOTELS” - เป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าสำหรับสปา ได้แก่ “ทวารณ์ย์ สปา” “น้ำ สปา” “DVN Spa” “d v n urban” และ “dvn” - เป็นเจ้าของและบริหารโรงแรม ได้แก่ ดุสิตธานี กรุงเทพฯ และดุสิตธานี พัทยาและอ่าวสัตย สาทร * - รับจ้างบริหารโรงแรมภายใต้บริษัทย่อย 5 แห่ง เป็นโรงแรมภายใต้ บ.ดุสิตแมนเนจเม้นท์ 3 แห่ง ได้แก่ ดุสิตธานี ลาภูน่า ภูเก็ต ดุสิตดิทู เชียงใหม่ และดุสิตธานี หัวหิน และภายใต้ บมจ.ดุสิต ไทยพรีอเพอร์ติส 2 แห่ง ได้แก่ ดุสิตปรีนเซส ศรีนครินทร์ และดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่ - ปัจจุบัน บมจ. ดุสิตธานีรับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศไทย ได้แก่ ดุสิตดิทู เขาใหญ่ ดุสิตดิทู อ่าวนาง กระบี่ และดุสิต ลาภูน่า วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต ให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้าแก่โรงแรม ได้แก่ ดุสิตธานี กระบี่ บีช รีสอร์ท ดุสิตปรีนเซส มูนไรส์ บีช รีสอร์ท ฟู้โก๊วก เวียดนาม <p>หมายเหตุ * จะดำเนินการในอนาคต</p>
Dusit Thani Philippines, Inc. (เดิมชื่อ Philippine Hoteliers, Inc.)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของโรงแรมในประเทศฟิลิปปินส์ คือ ดุสิตธานี มะนิลา ซึ่งบริหารงานโดย บ.ดุสิต เวิลด์วายด์ - รับจ้างบริหารโรงแรมให้แก่ ดุสิต ปรีนเซส ลิปา ซิตี้* อาศัย เซบู ซิตี้* อาศัย มัคคัน เซบู* และ อาศัย ออสลอบ เซบู* <p>หมายเหตุ * จะดำเนินการในอนาคต</p>
บมจ. ดุสิต ไทยพรีอเพอร์ติส	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2552 ได้มีการควบรวมกิจการระหว่าง บมจ. รอยัลปรีนเซส และ บ.ดุสิต โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เป็น บมจ. ดุสิตไทยพรีอเพอร์ติส - เป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้า “รอยัลปรีนเซส” - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน - เป็นเจ้าของโรงแรมดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่ ดุสิตปรีนเซส ศรีนครินทร์ - ให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้าแก่โรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ ปทุมวัน ปรีนเซส และรอยัลปรีนเซส หลานหลวง

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

บริษัท	ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ
Dusit Overseas Co., Ltd.	<ul style="list-style-type: none"> - รับจ้างบริหารโรงแรมที่เปิดแล้วในต่างประเทศได้แก่ ดุสิตธานี อาบูดาบี ดุสิตธานี คูไบ ดุสิตธานี เลควิว ไคโร และดุสิตธานี ไนโรบี ดุสิตธานี ทิมพู ภูฏาน และอาสัยย่างกุ้ง* - ให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าและชื่อการค้าแก่โรงแรม ได้แก่ ดุสิตธานี เคนซ์ คูไบ <p>หมายเหตุ * จะดำเนินการในอนาคต</p>
บ. ดุสิต แมนเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจที่จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต ดุสิตธานี เชียงใหม่ และ ดุสิตธานี หัวหิน เพื่อรองรับการบริหารจัดการทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
DMS Property Investment Private Limited	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งบริหารงานโดยบ.ดุสิตเวลิตเวย์
Dusit USA Management Inc.	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นที่มลรัฐ Delaware ประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อรับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศสหรัฐอเมริกา - รับจ้างบริหารโรงแรมดุสิตธานี กวม
Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.	<ul style="list-style-type: none"> - รับจ้างบริหารโรงแรมที่เปิดแล้วในสาธารณรัฐประชาชนจีน ได้แก่ ดุสิตธานี ฟูดู บินฮู ฉางโจว ดุสิตธานี ฟูดู ชิงเฟิง ฉางโจว ดุสิตธานี ดงไถ่ เจียงซู ดุสิตเดวาราณา สอท สปริง แอนด์ สป้า ฉางฮั่ว กวางโจว เสอริเทจ วิลล่า โจวจวง แมนเนจ บาเย ดุสิต และดุสิตธานี โซโซตี้ ฮิล เทียนจิน
Dusit Bird Hotels Private Limited	<ul style="list-style-type: none"> - กิจการร่วมทุนระหว่าง บมจ. ดุสิตธานี และ Bird Hospitality Services Private Limited ประเทศอินเดีย ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศอินเดีย - เนื่องจากบริษัท และ Bird Hospitality Services Private Limited มีแผนกลยุทธ์การลงทุนในประเทศอินเดียที่แตกต่างกัน ในปี 2559 ทั้งสองบริษัท จึงมีมติเห็นชอบร่วมกันที่จะปิดบริษัทร่วมทุนดังกล่าว และอยู่ระหว่างการดำเนินการ - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ประชุมวันที่ 23 มีนาคม 2561 มีมติอนุมัติรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม Dusit Bird Hotels Private Limited จำนวน 1,430,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นที่จดทะเบียนและจำหน่าย Dusit Bird Hotels Private Limited
Dusit Saudi LLC	<ul style="list-style-type: none"> - กิจการร่วมทุนระหว่าง Dusit Overseas Company Limited และ Dyar Hotels and Resorts Limited ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศซาอุดีอาระเบีย เขตตะวันออกกลาง และเขตแอฟริกาเหนือ

บริษัท	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
บ. ดุสิต เวลต์วายเป็น	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นสำนักงานปฏิบัติการภูมิภาค ให้บริการบริหารโรงแรมแก่วิสาหกิจในต่างประเทศเช่น ดุสิตธานี มะนิลา ดุสิตธานี มัลดีฟส์ และโรงแรมภายใต้การบริหารของ Dusit Overseas Co., Ltd. - ให้บริการด้านการตลาดทั้งโรงแรมในประเทศและต่างประเทศสำหรับวิสาหกิจในเครือ
บ. ดุสิต ไชน่าแคปปิตอล	- ถือหุ้นใน Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.
บ. ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ (เดิมชื่อ บ. ดุสิตธานี อินเตอร์เนชั่นแนล)	- ลงทุนในบริษัทต่างๆ
บ. ดุสิต คัลเลอร์ส	- ให้บริการด้านการจัดการและปรึกษาทางเทคนิคที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อสังหาริมทรัพย์ ร้านอาหาร สปา และอื่นๆที่เกี่ยวข้องในรูปแบบการเช่า แฟรนไชส์ และหรือเป็นเจ้าของบางส่วนในประเทศญี่ปุ่น
บ. อาศัย โฮลดิ้งส์	- ให้บริการโรงแรม รับจ้างบริหาร และลงทุนในบริษัทอื่น
LVM Holding Pte Ltd.	- ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยลงทุนในธุรกิจหลัก ได้แก่ การดำเนินการจอง และบริหารจัดการวิลล่าระดับหรูในประเทศต่างๆ รวมถึงประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ Elite Havens
ธุรกิจการศึกษา	
วิทยาลัยดุสิตธานี	- สถานศึกษาประเภทวิทยาลัยด้านการบริหารและการจัดการโรงแรม
ศูนย์ความเป็นเลิศดุสิตธานี	- ศูนย์กลางในการต่อยอด การนำหลักสูตรและองค์ความรู้ของวิทยาลัยดุสิตธานี ผสมผสานกับประสบการณ์จริงทางภาคธุรกิจการโรงแรมและการประกอบอาหารของกลุ่มดุสิตธานีมาใช้เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในวงกว้าง โดยเปิดให้มีหลักสูตรการอบรมระยะสั้น
บ. เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต	- โรงเรียนสอนด้านศิลปะการประกอบอาหารสไตล์ฝรั่งเศส
Dusit Hospitality Management College (DHMC) ภายใต้การบริหารงานของ Dusit Hospitality Education Philippines, Inc.	- ประกอบธุรกิจด้านการศึกษาในประเทศฟิลิปปินส์
บ. ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ (เดิมชื่อ บ. ดุสิตธานีการโรงแรมศึกษา)	- ประกอบธุรกิจให้เข้าทรัพย์สิน
ธุรกิจโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	
บ. วิมานสุริยา	- ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ – โรงแรม อาคารที่พักอาศัยและโครงสร้างอาคาร ศูนย์การค้า

บริษัท	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
บ. สวนดุม พร็อพเพอร์ตี้	- ประกอบธุรกิจโครงการพัฒนาศูนย์การค้า
บ. พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์	- ประกอบธุรกิจโครงการอาคารสำนักงาน
บ. ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	- ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
ธุรกิจอาหาร	
บ. ดุสิต ฟู้ดส์	- ลงทุนในบริษัทอื่น
บ. ดุสิต กูร์เมต์	- ทำการตลาดผลิตภัณฑ์อาหารภายใต้แบรนด์ดุสิต
บ. เอ็มเพอริว เคเทอริง	- ให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม
บ. เอ็นอาร์ อินสแตนซ์ โปรดิวซ์	- ผลิตและจำหน่ายเครื่องปรุงรส และอาหารสำเร็จรูป
ธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง	
บมจ. ดุสิตธานี	- เป็นเจ้าของและประกอบธุรกิจให้เช่าสำนักงานชื่อ อาคารพาณิชย์ ดุสิตธานี
บ. เทวารักษ์ สปา	- ประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Spa)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดุสิตธานี (DREIT) (เดิมชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าดุสิตธานีได้แปลงสภาพ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DREIT))	- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DTCPF) โอน ทรัพย์สิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภูน้ำ ภูเก็ต โครงการ โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ สิทธิการเช่าโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DREIT) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30.02 - เป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ ดุสิตธานี ลาภูน้ำ ภูเก็ต และดุสิตดีทู เชียงใหม่ - เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่โรงแรม ดุสิตธานี หัวหิน
บ. ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท	- ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดุสิตธานี
บ. ดุสิต โฮสปีตลิตี้ เซอร์วิสেস จำกัด	- เพื่อรองรับโครงการงานบริการต่างๆ เช่น ธุรกิจจัดเลี้ยงนอกสถานที่ บริการ รับทำความสะอาด ร้านอาหาร และบริการวางแผนการเปิด โรงแรม (pre-opening)

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้

➤ แยกตามสายผลิตภัณฑ์

โครงสร้างรายได้และโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัททางตรงและทางอ้อมในบริษัทย่อยในระยะ 3 ปี ซึ่งได้ตัดรายการระหว่างกันแล้วสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: พันบาท)

ผลิตภัณฑ์/ บริการ	ดำเนินการโดย		% การถือหุ้น	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
				รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
1. รายได้จากธุรกิจโรงแรม									
1.1 รายได้ จากธุรกิจ โรงแรมที่ ลงทุนเอง	1. บมจ. ดุสิตธานี	100.00	1,493,960	27.50	1,491,422	26.80	1,437,055	25.82	
	2. Dusit Thani Philippines, Inc.	88.00	780,004	14.40	691,553	12.40	691,172	12.42	
	3. บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์	86.79	471,092	8.70	432,966	7.80	358,964	6.45	
	4. บ. ดุสิต แมนเนจเม้นท์	99.99	1,104,386	20.40	1,005,172	18.10	1,030,351	18.52	
	5. DMS Property Investment Pvt. Ltd.	56.41	738,209	13.60	761,170	13.70	840,068	15.10	
รายได้จากธุรกิจโรงแรม				4,587,653	84.60	4,382,283	78.70	4,357,610	78.31
1.2 รายได้ จากธุรกิจ รับจ้างบริหาร	1. บมจ. ดุสิตธานี	100.00	66,528	1.20	71,258	1.30	83,077	1.49	
	2. บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์	86.79	2,742	0.10	2,636	0.10	3,469	0.06	
	3. Dusit Overseas Co., Ltd.	99.99	100,616	1.90	79,052	1.40	104,477	1.88	
	4. Dusit USA Management Inc.	100.00	48,888	0.90	66,443	1.20	85,590	1.54	
	5. บ.ดุสิต เวลด์วายด์	99.99	11,191	0.20	5,414	0.10	6,830	0.12	
	6. ส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ⁽¹⁾		(29,604)	(0.60)	(16,970)	(0.30)	(15,226)	(0.27)	
รวมรายได้จากบริการรับจ้างบริหาร โรงแรม				200,360	3.70	207,833	3.70	268,217	4.82
รวมรายได้จากธุรกิจ โรงแรม				4,788,013	88.30	4,590,116	82.40	4,625,827	83.13

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์/บริการ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
2. รายได้จากธุรกิจการศึกษา	1. บมจ. ดุสิตธานี	100.00	22,019	0.40	16,153	0.30	10,431	0.19
	2. วิทยาลัยดุสิตธานี	86.79	412,472	7.60	408,409	7.30	406,740	7.31
	3. บ. ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์	99.99	8,882	0.20	3,630	0.10	-	-
	4. ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ⁽²⁾		31,049	0.60	13,457	0.20	7,485	0.14
รวมรายได้จากธุรกิจการศึกษา			474,422	8.70	441,649	7.90	424,656	7.64
3. รายได้อื่น ๆ								
3.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1. บมจ. ดุสิตธานี	100.00	77,553	1.40	74,027	1.30	34,338	0.62
3.2 เงินปันผลรับ			15,764	0.30	15,489	0.30	16,953	0.30
3.3 ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ⁽³⁾			20,634	0.40	23,234	0.40	54,009	0.97
3.4 อื่น ๆ			48,746	0.90	425,151	7.60	408,983	7.34
รวมรายได้อื่น ๆ			162,697	3.00	537,901	9.70	514,283	9.23
รวมรายได้ทั้งหมด			5,425,132	100.00	5,569,666	100.00	5,564,767	100.00

หมายเหตุ

- (1) ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าใน Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.
- (2) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าใน บ. เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต และในบริษัทร่วม Dusit Hospitality Education Philippines, Inc.
- (3) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี บ. สเวนลูม พร็อพเพอร์ตี้ และ บ. เอ็นอาร์ อินสแตนซ์ โปรดิวิชั่น และเงินลงทุนในการร่วมค้าใน บ. ดุสิต คัลเลอร์ส

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

➤ แยกตามโรงแรม

โครงสร้างรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมในกลุ่มดุสิตธานี (ซึ่งเป็นรายได้รวมของแต่ละโรงแรม โดยไม่ได้รับรู้รายได้ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และยังไม่ได้ตัดรายการระหว่างกัน) ประกอบด้วย รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่นๆ จากธุรกิจโรงแรม ในระยะ 3 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: พันบาท)

ผลิตภัณฑ์/บริการ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
			รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ
ดุสิตธานี กรุงเทพฯ	บมจ. ดุสิตธานี	100.00	915,120	19.90	902,135	20.50	839,838	19.21
ดุสิตธานี พัทยา	บมจ. ดุสิตธานี	100.00	583,262	12.70	592,127	13.50	594,819	13.60
ดุสิตธานี มะนิลา	Dusit Thani Philippines, Inc.	88.00	785,399	17.10	692,367	15.80	691,172	15.81
ดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่	บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์	86.79	146,758	3.20	133,367	3.00	135,766	3.10
ดุสิตปรีนเซส ศรีนครินทร์	บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์	86.79	221,024	4.80	210,842	4.80	222,585	5.09
ดุสิตปรีนเซส โคราช	บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์	86.79	109,051	2.40	89,274	2.00	2,164	0.05
ดุสิตธานี หัวหิน	บ. ดุสิต แมนเนจเม้นท์	99.99	419,437	9.10	382,174	8.70	390,684	8.93
ดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	บ. ดุสิต แมนเนจเม้นท์	99.99	530,949	11.50	488,002	11.10	520,420	11.90
ดุสิตดีทู เชียงใหม่	บ. ดุสิต แมนเนจเม้นท์	99.99	154,570	3.40	141,994	3.20	135,473	3.10
ดุสิตธานี มัลดีฟส์	DMS Property Investment Pvt. Ltd.	56.41	738,209	16.00	759,303	17.30	840,068	19.21
รายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่อยู่ภายใต้กลุ่มดุสิตธานี			4,603,779	100.00	4,394,584	100.00	4,372,989	100.00

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

2.2 การประกอบธุรกิจของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจด้านโรงแรม และให้บริการอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม ดังนี้

2.2.1 ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันบริษัทดำเนินธุรกิจ โรงแรม โดยมี 6 เครื่องหมายการค้า ได้แก่

- ดุสิตธานี
- ดุสิต เดวาราณา
- ดุสิตดีทู
- ดุสิตปรีนเซส
- ดุสิต เรสซิเดนซ์
- ASAI HOTELS

โรงแรมในแต่ละเครื่องหมายการค้าจะมีเอกลักษณ์ที่แตกต่างกันออกไป เพื่อตอบสนองความต้องการที่แตกต่างและหลากหลายของลูกค้าในแต่ละกลุ่ม

การดำเนินธุรกิจโรงแรมของบริษัทแบ่งเป็น 2 ประเภท

1) ธุรกิจโรงแรมที่บริษัทเป็นเจ้าของ

1.1 ภายใต้บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เป็นโรงแรมระดับห้าดาวภายใต้เครื่องหมายการค้า ดุสิตธานี

- โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีห้องพักจำนวน 517 ห้อง แบ่งเป็น Superior 233 ห้อง Deluxe 149 ห้อง Dusit Room 71 ห้อง Dusit Club Room 36 ห้อง Thai Heritage Suite One Bedroom 23 ห้อง Rattanakosin Suite One Bedroom 2 ห้อง Ambassador Suite Two Bedroom 1 ห้อง Princess Suite Two Bedroom 1 ห้อง และ Majesty Suite 1 ห้อง นอกจากนี้ ยังให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมและสัมมนา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น สระว่ายน้ำ ศูนย์บริหารร่างกายชื่อ “DFIT” สถานบริการสุขภาพ (Spa) ชื่อ “เทวารักษ์ สปา” Dusit Shop ร้านบูติกที่รวบรวมผลิตภัณฑ์ และสินค้าานาชนิด รวมทั้งสินค้าพื้นเมืองและของที่ระลึก ร้านขายขนมเบเกอรี่ชื่อ “Dusit Gourmet” บริการรถ Limousine ระหว่างโรงแรมและสนามบิน บริการตัดผม บริการซักอบรีด เป็นต้น

ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศ มีทั้งนักท่องเที่ยว และนักธุรกิจ มีการจัดประชุมสัมมนา จากบริษัทในประเทศไทยและการจัดประชุมนานาชาติ ส่วนใหญ่ลูกค้านักท่องเที่ยวจะเดินทางมาในระหว่างเดือนตุลาคมถึงมีนาคมของปีถัดไปซึ่งเป็นช่วง High Season ส่วนระหว่างเดือนเมษายนถึงสิงหาคม เป็นช่วง Low Season จะมีนักท่องเที่ยวเดินทางมาน้อย

โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเช่าจาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีสัญญาเช่าในช่วงแรกเป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2516 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2546 บริษัทได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 15 ปี โดยบริษัทได้ต่อสัญญาเช่า สำหรับช่วง 15 ปีแรก ซึ่งสัญญามีอายุตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2546 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2561

ต่อมา บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สัญญาเช่าฉบับใหม่”) เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559 โดยสัญญาเช่าฉบับใหม่มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี และบริษัทมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี ซึ่งระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 โดยที่บริษัทมีระยะเวลาในการก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 7 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2560 เป็นต้นไป เนื่องจากการลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่นี้ บริษัทจึงได้ตกลงสละอายุการเช่าที่เหลือ ที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน รวมทั้งสิทธิในการต่อสัญญา อีก 15 ปี ออกไป ด้วยเพื่อดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use Project)

และเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2560 บริษัทได้ประกาศการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use Project) ร่วมกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะประกอบไปด้วยโรงแรม อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก โดยใช้พื้นที่ตั้งของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ และพื้นที่เช่าที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ให้เช่าเพิ่มเติมมาอีก 5 ไร่ 0 งาน 74.25 ตารางวา รวมเป็นพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา

ในการนี้ โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ได้เปิดให้บริการจนถึงวันที่ 5 มกราคม 2562 ตามแผนที่วางไว้ โดยบริษัท วิมานสุริยา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จะเริ่มดำเนินการรื้อถอนในเดือนเมษายน 2562 เพื่อที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ทั้งนี้จะเริ่มเปิดตัวโครงการและขายห้องพักในส่วนของโรงแรมที่พักอาศัย (Residence) ในปี 2562 ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะเปิดดำเนินการโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ แห่งใหม่และศูนย์การค้าในปี 2566 และเปิดอาคารสำนักงานและอาคารที่พักอาศัยในปี 2567

- **โรงแรมดุสิตธานี พัทยา** เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ที่จังหวัดชลบุรี เป็นโรงแรมแบบรีสอร์ท มีห้องพัก จำนวน 457 ห้อง แบ่งเป็น Deluxe 304 ห้อง Club Room 58 ห้อง Club Grand Room 42 ห้อง Family Suite 24 ห้อง One Bedroom Suite 15 ห้อง Cabana Room 9 ห้อง Dusit Suite 3 ห้อง Royal Princess Suite 2 ห้อง นอกจากนี้ ยังให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมและสัมมนา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ศูนย์บริหารร่างกาย ชื่อ “DFIT” สถานบริการสุขภาพ (Spa) ชื่อ “เทวาริณย์ สปา” Dusit Shop ร้านบูติกที่รวบรวมผลิตภัณฑ์และสินค้านานาชาติ รวมทั้งร้านค้าย่อยขายสินค้าพื้นเมืองและของที่ระลึก ร้านขายขนมเบเกอรี่ ชื่อ “Dusit Gourmet” บริการรถ Limousine บริการจัดทัวร์นอกสถานที่ บริการรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ บริการรับเลี้ยงเด็ก บริการตัดผม บริการซักอบรีด รับส่งไปรษณีย์ ให้บริการโทรศัพท์ เป็นต้น

โรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเช่าจากบริษัท สิริพัทยา จำกัด โดยสัญญาเริ่มแรกระหว่างบริษัท สิริพัทยา จำกัด กับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮเทล จำกัด สัญญาเริ่ม 1 ตุลาคม 2530 สิ้นสุด 30 กันยายน 2560 ต่อมาเมื่อ 24 มกราคม 2543 ได้มีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า จาก บริษัท แลนด์มาร์คโฮเทล จำกัด ให้บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) สัญญาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2537 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2560 อนึ่ง ในเดือนมกราคม 2549 บริษัทได้ทำการต่อสัญญาเช่าที่ดินล่วงหน้าเป็นเวลาอีก 10 ปี โดยได้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดิมและทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ซึ่งได้ทำการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2549 สัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่มีอายุสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

1.2 ภายใต้บริษัท ดุสิตไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) เป็นโรงแรมระดับสี่ดาว ภายใต้เครื่องหมายการค้า ดุสิตปรีนเซส ได้แก่

- **โรงแรมดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่** ตั้งอยู่บริเวณถนนช้างคลาน จังหวัดเชียงใหม่ มีห้องพักจำนวน 198 ห้อง ให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมและบริการจัดเลี้ยง

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

- โรงแรมดุสิตปรีนเซส ศรีนครินทร์ ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์ กรุงเทพฯ มีห้องพักจำนวน 198 ห้อง ให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมและบริการจัดเลี้ยง

1.3 ภายใต้ Dusit Thani Philippines, Inc (เดิมชื่อ Philippine Hoteliers, Inc.)

เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศฟิลิปปินส์ เป็นเจ้าของและประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มะนิลา ตั้งอยู่กลางกรุงมะนิลาในเขต Makati City มีห้องพักจำนวน 500 ห้อง แบ่งเป็น ห้อง Deluxe 209 ห้อง Premier Room 136 ห้อง Club Premier 74 ห้อง Junior Suite 12 ห้อง Deluxe Suite 6 ห้อง Grand Room 20 ห้อง Premier Executive Suite 10 ห้อง Club Executive Suite 30 ห้อง Ambassador Suite 2 ห้อง Presidential Suite 1 ห้อง นอกจากนี้ยังให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมและสัมมนาและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น สระว่ายน้ำ ศูนย์บริหารร่างกายชื่อ “DFIT” สถานบริการสุขภาพ (Spa) ชื่อ “เทวารันย์ สปา” ร้านค้าขายยาสมุนไพรพื้นเมือง และของที่ระลึก ร้านขายขนมเบเกอรี่ชื่อ “Dusit Gourmet” บริการรถ Limousine ระหว่างโรงแรมและสนามบิน บริการจัดทัวร์นอกสถานที่ บริการรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ บริการรับเลี้ยงเด็กทารก บริการตัดผม บริการซักอบรีด รับส่งไปรษณีย์ ให้บริการโทรศัพท์ บริการดูแลรถ (Valet Service) บริการทางการแพทย์ (Medical Clinic) เป็นต้น

1.4 ภายใต้ DMS Property Investment Private Limited

เป็นบริษัทที่จัดตั้งในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เป็นเจ้าของและประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ตั้งอยู่ที่เกาะ Mudhdhoo สาธารณรัฐมัลดีฟส์ มีวิลล่าจำนวน 95 วิลล่าแบ่งเป็น Beach Villa 19 หลัง Beach villa with pool 10 หลัง Beach Deluxe Villa with pool 17 หลัง Water Villa with pool 30 หลัง Ocean Villa with pool 20 หลัง Two-Bedroom Family Beach Villa 5 หลัง Two-Bedroom Ocean Pavilion 2 หลัง Two-Bedroom Beach Residence 1 หลัง และ Three-Bedroom Beach Residence 1 หลัง

นอกจากนี้ ยังให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น สระว่ายน้ำ ศูนย์กีฬาทางน้ำ ศูนย์ออกกำลังกาย (Guest Gym) สถานบริการสุขภาพ (Spa) ชื่อ “เทวารันย์ สปา” ร้านค้าสำหรับพนักงาน ร้านค้าอัญมณี และร้านค้าขายยาสมุนไพรพื้นเมืองและของที่ระลึก บริการสายการบินภายในประเทศระหว่างสนามบิน Male และ Dharvandhoo (สนามบินภายในประเทศ) บริการเครื่องบินน้ำ (Seaplane) ระหว่างสนามบิน Male และโรงแรม

1.5 ธุรกิจโรงแรมที่อยู่ภายใต้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553 ได้มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DTCPF”) โดย ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ลงทุนในกองทุนรวมโดยถือหน่วยลงทุนร้อยละ 30.02 ต่อมาที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DTCPF) ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม DTCPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DREIT”) และเริ่มซื้อขายหน่วยลงทุน DREIT วันแรกในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ โรงแรมที่อยู่ภายใต้ DREIT มี 3 แห่ง ซึ่งมีบริษัท ดุสิตแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทดังกล่าวได้เข้าโรงแรม 3 แห่ง

ได้แก่ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานีมาเพื่อดำเนินการ

- **โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต** ตั้งอยู่ที่อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมตกแต่งแบบไทยร่วมสมัยมีห้องพักจำนวน 225 ห้อง ให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมและการจัดงานสำหรับแขกผู้เข้าพักในโรงแรม
- **โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่** ตั้งอยู่บริเวณถนนช้างคลาน จังหวัดเชียงใหม่ มีห้องพักทั้งสิ้น 130 ห้อง ภายใต้บรรยากาศและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัย แต่ยังคงไว้ซึ่งความเป็นไทย
- **โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (สิทธิการเช่า)** ตั้งอยู่ที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมแบบรีสอร์ท มีห้องพักจำนวน 296 ห้อง ให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมและการจัดงานสำหรับแขกผู้เข้าพักในโรงแรม และแขกทั่วไป

➤ การตลาดและการแข่งขัน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา รายงานจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2561 มีจำนวน 38.27 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.54 และรายได้รวมจากการท่องเที่ยวจำนวน 2.00 ล้านล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.63 โดยภาครัฐยังคงผลักดันให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเติบโตอย่างต่อเนื่อง กำหนดให้ปี 2561 เป็น “ปีท่องเที่ยววิถีไทยเก๋ไก๋อย่างยั่งยืน” มีแผนจัดกิจกรรมต่างๆ ตลอดทั้งปี และมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยในปี 2561



ที่มา: สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ภาพรวมธุรกิจในเอเชียแปซิฟิก (APAC)

ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (“GDP”) ในกลุ่มประเทศในเอเชียแปซิฟิกขยายตัวร้อยละ 5.6 ในปี 2561 ลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สำหรับปี 2562 มีการคาดการณ์ว่าจะมี

แนวโน้มการเติบโตประมาณร้อยละ 5.4 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในประเทศจีนหลังจากความตึงเครียดทางการค้าที่เพิ่มขึ้นกับสหรัฐอเมริกา และอาจทำลายความเชื่อมั่นของห่วงโซ่อุปทานได้

ประเทศไทย

ปี 2561 การเติบโตของ GDP ในประเทศไทยนั้นชะลอตัวในไตรมาสที่ 3 ตามผลกระทบของความตึงเครียดทางการค้าของจีนกับสหรัฐอเมริกา แต่ผลจากการเติบโตอย่างแข็งแกร่งของการท่องเที่ยว ทำให้มีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจจะสามารถเติบโตได้ร้อยละ 3.9 ในปี 2562 หลังจากที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องประมาณร้อยละ 4.6 ในปี 2561

อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยยังประสบกับปัญหาการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2561 ซึ่งมีจำนวนนักท่องเที่ยว 38 ล้านคน (ลดลงร้อยละ 0.5 จากปี 2560) ส่วนหนึ่งมาจากนักท่องเที่ยวจีนลดลงหลังเหตุการณ์อุบัติเหตุทางเรือในจังหวัดภูเก็ต โดยปี 2562 มีการคาดการณ์ว่านักท่องเที่ยวจะเดินทางกลับมาเที่ยวเมืองไทยสูงถึง 40 ล้านคน

ในปี 2561 ผลการดำเนินงานของโรงแรมในกรุงเทพฯ โดยทั่วไปนั้นเป็นไปในเชิงบวก โดยโรงแรมในกลุ่มระดับบน มีอัตราการเติบโตของรายได้ต่อห้องทั้งหมดของโรงแรม (“RevPAR”) เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว กลุ่มโรงแรมดุสิตธานี ในกรุงเทพฯ มี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3

โรงแรมดุสิตปรีนเซส ศรีนครินทร์ มีผลการดำเนินการเหนือคู่แข่งและมี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 ตามการเติบโตของกลุ่มธุรกิจและธุรกิจการท่องเที่ยวแบบอิสระ (FIT) แต่การก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายใหม่ทางด้านหน้าของโรงแรม ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ซึ่งเป็นเหตุให้การคาดการณ์ยอดการเข้าพักของโรงแรมลดลงเล็กน้อยในปี

โดยเฉลี่ย RevPAR ของโรงแรมในเครือดุสิตในประเทศไทย (ยกเว้นโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ในปี 2561

ในปี 2562 RevPAR ของโรงแรมทั้งหมดในประเทศไทยทุกแห่งคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างน้อยร้อยละ 5 เมื่อมีการเปิดตัวโรงแรมดุสิตดิทู อาวานา กระบี่

ประเทศฟิลิปปินส์

แม้ที่ผ่านมาฟิลิปปินส์จะมีความเสี่ยงจากภาวะเงินเฟ้อ แต่อย่างไรก็ตาม กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ยังคาดการณ์แนวโน้มการเติบโตร้อยละ 6.6 ในปี 2562 โดยมีเงินเปโซและหุ้นเป็นหลักในการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ส่วนรายงานจากธนาคารโลกปี 2561 ได้มีการคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อในปี 2562 ไว้ว่าจะเฉลี่ยลดลงร้อยละ 3 ซึ่งอยู่ในช่วงที่ธนาคารกลางฟิลิปปินส์ (BSP) ตั้งเป้าเอาไว้ที่ร้อยละ 2-4 นอกจากนี้ยังคาดว่าภาคบริการจะเป็นตัวขับเคลื่อนหลักของการเติบโตทางเศรษฐกิจ และแม้จะมีการชะลอตัวทาง

เศรษฐกิจเล็กน้อยในไตรมาสที่ 3 ของปีที่แล้ว แต่ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในไตรมาสที่ 4 ทำให้ GDP สูงขึ้นร้อยละ 6.5 ในปี 2561

ระหว่างเดือนมกราคมถึง ตุลาคม 2561 นักท่องเที่ยวที่มาเยือนประเทศฟิลิปปินส์มีจำนวนถึง 5.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 8.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว นักท่องเที่ยวชาวเกาหลีเป็นชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวมากที่สุด รองลงมาคือนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน แม้ว่าก่อนหน้านี้จะมีอัตราการเข้ามาของนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 2.7 แต่ในช่วงหลังกลับเติบโตขึ้นถึงร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว โดยในปี 2562 คาดว่าแนวโน้มการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาจะอยู่ที่ 6.9 ล้านคน ในปี 2563

ในปี 2561 แม้ผลประกอบการรายได้จากห้องพักของโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา สูงกว่าปี 2560 เกือบร้อยละ 9 แต่สถานการณ์ห้องพักที่ล้นตลาดในมะนิลาทำให้เกิดแรงกดดันอย่างมากในเรื่องราคาห้องพัก ดังนั้นเป้าหมายของโรงแรม ดุสิตธานี มะนิลา ในปี 2562 คือการปรับปรุงทั้งอัตราการเข้าพักและราคาห้องพัก ซึ่งจะช่วยกระตุ้น RevPAR โดยรวมได้

มัลดีฟส์

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงไม่แน่นอนเนื่องจากความตึงเครียดทางการเมืองระหว่างอินเดียและจีน กอปรกับมีโรงแรมเปิดตัวขึ้นมากมาย รวมไปถึงแผนการขยายสนามบินก็มีแนวโน้มที่จะล่าช้าออกไป ทำให้กองทุนการเงินระหว่างประเทศคาดการณ์การเติบโตของ GDP เอาไว้ที่ร้อยละ 5 ต่อปีในปี 2562

ในปี 2561 โรงแรมประเภทระดับบน (Luxury) และมีอัตราการเติบโตปานกลาง โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 0.5 ส่วน RevPAR ดุสิตธานี มัลดีฟส์ นั้นลดลงร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว การแข่งขันที่รุนแรงคาดว่าจะมาจากการเปิดตัวของห้องพักและโรงแรมใหม่ๆ รวมถึงนักท่องเที่ยวจากตลาดหลักอย่างเอเชีย เช่น จีน ญี่ปุ่น เกาหลี ก็มีแนวโน้มที่จะเข้าพักเป็นระยะสั้นในราคาที่ต่ำกว่าเดิม

อย่างไรก็ตาม โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ยังมีผลการดำเนินการที่เหนือกว่าตลาดคู่แข่ง ด้วยการเติบโตของ RevPAR อยู่ที่ร้อยละ 11.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ความสำเร็จครั้งนี้มาจากการปรับปรุงสินค้าและบริการให้ตอบโจทย์ตรงตามความต้องการของเป้าหมายหลักในตลาดอย่างญี่ปุ่น เกาหลี ไทยและยุโรป ความท้าทายสำคัญของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ในปี 2562 คือการเพิ่ม RevPAR ด้วยกลยุทธ์การทำให้แขกเข้าพักยาวนานขึ้น พร้อมกับให้บริการรับประทานอาหารและเครื่องดื่มในโรงแรมให้สูงขึ้น หลังจากประสบความสำเร็จมาแล้วในปี 2561

ประเทศจีน

เมื่อไม่นานนี้ประเทศจีนมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างอ่อนตัว คาดว่าจะแข็งแกร่งในปี 2562 สาเหตุการชะลอตัวทางเศรษฐกิจส่วนหนึ่งมาจากการลดลงของรายได้และผลกำไรของภาคอุตสาหกรรมผลิตธนาคารโลกคาดการณ์ว่าการเติบโตของ GDP ของจีนน่าจะชะลอตัวลงสู่ร้อยละ 6.2 ในปี 2562 หลังจากที่คาดว่าจะขยายตัว ร้อยละ 6.6 ในปี 2561

โดยในปี 2561 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงแข็งแกร่ง มีการท่องเที่ยวขาเข้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 จากปี 2560 มีรายรับจากการท่องเที่ยวภายในประเทศสูงถึง 5.05 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ส่วนการท่องเที่ยวนอกคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 ซึ่งจุดหมายปลายทาง การท่องเที่ยวออกนอกขอยกเว้นคือ ไทย ญี่ปุ่น ฮองกง มาเก๊า ใต้หวัน สิงคโปร์และเวียดนาม ซึ่งคูสิต พูดู โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท ในประเทศจีนมีผลการดำเนินการในระดับดี มี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

แต่หลังจากมีการดำเนินการมาตรการเข้มงวดที่กำหนดโดยรัฐบาลกลางที่ ไม่อนุญาตให้รัฐวิสาหกิจ ทั่วทั้งประเทศใช้สถานที่พักระดับ 5 ดาว ระหว่างประเทศในการจัดการประชุมธุรกิจหรืองานอีเว้นท์ ทำให้ส่งผลกระทบต่อบริษัทที่จัดกลุ่มธุรกิจท่องเที่ยวและการท่องเที่ยวแบบอิสระด้วย ซึ่งถือเป็นความท้าทายครั้งใหญ่ที่สุดของเราในปี 2561 สำหรับปี 2562 เราคาดว่า การเติบโตของ RevPAR จะเพิ่มขึ้น เนื่องจากรัฐบาลจีนได้ กำหนดแนวทางเพื่อสนับสนุนการบริโภคและการท่องเที่ยวในประเทศไว้แล้ว

กวม

สำนักงานการท่องเที่ยวของกวม (GVB) คาดว่าในปี 2562 จะมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาถึง 1,608,700 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ตัวแทนการท่องเที่ยวของกวมที่ตั้งอยู่ในญี่ปุ่นคาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวญี่ปุ่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 ในไตรมาสแรก ส่วนไตรมาสที่ 2 ไตรมาสที่ 3 และไตรมาส 4 คาดว่าน่าจะใกล้เคียงกับปี 2561 จากเหตุความไม่แน่นอนของการเชื่อมต่อทางอากาศยานจากญี่ปุ่น

ในปี 2561 โรงแรมประเภทหรูและโรงแรมระดับบน มีการเติบโตอย่างแข็งแกร่งในเกาะกวม โดยมี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งคูสิตรานี กวม มี RevPAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว และยังมีผลการดำเนินการเหนือกว่าตลาดและคู่แข่ง โดยมี อัตราการเติบโตของ RevPAR ที่ร้อยละ 13.2 จากอัตราการเข้าพักนักท่องเที่ยวแบบอิสระที่เดินทางมาพักผ่อนจากเกาหลีใต้และญี่ปุ่นคิดเป็นร้อยละ 93 ของธุรกิจโรงแรม นักท่องเที่ยวจากใต้หวันและสหรัฐอเมริกาที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี

ในปี 2562 โรงแรมจะมุ่งเน้นการเพิ่มธุรกิจการจัดเลี้ยง (โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาหารและเครื่องดื่ม) และธุรกิจไมซ์ เพื่อเพิ่มรายได้ให้มากขึ้น

ตะวันออกกลาง

สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ (UAE)

แม้จะมีกระแสความไม่แน่นอนจากทั่วโลก และมีความตึงเครียดในระดับภูมิภาคก็ตาม แต่เศรษฐกิจของสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ยังคงดีและมีเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศอยู่ ซึ่งคาดว่า GDP จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9

ในปี 2561 การเติบโตของ GDP คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2562 จากปัจจัยปริมาณน้ำมันที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีความพยายามในการกระจายเศรษฐกิจและปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางธุรกิจในดูไบให้ดีขึ้นอีกด้วย

ในปี 2562 สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์คาดว่าเศรษฐกิจจะเติบโตเล็กน้อยที่ร้อยละ 3.1 (จากที่เคยคาดการณ์ไว้ที่ ร้อยละ 3.6) เนื่องจากกำลังการผลิตน้ำมันที่ลดลง พร้อมกับการใช้จ่ายของภาครัฐที่ดูเหมือนจะทำลายเศรษฐกิจสำคัญในตะวันออกกลางและแอฟริกาเหนือ (MENA) ในปีที่จะถึงนี้ ประเทศที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบอย่างหนักคือ ซาอุดีอาระเบีย คูเวตและโอมาน

นอกจากนี้ ในปี 2561 ทั้งโรงแรมดุสิตธานี คูไบ และโรงแรมดุสิตธานี อาบูดาบี มี RevPAR ต่ำกว่าปี 2560 เนื่องจากความตึงเครียดทางการเมือง ปริมาณสินค้าล้นตลาดและกำลังซื้อที่ลดลง โรงแรมทั้งสองแห่งคาดการณ์ว่ารายรับห้องพักจะลดลงในปี 2562 เนื่องจากมีความไม่สงบทางการเมือง และมีความต้องการขายห้องพักเพิ่มขึ้นทั่วคูไบ สวนทางกับความต้องการซื้อที่ลดลงของนักท่องเที่ยว

แอฟริกา

อียิปต์

ในปี 2561 อียิปต์มีการเติบโตทางเศรษฐกิจที่แข็งแกร่ง โดยคาดว่า GDP จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว โดยได้รับแรงหนุนจากการลงทุนของภาครัฐที่เพิ่มขึ้น การผลิตก๊าซธรรมชาติที่เพิ่มขึ้น และการปรับปรุงกฎระเบียบด้านสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น ส่วนการท่องเที่ยวนั้นได้ประโยชน์จากการอ่อนค่าของเงินปอนด์อียิปต์ และคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจของอียิปต์จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 ในปี 2562 โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากการผ่อนคลายความรัดกุมทางการคลัง อัตราเงินเฟ้อลดลง และการดำเนินนโยบายการเงินที่ผ่อนคลาย ในปี 2560 โรงแรมดุสิตธานี เลควิว ไคโร มีการเติบโตที่ดีในด้าน RevPAR ส่วนในปี 2562 โรงแรมคาดว่าจะปรับปรุง RevPAR ให้สูงขึ้นกว่าอัตราเฉลี่ย

เคนย่า

ในปี 2560 เคนย่าประสบปัญหาเศรษฐกิจที่ซบเซา เนื่องจากความไม่สงบทางการเมือง แต่ปี 2561 เป็นปีที่เคนย่ามีเศรษฐกิจที่แข็งแกร่ง โดยมีการเติบโตของ GDP ที่ร้อยละ 6 และตามรายงานของกองทุนการเงินระหว่างประเทศในเดือนตุลาคม 2561 คาดว่าในปี 2562 จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ในปี 2561 โรงแรมดุสิตคิทุ ในโรบี มี RevPAR เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2560 เนื่องจากมีเหตุการณ์การโจมตีของผู้ก่อการร้ายที่เกิดขึ้นเมื่อเดือนมกราคม ได้ส่งผลกระทบโดยตรงต่อ RevPAR ของโรงแรม ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2562 นี้ด้วย

แนวโน้มธุรกิจโรงแรมปี 2561-2563

ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในระยะ 3 ปีข้างหน้า (ปี 2561-2563) ตามการเติบโตของภาคท่องเที่ยว โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทยจะขยายตัวในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 8-10 ต่อปีและ ร้อยละ 5-7 ต่อปี ตามลำดับ ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยเข้าพักอยู่ที่ระดับร้อยละ 68-70 เทียบกับร้อยละ 68.7 ของปี 2560 โดยได้ปัจจัยหนุนภาพรวมเศรษฐกิจโลก และไทยที่ปรับดีขึ้น การเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่มีส่วนช่วยเหลือส่งเสริมการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุง/ขยายสนามบิน

การขยายเส้นทางคมนาคม นโยบายการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากรัฐ รวมถึงความได้เปรียบการแข่งขันเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆในภูมิภาคเดียวกัน

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนธุรกิจโรงแรมอย่างต่อเนื่องทั้ง 1) ในพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นไปตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหญ่ ทั้งกลุ่มนักลงทุนไทยและต่างชาติ และ 2) จังหวัดศูนย์กลางความเจริญภูมิภาค แหล่งท่องเที่ยวและจังหวัดรองที่ได้รับอานิสงส์จากเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจในภูมิภาคเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ จำนวนห้องพักที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ประกอบการเปิดให้บริการเช่ารายวันของสินค้าทดแทน เช่น อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม ทำให้การแข่งขันในธุรกิจยังรุนแรง

ที่มา: ข้อมูลจากงานวิจัยกรุงศรี

แผนการตลาดในปี 2561

การสร้างแบรนด์คู่ติด และการส่งเสริมความภักดีต่อแบรนด์ มีดังนี้

1. คู่ติด โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท เป็นหนึ่งในโรงแรมที่เป็นที่นิยมมากที่สุดบนสื่อสังคมออนไลน์ มีจำนวนผู้ติดตามมากกว่า 720,000 คนบนเฟสบุ๊ก ในช่วงปลายปี 2561 (เติบโตขึ้นร้อยละ 84 ต่อปี) ทำให้คู่ติดมีผู้ติดตามมากกว่ากลุ่มโรงแรมในเครือที่ใหญ่กว่า
2. ตลอดปี 2561 กลยุทธ์หลักที่นำมาใช้คือ สมาชิกคู่ติดโกลด์
 - 2.1 มีการแนะนำการลงทะเบียนอัตโนมัติที่แผนกต้อนรับด้านหน้าของโรงแรม
 - 2.2 การเพิ่มประสิทธิภาพของแอปพลิเคชันคู่ติดบนมือถือ เพื่อการใช้งานที่ง่ายและสะดวกขึ้น โดยรวมทั้งการลงชื่อสมัครเป็นสมาชิกคู่ติดโกลด์ การลงชื่อเข้าใช้งาน บัตรสมาชิกเสมือนจริง ผลประโยชน์ต่างๆ การเรียกรีวิวสิทธิ์ย้อนหลัง ฯลฯ
 - 2.3 มีระบบสนทนาสด (Live Chat) ในเว็บไซต์คู่ติดโกลด์คอตคอม (Dusitgold.com) เพื่อให้การสื่อสารกับสมาชิกสะดวกขึ้น
3. ก่อนสิ้นปี 2561 คู่ติดโกลด์มีสมาชิกทั้งหมดมากกว่า 860,000 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 70 จากปี 2560 มีรายได้จากห้องพักและการเข้าพักของสมาชิกเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งการเข้าพักของสมาชิคนั้นคิดเป็นร้อยละ 17 ของการเข้าพักทั้งหมดในปี 2561

การโฆษณาขององค์กร

1. การโฆษณาขององค์กรเน้นไปที่การส่งเสริมการขาย และเพิ่มการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักผ่านช่องทางสื่อออนไลน์ รวมถึงการค้นหาคำหลักของกูเกิ้ล โฆษณาแบนเนอร์ และสื่อสังคมออนไลน์ (เฟสบุ๊ก อินสตาแกรม ไลน์ และวีแชต)
2. ลดการโฆษณาทางสิ่งพิมพ์ลง และใช้สิ่งพิมพ์เพื่อโปรโมทการเปิดโรงแรมใหม่เป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีโฆษณาในนิตยสารสายการบินสำคัญๆ เช่น การบินไทย เจแปน แอร์ไลน์ ยูไนเต็ด แอร์ไลน์ ฯลฯ ทั้งนี้เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของแบรนด์โดยรวมไว้ในตลาดสำคัญๆ

การประชาสัมพันธ์ขององค์กร

1. ในปี 2561 กิจกรรมประชาสัมพันธ์ของบริษัท มุ่งเน้นไปที่สามประเด็นหลัก ได้แก่ 1) การขยายตัวของโรงแรมและรีสอร์ท (ทั้งที่ดำเนินงานอยู่และโรงแรมเปิดใหม่) 2) การลงทุนใหม่ที่สอดคล้องกับกลยุทธ์การกระจายการลงทุนของดุสิต อินเทอร์เน็ตชั้นแนล เช่น การเข้าซื้อกิจการของธุรกิจอาหารและการจัดการวิลล่าสุดหรู 3) การสร้างความตระหนักรู้แก่สาธารณชนถึงมรดกทางด้านการโรงแรมของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ
2. กิจกรรมประชาสัมพันธ์ขององค์กรซึ่งครอบคลุมทั้งสื่อออฟไลน์และสื่อออนไลน์ รวมทั้งสิ้น 3,993 รายการ โดยมีมูลค่าการประชาสัมพันธ์มากกว่า 700 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีการส่งต่อข้อมูลผ่านทางทางโซเชียลมีเดียที่เป็นสื่อทางการสูงถึง 24,000 ครั้ง

➤ การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บุคลากรถือเป็นกุญแจสำคัญในการดำเนินธุรกิจโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ นอกเหนือจากทำเลที่ตั้ง และการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับลูกค้า

สำหรับโรงแรมในประเทศไทย พนักงานส่วนใหญ่เป็นแรงงานในประเทศที่มีทักษะในการให้บริการที่ดี อย่างไรก็ตาม บางตำแหน่งต้องใช้ความเชี่ยวชาญของชาวต่างชาติ สำหรับโรงแรมในต่างประเทศนั้น จะมีบุคลากรในท้องถิ่นเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในประเทศนั้นๆ เพื่อให้เกิดความพึงพอใจ โดยจะคงไว้ซึ่งมาตรฐานการบริการและการต้อนรับแบบวัฒนธรรมไทย

นอกจากนี้ วิทยาลัยดุสิตธานียังมุ่งให้ความสำคัญกับการสร้างบุคลากรที่ให้บริการต้อนรับด้วยอัธยาศัยไมตรีและอย่างมืออาชีพ ซึ่งคาดหวังว่าจะเป็นแรงขับเคลื่อนให้กับโรงแรมในกลุ่มดุสิตต่อไป

➤ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

-ไม่มี-

➤ งานที่ยังไม่ส่งมอบ

-ไม่มี-

1.6 บริษัท อาศัย โฮลดิ้งส์ จำกัด

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โรงแรมอาศัย (ASAI HOTELS) ดำเนินการโดย บริษัท อาศัย โฮลดิ้งส์ จำกัด ในรูปแบบทั้งที่เป็นเจ้าของโรงแรม และรับบริหารโรงแรม เป็นแบรนด์ใหม่ของเครือดุสิต ซึ่งได้ทำการเปิดตัวไปเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2561 เป็นการเจาะตลาดนักเดินทางกลุ่มมิลเลนเนียลที่กำลังเป็นที่นิยมในขณะนี้ โดยโรงแรมอาศัย มีเป้าหมายเพื่อสร้างโรงแรมให้ตอบโจทย์นักเดินทางยุคใหม่ ที่มองหาประสบการณ์ใหม่ๆ แตกต่างไปจากกรอบเดิม ขึ้นชอบการเดินทาง และเสาะหาประสบการณ์ท่องเที่ยวเสมือนคนในท้องถิ่น โรงแรมอาศัย เป็นโรงแรมไลฟ์สไตล์ในราคาที่จับต้องได้ โดยการออกแบบโรงแรมจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ตกแต่งและใช้เฟอร์นิเจอร์มาจากวัสดุที่ดีเพราะให้ความสำคัญกับความสวยงาม ปลอดภัยและคุ้มค่าของราคา การออกแบบ

ของโรงแรมจะออกแบบให้มีขนาดห้องพักมาตรฐานและเกิดประโยชน์สูงสุด พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 500-700 ตารางเมตร พื้นที่ห้อง 15-18 ตารางเมตร ระบบการบริหารจัดการค่อนข้างง่าย กระชับ มีฟิตเนส ที่จอดรถอัตโนมัติ และมีพื้นที่ส่วนกลาง Eat, Work, Play จะเน้นให้มีความเป็นท้องถิ่นและสะท้อนถึงตัวตนเอกลักษณ์ของชุมชนนั้นๆ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่น่าจดจำกับแขกที่เข้าพักตามสโลแกน “Live Local” โรงแรมอาศัยกำลังจะเปิดบริการในอนาคตที่ชอยสาทร 12 กรุงเทพฯ ประเทศไทย ประเทศฟิลิปปินส์ ที่เซบู ออสลอบ และ ลาสเวกัส ลาสเวกัส และสาธารณรัฐเมียนมาร์ ที่ย่างกุ้ง

นอกจากนี้ โรงแรมอาศัย สร้างความแตกต่างจากการบริการรูปแบบเดิมๆ โดยนำเทคโนโลยีมาใช้อำนวยความสะดวกและให้ประสบการณ์ในการจองและเข้าพักกับนักท่องเที่ยว อาทิ การจองเช็คอินด้วยตนเองที่ตู้บริการอัตโนมัติ บริการคู่มือท่องเที่ยวออนไลน์แบบพิเศษซึ่งให้ข้อมูลเกี่ยวกับแหล่งท่องเที่ยวและกิจกรรมต่างๆ ที่มีแต่คนท้องถิ่นเท่านั้นที่รู้จัก แนะนำสถานที่ที่เหมาะสมกับการถ่ายรูปเพื่อแบ่งปันประสบการณ์ในสื่อสังคมออนไลน์ รวมถึงมีบริการลิงก์เข้ากับไกด์ท้องถิ่นเพื่อให้แขกเปิดประสบการณ์ที่แปลกใหม่

➤ การตลาดและการแข่งขัน

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลุ่มเป้าหมาย:

นักเดินทางยุคใหม่ที่มีแนวคิดและไลฟ์สไตล์แบบมิลเลนเนียล คนที่ต้องการมองหาประสบการณ์ใหม่ๆ และแตกต่างในราคาที่จับต้องได้ ซึ่งตอนนี้นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีการเติบโตมากที่สุดและยังเป็นกลุ่มตลาดที่มีความน่าสนใจ จากผลการวิจัยในประเทศสหรัฐอเมริกาพบว่านักท่องเที่ยวจำนวนถึงร้อยละ 35 ต้องการพักในโรงแรมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีการตกแต่งและใช้วัสดุอย่างดีซึ่งมีความสอดคล้องกับแนวคิดของโรงแรมอาศัย

(ข) สภาพการแข่งขัน

โรงแรมอาศัยเป็นแบรนด์ที่จะมาเสริมศักยภาพทางธุรกิจให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่กว้างขึ้นกว่าเดิม โดยกลุ่มเป้าหมายหลักคือนักเดินทางกลุ่มมิลเลนเนียลที่แสวงหาประสบการณ์ใหม่ๆ แบบคนท้องถิ่น ที่จะเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรมที่พักที่ดึงดูดใจ การบริการที่แปลกใหม่โดยพนักงานสามารถมีทักษะที่หลากหลาย สามารถทำงานในหลายตำแหน่ง โดยโรงแรมอาศัยได้ให้ความสำคัญกับพนักงานเป็นอย่างมาก โดยต้องการให้โรงแรมอาศัยเป็นสถานที่ที่พนักงานทำงานแล้วมีความสุข และสามารถเจริญเติบโตในหน้าที่การงานได้อย่างดีเยี่ยมเมื่อเทียบกับโรงแรมอื่น อาศัยมีพนักงานเฉลี่ยเมื่อเทียบกับจำนวนห้อง อยู่ที่ 0.26 เท่านั้น ซึ่งจำนวนเฉลี่ยของโรงแรมทั่วไปจะอยู่ 0.73 ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตราพนักงานแตกต่างอย่างสิ้นเชิง ซึ่งหมายความว่า สิทธิประโยชน์จะตกอยู่กับพนักงานอย่างเห็นได้ชัด และหวังเป็นอย่างยิ่งว่า อาศัยจะเป็นองค์กรแรกๆ ที่จุดประกายความสำคัญของแรงงานด้านอุตสาหกรรมบริการให้มากขึ้น นอกจากนี้ คู่แข่งสำคัญในตลาด ได้แก่ Holiday Inn Express (IHG), Moxy (Marriott), CitizenM, Red Planet, Ibis (AccorHotels)

➤ **การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ**

เป็นการบริการที่พักรับสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการหาประสบการณ์ใหม่ๆแบบท้องถิ่น และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันพร้อมเทคโนโลยีที่ทันสมัย เนื่องจากการใช้จ่ายปัจจุบันของนักท่องเที่ยวเริ่มเปลี่ยนไปใช้ช่องทางออนไลน์ ประกอบกับเทคโนโลยีเขามามีบทบาทมากขึ้น โรงแรมอาศัยจึงต้องพัฒนาเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อตอบสนองนักท่องเที่ยวมากขึ้น

➤ **งานที่ยังไม่ส่งมอบ**

โรงแรมอาศัย สาทร กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 12 กรุงเทพมหานคร ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการภายในไตรมาสแรกของปี 2563 ทั้งนี้ สามารถชมตัวอย่างห้องพักของโรงแรมอาศัย สาทร กรุงเทพฯ ได้ที่ศูนย์ความเป็นเลิศวิทยาลัยดุสิตธานี ถนนเพชรบุรี

1.7 LVM Holdings Pte. Ltd.

ดุสิตเดินหน้าตามแผนยุทธศาสตร์ด้วยการลงทุนใน LVM Holdings Pte. Ltd. (“LVM Holdings”) ประกอบด้วย 9 บริษัท ซึ่งจัดตั้งขึ้นในหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งประกอบธุรกิจทำการตลาด ดำเนินการจอง และบริหารจัดการวิลล่าระดับหรูแบบครบวงจรภายใต้แบรนด์ อีลิธ เฮเวนส์ (Elite Havens) ปัจจุบันมีวิลล่าให้บริการอยู่ทั้งในอินโดนีเซีย ไทย มัลดีฟส์ และศรีลังกา ซึ่ง LVM Holdings เพิ่งขยายตลาดเข้าสู่ญี่ปุ่น และวางแผนจะเข้าสู่ออสเตรเลียและนิวซีแลนด์ในอนาคต โดยเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2561 บริษัท ดุสิต โอเวอร์ซีส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่จดทะเบียนในฮ่องกง ได้ลงนามสัญญาซื้อขายหุ้นกับกลุ่มผู้ขาย ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อซื้อหุ้นทั้งหมดของ LVM Holdings ซึ่งจดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ โดย LVM Holdings จะถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมใน 9 บริษัท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

อีลิธ เฮเวนส์ เป็นผู้ให้บริการและให้เช่าวิลล่าสุดหรูชั้นนำในเอเชีย เปิดดำเนินการมา 21 ปี โดยมีเครือข่ายวิลล่าสุดหรูและชาเลต์กว่า 220 แห่ง ตั้งอยู่ในจุดหมายปลายทางยอดนิยมอย่าง บาห์ลี ลอมบอก ภูเก็ต เกาะสมุย ศรีลังกา และนิเซโกะ

ลักษณะการดำเนินการคือ บริษัทจะทำสัญญาข้อตกลงพื้นฐานพิเศษโดยตรงกับเจ้าของวิลล่าสุดหรูเพื่อทำการจัดการและ/หรือทำการตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกผ่านช่องทางการจองที่เป็นกรรมสิทธิ์และตัวแทนขาย ซึ่งการดำเนินงานของ อีลิธ เฮเวนส์ นั้นได้รับการสนับสนุนโดยชุดเทคโนโลยีที่ได้รับการพัฒนาภายใน เป็นการจัดการแบบเรียลไทม์ที่รวมทั้งปฏิทิน อัตราราคา ผ่านช่องทางการจองที่หลากหลาย สามารถปรับเปลี่ยนสถานที่และสกุลเงินได้มากมาย ทั้งนี้ยังสามารถเข้าถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น เจ้าของวิลล่า ตัวแทนการท่องเที่ยว พนักงานวิลล่า ผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นการรับมือกับการแข่งขันอันท้าทายในอุตสาหกรรมนี้ พร้อมการอยู่เหนือคู่แข่งอยู่เสมอ

➤ **ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

อิลิธ เฮเวนส์ ให้บริการวิลล่าตากอากาศระดับไฮเอนด์ที่ได้รับการคัดสรรมาแล้วในเมืองท่องเที่ยวที่เป็นที่ต้องการมากที่สุดในเอเชีย สถานที่ให้บริการแต่ละแห่งจะได้รับการประเมินก่อนการเลือกเพื่อให้แน่ใจว่าตรงกับความเป็นแบรนด์ระดับบน

สถานที่	จำนวนวิลล่าที่ทำการตลาด	จำนวนวิลล่าที่บริหารจัดการ
อินโดนีเซีย	149	78
ไทย	48	36
ญี่ปุ่น	18	18
ศรีลังกา	5	-
ทั้งหมด	220*	132*

*ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

วิลล่าที่ให้บริการประกอบด้วยวิลล่าเดี่ยว คอมเพล็กซ์วิลล่าขนาดเล็ก และคอมเพล็กซ์วิลล่าขนาดใหญ่ อีกสองสามแห่ง จำนวนห้องนอนต่อวิลลามีตั้งแต่ 1 ถึง 9 ห้อง โดยเฉลี่ยแล้วจะมี 4 ถึง 5 ห้องนอน บ้านพักแต่ละหลังมีสโตน์และที่ตั้งอันหลากหลาย มีการออกแบบทั้งแบบทันสมัยไปจนถึงแบบดั้งเดิมบ้านริมทะเลในเขตร้อนชื้น หรือชาเลต์สกีบนภูเขา สถานที่พักผ่อนในชนบท หรือบ้านพักที่มีวิวทิวทัศน์บนหน้าผาแบบพาโนรา มาสวยงามที่เหมาะสมสำหรับงานแต่งงาน บ้านพักตากอากาศฤดูร้อนทั้งหมดมีสระว่ายน้ำส่วนตัว หลายหลังมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม เช่น สนามเทนนิส ห้องพักผ่อน ห้องเล่นเกมสโตร์ ห้องออกกำลังกาย ห้องสปา และโรงภาพยนตร์ในบ้าน

บ้านพักตากอากาศที่โดดเด่นของ อิลิธ เฮเวนส์ ได้แก่ บ้านผาทะเล และชาวา บีช วิลล่า (ภูเก็ต ประเทศไทย) โนกุ บีช เฮาส์ และพันดาวา คลิฟ เอสเตท (บาห์ลี อินโดนีเซีย) บ้านสุริยา และปานาเซีย ริทริด (เกาะสมุย ประเทศไทย) วิลล่า ซาฟิ (ลอมบอก อินโดนีเซีย) บ้านเอกอัครราชทูต (กอลล์ ศรีลังกา) และ วิลล่า เซชู (นิเซโกะ ญี่ปุ่น)

การบริการให้กับเจ้าของวิลล่า

อิลิธ เฮเวนส์ ให้บริการแบบครบวงจรชนิดที่ไร้รอยต่อสำหรับเจ้าของวิลล่า ด้วยการจัดการกระบวนการตลาด การจัดการและการเช่าทั้งหมด ซึ่งจะช่วยยกระดับและให้โอกาสทางการค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกลักษณ์ให้อยู่ภายใต้แบรนด์ อิลิธ เฮเวนส์ เช่นเดียวกับแบรนด์วิลล่าเดี่ยวสุดหรู

อิลิธ เฮเวนส์ ยังได้ทำการตลาดโดยการนำเสนอวิลล่าทั่วโลก ส่วนการสร้างแบรนด์วิลล่าแต่ละแห่งนั้นจะใช้ป้ายโฆษณา เมนู ชุดเครื่องแบบ และชุดข้อมูล นอกจากนี้ยังสร้างเว็บไซต์วิลล่า โดยใช้ภาพถ่ายจากมืออาชีพและเขียนคำโฆษณาเชิญชวน วิลล่าแต่ละแห่งจะทำการตลาดผ่านทางพอร์ทัลการจองที่เป็นกรรมสิทธิ์ของอิลิธ เฮเวนส์ เว็บไซต์ในเครือ และตัวแทนขาย และการแสดงสถานะออนไลน์ของวิลล่าจะได้รับการปรับให้เหมาะสมผ่านหลายช่องทางรวมถึงสื่อสังคมออนไลน์

การบริการลูกค้า

อีลิธ เฮเวนส์ มอบประสบการณ์ระดับห้าดาวให้แก่แขกผู้เข้าพัก ตั้งแต่การจองไปจนถึงการเช็คอิน โดยปรับให้เข้ากับความต้องการในแต่ละสถานที่โดยเฉพาะ วิลล่าแต่ละหลังจะมีพนักงานมืออาชีพทั้งพนักงานต้อนรับ หัวหน้าพ่อครัว บัณฑิต แม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย และคนขับรถ นอกจากนี้ยังมีทีมที่ช่วยดูแลการขนส่งส่วนบุคคล และการจัดเตรียมอาหารและเครื่องดื่มที่หรูหรา ซึ่งมีการเก็บสต็อกล่วงหน้าตามที่แขกร้องขอไว้ด้วย การดำเนินงานลักษณะนี้ได้รับการออกแบบมาเพื่อให้บริการกับบุคคลในระดับสูง

ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาความคาดหวังและความต้องการของลูกค้านั้นเปลี่ยนไปมาก จากที่มักจะพักผ่อนในวิลล่าก็เปลี่ยนมาหาประสบการณ์ในท้องถิ่น ทำให้ผู้จัดการประสานงานวิลล่าต้องใช้องค์ความรู้ท้องถิ่นมาปรับใช้เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า เช่น การบำบัดด้วยสปา สอนเล่นว่าวบาฮี การเช่าเรือยอชท์ออกไปเยี่ยมชมช่างฝีมือท้องถิ่น กลุ่มการเล่นสกีส่วนตัว หรือการจองโต๊ะอาหารในร้านอาหารท้องถิ่นที่ดีที่สุดให้ได้ในนาทีสุดท้าย

อีลิธ เฮเวนส์ ยังอำนวยความสะดวกให้กับกิจกรรมในวิลล่ามากกว่า 400 รายการต่อปี รวมถึงวันเกิด วันครบรอบ งานแต่งงาน งานเลี้ยง และกิจกรรมการดูแลสุขภาพ

แรงผลักดัน

ตลาดการให้เช่าที่พักในเอเชียแปซิฟิก มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยได้แรงหนุนจากการเชื่อมต่อทางอากาศที่เพิ่มมากขึ้น การเดินทางที่ประหยัด การเพิ่มขึ้นของรายได้ของตลาดประเทศเกิดใหม่โดยเฉพาะประเทศจีน ประสบการณ์การพักผ่อนแบบส่วนตัว ความชอบทางวัฒนธรรมของเอเชียสำหรับการท่องเที่ยวแบบหมู่คณะและครอบครัว และการเติบโตโดยทั่วไปของนักท่องเที่ยว คนที่มีรายได้สูงมองว่าเอเชียแปซิฟิกเป็นจุดหมายปลายทางที่น่าดึงดูดใจสำหรับวันหยุดพักผ่อนในระยะยาว

การสร้างบ้านหลังที่สองนั้นเป็นแรงผลักดันหลักที่ทำให้เกิดความต้องการให้เช่าบ้านพักตากอากาศเพิ่มมากขึ้น ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น เทคโนโลยีออนไลน์ และช่องทางการให้บริการที่เพิ่มขึ้น จะช่วยผลักดันให้มีสถานที่พักตากอากาศสำหรับให้บริการมากขึ้น

การตลาดและการแข่งขัน

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลุ่มเป้าหมาย:

ลูกค้าของอีลิธ เฮเวนส์ จะเป็นกลุ่มครอบครัว กลุ่มเพื่อน ผู้บริหาร รวมถึงการมาจัดงานแต่งงาน จัดงานพิเศษ และกิจกรรมเพื่อสุขภาพ โดยกลุ่มครอบครัวนั้นถือเป็นกลุ่มที่สร้างรายได้อันดับต้นๆ และได้รับความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับที่พักแบบอื่น นอกจากนี้ ยังมีลูกค้าทั่วไปที่มีรายได้สูงที่กำลังมองหาความเป็นส่วนตัว บริการส่วนบุคคลที่พิเศษสุดๆ ในแต่ละปี อีลิธ เฮเวนส์ จะดูแลแขกประมาณ 70,000 คน ซึ่งรวมถึงบุคคลที่มีรายได้สูง ผู้บริหารระดับสูง และคนดังที่มีชื่อเสียง

ลูกค้าที่มาใช้บริการมาจาก 110 ประเทศทั่วโลก ตลาดลูกค้าที่สำคัญคือ เอเชียตะวันออก เอเชียใต้ จีนและยุโรป ส่วนในอินเดีย จีน รัสเซียและตะวันออกกลางนั้นค่อนข้างมีการเติบโตเป็นพิเศษ

การตลาดในอนาคต:

ธุรกิจการเช่าบ้านพักตากอากาศนับวันยิ่งทำให้เกิดการแข่งขันกับอุตสาหกรรมโรงแรมเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เคยมีประสบการณ์ในโรงแรมแบบดั้งเดิมได้ดีกว่า จึงเป็นเหตุผลว่าทำไมจึงมีนักลงทุนหลายรายรวมไปถึงตัวแทนท่องเที่ยวออนไลน์จึงอยากเป็นส่วนหนึ่งในตลาดนี้

(ข) สภาพการแข่งขัน**คู่แข่ง:**

การตลาดในระดับบน มีวิลล่าระดับไฮเอนด์พร้อมบริการอันหรูหรา จากบริษัทผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดการ ที่มีการพัฒนาศักยภาพการบริการให้ออกมาอย่างดีเลิศ ในส่วนนี้อีลิธ เฮเวนส์ ยังคงเป็นผู้ให้บริการรายเดียวที่ตระหนักถึงความสำคัญของขนาด และดำเนินงานทั่วทั้งภูมิภาคเอเชีย โดยมีสำนักงานบริหารในบาห์ลี ภูเก็ต เกาะสมุย และนิเซโกะ รวมถึงทีมสนับสนุนในกรุงมะนิลาและสิงคโปร์

การตลาดในระดับล่าง คือ บริการทำความสะอาดและบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์และวิลล่าในระดับต่ำถึงกลาง ในส่วนนี้จะให้บริการโดยกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นการตลาดที่มีการขยายไปสู่การจัดการ

➤ การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

ตลาดการให้เช่าที่พักตากอากาศอันหรูหราได้มาถึงขั้นตอนการพัฒนาที่แตกต่างกันไปแล้วในแต่ละประเทศ บ้านพักตากอากาศประมาณ 7,000 หลัง (รวมถึงระดับกลาง) ได้รับการพิสูจน์แล้วว่าเป็น 5 จุดหมายปลายทางที่มีวิวัฒนาการมาตั้งแต่สมัยอดีต ได้แก่ บาห์ลี ไทย ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และศรีลังกา

บาห์ลี - การพัฒนาในช่วงทศวรรษ 1960 บาห์ลีเป็นตลาดที่เก่าแก่ที่สุด ให้บริการบ้านพักตากอากาศที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียแปซิฟิก โดยมีวิลล่าให้บริการประมาณ 3,300 หลัง

ไทย - การให้บริการบ้านพักตากอากาศของไทยเริ่มขึ้นในช่วงปี 1980 จุดหมายปลายทางที่สำคัญคือ ภูเก็ต เนื่องจากสภาพภูมิอากาศ ชายหาดและประเพณีการท่องเที่ยวที่มีมาอย่างยาวนาน โดยคาดว่าจะมีวิลล่าประมาณ 700 หลัง ส่วนเกาะสมุยนั้นเพิ่งเกิดขึ้นเมื่อไม่นานมานี้ มีวิลล่าประมาณ 700 หลัง นอกจากนี้ยังมีจุดหมายปลายทางอื่นๆ ได้แก่ เชียงใหม่ พัทยาและหัวหิน

ศรีลังกา - แม้ว่าศรีลังกาจะเพิ่มเริ่มต้นทำการท่องเที่ยวมาไม่นาน แต่ก็มียิลล่าประมาณ 300 หลัง ซึ่งส่วนใหญ่อยู่บนชายฝั่งทางใต้

ออสเตรเลียและนิวซีแลนด์ - ออสเตรเลียและนิวซีแลนด์นั้นมีประวัติยาวนานเกี่ยวกับการให้เช่าบ้านหลังที่สองเป็นที่พักตากอากาศ ตลาดส่วนใหญ่เป็นตลาดในประเทศ แม้ว่าจะมีช่องทางการให้บริการที่เติบโต แต่ก็มี การขยายตัวมากขึ้นในแต่ละปี ระยะทางไกลระหว่างแต่ละจุดหมาย ทำให้เกิดการแบ่งส่วนของตลาดโดยผู้ให้บริการในท้องถิ่น ในประเทศออสเตรเลียมีจำนวนวิลล่าอยู่ประมาณ 1,300 แห่ง ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณรอบๆ ซิดนีย์ เมลเบิร์น ชายฝั่งทางเหนือและทางใต้ของบริสเบน ชายฝั่งตะวันตกรอบเมืองเพิร์ท และแม่น้ำมาร์กาเร็ต ส่วนในนิวซีแลนด์จะอยู่บริเวณควีนส์ทาวน์

อีลิธ เฮเวนส์ เด็บโตขึ้นอย่างเป็นระบบและผ่านการควบรวมกิจการของบริษัทการจัดการ 6 แห่งทั่วทั้งภูมิภาค เพื่อเป็นผู้นำในอินโดนีเซียและไทย บริษัทยังคงใช้กลยุทธ์นี้ต่อไปเพื่อคงสถานะทางการตลาดในฐานะตลาดวิลล่าชั้นนำสุดหรูไว้ และ บริหารจัดการตลาดวิลล่าทั่วเอเชียแปซิฟิก

➤ งานที่ยังไม่ส่งมอบ

-ไม่มี-

2) ธุรกิจรับบริหารโรงแรม

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โรงแรมและรีสอร์ทที่รับบริหาร มีดังนี้

2.1 “ดุสิตธานี” โรงแรมระดับ 5 ดาว ภายใต้ชื่อ “ดุสิตธานี” ธุรกิจดังกล่าวรวมถึงการให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้า “ดุสิตธานี” (Licensing) ภายใต้การควบคุมมาตรฐานการให้บริการของบริษัท โดยสัญญา รับจ้างบริหารโรงแรมและสัญญาการให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าภายใต้ชื่อ “ดุสิตธานี” ทั้งหมดอยู่ภายใต้ บมจ. ดุสิตธานี



โรงแรมและรีสอร์ทชั้นนำที่เน้นความหรูหรา มีระดับ พร้อมด้วยบริการที่ครบครัน ประณีต และงดงามอย่างไทย

ดุสิตธานีเป็นแบรนด์หลักของดุสิต มอบสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหนือระดับ พร้อมการบริการและการตกแต่งที่แสดงถึงประเพณีและวัฒนธรรมของไทย

โรงแรมและรีสอร์ทในเครือดุสิตธานี ตั้งอยู่ใกล้กับย่านใจกลางธุรกิจและสถานที่สำคัญต่างๆ ของจุดหมายปลายทางแต่ละแห่ง มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่เหนือระดับไว้ให้บริการอย่างพร้อมสรรพสำหรับทุกโอกาส รวมทั้งงานฉลองพิเศษและกิจกรรมทางธุรกิจและงานสังคมที่สำคัญ

2.2 “ดุสิตเดวาราณา” ดุสิตเดวาราณา มอบคุณภาพชีวิตชีวาและโดดเด่นด้วยรสนิยมนชั้นเลิศสำหรับตลาดเฉพาะกลุ่ม โดยนำมรดกทางวัฒนธรรมอันล้ำค่าผสานกับการบริการที่เป็นเลิศเพื่อส่งมอบประสบการณ์สุดพิเศษที่หรูหราและมีความเป็นส่วนตัว จึงเหมาะสำหรับการหลีกหนีจากโลกอันสับสนวุ่นวายเพื่อมาเติมเต็มความสดชื่นและฟื้นฟูพลังให้แก่จิตใจ



โรงแรมและรีสอร์ทชั้นเลิศ ในเมืองท่องเที่ยวชั้นนำ ที่เน้นความพิถีพิถัน และให้ความเป็นส่วนตัวถึงที่สุดแก่แขกผู้มาเยือน

ดุสิตเดวาราณา โรงแรมหรูที่ส่งมอบประสบการณ์สุดพิเศษด้วยการบริการที่เหนือระดับพร้อมความเป็นส่วนตัว สำหรับนักเดินทางที่มีความพิถีพิถัน

2.3 “ดุสิตดีทู” เป็นโรงแรมร่วมสมัยที่ผสมผสานระหว่าง การออกแบบที่ทันสมัย เทคโนโลยีแห่งอนาคตความสะดวกสบาย และบริการอย่างชาญฉลาด เพื่อตอบสนองความต้องการและเป็นแรงบันดาลใจให้กับนักเดินทางรุ่นใหม่ในปัจจุบัน



โรงแรมและรีสอร์ทระดับบนที่ทันสมัยและสดใสอย่างมีสไตล์
เหมาะกับนักเดินทางในยุคปัจจุบันที่ต้องการเชื่อมต่อกับเทคโนโลยีตลอดเวลา

ดุสิตดีทู ตั้งอยู่ในทำเลสำคัญที่เป็นย่านธุรกิจการค้าและย่านบันเทิงหลัก ที่พักของดุสิตดีทูล้วนแต่เป็นจุดหมายอันพึงปรารถนา ที่ผู้มาเยือนจะได้สัมผัสกับประสบการณ์ที่ให้ความตื่นตาตื่นใจและความรื่นรมย์ ดุสิตดีทู คือสถานที่เพื่อการพบปะสังสรรค์ ภายใต้ความคลาสสิกแบบใหม่ในยุคสมัยปัจจุบัน เป็นสถานที่ที่มอบบรรยากาศแห่งความร่วมมือ ความหรูหราในสไตล์สบายๆ และมนต์สะกดที่เปี่ยมด้วยสีสัน

2.4 “ดุสิตปรีนเซส” โรงแรมระดับกลางมาตรฐานสากลที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นเป็นของตนเองภายใต้บรรยากาศที่สะท้อนถึงย่านที่เป็นทำเลที่ตั้งของโรงแรม ผสานกับการต้อนรับที่อบอุ่นและเป็นกันเอง รวมทั้งการจัดพื้นที่ใช้สอยที่มีประสิทธิภาพ จึงเหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับนักเดินทางที่เรียบง่าย



โรงแรมและรีสอร์ทที่เน้นความคุ้มค่า สะดวกครบครัน เป็นกันเอง สำหรับนักเดินทางและนักธุรกิจทั่วไป

ดุสิตปรีนเซส นำเสนอความคุ้มค่า และตอบสนองความต้องการหลักของตลาด ซึ่งเป็นกลุ่มนักเดินทางที่แสวงหาความเรียบง่าย สะดวกสบาย สะอาด และการต้อนรับที่อบอุ่นและเป็นกันเอง

การพัฒนาโดยรวม

ในปี 2561 ดุสิตมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และสร้างความสมดุลทางภูมิศาสตร์ โดยการเปิดตัวอสังหาริมทรัพย์ 6 แห่งใน 5 ประเทศ และยังคงรุกหน้าขยายตัวต่อไปในจีน ฟิลิปปินส์ และไทย รวมถึงตลาดใหม่อย่างเวียดนามและเวียดนาม ด้วยเหตุนี้ ดุสิตจึงเปิดโรงแรม 28 แห่งใน 10 ประเทศ และตลอดปี 2561 ได้ลงนามสัญญากับโครงการใหม่ภายใต้แบรนด์ดุสิตทั้งหมด 14 โครงการ ภายใต้ข้อตกลงสัญญาบริหาร โรงแรมและสัญญาธุรกิจแฟรนไชส์

โรงแรมเปิดใหม่ในปี 2561

- ดุสิตดีทู อ่าวนาง กระบี่ (ประเทศไทย)
- ดุสิตดีทู ยาร์เก ทิมพู (ภูฏาน)
- ดุสิต ปรีนเซส มุนไรส์ บีท รีสอร์ท พูโก๊วก (เวียดนาม)
- เดอะ บีท คลับ เกาะลูปี แพลนแทชั่น บริหารงานโดยดุสิต (ฟิลิปปินส์)
- เฮอริเทจ วิลล่า โจจวง บริหารงานโดยดุสิต (จีน)
- ดุสิตดีทู โซไซตี้ ฮิลล์ เทียนจิน (จีน)

การลงนามสัญญาโรงแรมในเอเชียแปซิฟิก (APAC)

ในปี 2561 เราได้ลงนามสัญญาโรงแรม 11 แห่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ได้แก่

- ดุสิตดีทู อ่าวนาง กระบี่ (ประเทศไทย)
- ดุสิต ลาгуน่า วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต (ประเทศไทย)
- ดุสิตปรีนเซส ลิปา (ฟิลิปปินส์)
- อาศัย ออสตอป เซบู (ฟิลิปปินส์)
- อาศัย ลาปู – ลาปู เซบู (ฟิลิปปินส์)
- อาศัย ลาฮัก เซบู (ฟิลิปปินส์)
- อาศัย ย่านจัน (เมียนมาร์)
- ดุสิตดีทู การ์อิซาวา (ญี่ปุ่น)
- ดุสิตธานี จิงเหมิน มณฑลหูเป่ย์ (จีน)
- ดุสิตธานี อุ๋ชี่ซาน มณฑลไห่หนาน (จีน)
- ดุสิต เดวาราณา เถิงชง มณฑลยูนนาน (จีน)

การลงนามสัญญากับโรงแรมในยุโรปตะวันออกกลางและแอฟริกา (EMEA)

ปี 2561 เราได้ลงนามสัญญา 3 อสังหาริมทรัพย์ในยุโรปตะวันออกกลางและแอฟริกา ได้แก่

- ดุสิต โดฮา
- ดุสิต ลาгуน่า บาห์เรน
- ดุสิตธานี เวฟ ฮิดด์ บาห์เรน

การพัฒนาในปี 2562

ดุสิตยังคงสร้างแรงผลักดันที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง และคาดว่าจะเปิดโรงแรมอย่างน้อย 11 แห่ง ในปี 2562
ได้แก่

เอเชียแปซิฟิก (ไม่รวมจีน)

- ดุสิต ดีทู คาเวา (ฟิลิปปินส์)
- ดุสิตธานี เรสซิเดนซ์ คาเวา (ฟิลิปปินส์)
- ดุสิตธานี สิงคโปร์
- ดุสิต ดีทู เดอะ ฟอรัท มะนิลา (ฟิลิปปินส์)
- ดุสิตธานี มัคตัน เซบู (ฟิลิปปินส์)

ประเทศจีน

- ดุสิตธานี แชนดัลวู้ด รีสอร์ท ฮู่โจว มณฑลกวางตุ้ง
- ดุสิตธานีลองเต้ง ฉางโจว มณฑลเจียงซู
- ดุสิตธานี เวลเนส ฮู่โจว มณฑลเจียงซู

ยุโรปตะวันออกกลางและแอฟริกา

- ดุสิต โดฮา
- ดุสิต ดีทู ซิตี้ เซนต์เตอร์ บาห์เรน
- ดุสิตปรีนเซส เรสซิเดนซ์ ไนโรบี

ในการพยายามบรรลุเป้าหมายที่จะเปิดดำเนินการโรงแรมให้ถึง 150 แห่ง ภายในปี 2565 บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการโครงการที่มีศักยภาพมากกว่า 100 โครงการ โดยมุ่งเน้นไปยังประเทศที่น่าดึงดูด เช่น ฟิลิปปินส์ เวียดนาม ญี่ปุ่นและโอมาน และสถานที่ที่น่าสนใจใหม่ๆ เช่น ออสเตรเลีย อินเดียและยุโรป นอกจากนี้ ยังวางแผนกลยุทธ์ในการกลับเข้าสู่ตลาดสำคัญของอินเดีย และยกระดับสถานะที่แข็งแกร่งของดุสิตในประเทศไทย สำหรับการท่องเที่ยวทั้งในและนอกประเทศ

➤ การตลาดและการแข่งขัน

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

ทำการตลาดให้กับแบรนด์ดุสิตเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาบริหารจัดการโรงแรมใหม่ๆ โดยดำเนินการ ดังนี้

- มีส่วนร่วมในการประชุมและเป็นวิทยากรรับเชิญในงานประชุมทางด้านการลงทุนธุรกิจโรงแรมต่างๆ ทั่วโลก
- สนับสนุนการจัดงาน South East Asia Hotel Investor Summit 2018 (SEAHIA)
- สร้างเครือข่ายผู้ประกอบการรายใหญ่ในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เช่น ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ปรึกษาการลงทุน และกลุ่มผู้ประกอบการจัดหาทรัพยากร
- ใช้เครื่องมือที่มีประสิทธิภาพในการประชาสัมพันธ์แผนการขยายธุรกิจของดุสิตผ่านช่องทางสื่อสารที่หลากหลาย
- การใช้สื่อสิ่งพิมพ์เพื่อประชาสัมพันธ์ทางการตลาด

(ข) สภาพการแข่งขัน

การแข่งขันในปีที่ผ่านมาและแนวโน้มในอนาคต

สำหรับภาพรวมธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมทั่วโลกตลอดระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา มีการแข่งขันค่อนข้างสูง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเครือโรงแรมที่บริหารจัดการและแบรนด์โรงแรม ในขณะที่โครงการพัฒนาโรงแรมใหม่ชะลอตัว ส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมทั่วโลกเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว การแข่งขันนี้ทำให้ค่าธรรมเนียมการบริหารลดลง และเงื่อนไขต่างๆ มีความยืดหยุ่นมากขึ้น สำหรับแนวโน้มในอนาคต ภูมิภาคเอเชียยังคงมีแนวโน้มและอัตราการเติบโตเป็นบวกซึ่งมีปัจจัยมาจากการเปลี่ยนแปลงทางประชากรและเศรษฐกิจ ในส่วนของบริษัท ปี 2561 โรงแรมที่ได้ลงนามสัญญาบริหารจัดการในต่างประเทศเพิ่มขึ้นในประเทศฟิลิปปินส์ เมียนมาร์ จีน ญี่ปุ่น กาตาร์ และบาห์เรน ทำให้สัดส่วนรายได้จากการบริหารจัดการโรงแรมเพิ่มขึ้น

➤ การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรมในฐานะตัวแทนเจ้าของโรงแรม ธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม รวมทั้งการใช้ชื่อเครื่องหมายการค้า (Licensing) ภายใต้การควบคุมมาตรฐานการให้บริการของบริษัท ต้องใช้บุคลากรเป็นหลักในการประกอบธุรกิจ ทีมงานบริหารโรงแรมของบริษัทล้วนแต่เป็นบุคลากรผู้ชำนาญการที่ผ่านงานบริหารโรงแรมห้าดาวทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงทีมงานด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่มีความแข็งแกร่งในการวางแผนกลยุทธ์ พัฒนาโปรแกรมทางการตลาด และสื่อสารเพื่อสร้างเสริมให้เครื่องหมายการค้าของบริษัทมีคุณค่าและเป็นที่จดจำ

➤ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

-ไม่มี-

- งานที่ยังไม่ส่งมอบ
-ไม่มี-

2.2.2 ธุรกิจด้านการศึกษา

นับเป็นความภาคภูมิใจอย่างยิ่งที่ฝ่ายการศึกษาดุสิตธานี หรือ Dusit Hospitality Education (DHE) ได้สืบทอดปฏิธานของกลุ่มบริษัทดุสิตธานีโดยการจัดให้มีการเรียนการสอน และการฝึกอบรมในอุตสาหกรรมบริการการต้อนรับ (Hospitality) เพื่อผลิตบุคลากรที่มีคุณภาพเพื่อเข้าทำงานในโรงแรมและธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทยมาตั้งแต่ปี 2536 โดยเริ่มต้นเปิดสอนหลักสูตรการเรียนด้านอุตสาหกรรมบริการในนามของโรงเรียนการโรงแรมดุสิตธานี และในปี 2539 ได้มีการยกสถานะเป็นวิทยาลัยดุสิตธานี (Dusit Thani College) โดยมีการเรียนการสอนในสาขาวิชาที่หลากหลาย อาทิเช่น สาขาการครัวและศิลปะการประกอบอาหาร (Culinary Arts & Kitchen Management) สาขาการจัดการการท่องเที่ยว (Tourism Management) และสาขาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการโรงแรมและรีสอร์ท (Hotel & Resort Management)

ในปัจจุบันวิทยาลัยดุสิตธานีได้มีการพัฒนาปรับปรุงเนื้อหาหลักสูตรต่าง ๆ ให้มีมาตรฐานระดับสากลเพื่อสร้างความภาคภูมิใจในชื่อเสียงงานด้านการต้อนรับและบริการของชาวไทย และได้มีการเพิ่มหลักสูตรขั้นสูง เช่น หลักสูตรการบริการส่วนหน้า การบริหารงานระดับหัวหน้างาน ระดับผู้บริหาร และผู้บริหารอาวุโส เป็นต้น แผนการเรียนเป็นไปตามกฎระเบียบของกระทรวง และมีใบรับรองการศึกษาทั้งในหลักสูตรระยะสั้นในระดับประกาศนียบัตร และในระดับปริญญาบัตรทั้งปริญญาตรี และปริญญาโท

ธุรกิจด้านการศึกษา ประกอบด้วย

1) วิทยาลัยดุสิตธานี

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ปัจจุบันวิทยาลัยดุสิตธานี ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษากระทรวงศึกษาธิการ ให้เปิดสอนหลักสูตรระดับปริญญาตรี และปริญญาโท ดังนี้

1.1) วิทยาลัยดุสิตธานี กรุงเทพฯ

หลักสูตรระดับปริญญาตรี จำนวน 3 สาขาวิชา ได้แก่

1. หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการโรงแรม (Hotel Management)
2. หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการครัวและศิลปะการประกอบอาหาร (Culinary Arts & Kitchen Management)
3. หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขานวัตกรรมบริการในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว (Service Innovation in Tourism Industry)

หลักสูตรระดับปริญญาตรี (หลักสูตรนานาชาติ) จำนวน 2 สาขาวิชา ได้แก่

1. หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาศิลปการประกอบอาหารอย่างมืออาชีพ (Professional Culinary Arts) ซึ่งเป็นหลักสูตรปริญญาร่วมระหว่างสถาบัน เลอ กอร์ดอง เบลอ (Le Cordon Bleu) ประเทศฝรั่งเศส และวิทยาลัยดุสิตธานี
2. หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการโรงแรมและรีสอร์ท (Hotel & Resort Management) ซึ่งเป็นหลักสูตรที่ได้รับการรับรองจากโรงเรียนการโรงแรมโลซานน์ (Ecole hôtelière de Lausanne) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์

หลักสูตรระดับปริญญาตรี (เทียบโอนประสบการณ์) จำนวน 2 สาขาวิชา ได้แก่

1. หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการโรงแรม (Hotel Management)
2. หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการครัวและศิลปการประกอบอาหาร (Culinary Arts & Kitchen Management)

หลักสูตรระดับปริญญาโท จำนวน 1 สาขาวิชา ได้แก่**หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (MBA in Hospitality Business Management)**

วิทยาลัยดุสิตธานี กรุงเทพฯ ตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ เขตประเวศ กรุงเทพฯ บนเนื้อที่ 12 ไร่ ประกอบด้วย อาคารเรียน 2 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 14,083 ตารางเมตร โดยมีห้องเรียน ห้องฝึกปฏิบัติ ห้องสาธิต และห้องครัวที่ทันสมัย อุปกรณ์การเรียนการสอนครบครัน ปัจจุบันกำลังดำเนินการปรับปรุงสถานที่ อุปกรณ์และเทคโนโลยีการเรียนการสอน เพื่อให้มีความใหม่และทันสมัยมากขึ้น ซึ่งกำหนดการแล้วเสร็จภายในปี 2562

1.2) วิทยาลัยดุสิตธานี ศูนย์การศึกษาเมืองพัทยา**หลักสูตรระดับปริญญาตรี จำนวน 2 สาขาวิชา ได้แก่**

1. หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการโรงแรม (Hotel Management)
2. หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการครัวและศิลปการประกอบอาหาร (Culinary Arts & Restaurant Management)

1.3) ศูนย์ความเป็นเลิศดุสิตธานี (Dusit Thani Excellence Centre “DTEC”)

จัดตั้งขึ้นในเดือนตุลาคม 2560 ในสถานะหน่วยงานหนึ่งในวิทยาลัยดุสิตธานี เพื่อเป็นศูนย์กลางในการต่อยอด การนำหลักสูตรและองค์ความรู้ของวิทยาลัยดุสิตธานี ผสมผสานกับประสบการณ์จริงทางภาคธุรกิจการโรงแรมและการประกอบอาหารของกลุ่มดุสิตธานีมาใช้ในการเกิดประโยชน์สูงสุดในวงกว้าง โดยเปิดให้มีหลักสูตรการอบรมระยะสั้นที่หลากหลายและตอบสนองความต้องการของตลาด การให้คำปรึกษา และการให้ความช่วยเหลือในเชิงปฏิบัติ ไปสู่บริษัทห้างร้านหน่วยงานทั้งภาคเอกชนและราชการ ตลอดจนสาธารณชน เพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรมบริการการต้อนรับ บริการท่องเที่ยวและการโรงแรม และบริการด้านการจัดการและศิลปประกอบอาหารในประเทศไทยให้เจริญรุดหน้ายิ่งขึ้นไป นอกจากนี้ ศูนย์ความเป็นเลิศดุสิตธานียังทำ

หน้าที่เป็นศูนย์กลางทรัพยากรให้ฝ่ายการศึกษาคุณิตธานี เพื่อสนับสนุนการขยายกิจการการศึกษาของกลุ่มบริษัทคุณิตธานีไปในระดับนานาชาติ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดจากการใช้ทรัพยากรทางการศึกษาร่วมกัน

กิจกรรมหลักในปัจจุบันของศูนย์ความเป็นเลิศคุณิตธานี

1. การจัดการฝึกอบรมระยะสั้นแก่สาธารณชน เปิดสอนหลักสูตรฝึกอบรมและให้บริการวิชาการแก่ผู้สนใจในอุตสาหกรรมบริการการต้อนรับและการประกอบอาหารหลายหลักสูตรตั้งแต่หลักสูตร 1-2 วัน เช่น หลักสูตรการชงกาแฟแบบมืออาชีพ (Barista Training) หลักสูตรการจัดการงานแม่บ้าน หลักสูตรการตลาดเชิงลึกสำหรับโรงแรมและรีสอร์ท และหลักสูตรการควบคุมต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น จนถึงหลักสูตร 2-5 เดือน เช่น หลักสูตรการประกอบอาหารไทย/อาหารตะวันตกแบบมืออาชีพ หลักสูตร Mini-MBA in Hospitality Management และหลักสูตร Executive Program in Hotel Management ฯลฯ
2. การจัดการฝึกอบรมลูกเรือสำราญ เพื่อฝึกฝนพัฒนาให้ลูกเรือไทยเข้าทำงานบนเรือสำราญเดินสมุทรได้มากขึ้น
3. การจัดการฝึกอบรมงานทางด้านบริการการต้อนรับ (Hospitality) ที่ออกแบบตามความต้องการของลูกค้าสถาบัน (Customized Institutional Training) เพื่อตอบสนองความต้องการการฝึกอบรมแบบเฉพาะเจาะจงของบริษัทห้างร้าน หรือหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ
4. การให้เข้าห้องครัวฝึกปฏิบัติ (Training Kitchen) ห้องครัวสาธิต (Kitchen Demo Room) และห้องฝึกอบรม (Training Room) แก่ลูกค้าสถาบันและลูกค้าทั่วไป

ศูนย์ความเป็นเลิศคุณิตธานี ได้เช่าช่วงพื้นที่ 3,473.75 ตารางเมตรในอาคารเลขที่ 588/5 ถนนเพชรบุรี แขวง ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นอาคาร 7 ชั้นบนพื้นที่ 1 ไร่ 66 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,947.5 ตารางเมตร จากผู้เช่าหลักบริษัท คุณิต เอ็กเซลเลนซ์ จำกัด เพื่อใช้เป็นสถานประกอบการหลักของศูนย์ฯ

กิจกรรมและความร่วมมือกับองค์กรอื่นๆของวิทยาลัยคุณิตธานี

นอกจากการมุ่งเน้นความเป็นเลิศทางวิชาการและผลิตบัณฑิตที่มีคุณภาพแล้ววิทยาลัยคุณิตธานียังมีส่วนสนับสนุนและช่วยเหลือสังคมในด้านพัฒนาบุคลากรให้มีคุณภาพเพื่อไปทำงานในต่างประเทศ ตลอดระยะเวลา 21 ปีที่ผ่านมา ทางวิทยาลัยฯ ได้รับความไว้วางใจจากกรมพัฒนาฝีมือแรงงาน กระทรวงแรงงานที่อนุญาตให้วิทยาลัยคุณิตธานีเป็นสถานที่ทดสอบฝีมือคนหางานในสาขาอาชีพธุรกิจบริการ จำนวน 5 สาขาวิชาชีพ ได้แก่ พนักงานประกอบอาหาร พนักงานผสมเครื่องดื่ม พนักงานบริการอาหารและเครื่องดื่ม พนักงานต้อนรับส่วนหน้า และพนักงานทำความสะอาด ซึ่งก็ได้มีผู้ที่ผ่านการทดสอบและไปประกอบอาชีพในต่างประเทศเป็นจำนวนมาก

ปัจจุบันวิทยาลัยคุณิตธานี กรุงเทพฯ และศูนย์การศึกษาเมืองพัทยา ได้รับการรับรองเป็นองค์กรที่มีหน้าที่รับรองสมรรถนะของบุคคลตามมาตรฐานอาชีพ จากสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ ใน 2 สาขาวิชาชีพ ได้แก่

1. สาขาวิชาชีพการท่องเที่ยว การโรงแรม ภัตตาคาร และร้านอาหาร สาขาผู้ประกอบอาหารไทยประเภทอาหารคาว และ อาหารหวาน
2. สาขาวิชาชีพกิจกรรมบริการเพื่อเสริมสร้างสุขภาพร่างกาย สาขาให้บริการสปา

วิทยาลัยดุสิตธานี กรุงเทพฯ และศูนย์การศึกษาเมืองพัทยา ได้รับการคัดเลือกให้เป็นองค์กรรับรองดีเด่นของสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน) และได้รับมอบโล่เกียรติคุณจากสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน) ให้เป็นองค์กรที่มีหน้าที่รับรองสมรรถนะบุคคลตามมาตรฐานอาชีพที่มีผลงานดีเด่นในปี 2561

จากปณิธานและวิสัยทัศน์ของวิทยาลัยดุสิตธานีที่มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับและพัฒนาคุณภาพการศึกษาสู่ความเป็นสากล วิทยาลัยฯ ได้มีการลงนามทำความร่วมมือกับสถาบันชั้นนำในต่างประเทศเพื่อการเปิดหลักสูตรร่วมรวมถึงการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้และประสบการณ์ในด้านต่างๆ ดังนี้

- Le Cordon Bleu, France – หลักสูตรปริญญาตรีร่วม (หลักสูตรนานาชาติ) บริหารธุรกิจบัณฑิตสาขาวิชาศิลปะการประกอบอาหารอย่างมืออาชีพ (Professional Culinary Arts Management)
- Ecole hôtelière de Lausanne, Switzerland – รับรองหลักสูตรปริญญาตรี (หลักสูตรนานาชาติ) บริหารธุรกิจบัณฑิตสาขาวิชาการจัดการโรงแรมและรีสอร์ท (Hotel & Resort Management)
- Tsuji Culinary Institute, Japan – เปิดสอนหลักสูตรการประกอบอาหารญี่ปุ่นต้นตำรับ สำหรับบุคคลทั่วไป และสำหรับนักศึกษาหลักสูตรปริญญาตรี
- Gamberro Rosso, Italy – ร่วมมือเปิดสอนหลักสูตรการประกอบอาหารอิตาเลียนสำหรับบุคคลทั่วไป และบรรจุเป็นวิชาเลือกสำหรับนักศึกษาหลักสูตรปริญญาตรี
- Aso College Group, Japan – โครงการแลกเปลี่ยนทางวัฒนธรรมและภาษาญี่ปุ่น ณ เมืองฟูกูโอกะ
- Ecole de Savignac, France – โครงการแลกเปลี่ยนนักศึกษา
- Hong Kong Polytechnic University, Hong Kong – หลักสูตรระยะสั้นสำหรับผู้บริหารด้านการโรงแรม

นอกจากนี้วิทยาลัยฯ ยังได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกในสถาบันที่มีชื่อเสียงด้านอุตสาหกรรมบริการ เพื่อพัฒนาองค์ความรู้ในด้านอุตสาหกรรมบริการการต้อนรับ (Hospitality) ให้ทันต่อสถานการณ์ปัจจุบัน และนำความรู้ใหม่ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ในวิทยาลัยให้มีความเจริญก้าวหน้ายิ่งขึ้น สถาบันที่วิทยาลัยได้เข้าร่วมเป็นสมาชิก อาทิ

- International Council on Hotel, Restaurant, and Institutional Education (ICHRIE)
- Asia-Pacific Council on Hotel, Restaurant, and Institutional Education (APacCHRIE)
- International Centre of Excellence in Tourism and Hospitality Education (THE-ICE)
- World Association of Chefs' Societies (WACS)
- Pacific Asia Travel Association (PATA)
- Association of Asia-Pacific Business Schools (AAPBS)
- Thailand Convention & Exhibition Bureau (TCEB)
- Thailand Incentive and Convention Association (TICA)

วิทยาลัยฯ ได้มุ่งมั่นพัฒนางานด้านวิจัย และได้นำผลงานวิจัยที่ได้รับหนังสือรับรองการแจ้งข้อมูลลิขสิทธิ์ และหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า จากกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ ชื่อ ผลงานว่า “การพัฒนาตำรับอาหารไทยตามมาตรฐานของวิทยาลัยดุสิตธานี (The Development of Thai Food Recipes in Accordance with Dusit Thani College Standard)” จัดพิมพ์เป็นหนังสือตำราอาหารไทย และ หนังสือตำรับอาหารไทย-สากล มาตรฐานวิทยาลัยดุสิตธานี เพื่อเผยแพร่แก่สาธารณชนให้เป็นที่แพร่หลาย เป็นการสืบทอดศิลปการประกอบอาหารไทยให้คงไว้ตลอดไป นอกจากนี้ วารสารวิทยาลัยดุสิตธานีได้ผ่านการรับรองคุณภาพของศูนย์ดัชนีการอ้างอิงวารสารไทย (TCI) ให้เป็นวารสารในกลุ่มที่ 1 ซึ่งมีเนื้อหาและรูปแบบที่เป็นมาตรฐานระดับสากล และได้ถูกคัดเลือกให้เข้าสู่ฐานข้อมูล ASEAN Citation Index (ACI) ต่อไป

ในปี 2561 วิทยาลัยดุสิตธานีได้รับเชิญจาก International Centre of Excellence in Tourism and Hospitality Education (THE-ICE) ให้เป็นเจ้าภาพการจัดงานประชุมทางวิชาการและสัมมนาระดับนานาชาติ THE-ICE 12th IPoE Forum 2018 ในหัวข้อ “Creating Advance Learning Experiences” ซึ่งมีผู้เชี่ยวชาญด้านการศึกษาในด้านอุตสาหกรรมบริการการต้อนรับและการท่องเที่ยวจากหลายสถาบันการศึกษาเข้าร่วม

ในด้านกิจกรรมการแข่งขันวิทยาลัยฯ ได้ส่งนักศึกษาและบุคลากรเข้าร่วมการแข่งขันทางด้านวิชาการทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการเป็นตัวแทนประเทศไทยเข้าร่วมกิจกรรมและการแข่งขันในระดับนานาชาติ และได้รับรางวัลต่างๆ มากมาย และในปี 2561 ทางวิทยาลัยฯ ได้รับเกียรติจาก Chaîne des Rôtisseurs ให้เป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขัน Thailand National Jeunes Chefs Rôtisseurs Competition 2018 เพื่อคัดเลือกตัวแทนจากประเทศไทยไปแข่งขันในรอบสุดท้ายที่ The 2018 International Final of the Jeunes Chefs Rôtisseurs Competition

กว่า 25 ปีของความสำเร็จของวิทยาลัยดุสิตธานีที่ได้รับการยอมรับว่าเป็นหนึ่งในสถาบันการศึกษาด้านอุตสาหกรรมบริการการต้อนรับ (Hospitality Industry) ขั้นนำที่ได้รับมาตรฐานระดับสากล ด้วยหลักสูตรการเรียนที่มีคุณภาพ ผนวกกับคณาจารย์ที่มีความรู้และประสบการณ์ตรงสาขาและกิจกรรมเสริมทักษะต่างๆ ทำให้วิทยาลัยดุสิตธานีสามารถผลิตบัณฑิตที่เต็มเปี่ยมไปด้วยความรู้ความสามารถทั้งในทักษะด้านการปฏิบัติงาน การบริหารจัดการ และการมีความคิดสร้างสรรค์และวิสัยทัศน์ที่กว้างไกล เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดแรงงานทั้งในประเทศและต่างประเทศ ปัจจุบันวิทยาลัยดุสิตธานีมีนักศึกษาทั้งสิ้นกว่า 3,125 คน และได้ผลิตบัณฑิตที่มีความรู้ความสามารถสู่สังคมไปแล้ว 6,938 คน

➤ การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลุ่มเป้าหมาย:

- นักเรียนระดับเตรียมอุดมศึกษา ทั้งในประเทศ และจากต่างประเทศ
- ผู้ปกครองและอาจารย์แนะแนวผู้ที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจในการศึกษาต่อของนักเรียนมัธยมศึกษาตอนปลาย

- คิษย์เก่าของโรงเรียนมัธยมศึกษาต่างๆ ที่เป็นักเรียนปัจจุบันของวิทยาลัยดุสิตธานี (โดยเฉพาะปี 1)
- กลุ่มผู้ทำงานในอุตสาหกรรมบริการ สำหรับการฝึกอบรมเพิ่มเติมในสาขาเฉพาะทาง เพื่อเพิ่มพูนประสิทธิภาพในการทำงาน และความก้าวหน้า
- กลุ่มบริษัทต่างๆ สำหรับการอบรมพิเศษด้านการบริการ ฯลฯ

กลยุทธ์โดยภาพรวมในระดับฝ่ายการศึกษาดุสิตธานี (DHE)

1. ทำให้ศูนย์ความเป็นเลิศดุสิตธานีซึ่งปัจจุบันเป็นหน่วยงานในวิทยาลัยดุสิตธานีเป็นศูนย์รวมทรัพยากรทางการศึกษาและฝึกอบรมเพื่อเป็นเครื่องมือในสร้างการเจริญเติบโตของธุรกิจด้านการศึกษาในอนาคต
2. ขยายธุรกิจการศึกษาไปต่างประเทศโดยเน้นไปยังแถบเอเชียแปซิฟิกเป็นลำดับแรก โดยพยายามใช้โมเดลของการไปช่วยสร้างและรับรองหลักสูตรให้สถาบันท้องถิ่นในประเทศนั้นๆ ซึ่งเป็นโมเดลที่ไม่ต้องใช้งลงทุนมากและเคยทำจนประสบผลสำเร็จมาแล้วกับสถาบันการศึกษาชั้นสูงแห่งหนึ่งในฟิลิปปินส์
3. ผสานความร่วมมือ (Synergistic Cooperation) กับส่วนธุรกิจโรงแรมอย่างเข้มแข็งเพื่อการเติบโต โดยการประกบและร่วมใช้ทรัพยากรบุคคล การตลาด สถานที่ และองค์ความรู้ ทั้งในและต่างประเทศ
4. สร้างแบรนด์ Dusit Hospitality Education (DHE) ในต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศที่แบรนด์โรงแรมดุสิตธานีเป็นที่รู้จักคืออยู่แล้ว โดยสร้างการรับรู้และความน่าเชื่อถือในแบรนด์ DHE ให้มากยิ่งขึ้น
5. สร้างพันธมิตรในเชิงกลยุทธ์ (Strategic Alliances) กับสถาบันการศึกษาทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ก. กลยุทธ์การขยาย (Expansion Strategy)

- 1.1 กลยุทธ์การขยายฐานผลิตภัณฑ์การให้บริการ (Expanded Product Offering) เพื่อขยายกลุ่มเป้าหมาย ในปี 2562 วิทยาลัยฯ จะเปิดวิชาการทำงานบนเรือสำราญให้เป็นวิชาเลือกในระดับปริญญาตรี โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะเปิดเป็นหลักสูตรปริญญาตรีด้านเรือสำราญ (Cruise Line) อย่างเต็มตัวภายในปี 2564 และภายในปี 2565 วิทยาลัยฯจะเป็นสถาบันการศึกษาที่มีการใช้สื่อในการเรียนการสอนแบบดิจิทัลอย่างกว้างขวาง โดยการใช้เทคโนโลยีดิจิทัลจะเริ่มแบบค่อยเป็นค่อยไปตั้งแต่ปีการศึกษา 2562/63
- 1.2 กลยุทธ์การตลาดเพื่อขยายปริมาณ (Expanded Market Penetration) วิทยาลัยฯ กำลังอยู่ในขั้นตอนการวางแผนการตลาดและการประชาสัมพันธ์เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย 3 กลุ่มที่มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนให้ดีขึ้น ซึ่งกลุ่มแรกคือกลุ่มเด็กนักเรียนมัธยมปลายเพื่อให้เข้าเรียนในระดับปริญญาตรี กลุ่มที่สองกลุ่มคนที่ทำงานในอุตสาหกรรมบริการการต้อนรับ (Hospitality) ที่ต้องการหาความรู้และทักษะเพิ่มเติม และกลุ่มสุดท้ายคือกลุ่มคนทำงานในอุตสาหกรรมอื่นที่ต้องการเปลี่ยนงาน เพื่อที่จะเพิ่มจำนวนผู้ลงทะเบียนทั้งหลักสูตรปริญญาและหลักสูตรระยะสั้น โดยมีเป้าหมายว่าภายในปี 2565

นักศึกษาเข้าใหม่ในหลักสูตรปริญญาตรีทั้งหมด (รวมถึงนักศึกษาเทียบโอนประสบการณ์) จะถึงระดับ 1,200 คน จากระดับประมาณ 700 คนในปัจจุบัน ทั้งนี้ เนื่องจากธรรมชาติของธุรกิจการศึกษานั้นต้องมีการวางแผนการรับนักศึกษาล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่งปี แผนการตลาดนี้จะเริ่มส่งผลเห็นชัดกับนักศึกษาเข้าใหม่ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป

การขยายในระดับฝ่ายการศึกษาดุสิตธานี (DHE)

เน้นการขยายธุรกิจศึกษาไปยังตลาดต่างประเทศ ซึ่งในระยะแรกจะเน้นตลาดเอเชียและออสเตรเลีย นอกจากการเปิดตัวของ Dusit Hospitality Management College ที่ฟิลิปปินส์แล้ว ในปี 2561 ทางฝ่ายการศึกษาดุสิตธานียังมีการลงนามในบันทึกความเข้าใจ (MOU) กับกลุ่ม Omega Global เพื่อจัดตั้งสถาบันการศึกษาและฝึกอบรมในประเทศศรีลังกา ในปี 2562 อยู่ในระหว่างการหาพันธมิตรที่มีศักยภาพที่จะลงทุนในประเทศออสเตรเลีย และใน 3-5 ปีข้างหน้าทางฝ่ายการศึกษาจะเน้นการหาโอกาสในต่างประเทศเพิ่มเติม โดยใช้เครือข่ายที่มีอยู่และ/หรือพยายามประกอบคู่ไปกับการขยายตัวของกลุ่มดุสิตธานีไปในต่างประเทศ โดยเริ่มจากภูมิภาคเอเชีย เช่น จีน อินเดีย เกาหลี เวียดนาม เมียนมาร์ อินโดนีเซีย มาเลเซียและสิงคโปร์ ตลอดจนตลาดยุโรป เช่น เนเธอร์แลนด์ อังกฤษ เยอรมนี เป็นต้น โดยในการดำเนินการจำเป็นต้องเตรียมความพร้อมด้านบุคลากรในการสร้างทีมงานให้แข็งแกร่งเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต

ข. กลยุทธ์การสร้างสมดุล (Balance Strategy)

ความสมดุลในระดับวิทยาลัยดุสิตธานี

ปัจจุบันวิทยาลัยดุสิตธานีมีชื่อเสียงและความแข็งแกร่งมากในหลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการครัวและศิลปะการประกอบอาหารภาคภาษาไทย ชื่อเสียงและความแข็งแกร่งอันนี้ทำให้ผู้สมัครเข้ามาส่วนใหญ่จะเลือกเรียนในสาขาวิชานี้ ทั้งๆที่รากฐานของวิทยาลัยฯ และของกลุ่มดุสิตธานีมาจากการโรงแรม ศิลปะการประกอบอาหารเป็นเพียงส่วนหนึ่งของธุรกิจบริการการต้อนรับ (Hospitality) ซึ่งเมื่อพิจารณาจากความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของกลุ่มดุสิตธานีแล้ว วิทยาลัยฯสามารถที่จะขยายฐานการเรียนการสอนให้ครอบคลุมสาขาอื่นๆในธุรกิจบริการการต้อนรับ (Hospitality) ให้ทั่วถึงมากกว่านี้ เช่น การจัดการโรงแรม (Hotel Management) การจัดการการท่องเที่ยว (Tourism Management) การจัดการบริการเรือสำราญ (Cruise Management) การจัดงานนิทรรศการและการประชุม (Meetings, Incentives, Conferences, and Events or “MICE”) ตลอดจนสาขาวิชานวัตกรรมบริการในธุรกิจการท่องเที่ยว (Service Innovation in Tourism Industry)

วิทยาลัยดุสิตธานีกำลังอยู่ในขั้นตอนการวางแผนการตลาดและการประชาสัมพันธ์ให้ถึงกลุ่มเป้าหมายเพื่อสร้างฐานจำนวนนักศึกษาในสาขาวิชาดังกล่าวให้มีทั้งปริมาณและสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งนอกจากผู้เรียนและอุตสาหกรรมบริการการต้อนรับจะได้ประโยชน์โดยตรงแล้ว วิทยาลัยฯ ก็จะได้ประโยชน์จากการกระจายตัวของแหล่งรายได้ไม่ให้เกิดจุดตายอยู่แต่สาขาวิชาเดียว และในระยะยาวจะสร้างชื่อเสียงของวิทยาลัยฯ ว่าเป็นความแข็งแกร่งในสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องกับการบริการการต้อนรับที่ครบวงจร

วิทยาลัยฯ ตั้งเป้าหมายไว้ว่าภายในปี 2565 สัดส่วนของนักศึกษาเข้าใหม่ในหลักสูตรปริญญาตรีระหว่างสาขาวิชาการจัดการครัวและศิลปะการประกอบอาหาร กับ สาขาอื่นๆ จะเป็น 65:35 จากสัดส่วน 87:13 ในปี 2561

นอกจากนี้ วิทยาลัยฯ ต้องการจะสร้างความสมดุลระหว่างสัดส่วนนักศึกษาในหลักสูตรปริญญาตรีภาคภาษาไทย กับ หลักสูตรนานาชาติ ทั้งนี้ สืบเนื่องมาจากเป้าหมายที่ทางกลุ่มคุณิศจานีวางไว้ว่าต้องการยกระดับวิทยาลัยคุณิศจานีให้เป็นวิทยาลัยระดับนานาชาติ (International League) จากสถานะปัจจุบันที่เป็นวิทยาลัยเฉพาะทางชั้นนำในระดับประเทศ (Leading Hospitality College in the National League) วิทยาลัยฯ จะไม่สามารถจัดอยู่ในระดับนานาชาติได้โดยปราศจากปริมาณนักศึกษาในหลักสูตรนานาชาติที่มากเพียงพอ

วิทยาลัยฯ ตั้งเป้าหมายไว้ว่าภายในปี 2565 สัดส่วนของนักศึกษาเข้าใหม่ในหลักสูตรปริญญาตรีภาคภาษาไทย กับ หลักสูตรนานาชาติ จะเป็น 80:20 เทียบกับสัดส่วน 90:10 ในปี 2561 และเนื่องจากค่าเล่าเรียนในหลักสูตรนานาชาติจะประมาณ 2-2.5 เท่าของค่าเล่าเรียนในหลักสูตรไทย ดังนั้นการเปลี่ยนสัดส่วนจำนวนนักเรียนจาก 90:10 เป็น 80:20 จะส่งผลให้สัดส่วนรายได้จากหลักสูตรไทย : หลักสูตรนานาชาติเป็นประมาณ 65:35

ท้ายสุด วิทยาลัยฯ ยังต้องการจะสร้างความสมดุลในเชิงรายได้ระหว่างหลักสูตรปริญญาตรี กับ หลักสูตรอื่นๆ (หลักสูตรประกาศนียบัตรระยะสั้น+หลักสูตรปริญญาโท) ให้มากขึ้น เนื่องจากปัจจุบันกระแสการเรียนรู้ของโลกได้เปลี่ยนรูปแบบไป องค์กรมีความจำเป็นต้องให้บุคลากรเข้ารับการอบรมทักษะและความรู้ใหม่ๆ ตลอดเวลา ส่วนการเปลี่ยนแปลงแบบเฉียบพลัน (Disruption) ในหลายอุตสาหกรรมทำให้ลูกจ้าง/พนักงานอาจต้องเปลี่ยนงานตลอดจนเปลี่ยนอุตสาหกรรมสำหรับการหางานใหม่ ทำให้ตลาดมีความต้องการเพิ่มขึ้นสำหรับหลักสูตรระยะสั้นเพื่อสร้างทักษะใหม่ (Re-skilling) หรือยกระดับทักษะเดิม (Up-skilling) ตลอดจนความต้องการในการยกระดับทักษะและความรู้ในเชิงบริหาร ซึ่งสามารถทำได้ผ่านหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ (MBA) ที่มีความยืดหยุ่นในการเรียนการสอนเพื่อรองรับกลุ่มเป้าหมายของทางวิทยาลัยฯ ซึ่งคือคนที่ทำงานมาแล้วระดับหนึ่งและต้องการทำงานพร้อมกับการเรียน หรือผ่านหลักสูตรระยะสั้น Mini-MBA ที่ใช้เวลาไม่มากนัก จึงเป็นโอกาสที่ดีที่วิทยาลัยฯ จะขยายการเรียนการสอนเข้าสู่ตลาดนี้ให้มากขึ้น

ปัจจุบันแหล่งรายได้ของวิทยาลัยฯ ส่วนใหญ่มาจากหลักสูตรปริญญาตรี วิทยาลัยฯ จึงตั้งเป้าหมายไว้ว่าภายในปี 2565 สัดส่วนของรายได้จากหลักสูตรปริญญาตรี กับ รายได้จากหลักสูตรระยะสั้น+ปริญญาโท จะเป็น 70:30 เมื่อเทียบกับสัดส่วน 88:12 ในปี 2561

ความสมดุลในระดับฝ่ายการศึกษาคุณิศจานี (DHE)

เป็นความปรารถนาอย่างแรงกล้าของฝ่ายการศึกษาที่จะขยายฐานธุรกิจการศึกษาออกไปให้กว้างขวางเพื่อเป็นประโยชน์สูงสุดกับคนจำนวนมาก ฝ่ายการศึกษามีแผนการขยายฐานทั้งในประเทศผ่านการตั้งสถาบันศึกษาในระดับต่ำกว่าปริญญาตรี และในต่างประเทศผ่านการร่วมมือกับหุ้นส่วนต่างๆ ในประเทศนั้นๆ ซึ่งในเชิงธุรกิจจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในแหล่งรายได้ไม่ให้กระจุกตัวอยู่เพียงจากวิทยาลัย

ดุสิตธานีแต่เพียงแห่งเดียว ความสมดุล (Balance) และความหลากหลาย (Diversification) จึงจะเป็นผลพลอยได้ทีตามมาในระยะยาว

ค. กลยุทธ์การสร้างความหลากหลายทางธุรกิจ (Diversification Strategy)

การสร้างความหลากหลายในระดับวิทยาลัยดุสิตธานี

เป้าหมายหนึ่งที่ทางวิทยาลัยฯ ตั้งไว้คือนำความชำนาญและประสบการณ์จากการสอนและจากการปฏิบัติจริงของกลุ่มดุสิตธานีมาใช้ประโยชน์ต่อสังคมและธุรกิจให้มากที่สุด นอกจากการขายตัวของหลักสูตรการฝึกอบรมให้หลากหลายและตอบสนองต่อความต้องการของหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนแล้ว ทางวิทยาลัยฯจะต่อยอดธุรกิจเข้าไปเป็นผู้ให้บริการด้านที่ปรึกษา (Consulting) ตลอดจนเข้าไปช่วยจัดตั้งและจัดองค์กร (Initial Set-up & Organize) ให้แก่ผู้ประกอบการในธุรกิจบริการการต้อนรับรายใหม่ที่มีเงินทุนแต่อาจขาดประสบการณ์และความชำนาญ

นอกจากนี้ ทางวิทยาลัยฯ ยังต้องการเป็นหน่วยงานรับรองมาตรฐาน (Certify Body) บุคลากรในธุรกิจให้กับองค์กรทั้งในและต่างประเทศ หนึ่งในความพร้อมที่ทางวิทยาลัยฯมีอยู่แล้วคือการเป็นหน่วยงานรับรองความสามารถบุคลากรตามมาตรฐานอาเซียน (Asean Competency Certify Body) ให้แก่รัฐบาลไทยเมื่อมาตรฐานนี้ได้รับการประกาศใช้อย่างเป็นทางการ

การสร้างความหลากหลายในระดับฝ่ายการศึกษาดุสิตธานี (DHE)

ในระยะยาวความหลากหลายจะเกิดจากการกระจายตัวของฐานธุรกิจการศึกษาไปยังหลายประเทศ และขึ้นกับความสามารถในการใช้ซ้ำให้เกิดประโยชน์เท่าทวี (leverage) จากความชำนาญและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องจากวิทยาลัยดุสิตธานีและศูนย์ความเป็นเลิศดุสิตธานี และจากการเรียนรู้ซึ่งกันและกันระหว่างหน่วยงานการศึกษาต่างๆและจากหน่วยงานอื่น เพื่อต่อยอดเป็นธุรกิจต่อเนื่องในอนาคต

สภาพการแข่งขัน

การท่องเที่ยวจัดเป็นอุตสาหกรรมภาคบริการที่มีบทบาทสำคัญในระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยก่อให้เกิดการลงทุน การจ้างงาน และการกระจายรายได้สู่ท้องถิ่นมากมาย ดังนั้นสถาบันอุดมศึกษาในประเทศที่มีศักยภาพจำนวนมากจึงได้เปิดหลักสูตรด้านอุตสาหกรรมบริการท่องเที่ยวและบริการมากขึ้นเพื่อผลิตกำลังคนให้สอดคล้องกับความต้องการแรงงานด้านอุตสาหกรรมบริการ และการท่องเที่ยวของประเทศ ในขณะที่ประเทศไทยเริ่มก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อจำนวนประชากรวัยเรียนที่ลดลงในอนาคต เป็นผลให้จำนวนแรงงานที่จะขยายตัวช้าลงและมีจำนวนลดลงในอนาคต ประเทศไทยจะมีโอกาสในการขยายตลาดสินค้าและบริการด้านการท่องเที่ยว การแพทย์ และสุขภาพ ทั้งปัจจัยบวกและลบดังกล่าว วิทยาลัยจึงต้องวางแผนปรับเปลี่ยนหลักสูตร และระบบการจัดการศึกษาให้สอดคล้องกับสภาพสังคม และจำนวนผู้เรียนในระดับปริญญาตรีที่มีแนวโน้มลดลงด้วย ซึ่งคาดว่า การแข่งขันทางการศึกษาในด้านอุตสาหกรรมบริการท่องเที่ยวและบริการในอนาคตจะทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น วิทยาลัยดุสิตธานียังต้องวางแผนในการเพิ่มหลักสูตรด้านการบริการวิชาการให้มากขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป

➤ **การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

ธุรกิจการศึกษา ต้องใช้คณาจารย์และหลักสูตรการเรียนเป็นหลัก นอกเหนือไปจากการจัดสถานที่และจัดหาอุปกรณ์การเรียนการสอนต่างๆ ให้แก่นักเรียน ด้วยหลักสูตรการเรียนที่มีคุณภาพ ผนวกกับคณาจารย์ที่มีความรู้และประสบการณ์ตรงสาขา และกิจกรรมเสริมทักษะต่างๆ ควบคู่ไปกับการพร้อมด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งในเรื่องอาคารสถานที่ อุปกรณ์การเรียนการสอน และเทคโนโลยีที่ทันสมัย ทำให้วิทยาลัยดุสิตธานีสามารถผลิตบัณฑิตที่เต็มเปี่ยมไปด้วยความรู้ความสามารถในทักษะทั้งทางด้านการปฏิบัติงานและการบริหารจัดการ มีความคิดสร้างสรรค์ และมีวิสัยทัศน์กว้างไกล เพื่อตอบสนองต่อนโยบายพัฒนาเศรษฐกิจประเทศไทย 4.0 ตลอดจนความต้องการของตลาดแรงงานทั้งในประเทศและต่างประเทศ

➤ **ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

-ไม่มี-

➤ **งานที่ยังไม่ส่งมอบ**

-ไม่มี-

2) **โรงเรียนสอนการประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต (บริษัท เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต จำกัด)**

➤ **ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

เป็นการร่วมทุนระหว่างกลุ่มดุสิตธานี และ เลอ กอร์ดอง เบลอ อินเตอร์เนชั่นแนล (Le Cordon Bleu International) โดยจัดตั้งเป็นบริษัทร่วมทุนในนาม บริษัท เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต จำกัดตั้งตั้งแต่ปี 2550 โดยเปิดสอนหลักสูตรที่ได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการในระดับประกาศนียบัตรและระดับวุฒิปัตหลายหลักสูตรดังต่อไปนี้

- หลักสูตรคลาสสิกไซเคิล (Classic Cycle Programme) ซึ่งเป็นหลักสูตรประกาศนียบัตร ที่เปิดสอนทั้งวันธรรมดา และหลักสูตรวันเสาร์ ซึ่งมีให้เลือก 3 หลักสูตรด้วยกัน
 - การประกอบอาหารคาว (Diplôme de Cuisine)
 - การประกอบขนมอบฝรั่งเศส (Diplôme de Pâtisserie)
 - การประกอบอาหารคาวและขนมอบฝรั่งเศส (Grand Diplôme)
- หลักสูตรวิชาการครัวไทย (Professional Thai Cuisine Programme)
- หลักสูตรการทำขนมปัง (The Art of Bakery)
- หลักสูตรความรู้เกี่ยวกับไวน์ (Wine Studies Course)
- หลักสูตรระยะสั้นอีกหลายหลักสูตร (Culinary Discovery Programme)

โรงเรียนสอนการประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต เป็นส่วนหนึ่งในเครือข่ายสถาบัน เลอ กอร์ดอง เบลอ ทั่วโลก ที่มีความมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศในการพัฒนาความรู้และเทคนิคการทำอาหารฝรั่งเศส ตลอดจนพัฒนาสูตรใหม่ๆอย่างต่อเนื่อง เลอ กอร์ดอง เบลอ เป็นสถาบันที่ได้รับการยอมรับทั่วโลก เปิดสอนต่อเนื่องมายาวนาน 123 ปี ปัจจุบันมีสาขาของโรงเรียนและเป็นหุ้นส่วนความร่วมมือในสถาบันการศึกษาต่างๆ ทั้งหมด 23 แห่งใน 18 ประเทศ

เนื่องจากการปิดสำนักงานของกลุ่มดุสิตธานีที่หัวถนนสีลมเป็นการชั่วคราวตั้งแต่ต้นปี 2562 โรงเรียนสอนการประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต จึงได้ทำการย้ายสถานที่การเรียนการสอนและสำนักงานไปยังอาคารเซ็นทาวเวอร์ (Zen Tower) ชั้น 19 ตั้งอยู่บนเลขที่ 4, 4/5 ถนนราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ

➤ การตลาดและการแข่งขัน

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

โรงเรียนสอนการประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต มีแนวทางการพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อปรับปรุงธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน มีผู้สนใจเข้าเรียนในหลักสูตรต่างๆ เป็นจำนวนมาก โดยคิดเป็นนักเรียนไทยร้อยละ 70 และนักเรียนต่างชาติร้อยละ 30

กลุ่มเป้าหมาย:

- กลุ่มผู้สนใจทั่วไป ครอบครัว และเยาวชน
- กลุ่มบริษัท องค์กรชั้นนำ กลุ่มบริษัทคู่ค้า
- ผู้ประกอบการธุรกิจอุตสาหกรรมอาหารและบริการ เช่น โรงแรม รีสอร์ท ร้านอาหาร
- สถาบันแนะแนวการศึกษา ทั้งในและต่างประเทศ

(ข) สภาพการแข่งขัน

ความต้องการกลุ่มผู้สำเร็จการศึกษาสายงานวิชาชีพ (ปวส.) ทางด้านอาหาร ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีความต้องการบุคลากรที่เพิ่มสูงขึ้น ในภาคธุรกิจการโรงแรมและการท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ แนวโน้มของการเติบโตของธุรกิจดังกล่าว น่าจะยังคงขยายตัวต่อเนื่องต่อไปอีก 2-3 ปี ข้างหน้า หากไม่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง

ผลของโลกาภิวัตน์ยังคงสร้างกระแสให้เกิดความสนใจในการศึกษาศิลปะด้านการทำอาหารอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยุคอาหารฟิวชั่นที่แพร่หลายไปทั่วโลก ยังส่งผลให้ เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต มีโอกาสเติบโตทางธุรกิจเพิ่มมากขึ้น

ในส่วนของภาวะการตลาดของสถาบันฝึกอบรมศิลปะการทำอาหารในประเทศไทยนั้น เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต ยังคงเป็นผู้นำด้านสถาบันสอนการทำอาหารในระดับแนวหน้า ซึ่งปัจจุบันยังคงไม่มีคู่แข่งที่เป็นสถาบันระดับนานาชาติ หรือกิจการร่วมค้าใดๆ ที่นำเสนอหลักสูตรการเรียนในระดับที่ใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้ ยังคงต้องติดตามความเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

➤ การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต เป็นสถาบันสอนการประกอบอาหารระดับนานาชาติที่นำเสนอทั้งหลักสูตรการทำอาหารแบบฝรั่งเศสและอาหารไทย ที่สะท้อนถึงวัฒนธรรมด้านอาหารของทั้งสองประเทศ โดยมีหลักสูตรและการเรียนการสอนที่ได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการ สำหรับอาจารย์เชฟผู้สอนจะคัดเลือกจากประสบการณ์การทำงานในระดับมืออาชีพจากร้านอาหารห้าดาวทั่วโลก ซึ่งหากมีประสบการณ์การสอนจะได้รับการพิจารณาเป็นพิเศษ

นอกจากนี้ เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต ยังมีการจัดการอบรมและพัฒนาบุคลากรผู้สอนอย่างมีระบบ ซึ่งผู้ที่ได้รับการคัดเลือกเข้าเป็นอาจารย์เชฟผู้สอนแล้วนั้น จะต้องผ่านการฝึกอบรม และการสังเกตการณ์ในหลักสูตรที่เปิด

การเรียนรู้ การสอนทั้งในรูปแบบการสาธิตการประกอบอาหาร และห้องปฏิบัติการครัว เป็นเวลา 3 เดือน อย่างไรก็ตาม ผู้สอนยังจำเป็นต้องผ่านการทดสอบภาคปฏิบัติการสอน และการสัมภาษณ์ ก่อนการบรรจุเข้าสอนจริงในหลักสูตร

ตามที่มีการเรียนการสอนในหลักสูตรของโรงเรียนเป็นภาษาอังกฤษ อาจารย์เชฟผู้สอนจำเป็นต้องมีความสามารถในการใช้ภาษาอังกฤษในการสื่อสาร ดังนั้น อาจารย์เชฟผู้สอนทุกท่านจะต้องสอบผ่านการวัดผลทางภาษาอังกฤษ (TOEIC) ตามกฎระเบียบข้อบังคับของกระทรวงศึกษาธิการ พร้อมการควบคุมคุณภาพการเรียนการสอน ภายใต้ระบบการประเมินคุณภาพภายใน และภายใต้ระบบการประเมินคุณภาพจากกระทรวงศึกษาธิการ เพื่อรักษาระดับคุณภาพ และมาตรฐานการเรียนการสอนของโรงเรียน ซึ่งจะมีการตรวจสอบและประเมินคุณภาพทุกๆ 3 ปี

เลอ กอร์ตอง เบลอ ดุสิต เค็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มความรู้ ความสามารถ ทำให้อาจารย์ผู้สอนมีความเจริญก้าวหน้าและศักยภาพในการสอน ซึ่งมีการดำเนินงานสนับสนุนในหลายด้าน เช่น การเรียนในหลักสูตรต่างๆ ภายในโรงเรียน และจากสถาบันอื่นๆ ทั้งทักษะการทำงาน การสอน และภาษาอังกฤษ

➤ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

-ไม่มี-

➤ งานที่ยังไม่ส่งมอบ

-ไม่มี-

3) Dusit Hospitality Management College (DHMC)

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในปี 2561 ฝ่ายการศึกษาดุสิตธานี ได้เปิดตัว Dusit Hospitality Management College (DHMC) ที่กรุงมะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์ อย่างไม่เป็นทางการเพื่อทดสอบตลาด (Soft Launch) ภายใต้การบริหารงานของ Dusit Hospitality Education Philippines, Inc. ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างกลุ่มดุสิตธานีและกลุ่มธุรกิจท้องถิ่นในฟิลิปปินส์ และได้รับนักศึกษารุ่นแรกเข้ามาจำนวน 5 คนซึ่งการเรียนการสอนยังใช้สถานที่ของ Dusit Thani Manila จนกว่าตัวตึกหลักของวิทยาลัยจะสร้างเสร็จในปี 2562

Dusit Hospitality Management College (DHMC) จะเปิดรับนักศึกษาหลักสูตรด้านอุตสาหกรรมบริการการต้อนรับในระดับปริญญาตรีหลักสูตรการจัดการบริการการต้อนรับ (Hospitality Management) และหลักสูตรระยะสั้นทางด้าน ศิลปะการประกอบอาหาร (Culinary Arts) การดำเนินธุรกิจโรงแรม (Hotel Operations) และหลักสูตรการบริหารการบริการการต้อนรับชั้นมืออาชีพ (Professional Hospitality Management) ในหลากหลายด้าน นอกจากนี้ DHMC ยังจะเป็นวิทยาลัยแห่งแรกในฟิลิปปินส์ ที่จะบูรณาการเรียนการสอนเข้ากับการบริหาร โรงแรมดุสิต ดิทู เดอะฟอร์ต (DusitD2 The Fort) มะนิลา

➤ การตลาดและการแข่งขัน

ปัจจุบันมีโรงเรียนที่เปิดสอนหลักสูตรการจัดการโรงแรมเป็นจำนวนหลายแห่งที่สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ แต่ Dusit Hospitality Management College จะสร้างความแตกต่างจากโรงเรียนอื่น โดยจะจัดให้มีหลักสูตรนานาชาติที่ได้รับการรับรองจากพันธมิตรที่มีเสียงระดับโลก ได้แก่ École hôtelière de Lausanne ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ นอกจากนี้ Dusit Hospitality Education Philippines, Inc. จะร่วมมือกับสถาบันชั้นนำ

นานาชาติ Institut Paul Bocuse ซึ่งเป็นสถาบันศึกษาด้านการโรงแรมและท่องเที่ยวที่มีมาตรฐานและคุณภาพ
ชั้นสูง เพื่อเปิดสอนหลักสูตรประกาศนียบัตร

➤ **การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

หลักสูตรที่จะเปิดสอนมีดังนี้

- หลักสูตรด้านอุตสาหกรรมบริการการต้อนรับในระดับปริญญาตรี
- หลักสูตรการจัดการบริการการต้อนรับ (Hospitality Management)
- หลักสูตรระยะสั้นทางด้าน ศิลปะการประกอบอาหาร (Culinary Arts) การดำเนินธุรกิจ
โรงแรม (Hotel Operations)
- หลักสูตรการบริหารการบริการการต้อนรับชั้นมืออาชีพ (Professional Hospitality
Management) ในหลากหลายด้าน

➤ **ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

-ไม่มี-

➤ **งานที่ยังไม่ส่งมอบ**

-ไม่มี-

2.2.3 โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use Project)

➤ **ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม เป็นการร่วมทุนระหว่าง บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ผ่าน
บริษัทย่อยและบริษัทร่วม และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ แห่ง
ใหม่ อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน มีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 36,700 ล้านบาท โดยโครงการ
ลงทุนนี้จะตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งบริษัทเช่ามาจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ขนาด 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา
ณ บริเวณห้วมถนนสีลมและถนนพระราม 4 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย การได้มาซึ่งสิทธิการ
เช่าที่ดิน การก่อสร้างและพัฒนาโรงแรม อาคารที่พักอาศัย และ โครงสร้างอาคารศูนย์การค้า
ผ่านบริษัท วิมานสุริยา จำกัด
2. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอาคารศูนย์การค้าผ่านบริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
3. การเข้าร่วมลงทุนใน โครงการอาคารสำนักงาน ผ่านบริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้
แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีบริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน
สำหรับโครงการอาคารสำนักงาน มาจากบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และบริษัท ศาลา
แดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เข้าช่วงที่ดินต่อจาก บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์
จำกัด

ในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม เป็นการใช้พื้นที่เช่าเดิมที่บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไว้ จนนับถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2511 ที่ดินเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ 3 งาน 67.84 ตารางวา มีอายุสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2516 ซึ่งครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2546 และสามารถต่อสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 15 ปี โดยจะต้องตกลงค่าเช่ากันใหม่ ซึ่งบริษัทได้ลงนามต่อสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารครั้งที่ 1 โดยมีระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2546 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561 บนที่ดิน 18 ไร่ 1 งาน 28.20 ตารางวา ซึ่งต่อมา บริษัทสละสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินเดิมและสละสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเดิมดังกล่าว เพื่อลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่ กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2559 บนพื้นที่ 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา (ที่ดินเช่าเพิ่มเติมจากเดิม 18 ไร่ 1 งาน 28.20 ตารางวา อีกจำนวน 5 ไร่ 0 งาน 74.52 ตารางวา ที่เคยเป็นที่ตั้งของอาคารโอลิมเปียและอาคารไทยประกันชีวิตและตึกแถว 9 ห้อง)

โครงการดังกล่าวถือเป็นการต่อยอดธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลัก กระจายความเสี่ยง เพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน และยังช่วยเสริมสร้างคุณลักษณะให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น เนื่องจากโครงการแห่งนี้ มีจุดเด่นอยู่ที่การดำรงรักษาเอกลักษณ์วัฒนธรรมไทย และยังเป็นการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างเต็มศักยภาพ สามารถเอื้อประโยชน์แก่นักท่องเที่ยวและประชาชนผู้มาเยือนทั่วไป เนื่องจากพื้นที่ตรงนี้เป็นจุดศูนย์กลางของเมืองอย่างแท้จริง เป็นทั้งจุดศูนย์กลางทางธุรกิจและจุดศูนย์กลางที่เชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ ทั้งรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT เป็นย่านของที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ระดับบน ตลอดจนอยู่ตรงข้ามกับสวนลุมพินี พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ของกรุงเทพฯ ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าโครงการนี้จะกลายเป็นสัญลักษณ์แห่งใหม่ของกรุงเทพฯ เหมือนที่โรงแรมดุสิตธานีเคยได้สร้างประวัติศาสตร์เอาไว้เมื่อ 49 ปีที่ผ่านมา ซึ่งจะช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับแบรนด์ดุสิต

โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ได้เปิดให้บริการจนถึงวันที่ 5 มกราคม 2562 ตามแผนที่วางไว้ ซึ่งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมได้ดำเนินการรื้อถอนอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ที่อยู่บนพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ เพิ่มเติมเรียบร้อยแล้ว ในลำดับต่อไป บริษัท วิมานสุริยา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จะเริ่มดำเนินการรื้อถอนโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ในเดือนเมษายน 2562 เพื่อที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ทั้งนี้จะเริ่มเปิดตัวโครงการและขายห้องพักในส่วนของโรงแรมที่พักอาศัย (Residence) ในปี 2562 จึงทำให้ไม่สามารถลงรายละเอียดในส่วนของการตลาดและการแข่งขัน การนำเสนอผลิตภัณฑ์หรือบริการ การจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และข้อมูลความคืบหน้าของงานที่ยังไม่ส่งมอบในปีนี้ได้

ในการนี้ บริษัทคาดว่าจะเปิดดำเนินการโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ แห่งใหม่และศูนย์การค้าในปี 2566 และเปิดอาคารสำนักงานและอาคารที่พักอาศัยในปี 2567

2.2.4 ธุรกิจอาหาร

1) บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

จากความตั้งใจที่จะสร้างธุรกิจใหม่ให้กับกลุ่มดุสิตธานีเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงออกจากธุรกิจโรงแรม และเป็นการเพิ่มช่องทางในการทำธุรกิจในอุตสาหกรรมอาหารซึ่งเป็นอุตสาหกรรมหลักของประเทศ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด จึงได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อ 5 มีนาคม 2561 โดยมีทุนจดทะเบียน 713 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เป็นบริษัทแม่ในการลงทุนในธุรกิจอาหารต่างๆ

การลงทุนที่ผ่านมา

ในปี 2561 ได้ลงทุนในบริษัท เอ็นอาร์ อินสแตนท์ โปรดิวซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้ผลิตและจัดจำหน่ายอาหารนานาชาติ ในประเทศไทย

ในปี 2561 ได้ก่อตั้ง บริษัท ดุสิตกรุ๊เมต์ จำกัด โดยมี บริษัท เอ็น อาร์ อินสแตนท์ โปรดิวซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 10 เพื่อเป็นบริษัทในการสร้างแบรนด์ Food Retail ของดุสิต

ในปี 2562 ได้เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 51 ในบริษัท เอ็มเพอริว เคเทอริง จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการเคเทอริงให้กับโรงอาหารของโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทย

กลยุทธ์ในการลงทุน

- ธุรกิจอาหารที่เป็นไปแนวทาง Thailand and Asia to The World การนำประเทศไทย ความเป็นไทย ความเป็นเอเชีย ไปสู่โลก ซึ่งเป็นไปแนวทางเดียวกันกับจุดยืนของโรงแรมดุสิตธานีที่นำความเป็นไทยและบริการแบบไทยไปสู่โลก
- ธุรกิจที่อยู่ในพื้นที่ของ Be Natural, Be Healthy, Be Organic, Support Local Community กล่าวคือ สินค้าจากธรรมชาติ เพื่อสุขภาพที่ดี ปลอดภัย และสนับสนุนชุมชนท้องถิ่น
- ธุรกิจอาหารที่มีโอกาสในการเติบโตสูง
ธุรกิจอาหารที่มีความเชื่อมโยงและสนับสนุนแก่กันและกันกับธุรกิจโรงแรมและธุรกิจการศึกษาของกลุ่มดุสิตในปัจจุบัน

การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลยุทธ์ในการลงทุน

- ธุรกิจอาหารที่เป็นไปแนวทาง Thailand and Asia to The World การนำประเทศไทย ความเป็นไทย ความเป็นเอเชีย ไปสู่โลก ซึ่งเป็นไปแนวทางเดียวกันกับจุดยืนของโรงแรมดุสิตธานีที่นำความเป็นไทยและบริการแบบไทยไปสู่โลก
- ธุรกิจที่อยู่ในพื้นที่ของ Be Natural, Be Healthy, Be Organic, Support Local Community กล่าวคือ สินค้าจากธรรมชาติ เพื่อสุขภาพที่ดี ปลอดภัย และสนับสนุนชุมชนท้องถิ่น
- ธุรกิจอาหารที่มีโอกาสในการเติบโตสูง
- ธุรกิจอาหารที่มีความเชื่อมโยงและสนับสนุนแก่กันและกันกับธุรกิจโรงแรมและธุรกิจการศึกษาของกลุ่มดุสิตในปัจจุบัน

- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
 - ไม่มี-
- งานที่ยังไม่ส่งมอบ
 - ไม่มี-

2) บริษัท เอ็น อาร์ อินสแตนท์ โปรดิวซ์ จำกัด

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ประกอบธุรกิจเป็นผู้ผลิต จัดหา และจำหน่ายผลิตภัณฑ์ มีสินค้าภายใต้แบรนด์ของตนเองที่มีการจัดจำหน่ายในประเทศต่างๆ พร้อมทั้งรับผลิตให้ผู้อื่นในรูปแบบของ Private label and Co Packing จากโรงงานเล็กๆ ที่เริ่มกิจการในปี 2534 ได้พัฒนาธุรกิจบนพื้นฐานของความมุ่งมั่นที่จะผลิตสินค้าคุณภาพในราคาที่ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงได้ง่าย จนกลายมาเป็นโรงงานใน จังหวัดสมุทรสาคร ที่มีเครื่องจักรที่ทันสมัยมีออเดอร์รับกว่าพันล้านบาทต่อปี มีพื้นที่ 10,000 ตารางเมตร มีคนงานกว่า 500 คน ผลิตสินค้ามากกว่า 1,100 รายการ (SKU's) ใน 7 กลุ่มตลาด ส่งออกไปยัง 25 ประเทศ

กลุ่มธุรกิจ

- Private Label รับผลิตสินค้าให้แก่ Retailer
- Co Packing รับผลิตสินค้าภายใต้แบรนด์ลูกค้า
- Signature Brands สินค้าที่จำหน่ายภายใต้แบรนด์ที่บริษัทฯเป็นเจ้าของ

➤ การตลาดและการแข่งขัน

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มคนต่างชาติที่ชื่นชอบอาหารเอเชีย คนเอเชียที่อาศัยอยู่ในประเทศตะวันตก กลุ่มผู้ประกอบการอาหารที่มีแบรนด์เป็นของตัวเองที่ต้องการหาผู้ผลิตที่มีคุณภาพ กลุ่มบริษัทค้าปลีกที่ต้องการผลิตสินค้าภายใต้แบรนด์ของตัวเอง

กลยุทธ์ในการแข่งขัน

- สร้างความแข็งแกร่งให้กับแบรนด์สินค้าที่บริษัทฯเป็นเจ้าของ

ทำการ Refresh และ Relaunch สินค้าภายใต้แบรนด์ที่มีอยู่ในประเทศต่างๆ รวมทั้งประเทศไทย เพิ่มจำนวนประเทศที่สินค้าจากบริษัทฯ ได้เข้าไปจำหน่าย

- Clean Label

เข้าร่วมเป็นพันธมิตรกับคณะเทคนิคการแพทย์ มหาวิทยาลัยมหิดลในการจัดหาแหล่งวัตถุดิบและทำการตรวจสอบและบริหารจัดการร่วมกับเกษตรกร เพื่อให้ได้มาซึ่งวัตถุดิบที่ปลอดภัย

- เพิ่มศักยภาพการผลิต

พัฒนาพื้นที่และศักยภาพการผลิตให้ได้ BRC A+ และ Organic

- Better for you, Plant Base Protein

พัฒนาเข้าไปสู่หมวดหมู่นี้ซึ่งมีการเติบโตสูงที่สุด

(ข) สภาพการแข่งขัน

แนวโน้มอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมอาหารส่งออกของไทยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในหมวดของ สิ่งปรุงรสอาหาร ในปี 2560 มีการเติบโตร้อยละ 6.77 ผลิตภัณฑ์ในกลุ่มซอสและกลุ่มเครื่องแกงมีการเติบโตมากกว่าร้อยละ 10 ตลาดส่งออกหลักของสิ่งปรุงรสอาหาร 5 อันดับแรก คือ ญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา ฟิลิปปินส์ ออสเตรเลีย และ สหราชอาณาจักร โดยปัจจัยหลักที่ทำให้อุตสาหกรรมการส่งออกสิ่งปรุงรสอาหารของประเทศไทยมีการเติบโตนั้น มาจากกระแสความนิยมบริโภคอาหารไทยในกลุ่มชาวต่างชาติ อันเนื่องมาจากความโดดเด่นในด้านรสชาติที่เป็นเอกลักษณ์และการใช้วัตถุดิบที่มีประโยชน์ต่อสุขภาพของอาหารไทย ปริมาณวัตถุดิบมีเพียงพอและมีคุณภาพดี มีทักษะความชำนาญของผู้ผลิต มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย และราคาแข่งขันได้ ประกอบกับการที่อุตสาหกรรมนี้เป็นอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากทางภาครัฐ โดยได้มีการจัดทำแผนพัฒนาอุตสาหกรรมอาหารแห่งชาติ 20 ปี ภายใต้วิสัยทัศน์ "ประชารัฐร่วมใจประเทศไทยเป็นครัวของโลก" โดยมีเป้าหมายในการเป็นประเทศผู้ส่งออกสินค้าอาหารติดอันดับ TOP 5 ในปี 2579 โดยการเพิ่มขีดความสามารถในการปรับตัวและการแข่งขันของผู้ประกอบการอาหารไทย การจัดระบบการพัฒนาปัจจัยเอื้อต่อการขับเคลื่อนอุตสาหกรรมอาหารไทยเป็นครัวของโลก และการพัฒนาตลาดอุตสาหกรรมอาหารอนาคต และ ช่องทางการค้าในเวทีสากลเพื่อให้ผู้ประกอบการมีโอกาสเพิ่มช่องทางการตลาดทั้งในและต่างประเทศ ตลอดจนมีการเชื่อมโยงวัตถุดิบด้วยห่วงโซ่อุปทานโลก (Global Connect) ผ่านกิจกรรมรูปแบบต่างๆ ได้แก่ (1) World Food Expo (2) Window of Thai Food (3) National and Regional Food Festival และ (4) Virtual market เพื่อสร้างช่องทางในการเข้าถึงสินค้าในระบบดิจิทัล และสร้างการรับรู้ถึง Positioning ของอาหารไทยบนเวทีโลก

การแข่งขันจากผู้ประกอบการในประเทศ ผู้บริหารของบริษัทประเมินว่า ผู้ประกอบการในประเทศส่วนใหญ่ มักมีการผลิตสินค้าที่ไม่หลากหลาย โดยมักเน้นที่การผลิตสินค้าประเภทใดประเภทหนึ่งโดยเฉพาะและเป็นการผลิตสินค้าแบบมุ่งเน้นรสชาติดั้งเดิมของเครื่องปรุงรสไทย

การแข่งขันจากผู้ประกอบการในต่างประเทศ คู่แข่งที่สำคัญของบริษัทในการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องปรุงรส และเครื่องประกอบอาหารจากต่างประเทศ ได้แก่ ผู้ประกอบการจากประเทศสหรัฐอเมริกา เวียดนาม สาธารณรัฐประชาชนจีน สิงคโปร์ และมาเลเซีย

➤ **การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

ผลิตภัณฑ์

- Recipe Mixes อาหารสูตรผสม เช่น Spring roll fish sauce, Crab paste with soya bean oil, Pad Thai sauce
- Seasoning ซอสปรุงรส เช่น Satay sauce, Sriracha sauce, Oyster sauce
- Ready to Eat Meals อาหารสำเร็จรูปพร้อมบริโภค เช่น Jasmine Rice with red curry sauce, Hokkien noodles Kung Pao sauce, Udon noodle
- Beverages เครื่องดื่ม เช่น Instant Green Tea, Aloe Vera drink with honey
- Others อื่นๆ เช่น Sushi ginger, Yanang leaves extract

➤ **ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

-ไม่มี-

➤ **งานที่ยังไม่ส่งมอบ**

-ไม่มี-

3) บริษัท ดุสิต กรุ๊ป จำกัด

➤ **ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

เป็นบริษัททำการตลาด สร้างแบรนด์ Food Retail ของดุสิต โดยจะผลิตสินค้าที่ บริษัท เอ็นอาร์ อินสแตนซ์ โปรดิวซ์ จำกัด แล้วจัดจำหน่ายสินค้าในตลาดโลก นอกจากสินค้าสำหรับตลาดผู้บริโภคแล้ว ยังจะผลิตสินค้าสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอาหาร โดยเริ่มจากการจำหน่ายให้แก่โรงแรมในเครือดุสิตธานี โดยแบรนด์ที่สร้างจะต้องส่งเสริมซึ่งกันและกันกับแบรนด์ โรงแรมดุสิตธานี และอยู่ภายใต้กลยุทธ์ Thailand and Asia to The World และเป็น Platform ในการสนับสนุนการเกษตรและธุรกิจขนาดเล็กของชุมชนในประเทศไทย โดยวางแผนว่าจะเริ่มเข้าสู่ตลาดในประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นตลาดแรก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้าง Leading Consumer (Specialty) Food Retail Brand from Thailand แบรนด์สินค้าอาหาร (Specialty) ระดับโลกของคนไทย

➤ **การตลาดและการแข่งขัน**

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลุ่มเป้าหมาย

- ผู้บริโภคที่ชื่นชอบอาหารไทยและอาหารเอเชีย ผู้ที่ให้ความสำคัญกับ Authenticity, Sustainability, Quality, Fair Trade.
- เจ้าของร้านอาหารและผู้ประกอบการอาชีพ chef หรือ cook

กลยุทธ์

- สร้างเป็น Platform ที่สามารถใช้ในการสนับสนุนชุมชนผู้ผลิตขนาดเล็กในต่างจังหวัดของไทย โดยให้ความสำคัญเรื่องการปลอดสารพิษ การค้าขายที่เป็นธรรม การสามารถระบุที่มาที่ไปได้
- ทำงานร่วมกับภาครัฐ สถาบัน องค์กร ในการพัฒนาแหล่งผลิตวัตถุดิบ พัฒนาผลิตภัณฑ์ พัฒนาระบบการผลิต และการตลาดและประชาสัมพันธ์
- ร่วมกับธุรกิจการศึกษาของเครือดุสิตในการนำสินค้าเข้าไปใช้ในการเรียนการสอน หรือใช้ศักยภาพของสถาบันในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ รวมทั้งนำบุคลากรมาเสริมในการนำความรู้ความเข้าใจในการประกอบและรับประทานอาหารไทยไปสู่ชาวตะวันตก
- พัฒนาแบรนด์สินค้าเพื่อนำออกสู่ตลาดโลก โดยจะเริ่มที่ตลาดสหรัฐอเมริกา
 - ❖ แแบรนด์อาหารไทย – มีสินค้าที่เป็นที่รู้จัก แต่จะสร้างความแตกต่างโดยมี Chef ที่เป็นที่ยอมรับทำการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณค่า มีรสชาติที่เป็นของแท้ เป็นธรรมชาติ ทำจากวัตถุดิบที่มีคุณภาพ Handmade product มุ่งเน้นตลาดร้านอาหารในช่วงเริ่มต้นของการออกตลาด
 - ❖ แแบรนด์อาหารเอเชีย – เพื่อให้ครอบคลุมตลาดมากขึ้น สร้างเมนูอาหารใหม่ในลักษณะของ Fusion foods ให้ทันสมัย อร่อย สะอาด เพื่อสุขภาพ พร้อมทั้งเชื่อมต่อกับชุมชนในประเทศต่างๆ ที่ โรงแรมในเครือดุสิตตั้งอยู่ เพื่อสามารถนำวัตถุดิบคุณภาพ หรือสูตรอาหารที่อร่อยมาใช้และสร้างสิ่งที่ดีให้กับชุมชนนั้นๆ
- อาศัยการบริโภคของโรงแรมในเครือดุสิต และธุรกิจ Catering เป็นฐานในการใช้สินค้า รับฟังความคิดเห็นของสินค้า เพื่อนำมาพัฒนาต่อไป รวมทั้งใช้เป็นจุดจำหน่ายสินค้า ในทางกลับกัน ใช้สินค้าจากธุรกิจนี้ในการสร้างมาตรฐานให้กับรสชาติอาหาร และสร้างความแปลกใหม่และเพิ่มมูลค่าให้กับร้านอาหารของโรงแรมและธุรกิจ Catering

(ข) สภาพการแข่งขัน

แนวโน้มและสถานะตลาด

Specialty Foods เป็น market segment ที่มีการเติบโตสูง ซึ่งสามารถระบุอยู่ใน 4 หมวดคือ

- **Health and wellness:** organic, natural, fortified, free-from, functional foods
- **Indulgence:** foods eaten for pleasure (vs. health or necessity)
- **Ready-to-eat (RTE):** fully or partially prepared and hand-held foods (includes snacks)
- **Ethnic:** foods with non-western origin (includes ingredients, species, sauces, RTE)

ซึ่งในหมวดสุดท้าย Ethnic food หรืออาหารชาติพันธุ์คือหมวดที่อาหารไทย ไม่ว่าจะเป็นเครื่องแกง เครื่องปรุงรส ซอส น้ำพริก ฯลฯ อยู่ในหมวดนั้น เมื่อ 15 ปีก่อน ในประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศในทวีปยุโรป Ethnic Food จะมีจำหน่ายอยู่ตามร้านขายของเฉพาะทาง เช่น ร้านขายของจีน ร้านขายของเอเชีย ร้านขาย

ของไทย ที่มักจะมียู่ตาม China town ของเมืองต่างๆ โดยสินค้าที่จัดจำหน่ายอยู่ก็จะเป็นสินค้านำเข้าและรูปแบบเดียวกันกับที่จำหน่ายในประเทศนั้นๆ โดยผู้นำเข้าซื้อสินค้าเหล่านั้นมาแล้วมาดัดแปลงแปลภาษาตามข้อกำหนดของตลาดนั้นๆ ซึ่งสินค้านำเข้านี้เรียกว่า off-shelf หลังจากนั้นก็มีพื้นที่สำหรับสินค้า Ethnic Foods เกิดขึ้นใน Supermarket หลักๆ ของเมืองต่างๆ สำหรับการบริโภคของคนในเมืองนั้น ซึ่งถือว่าเป็น Mainstream supermarket สินค้าก็เริ่มจาก off-shelf ที่มีตาม China Town (เช่น แม่ศรี แม่ประนอม ศรีราชาพานิช) แล้วก็เริ่มพัฒนาจนพื้นที่ดังกล่าวได้ขยายออกมากขึ้นและมีการแข่งขันสูงขึ้น โดยสินค้ามีความหลากหลาย มีคุณภาพ มีการออกแบบที่สวยงามและมีจุดขายต่างๆ ที่แตกต่างกันไป (เช่น Blue Elephant, De Siam, Thai Kitchen, Taste of Thai, Annie Chun) ซึ่งหากต้องการให้แบรนด์สินค้าของเราอยู่รอดได้นั้นจะต้องมีสินค้าที่มีคุณภาพ แตกต่าง เป็นลักษณะเฉพาะที่คนอื่นไม่มี และมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องในเรื่องการตลาด

การแข่งขัน

อาหารเอเชีย – ในอเมริกาเป็นการแข่งขันของแบรนด์ต่างๆ ของบริษัทตะวันตกเช่น Simply Asia, Annie Chun, Blue Dragon ส่วนในยุโรปจะเป็นแบรนด์ที่มีตลาดของประเทศของตนเป็นตลาดหลัก เช่น Asian Suzi Wan (France), Santa Maria (Scandinavia), Pataks and Sharwoods (UK) โดยสินค้าจะเป็นสินค้าที่ได้ปรับรสชาติให้เข้ากับชาวตะวันตก

อาหารไทย – ถึงแม้จะเห็นผู้แข่งขันมากมายในประเทศไทย ทุกโรงงานก็มีแบรนด์ของตนเองรวมทั้งผลิตให้แบรนด์อื่นๆ แต่ในสหรัฐอเมริกา มีเพียง 2 แบรนด์ที่มีการวางจำหน่ายทั่วประเทศคือ Thai Kitchen และ Taste of Thai ผู้ผลิตจำนวนมากมีสินค้าประเภทเดียวกันที่ไม่ได้สร้างความแตกต่างอย่างแท้จริง การตัดราคาก็จะเป็นสิ่งที่ตามมา โดยเฉพาะ Store Brand คือแบรนด์ของห้างขายปลีกขนาดใหญ่ที่สามารถขายในราคาที่ต่ำกว่าทุกคนได้

➤ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

-ไม่มี-

➤ งานที่ยังไม่ส่งมอบ

-ไม่มี-

4) บริษัท เอ็มเพอริว เคเทอร์িং จำกัด

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ก่อตั้งในปี 2546 ประกอบธุรกิจให้บริการจัดอาหาร (Catering) ให้กับโรงอาหารของโรงเรียนต่างๆ ที่มีชื่อเสียงทั้งในประเทศและในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะปรุง และบริการอาหารที่มีรสชาติดี มีคุณค่าทางโภชนาการให้กับนักเรียนทุกคน ปัจจุบันบริษัทได้ขยายธุรกิจไปทั่วประเทศไทย โดยมีโรงเรียนที่ให้บริการภายใต้สัญญาระยะยาว 34 โรงเรียน ในประเทศไทย ประกอบไปด้วยโรงเรียนนานาชาติชั้นนำต่างๆ เช่น International School of Bangkok (ISB), Harrow School, Rugby School, Bangkok Prep,

St. Andrew, Brighton, etc. และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยได้เข้าสู่ประเทศกัมพูชาในปี 2558 กับ โรงเรียน International School of Phnom Penh เข้าสู่ประเทศเวียดนามในปี 2560 กับ 3 โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ ปัจจุบันบริษัทมีพนักงานที่ไปประจำตามโรงเรียนต่างกว่า 400 คน ล้วนแล้วแต่เป็นบุคลากรที่มีคุณค่าที่พร้อมจะส่งมอบบริการอันเป็นเลิศ ซึ่งก็ได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริหารและผู้ปกครองจากโรงเรียนต่างๆ การที่ดุสิตเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทจะมีศักยภาพสูงขึ้นในการขยายธุรกิจของตนไปในประเทศต่างๆ โดยเฉพาะประเทศที่มีโรงแรมในเครือดุสิตเปิดทำการอยู่ รวมทั้งการขยายเข้าสู่ตลาดกลุ่มใหม่ๆ เช่น การให้บริการจัดเลี้ยงในโรงพยาบาล และในแท่นขุดเจาะน้ำมัน

การตลาดและการแข่งขัน

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

วิเคราะห์การเติบโตของตลาด

กลุ่มคนต่างชาติที่ชื่นชอบตลาดโรงเรียนนานาชาติของไทยยังคงเติบโตทั้งในเชิงปริมาณนักเรียนต่อโรงเรียนหรือปริมาณโรงเรียนที่เปิดใหม่ แต่ระดับการเติบโตคงจะไม่สูงเท่ากับเมื่อ 10 ปีที่แล้ว ตลาดที่อาจจะเกิดขึ้นได้ในอนาคต คือโรงเรียนไทย โรงเรียนไทยที่ค่อยๆ เพิ่มคุณภาพ ราคา และมาตรฐาน จะเริ่มเห็นความสำคัญของผู้ให้บริการอาหาร รวมทั้งการที่ outsource ออกก็จะทำให้ภาระงานลดลง สามารถมุ่งเน้นไปในเรื่องการเรียนการสอนเป็นหลัก

กลยุทธ์ธุรกิจ

ในประเทศไทย ECC กำลังให้บริการ โรงเรียน 34 แห่ง ซึ่งมีโรงเรียนที่มีชื่อเสียงอยู่หลายโรงเรียน อาทิ เช่น International School Bangkok (ISB), Harrow International School, Rugby School Thailand, St. Andrew ซึ่งการให้บริการที่ดีในโรงเรียนเหล่านี้เป็นฐานที่ดีที่ทำให้ ECC สามารถขยายกิจการออกไปในโรงเรียนอื่นๆ กลยุทธ์สำคัญที่บริษัทให้คำปรึกษาในการออกแบบและก่อสร้างครัวและห้องอาหารรวมทั้งการยินดีเป็นผู้ลงทุนอุปกรณ์ภายในห้องครัวทั้งหมด เพื่อแลกกับการมีสัญญาระยะเวลา 5 ปี ธุรกิจของ ECC ก็จะเติบโตไปพร้อมกับธุรกิจของโรงเรียน การตั้งใจให้บริการที่ดีและร่วมงานกับฝั่งผู้บริหารโรงเรียนก็จะทำให้เกิดความเชื่อใจกันขึ้น เมื่อผู้บริหารโรงเรียนมีการโยกย้ายไปเติบโตในโรงเรียนอื่นๆ ในประเทศอื่นๆ หากมีโอกาสก็จะติดต่อให้ ECC ตามไปให้บริการ

จากเหตุผลดังกล่าว ECC ได้ขยายธุรกิจออกไปสู่ภูมิภาค ไปยังเวียดนามและกัมพูชา โดยโรงเรียนที่ได้เข้าไปนั้น เป็นโรงเรียนขนาดใหญ่ซึ่งสามารถเป็น Flagship School ให้กับธุรกิจของ ECC ในประเทศนั้นๆ ECC ได้ยื่นข้อเสนอไปยังโรงเรียนแห่งหนึ่งในเมือง Jahor Bharu หากสามารถเข้าไปได้ และเรียนรู้เรื่องตลาดแรงงานและสร้างทีมที่นั่นได้ นอกจากนี้ ECC มีโอกาสขยายธุรกิจเข้าสู่ประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่เนื่องจากทั้งโรงเรียนนานาชาติ โรงเรียนรัฐ โรงเรียนท้องถิ่น ล้วน outsource ให้กับบริษัทให้บริการอาหารทั้งหมด ไม่มีใครทำเอง และเป็นตลาดของ Compass และ Sodexo ซึ่งบริษัทฯ คิดว่าสามารถเข้าไปเจาะตลาดได้

(๗) สภาพการแข่งขัน

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ECC ถือได้ว่าเป็นผู้นำในการให้บริการจัดอาหารสำหรับตลาดโรงเรียนในประเทศไทย สำหรับธุรกิจการให้บริการจัดอาหารนั้น ผู้ประกอบการรายใหญ่ของโลกที่เข้ามาในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ คือ Compass และ Sodexo ทั้งสองบริษัทใหญ่ยังไม่เข้าเจาะตลาดโรงเรียนในประเทศไทย อาจเป็นเพราะขนาดทางธุรกิจ เลยมุ่งเน้นไปที่ โรงพยาบาล แท่นขุดน้ำมัน และสายการบิน

โรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยได้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องมาตลอด ซึ่งในปัจจุบันคนไทยก็นิยมที่จะส่งบุตรหลานไปเรียนในโรงเรียนนานาชาติ โรงเรียนนานาชาติส่วนใหญ่ไม่ต้องการที่จะดำเนินการบริหารจัดการเรื่องการบริการอาหารเอง เนื่องจากมีความยุ่งยาก มีเรื่องข้อกำหนด Food Safety จำนวนมาก และเป็นประเด็นที่ผู้ปกครองและเด็กแต่ละคนมีความเข้าใจและความต้องการที่แตกต่างกัน กอปรกับในหลายๆ โอกาสที่มีงานหรือกิจกรรมการแข่งขันระหว่างโรงเรียน จำนวนผู้รับประทานในวันนั้นๆ จะเพิ่มขึ้นมาก จึงเลือกที่จะ Outsource ออกให้ผู้อื่นให้บริการทำ ส่วนผู้บริหารและฝ่ายการศึกษาจะมุ่งเน้นเรื่องการศึกษาเป็นหลัก แต่ยังคงมีบางโรงเรียนขนาดใหญ่ที่ยังคงทำเอง (Bangkok Pattana) หรือใช้นโยบายให้ร้านค้า (Ruamrudee International School) มาเช่าพื้นที่ขายอาหารให้นักเรียน ซึ่งรูปแบบนี้เป็นรูปแบบที่โรงเรียนไทยดำเนินการอยู่ บริษัทที่มีลูกค้าที่เป็นโรงเรียนไทยเพียงโรงเรียนเดียวคือโรงเรียนอานวยศิลป์

ถึงแม้จะไม่มีการแข่งขันจากผู้ประกอบการรายใหญ่ แต่ก็มีการแข่งขันจากผู้ประกอบการขนาดกลางที่สามารถเข้าสู่โรงเรียนบางโรงเรียนได้ นอกจากนั้นคู่แข่งที่อาจเกิดขึ้นก็คือการที่เจ้าของโรงเรียนจะตัดสินใจตั้งบริษัทมารับงานให้บริการอาหารของโรงเรียนตนเอง

➤ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

-ไม่มี-

➤ งานที่ยังไม่ส่งมอบ

-ไม่มี-

2.2.5 ธุรกิจอื่นๆ

1) บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ ปัจจุบันบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี โดยรายได้หลักของบริษัทมาจากค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

อนึ่ง ปัจจุบันทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี มีการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดังนี้

- โรงแรมดุสิตธานี ลาภูน้ำ ภูเก็ต ตั้งอยู่ที่อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมตกแต่งแบบไทยร่วมสมัยมีห้องพักจำนวน 225 ห้อง ให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมและการจัดงานสำหรับแขกผู้เข้าพักในโรงแรม
- โรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่ ตั้งอยู่บริเวณถนนช้างคลาน จังหวัดเชียงใหม่ มีห้องพักทั้งสิ้น 130 ห้อง ภายใต้อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยแต่ยังคงไว้ซึ่งความเป็นไทย
- โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (สิทธิการเช่า) ตั้งอยู่ที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมแบบรีสอร์ท มีห้องพักจำนวน 296 ห้อง ให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมและการจัดงานสำหรับแขกผู้เข้าพักในโรงแรม และแขกทั่วไป

2) สถานบริการด้านสุขภาพ (สปา)

ธุรกิจสปาอยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด มหาชน โดยดำเนินกิจการด้านสปาเพื่อสุขภาพ เปิดดำเนินการในประเทศไทยจำนวน 3 แห่ง และในต่างประเทศจำนวน 7 แห่งดังนี้

ธุรกิจสปาในประเทศไทยมีจำนวน 3 แห่ง ได้แก่

1. เทวารัณย์ สปา พัทยา โรงแรมดุสิตธานี พัทยา
2. เทวารัณย์ สปา หัวหิน โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน
3. เทวารัณย์ สปา เชียงใหม่ โรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่

ธุรกิจสปาในต่างประเทศมีจำนวน 7 แห่ง ได้แก่

1. เทวารัณย์ สปา มะนิลา โรงแรมดุสิตธานี มะนิลา
2. เทวารัณย์ สปา มัลดีฟส์ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
3. เทวารัณย์ สปา ไนโรบี โรงแรมดุสิตดิทู ไนโรบี
4. เทวารัณย์ สปา กวม โรงแรมดุสิตธานี กวม รีสอร์ท
5. เทวารัณย์ สปา ไคโร โรงแรมดุสิตธานี เลควิว ไคโร
6. เทวารัณย์ สปา จงฮัว โรงแรมดุสิตเควารามา ฮอท สปริง แอนด์ สปา จงฮัว กวางโจว
7. เทวารัณย์ สปา ดงไถ โรงแรมดุสิตธานี ดงไถ เจียงซู

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในด้านผลิตภัณฑ์ เทวารัณย์สปา มุ่งเน้นการกลับคืนสู่ธรรมชาติ จึงได้คัดสรรสมุนไพรและน้ำมันหอมระเหยหลากหลายชนิดมาผสมผสานให้เป็นผลิตภัณฑ์ถนอมผิวในแบบเฉพาะของเทวารัณย์ เช่น น้ำมันนวด แชมพู สบู่ เจลอาบน้ำและครีมบำรุงผิว โดยเน้นความบริสุทธิ์ของธรรมชาติ ปราศจากสารพิษและสารเคมีสังเคราะห์ เช่น สารกันเสียและ ซิลิโคน เป็นต้น จึงมีความอ่อนโยน และไม่ทำให้เกิดอาการแพ้หรือระคายเคือง ในส่วนของผลิตภัณฑ์ที่มีส่วนผสมของพืชสมุนไพร เทวารัณย์สปาได้คัดสรรพืชสมุนไพรที่ปลูกในแบบออร์แกนิกให้มากที่สุด โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือการไม่สร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่ขั้นตอนการเพาะปลูก รวมถึงกระบวนการผลิตทั้งหมด

นอกจากนี้เทวรักษ์ สปายังได้เลือกใช้เวชสำอางที่มีชื่อเสียงระดับโลกจากประเทศฝรั่งเศสอย่าง Algorithma มาเป็นส่วนสำคัญในการดูแลผิวหน้า ซึ่งผลิตภัณฑ์ดังกล่าวเป็นหนึ่งในผู้นำด้านเวชสำอางที่มีส่วนผสมหลักจากท้องทะเล มาตั้งแต่ปี 2505 และได้รับรางวัลผลิตภัณฑ์สปายอดเยี่ยมจากนิตยสาร AsiaSpa ในปี 2552

สำหรับการบริการ เทวรักษ์ สปา มีพนักงานนวดที่มีประสบการณ์และความชำนาญคอยให้บริการ ทรีตเมนต์ ที่มีให้เลือกหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการนวดแบบต่างๆ เช่น นวดแบบเทวรักษ์ ซึ่งเป็นการนวดที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะของเทวรักษ์ นวดแบบสวีดิช นวดแบบอายุรเวท การนวดแบบผสมผสานทั้งแบบตะวันตกและแบบตะวันออก รวมไปถึง ทรีตเมนต์เพื่อการดูแลสุขภาพผิว เช่น ทรีตเมนต์เพื่อการทำมาความสะอาดผิวหน้าอย่างล้ำลึก การอบไอน้ำด้วยสมุนไพรไทย เมนูขัดผิวและการพอกผิว นอกจากนี้ยังมี โปรแกรมสปาต่างๆ ที่ออกแบบมาเพื่อสร้างความรู้สึกร่อนคลายให้แก่ผู้มาใช้บริการอย่างสูงสุด

➤ การตลาดและการแข่งขัน

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

เทวรักษ์สปาดำเนินกิจการและรับบริหารสปาเพื่อสุขภาพ โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักคือลูกค้าที่เข้าพักในโรงแรมและลูกค้าที่เห็นความสำคัญในเรื่องสุขภาพ ในปี 2562 มีการทำการตลาดเน้นสื่อออนไลน์โดยผ่านเว็บไซต์ของโรงแรมและของเทวรักษ์ สปาเอง รวมทั้งไลน์แอปพลิเคชัน เฟสบุ๊ก และอินสตาแกรม นอกจากนี้ยังมีการโปรโมทสปาผ่านสื่อสิ่งพิมพ์อื่นๆ เช่น หนังสือแนะนำการท่องเที่ยวและนิตยสารไลฟ์สไตล์ต่างๆ

(ข) สภาพการแข่งขัน

ปัจจุบันธุรกิจสปาได้รับความนิยมเป็นอย่างมากและถือเป็นสิ่งจำเป็นในโรงแรมโดยเฉพาะระดับห้าดาว จึงทำให้มีสถานประกอบการสปาและจำนวนผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งมีคู่แข่งเปรียบเทียบในระดับเดียวกัน อาทิเช่น บันยันทรี สปา เซ็นทารา สปาแมนดาริน สปาอนันตรา สปาและ ซิกแซนส์ สปา เป็นต้น

ในเรื่องของการทำแบรนด์ดิ้ง เทวรักษ์สปามีแนวทางที่ชัดเจน โดยเป็นผู้ให้บริการสปาเพื่อสุขภาพระดับ premium ซึ่งมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นทั้งในเรื่องของ

- การตกแต่งสถานที่ในแบบไทยร่วมสมัยตามแนวคิด อุทยานสวนสวรรค์ ซึ่งมีที่มาจากวรรณคดีไตรภูมิพระร่วง
- การให้บริการลูกค้าแบบไทย ที่เป็นที่รู้จักกันไปทั่วโลก
- เรื่องของผลิตภัณฑ์และกรรมวิธีในการให้บริการ ในแบบ ‘Back to Basics’ ซึ่งเน้นความเป็นธรรมชาติ
- การพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์และสินค้าใหม่ที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นโดยคำนึงถึงเทรนด์ของสปาและไลฟ์สไตล์ของลูกค้า โดยเน้นให้มีคุณภาพตามมาตรฐานระดับสากล

นอกจากนี้เทวรักษ์สปายังได้นำกลยุทธ์ Blue Ocean มาปรับใช้ในการดำเนินธุรกิจและการส่งเสริมการตลาด โดยไม่เน้นการลดราคาเพียงอย่างเดียว แต่มีการนำเสนอทางเลือกใหม่ๆ ให้กับลูกค้า ซึ่งหมายถึงการพัฒนาสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง โดยเราจะคำนึงถึงกลุ่มลูกค้า ความต้องการของลูกค้า ความนิยม รวมถึงทิศทางการตลาด ควบคู่ไปกับการรักษาคอนเซ็ปต์ Back to Basics ของเทวรักษ์สปา

โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มเป้าหมายของเทวาริณย์ จะเป็นลูกค้าระดับ B+ ขึ้นไป ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยแบ่งเป็นสุภาพสตรีประมาณร้อยละ 60 และสุภาพบุรุษประมาณ 40% ซึ่งกลุ่มลูกค้าของเทวาริณย์ แต่ละสาขา จะแตกต่างกันออกไป เช่น สาขามะนิลา ซึ่งเป็นสปาในเมือง ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นหญิงชวยทำงาน ที่ต้องการผ่อนคลายในเวลาที่ค่อนข้างจำกัด ในขณะที่ลูกค้าของเทวาริณย์ในประเทศไทยในสาขาต่างจังหวัด เช่น เชียงใหม่ พัทยา และหัวหิน จะเป็นนักท่องเที่ยวที่ต้องการให้การทำสปาเป็นกิจกรรมที่ช่วยเติมเต็มช่วงเวลาพักผ่อนให้สมบูรณ์

สำหรับปี 2562 นี้ เทวาริณย์สปายังคงจัดให้มีการส่งเสริมการขาย รวมถึงทรีตเมนต์ใหม่ๆ สำหรับช่วงเทศกาลต่างๆ เพื่อเป็นการ Refresh การตลาดให้น่าสนใจอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งภาพรวมของธุรกิจสปาไทย ก็ยังคงเป็นที่ยอมรับจากสากลว่าเป็นสปาที่มีคุณภาพดีที่สุดในโลก นอกจากนี้กระแสการให้ความสำคัญต่อการดูแลสุขภาพที่เพิ่มขึ้น ก็น่าจะเป็นปัจจัยที่สร้างโอกาสและกระตุ้นธุรกิจสปาให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง

เทวาริณย์สปาได้เตรียมเปิดสาขาใหม่เพิ่มอีก 2 สาขาในปี 2562 ที่ประเทศสิงคโปร์ ในโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า สิงคโปร์ และที่ประเทศกาตาร์ ในโรงแรมดุสิต โดฮา โดยทุกสาขาได้จัดให้มีพนักงานไทยไปบริหารจัดการตลอดจนดูแลลูกค้าเพื่อเป็นการเปิด โอกาสให้คนไทยได้ไปแสดงศักยภาพด้านการบริการที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ในต่างแดนอีกด้วย

➤ การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

เทวาริณย์สปาได้เลือกบริษัท ไอ พลัส คิว จำกัด ที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์อันยาวนานในการเป็นผู้ผลิต และจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปาที่ได้รับการยอมรับในระดับประเทศและระดับสากลเป็นผู้ผลิตผลิตภัณฑ์สปาตามสูตรเฉพาะของเทวาริณย์ อันได้แก่ น้ำมันนวด แชมพู สบู่ เจลอาบน้ำและครีมบำรุงผิว สำหรับผลิตภัณฑ์ที่ใช้ในการดูแลผิวหนังคือ Algotherm นั้นบริษัทไบโอคอส ประเทศไทย จำกัด เป็นตัวแทนจำหน่ายอย่างเป็นทางการในประเทศไทย

ในกรณีที่ประเทศนั้นๆ ไม่สามารถนำเข้าผลิตภัณฑ์ดังกล่าวได้ เทวาริณย์สปาได้ตั้งเกณฑ์ในการจัดหาผลิตภัณฑ์ทดแทนไว้ดังนี้

1. ต้องเป็นบริษัทที่มีแปลงการเพาะปลูกพืชสมุนไพรเอง หากมีการเพาะปลูกแบบไร้สารกันแมลงหรือการเพาะปลูกแบบออร์แกนิกจะได้รับการพิจารณาเป็นพิเศษ
2. ต้องเป็นบริษัทที่มีโรงงานผลิต ผลิตภัณฑ์สปาที่ได้รับมาตรฐานแบบสากล อีกทั้งยังสามารถตรวจสอบได้จากทีมงานของเทวาริณย์สปา
3. สามารถผลิตผลิตภัณฑ์สปาตามสูตรที่เป็นมาตรฐานของเทวาริณย์สปาได้ และต้องยินยอมลงนามในสัญญาที่จะไม่เปิดเผยหรือผลิตสูตรของเทวาริณย์สปาต่อบุคคลที่สาม
4. สำหรับในกรณีที่ประเทศนั้นๆ ไม่มีตัวแทนจำหน่ายอย่างเป็นทางการสำหรับผลิตภัณฑ์ Algotherm เทวาริณย์สปาได้เลือกผลิตภัณฑ์ทดแทนในแบรนด์ที่มีคุณสมบัติใกล้เคียงกับ Algotherm อาทิเช่น Phytomer, Thalga, Elemis หรือ Jurliques เป็นต้น

➤ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

เทวารักษ์สถาปนายามสร้างโอกาสให้ลูกค้าสามารถใช้บริการของสปาไปพร้อมกันกับการช่วยลดผลกระทบ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยในด้านผลิตภัณฑ์ เทวารักษ์สปา มุ่งเน้นการกลับคืนสู่ธรรมชาติ จึงได้คัดสรรสมุนไพรและน้ำมัน หอมระเหยหลากหลายชนิดมาผสมผสานให้เป็นผลิตภัณฑ์กลิ่นหอมผิวในแบบเฉพาะของเทวารักษ์ โดยเน้นความบริสุทธิ์ ของธรรมชาติ ปราศจากสารพิษและสารเคมีสังเคราะห์ รวมทั้งเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่มีส่วนผสมของพืชสมุนไพรที่ปลูก แบบออร์แกนิกให้มากที่สุด รวมทั้งการสร้างสปาที่สามารถใช้แสงจากธรรมชาติหรือลดการใช้เครื่องปรับอากาศเพื่อ ประหยัดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ เช่น ไฟฟ้าและน้ำ

➤ งานที่ยังไม่ส่งมอบ

-ไม่มี-

3) ธุรกิจให้เช่าสำนักงาน

➤ ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บมจ. ดุสิตธานี ดำเนินธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่าเป็นสำนักงาน โดยอาคารตั้งอยู่บนพื้นที่ซึ่งเช่าจากสำนักงาน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ติดกับอาคารของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ เป็นอาคารสำนักงานขนาด 11 ชั้น ผู้เช่า เป็นบริษัทต่างๆ ทั้งจากประเทศไทยและต่างประเทศ โดยมีพื้นที่ภายในอาคารทั้งหมด 13,245.54 ตารางเมตร และพื้นที่ ชั้นใต้ดิน 336 ตารางเมตร ทั้งนี้ อาคารพาณิชย์ได้เปิดบริการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2562 เพื่อที่จะปรับปรุงดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Project Mixed-use) ต่อไป

➤ การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

เน้นเรื่องทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ ความสะดวกในการเดินทาง และการกำหนดราคาค่าเช่าที่ยืดหยุ่น โดยพิจารณาจากสถานะเศรษฐกิจ ความต้องการของลูกค้า และต้นทุนต่างๆ เพื่อสนองต่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า รวมทั้งมีการรับฟังและร่วมแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับลูกค้า

จุดเด่นด้านการตลาด

การบริการที่ดี เพื่อสร้างความสัมพันธ์และความมั่นใจให้แก่ลูกค้า

➤ การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ธุรกิจให้เช่าสำนักงาน ต้องอาศัยตำแหน่งที่ตั้งของอาคารเป็นหลัก อาคารพาณิชย์ของบริษัทมีทำเลที่ตั้งที่ดี เชื่อมอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและศูนย์การค้าต่างๆ โดยอาคารตั้งอยู่ติดกับโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโรงแรม ระดับ 5 ดาว มีการเดินทางที่สะดวกด้วยรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT

➤ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

-ไม่มี-

➤ การควบคุมโดยหน่วยงานของรัฐ

บริษัทปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารสูงและข้อกำหนดหรือประกาศของกรุงเทพมหานคร

➤ งานที่ยังไม่ส่งมอบ

-ไม่มี-

การได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ สัมปทาน หรือการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ หรือการส่งเสริมการลงทุน รวมถึงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ดังนี้

1. ธุรกิจโรงแรม

- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

- บริษัทได้รับบัตรส่งเสริม คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ประเภท 6.2 กิจการโรงแรม สำหรับประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ซึ่งปัจจุบันสิทธิประโยชน์ที่ยังมีผลอยู่ คือ การได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการเข้ามาทำงานในราชอาณาจักรได้ตามจำนวน กำหนดเวลา และเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนพิจารณาเห็นสมควร

2. ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

- บริษัทเป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าที่ใช้ประกอบธุรกิจรับบริหาร โรงแรม 6 เครื่องหมายการค้า คือ “ดุสิตธานี” “ดุสิตปรีณเชส” “ดุสิตดีทู” “ดุสิต เดวาราณา” “ดุสิต เรสซิเด้นซ์” และ “ASAI HOTELS”

3. ธุรกิจสปา

- ใบรับรองมาตรฐาน สถานประกอบการ

- ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

4. ธุรกิจการศึกษา

- ใบอนุญาตจัดตั้งวิทยาลัยดุสิตธานี

- ใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนสอนประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต

- บริษัท เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต จำกัด ได้รับ บัตรส่งเสริม คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ประเภท 7.15 กิจการพัฒนาศูนย์วิทยากรมนุษย์ สำหรับประกอบกิจการโรงเรียนสอนประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต ได้รับสิทธิประโยชน์โดยสรุป คือ การได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการเข้ามาทำงานในราชอาณาจักรได้ตามจำนวน กำหนดเวลา และเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนพิจารณาเห็นสมควร การได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ การได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ และการได้รับอนุญาตให้นำเงินหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ โดยสิทธิประโยชน์ข้างต้นมีเงื่อนไขและกำหนดเวลาเป็นไปตามที่ระบุในบัตรส่งเสริม คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

- ใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนดุสิตธานีการโรงแรม - ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 7/2560 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างบริษัท ดุสิตธานีการโรงแรมศึกษา จำกัด เป็นศูนย์กลางความเป็นเลิศดุสิตธานี (DTEC: Dusit Thani Excellence Center) ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ทั้งนี้ โรงเรียนดุสิตธานีการโรงแรมได้ยื่นใบอนุญาตประกอบธุรกิจการศึกษาแก่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน (สช.) เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ภาพรวมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและหน่วยงานบริหารความเสี่ยงขึ้นตั้งแต่ปี 2549 โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงนั้นเป็นตัวแทนของคณะกรรมการบริษัทในการดำเนินงานด้านบริหารความเสี่ยงขององค์กร อันมีบทบาทหลักดังต่อไปนี้

- กำหนดนโยบาย กระบวนการ ขั้นตอน ตลอดจนให้คำแนะนำด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร ภายใต้กรอบการบริหารความเสี่ยงตามหลัก COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)
- กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงหลักที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านการเงิน และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ รวมถึงการระบุปัจจัยเสี่ยง ตัวชี้วัด การติดตามและการควบคุมดูแลความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้
- ส่งเสริมให้มีการสื่อสารพูดคุยในเรื่องการบริหารความเสี่ยงอย่างเปิดเผยและต่อเนื่องให้กับผู้บริหาร และบุคลากรภายในองค์กร เพื่อให้เกิดวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นในองค์กร

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทประกอบไปด้วยผู้บริหารระดับสูงจากสำนักงานใหญ่ตามแต่ละสายงานและกลุ่มธุรกิจ โดยมีการประชุมร่วมกันทุกไตรมาส เพื่อพิจารณาความเสี่ยงและแนวทางการแก้ไข ป้องกันความเสี่ยงขององค์กรให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

- คณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง

เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้จัดตั้งคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยงแยกตามสายธุรกิจ ได้แก่ คณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยงกลุ่มธุรกิจโรงแรม คณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยงกลุ่มการลงทุนและพัฒนาธุรกิจใหม่ คณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยงกลุ่มพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed Use Project) และคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยงกลุ่มธุรกิจการศึกษา โดยคณะอนุกรรมการดังกล่าว มีหน้าที่ระบุความเสี่ยง บริหารจัดการ และทบทวนความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจของตน เพื่อช่วยให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสามารถบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรได้อย่างครอบคลุมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

■ แผนกบริหารความเสี่ยง

แผนกบริหารความเสี่ยงเป็นหน่วยงานอิสระ รายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยมีหน้าที่ดำเนินงานสนับสนุนคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการประเมิน วิเคราะห์และติดตามผลการบริหารความเสี่ยง เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

ปัจจัยความเสี่ยง

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง ผ่านคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีความเสี่ยงอื่นซึ่งอยู่เหนือการคาดการณ์ ปัจจุบัน ดังนั้น นอกเหนือจากความเสี่ยงดังที่จะได้กล่าวถึงแล้ว ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควรเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

เพื่อให้บริษัทและบริษัทย่อยเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทได้ดำเนินกิจการต่างๆ ตามกลยุทธ์องค์กรระยะยาวที่กำหนดขึ้น โดยมุ่งเน้นการสร้างสมดุลทางธุรกิจ การกระจายความเสี่ยงและการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ความสำเร็จของกลยุทธ์เหล่านี้นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยทางธุรกิจทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร ซึ่งยากต่อการคาดการณ์และการควบคุม ดังนั้น บริษัท จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถดำเนินการได้ตามกลยุทธ์ หรือกลยุทธ์ที่วางไว้ไม่สอดคล้องกับปัจจัยแวดล้อมที่อาจเปลี่ยนแปลงไป อันได้แก่

ความเสี่ยงจากการพึ่งพาธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก

บริษัทมีรายได้หลักจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นสำคัญและมีรายได้จากธุรกิจการศึกษาเป็นส่วนเสริม โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทในปี 2561 นั้นแบ่งเป็นรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 83.13 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 7.64 และรายได้อื่นๆ อีกร้อยละ 9.23 ดังนั้น บริษัทอาจมีความผันผวนในการสร้างรายได้และทำกำไร หากเกิดความไม่แน่นอนขึ้นกับธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อปัจจัยทางเศรษฐกิจ การเมืองและสังคมเป็นอย่างยิ่ง

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้จัดตั้งแผนลงทุนและพัฒนาธุรกิจใหม่ (Investment and New Business) เพื่อมองหาโอกาสในการประกอบกิจการประเภทอื่นๆ นอกเหนือไปจากธุรกิจโรงแรมและการศึกษา เช่น ธุรกิจอาหาร (Dusit Food) ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีการกระจายรายได้ที่เหมาะสมมากยิ่งขึ้น สำหรับธุรกิจโรงแรม บริษัทมุ่งเน้นการรับบริหารโรงแรมในตลาดต่างประเทศ เช่น สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ จีน หรือ อินเดีย ตลอดจนประเทศในแถบทวีปยุโรปและแอฟริกา ซึ่งจะช่วยให้บริษัทลดความผันผวนของรายได้จากธุรกิจโรงแรมซึ่งแต่เดิมมีรายได้ภายในประเทศเป็นหลัก

ความเสี่ยงจากการขยายธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมุ่งขยายธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมไปยังตลาดในประเทศและต่างประเทศตามแผนระยะยาวของบริษัท โดยสัญญาจ้างบริหารโรงแรมมีอายุสัญญาระหว่าง 5-15 ปี ดังนั้นบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากโรงแรมที่รับบริหารจะบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ไม่ต่อสัญญาหลังจากหมดอายุสัญญา หรือมีการต่ออายุสัญญาที่มีเงื่อนไขเปลี่ยนแปลงไปจากสัญญาเดิม รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบในแต่ละประเทศ ความเสี่ยงดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายได้โดยรวมของบริษัท

โดยในปี 2560 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการรับจ้างบริหารโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 3.70 และ ร้อยละ 4.82 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดโอกาสและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด บริษัทได้มีการทบทวนและวางแผนกลยุทธ์ รวมถึงยกระดับมาตรฐานการบริหารจัดการทั้งด้านการตลาด ด้านการปฏิบัติการ ด้านบุคลากร ด้านการเงิน และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พัฒนาศักยภาพในการแข่งขันกับโรงแรมคู่แข่ง ตลอดจนสร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของโรงแรมที่บริษัทรับจ้างบริหาร (Owner Relationship Management) นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมในการทำสัญญาจ้างบริหาร เพื่อลดความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด

ความเสี่ยงจากการลงทุนโครงการใหม่

เนื่องด้วยบริษัทมีแผนการขยายกิจการไปยังธุรกิจอื่นนอกเหนือจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการศึกษาทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใหม่ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในต่างประเทศ อาทิเช่น เปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุน การเลือกกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ภาระผูกพันตามสัญญา การขอใบอนุญาตในการเปิดกิจการ และกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดโอกาสที่ความเสี่ยงจะเกิดขึ้น บริษัทมีการวางหลักเกณฑ์ในการลงทุน (Investment Criteria) ที่รอบคอบ และมีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการ (Feasibility study) รวมถึงมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในแต่ละด้าน และยังได้มีการจัดตั้งหน่วยงานที่ดูแลเรื่องการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ (Investment and New Business) ขึ้น โดยเฉพาะ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะประสบความสำเร็จในการพัฒนาหรือเข้าซื้อโครงการนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดกลยุทธ์การออก (Exit Strategy) ไว้เป็นแผนสำรองในกรณีที่โครงการต่างๆ ไม่เป็นไปตามคาด

ความเสี่ยงจากสถานะการแข่งขัน

ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีสถานะการแข่งขันสูงและรุนแรงต่อเนื่องขึ้นทุกปี ทั้งจากกลุ่มโรงแรมแบรนด์ไทย และกลุ่มโรงแรมชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความได้เปรียบทางการแข่งขันเพิ่มมากขึ้น จากการควบรวมกิจการระหว่างกัน ยิ่งไปกว่านั้น ธุรกิจโรงแรมยังต้องเผชิญกับคู่แข่งทางเลือก เช่น Airbnb, Timeshare Rental, Serviced Apartment, Homestay ตลอดจน การเติบโตของตัวแทนจำหน่ายออนไลน์ (Online Travel Agent) เช่น

Agoda, Booking.com และ Expedia ซึ่งทั้งหมด ล้วนมีผลกระทบต่อส่วนแบ่งทางการตลาดและการทำรายได้ของบริษัทอย่างมีนัยยะสำคัญ

เพื่อเป็นการตอบสนองต่อความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมุ่งเน้นการปรับปรุงห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ทันสมัยทัดเทียมคู่แข่งอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่ไปกับการพัฒนาคุณภาพการบริการอย่างต่อเนื่อง โดยชูจุดเด่นด้านเอกลักษณ์ความเป็นไทยของแบรนด์ดุสิต ทั้งนี้ ในส่วนของการตลาด บริษัทได้เปิดตัวแผนฝ่ายขายในภูมิภาคต่างๆ เช่น อินเดีย จีน ฮองกงและเยอรมัน เป็นต้น เพื่อช่วยเพิ่มช่องทางการขาย รวมทั้งเป็นการสร้างแบรนด์ดุสิตให้เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการเพิ่มและรักษฐานลูกค้าด้วยระบบ Loyalty Program ที่เรียกว่า Dusit Gold อีกด้วย

ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี

เทคโนโลยีในยุคดิจิทัลเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วเพื่อเข้าถึงและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ไม่หยุดนิ่ง ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากนวัตกรรมและเทคโนโลยีต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอุตสาหกรรม เช่น ความเสี่ยงในการนำนวัตกรรมหรือเทคโนโลยีใหม่มาใช้ไม่ทันเวลา ทำให้เสียโอกาสและศักยภาพในการแข่งขัน หรือความเสี่ยงในการเลือกใช้เทคโนโลยีที่ไม่เหมาะสมกับขนาดและความต้องการขององค์กร ทั้งนี้ บริษัทได้มีการวางแผนเชิงกลยุทธ์สำหรับเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Strategic Planning) โดยมีเป้าหมายที่จะสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรในอนาคต และได้มีการสรรหาบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกและพฤติกรรมของผู้บริโภค เพื่อนำมาพัฒนาในรูปแบบเทคโนโลยีที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับได้มีการจัดตั้ง IT Committee โดยผู้มีความรู้ความชำนาญในการพัฒนาระบบ เพื่อให้ประสิทธิภาพทัดเทียมคู่แข่ง และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้ามากขึ้น

ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจ การเมือง ภัยธรรมชาติ และเหตุการณ์ร้ายแรง

ธุรกิจโรงแรมมีความอ่อนไหวต่อปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมเช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความไม่สงบทางการเมือง การก่อการร้าย ภัยธรรมชาติ เป็นต้น และปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ เหล่านี้เป็นความเสี่ยงที่มีอาจหลีกเลี่ยงได้ในการประกอบธุรกิจ บริษัทจึงได้วางกลยุทธ์และมาตรการต่างๆ เพื่อลดผลกระทบจากเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดให้ได้มากที่สุด ยกตัวอย่างเช่น

- สร้างความสมดุลของรายได้ อันประกอบไปด้วยธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่นๆ ธุรกิจการศึกษา กลุ่มการลงทุนธุรกิจใหม่ และกลุ่มธุรกิจอาหาร
- ขยายฐานธุรกิจให้หลากหลายครอบคลุมทั้งภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ตะวันออกกลาง ยุโรป และอเมริกา เพื่อลดการพึ่งพาธุรกิจจากประเทศใดประเทศหนึ่ง
- ขยายธุรกิจที่ได้รับการตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมการให้บริการ ได้แก่ การรับจ้างบริหารโรงแรมทั้งในประเทศที่บริษัทดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบันและตลาดใหม่ๆ ที่มีกำลังซื้อและศักยภาพสูง
- วางแผนสำรองสำหรับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด (Business Contingency Plan) รวมถึงแผนบริหารความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ (Business Continuity Plan) เพื่อให้บริษัทมีความพร้อมในการรับมือกับ

เหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยเพิ่มความสามารถในการฟื้นตัวทางธุรกิจของบริษัทได้อย่างทันท่วงที

- มีการจัดทำประกันภัยที่หลากหลาย เช่น การประกันภัยทุกชนิด (Industrial All Risk Insurance) การประกันภัยความไม่สงบทางการเมืองและการก่อการร้าย (Political Violence Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาระบบและขั้นตอนการปฏิบัติงานต่างๆ อยู่เสมอ เพื่อให้มาตรฐานการดำเนินงานของบริษัทมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับการขยายตัวขององค์กร อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถดำเนินการตามขั้นตอนการปฏิบัติงานหรือมาตรฐานดังกล่าวเนื่องจากปัจจัยเสี่ยงต่างๆ เช่น

ความเสี่ยงในการสรรหาและรักษานักวิชาการที่มีความรู้ความสามารถ

เนื่องด้วยความต้องการแรงงานด้านอุตสาหกรรมบริการภายในประเทศเพิ่มสูงขึ้นจากการเปิดตัวของโรงแรมใหม่ๆ ก่อให้เกิดปัญหาในการดำเนินธุรกิจของบริษัทซึ่งมุ่งเน้นการขยายกิจการรับจ้างบริหารโรงแรมไปยังต่างประเทศ บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถสรรหานักวิชาการที่มีศักยภาพเหมาะสมทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการ เพื่อรองรับการเติบโตขององค์กรได้อย่างทันท่วงที นอกจากนี้ ด้วยภาวะการแข่งขันด้านตลาดแรงงานที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการสูญเสียบุคลากรที่มีทักษะและประสบการณ์ให้กับคู่แข่ง

และเพื่อเป็นการรับมือกับความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการด้านแรงงานของบริษัทในอนาคต โดยได้วางแผนการพัฒนานักวิชาการในองค์กร รวมทั้งการวางแผนสืบทอดตำแหน่ง ให้รองรับการขยายตัวของธุรกิจในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลว่าด้วยการจ้างงานของคู่แข่งทางธุรกิจ (Salary Survey) และมีคณะกรรมการพิจารณาปรับโครงสร้างผลตอบแทนให้สามารถดึงดูดบุคลากรเข้ามาร่วมงานกับบริษัท ได้อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการว่าจ้างผู้บริหารจากเครือโรงแรมชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศมาร่วมงานกับบริษัท เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพขององค์กรให้มีความทัดเทียมเป็นสากลมากยิ่งขึ้น

ความเสี่ยงด้านข้อมูลสารสนเทศ

บริษัทมีนโยบายจัดเก็บข้อมูลลูกค้าเพื่อยกระดับการให้บริการและเพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจในการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังได้ลงทุนกับระบบปฏิบัติการต่างๆ ที่จะช่วยให้การบริหารจัดการภายในมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ข้อมูลสำคัญดังกล่าวเกิดรั่วไหล หรือระบบปฏิบัติการหยุดชะงัก ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุจากภัยธรรมชาติ การขัดข้องทางระบบ หรือเป็นการกระทำที่เกิดขึ้นจากน้ำมือมนุษย์ เช่น การโจมตีทางไซเบอร์ (Cyber Attack)

เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงข้างต้น บริษัทได้มีการจัดเก็บสำรองข้อมูลอย่างเป็นระบบ โดยมีการแยกสำรองข้อมูลไว้ในที่ต่างๆ (Offsite Data Backup) ตลอดจนมีการพัฒนาแผนกู้คืนระบบ (Disaster Recovery Plan) และแผนรองรับในกรณีฉุกเฉิน (IT Business Contingency Plan) เพื่อนำไปปฏิบัติใช้โดยทั่วกัน อีกทั้งยังมีการกำหนดสิทธิการเข้าถึงของข้อมูลต่างๆ ทั้งนี้ บริษัทได้จัดซื้อประกันภัยไซเบอร์ซึ่งคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากภัยคุกคามทางเทคโนโลยีอีกด้วย

ความเสี่ยงด้านการเงิน

เพื่อตอบสนองต่อกลยุทธ์การขยายตัวทางธุรกิจ บริษัทจำเป็นต้องสรรหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับองค์กร โดยต้องสามารถบริหารต้นทุนให้อยู่ในระดับที่สมดุลกับการลงทุน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรง อย่างไรก็ตาม ในการสรรหาหรือเพิ่มเงินลงทุนนั้น บริษัทอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านการเงินดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินกับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นเงิน 2,006.5 ล้านบาท (ซึ่งในจำนวนนี้รวมถึงหุ้นกู้เป็นเงิน 1,000 ล้านบาท ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ จึงไม่มีความเสี่ยงต่อการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย) และอาจจะต้องมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรม และการลงทุนในโครงการใหม่ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทควบคุมความเสี่ยงโดยการติดตามและเฝ้าระวังความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เพื่อการจัดการและการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

ความเสี่ยงด้านความน่าเชื่อถือและความมั่นคงทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระเงินกู้ระยะยาวจำนวน 1,839 ล้านบาท เป็นวงเงินกู้ของบริษัท Dusit Thani Philippines, Inc. (เดิมชื่อ Philippine Hoteliers, Inc.) จำนวน 991.68 ล้านเปโซ คงเหลือจำนวน 655.92 ล้านเปโซ เงินกู้ระยะยาวของบริษัทย่อยเพื่อลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ วงเงิน 41.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ คงเหลือจำนวน 7.85 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และเงินกู้ระยะยาวของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) วงเงิน 115.45 ล้านบาท คงเหลือจำนวน 108.7 ล้านบาท

ในสัญญาเงินกู้ระยะยาวสกุลเปโซ และสกุลดอลลาร์สหรัฐฯ นอกเหนือจากการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญาแล้ว ตลอดจนอายุสัญญาการกู้เงินบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2 ต่อ 1 และ 1.75 ต่อ 1 ตามลำดับ ดังนั้นหากบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวในสัญญาได้ เจ้าหนี้มีสิทธิระงับการให้กู้ยืมเงินและ ถือว่าเงินกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระทันที ซึ่งจะมีผลต่อสภาพคล่องและฐานะการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ข้างต้นตรงตามกำหนด รวมทั้งดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.11 ต่อ 1 ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมาย

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ

บริษัทยึดถือเรื่องการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ อย่างเคร่งครัด ทั้งกฎหมายในประเทศและกฎหมายระหว่างประเทศที่บริษัทดำเนินการอยู่หรือจะดำเนินการในอนาคต โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการต่างๆ อันเป็นหนึ่งในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี อย่างไรก็ตาม เนื่องจากความซับซ้อนของกฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงด้านกฎระเบียบที่อาจเกิดขึ้นได้ทุกเมื่อ บริษัทจึงมีความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศที่บริษัทอาจมิได้มีความเชี่ยวชาญในตัวบทกฎหมาย หรือในส่วนธุรกิจการศึกษาที่มีรายละเอียดของข้อกำหนดหลากหลาย

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบใบอนุญาต รวมถึงข้อบังคับอื่นๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อบังคับนั้นๆ นอกจากนี้ ยังมีแผนตรวจสอบภายในดำเนินการสอบทานอีกครั้งหนึ่งสำหรับกฎหมายต่างประเทศ บริษัทฯจ้างที่ปรึกษาทางกฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญเรื่องกฎหมายท้องถิ่นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการต่างๆ มีความถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนด

ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 25

ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น วันที่ 28 ธันวาคม 2561 กลุ่มท่านผู้ถือหุ้นชั้นดัด ปิยะอุย และผู้เกี่ยวข้องถือหุ้นในบริษัทจำนวน 424,475,680 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.94 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จึงทำให้เป็นไปได้ที่มติของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่จะมีผลต่อมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทซึ่งกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทได้ยึดหลักธรรมาภิบาลอย่างเคร่งครัด เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการอยู่เสมอ

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลัก

ทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

สินทรัพย์	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (หน่วย : พันบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน *	เจ้าของ/สิทธิการเช่า	594,252	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	เจ้าของ/สิทธิการเช่า	188	ไม่มี
อาคาร	เจ้าของ/สิทธิการเช่า	393,808	ไม่มี
อาคารให้เช่า	เจ้าของ/สิทธิการเช่า	2,050,934	ไม่มี
ค่าตกแต่งภายในและในที่เช่า	เจ้าของ	432,328	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงานและในที่เช่า	เจ้าของ	357,978	ไม่มี
ยานพาหนะ	เจ้าของ	8,511	ไม่มี
เครื่องถ้วยชาม เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และผ้าต่างๆ	เจ้าของ	42,071	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	เจ้าของ	494,145	ไม่มี
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า		(74,017)	
รวม		4,300,197	

* ที่ดินของโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ บางส่วนติดภาระจำยอมให้ใช้เป็นทางผ่านเข้าออก และทางผ่านสาธารณูปโภคให้กับเชียงใหม่ พลาซ่า

สิทธิการเช่าที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจได้แก่

1. สิทธิการเช่าระหว่างบริษัทกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. สิทธิการเช่าระหว่างบริษัทกับ บ. สิริพัทยา
3. สิทธิการเช่าระหว่างบมจ. ดุสิต ไทยพรีอเพอร์ตี้ส์ กับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (กองทุนรวม)
4. สิทธิการเช่าระหว่าง Philippine Hoteliers, Inc. กับ Ayala Corporation (Ayala Land Inc.)
5. สิทธิการเช่าระหว่าง บ. ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ (เดิมชื่อ บ. ดุสิตธานีการโรงแรมศึกษา) กับ กรุงเทพมหานครบงกชวิทย์วิทยาลัย

ที่ดิน และอาคารของบริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินและอาคารของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์ของการถือสิทธิ	มูลค่าตามบัญชี (หน่วย : พันบาท)	ภาระ ผูกพัน
บมจ. ดุสิตธานี						
ที่ดิน	อ.เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี	69-1-15.20 ไร่	เจ้าของ	ที่ดินว่างเปล่า	144,572	ไม่มี
ที่ดิน (สำหรับโครงการอาศัย)	บางรัก กรุงเทพฯ	0-2-3.8 ไร่	เจ้าของ	ที่ตั้งอาคารโรงแรม	180,055	ไม่มี
อาคารสำนักงานดุสิตธานี	พระราม 4 กรุงเทพฯ	13,197.03 ตรม.	อาคารในที่เช่า ¹	ประกอบธุรกิจ	-	ไม่มี
อาคารโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ	พระราม 4 กรุงเทพฯ	517 ห้อง	อาคารในที่เช่า ¹	ประกอบธุรกิจ	-	ไม่มี
อาคารโรงแรมดุสิตธานี พัทยา	อ.บางละมุง ชลบุรี	457 ห้อง	อาคารในที่เช่า ²	ประกอบธุรกิจ	4,509	ไม่มี
Dusit Thani Philippines, Inc.						
อาคารโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา	มะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์	538 ห้อง	อาคารในที่เช่า ³	ประกอบธุรกิจ	427,217	ไม่มี
บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์						
ที่ดิน	อ. สิงหนคร สงขลา	69-3-98 ไร่	เจ้าของ	ที่ดินว่างเปล่า	30,235	ไม่มี
ที่ดิน	เพชรบุรี	105-0-72 ไร่	เจ้าของ	ให้เช่า	51,493	ไม่มี
ที่ดินโรงแรมดุสิต ปริ้นเซส เชียงใหม่	ถ.ช้างคลาน เชียงใหม่	1-3-17 ไร่	เจ้าของ	ที่ตั้งอาคาร โรงแรม	24,367	ไม่มี
ที่ดินโรงแรมดุสิตปริ้นเซส ศรีนครินทร์	ถ.ศรีนครินทร์ กรุงเทพฯ	2-3-17 ไร่	เจ้าของ	ที่ตั้งอาคาร โรงแรม	36,000	ไม่มี

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือ สิทธิ์	วัตถุประสงค์ของการถือครอง	มูลค่าตามบัญชี (หน่วย : พันบาท)	ภาระ ผูกพัน
บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ (ต่อ)						
ที่ดินโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่	ถ. ช้างคลาน เชียงใหม่	3-0-3 ไร่	เจ้าของ	ที่ตั้งอาคารโรงแรม	*38,631	ไม่มี
อาคารโรงแรมดุสิต ปริ๊นเซส เชียงใหม่	ถ.ช้างคลาน เชียงใหม่	198 ห้อง	เจ้าของ	ประกอบธุรกิจ	49	ไม่มี
อาคารโรงแรมดุสิตปริ๊นเซส ศรีนครินทร์	ถ.ศรีนครินทร์ กรุงเทพฯ	198 ห้อง	เจ้าของ	ประกอบธุรกิจ	76,782	ไม่มี
อาคารโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	เพชรบุรี	300 ห้อง	เจ้าของ	ให้เช่า	65,544	ไม่มี
DMS Property Investment Pvt. Ltd.						
อาคารโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	สาธารณรัฐมัลดีฟส์	95 วิลล่า	อาคารในให้เช่า ⁴	ประกอบธุรกิจ	1,476,970	ไม่มี
วิทยาลัยดุสิตธานี						
ที่ดินวิทยาลัยดุสิตธานี	ถ.ศรีนครินทร์ กรุงเทพฯ	12 ไร่	เจ้าของ	ที่ตั้งวิทยาลัย	220,000	ไม่มี
อาคารวิทยาลัยดุสิตธานี	ถ.ศรีนครินทร์ กรุงเทพฯ	อาคาร 5 ชั้น และ อาคาร 4 ชั้น	เจ้าของ	ประกอบธุรกิจ	400,622	ไม่มี
อาคารวิทยาลัยดุสิตธานี วิทยาเขตพัทยา	ชลบุรี	อาคาร 2 ชั้น	อาคารในให้เช่า ⁵	ประกอบธุรกิจ	12,864	ไม่มี
บ. ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์						
อาคารศูนย์ความเป็นเลิศดุสิตธานี	ถ.เพชรบุรี กรุงเทพฯ	อาคาร 7 ชั้น	อาคารในให้เช่า ⁶	ประกอบธุรกิจ	112,060	ไม่มี

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

* ที่ดินของโรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ เฉพาะโฉนดที่ 30 เลขที่ดิน 2682 จำนวน 1 ไร่ 2 งาน 51 ตารางวา ติดภาระจำยอมให้ใช้เป็นทางผ่านเข้าออกและทางผ่านสาธารณูปโภคให้กับ เชียงอินน์ พลาซ่า ซึ่งมีการหักค้ำของที่ดินจำนวน 66,368,978 บาท

หมายเหตุ

1. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัท (“ผู้เช่า”) กับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“ผู้ให้เช่า”) หลังจากครบกำหนดใน วันที่ 31 มีนาคม 2546 ผู้เช่ามีสิทธิการต่อสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 15 ปี โดยจะต้องตกลงค่าเช่ากันใหม่ ครั้งแรกมีระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2546 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561 และกำหนดชำระค่าเช่าล่วงหน้า 15 ปี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,100 ล้านบาท ซึ่งเงินจำนวนดังกล่าวได้รวมถึงค่าเช่ารายเดือนแล้ว

ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าได้โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อได้ก่อสร้างอาคารเสร็จ สัญญาเช่ามีผลยกเลิกในกรณีที่ผู้สัญญาประพฤติดังสัญญาในข้อใดข้อหนึ่ง หรือหากทรัพย์สินที่เช่าหรือสิ่งของซึ่งไม่รวมสิ่งของของบุคคลภายนอกที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าได้ถูกอายัดหรือถูกยึด

ปี 2559 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อพัฒนาโครงการรูปแบบผสมเป็นระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 และมีสิทธิต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 30 ปี โดยมีระยะเวลาก่อสร้างโครงการ 7 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2560 โดยบริษัทจะสละสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเดิมที่จะหมดอายุลงในเดือนมีนาคม 2561 และสิทธิขอต่อสัญญาเช่าที่ดินอีก 15 ปีเพื่อให้สัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ดังกล่าวมีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ค่าเช่าทั้งหมดเป็นจำนวนรวม 7,334 ล้านบาท ซึ่งจะมีกำหนดจ่ายชำระในปี 2560 จำนวน 1,467 ล้านบาท และส่วนที่เหลือทยอยจ่ายตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 24/2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560

2. สัญญาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2530 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 แบ่งค่าเช่าเป็นดังนี้
 - 1). ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2530 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2534 อัตราค่าเช่าเดือนละ 220,000 บาท
 - 2). ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2535 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2547 อัตราค่าเช่าเดือนละ 250,000 บาท
 - 3). ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 อัตราค่าเช่าเดือนละ 300,000 บาท และ
 - 4). ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 อัตราค่าเช่าเดือนละ 350,000 บาทค่าเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสวิสฟรังก์ และมีการบันทึกแนบท้ายสัญญาเป็นสัญญาเพิ่มเติม หากมีการยกเลิกสกุลสวิสฟรังก์ให้ใช้อัตราเฉลี่ยค่าของเงินดอลลาร์สหรัฐฯ ตกลงคิดอัตราเฉลี่ยค่าของเงินดอลลาร์สหรัฐฯ ของปีที่เริ่มทำสัญญา โดยอัตราขายของธนาคารพาณิชย์ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย หนึ่งดอลลาร์สหรัฐฯ มีค่าเท่ากับ 25.00 บาท

เมื่อหมดสัญญาเช่าแล้วผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ส่วนอัตราค่าเช่าและรายละเอียดของการเช่าแล้วแต่จะตกลงกันด้วยเหตุผลและเป็นธรรมด้วยกันทั้งสองฝ่าย

เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2549 บริษัท (“ผู้เช่า”) ได้ยกเลิกสัญญาเช่าฉบับข้างต้น ด้วยบริษัทมีความประสงค์จะต่อสัญญาเช่าที่ดินก่อนครบกำหนด และบ. สิริพทยา (“ผู้ให้เช่า”) ตอบตกลงให้บริษัทต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 10 ปี นับจากวันที่ 30 กันยายน 2560 และทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ มีระยะเวลาการเช่า 22 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 โดยค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงินรวม 1,002 ล้านบาท ในระยะเวลาที่ตกลงเช่ากันนี้ หากค่าเงินบาทลดค่าลงหรือสูงขึ้นเกินกว่าร้อยละ 25 ของค่าเงินบาทในวันทำสัญญา คู่สัญญาต้องปรับอัตราค่าเช่าใหม่ โดยคิดอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามส่วนของค่าเงินบาทที่เปลี่ยนแปลงไป ในกรณีนี้ให้ถืออัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินบาทกับเงินสวิสฟรังก์เป็นหลักในการพิจารณา และหากเงินสวิสฟรังก์มีการงคใช้หรือยกเลิกไป ให้ถืออัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินบาทกับเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เป็นหลักในการพิจารณาในวันทำสัญญา ซึ่งอัตราขายของธนาคารพาณิชย์ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยหนึ่งดอลลาร์สหรัฐฯ มีค่าเท่ากับ 39.14 บาท และบริษัทมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี โดยจะต้องตกลงค่าเช่ากันใหม่ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดอายุลง ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า และหากผู้เช่าผิดข้อสัญญาใดๆ หรือไม่ชำระค่าเช่าตามที่ตกลงไว้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิยกเลิกสัญญาได้

3. สัญญาเริ่มตั้งแต่วันที่ 10 ธันวาคม 2517 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2545 เมื่อหมดสัญญาเช่าแล้ว Dusit Thani Philippines, Inc. (เดิมชื่อ Philippine Hoteliers, Inc.) (“ผู้เช่า”) มีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 25 ปี ซึ่งปัจจุบันผู้เช่าได้ต่อสัญญาเช่าไปอีก 25 ปีแล้ว ส่วนอัตราค่าเช่าปีที่ 1 และปีที่ 2 คิดร้อยละ 3 จากกำไรขั้นต้น สำหรับปีที่ 3 และปีต่อไป คิดร้อยละ 5 ของรายได้สำหรับปี ทั้งนี้เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดอายุลง ที่ดินเช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ Ayala Corporation (“ผู้ให้เช่า”) และหากผู้เช่าผิดข้อบังคับในสัญญาหรือไม่ชำระค่าเช่าตามที่ตกลงผู้ให้เช่ามีสิทธิยกเลิกสัญญาได้

4. DMS Property Investment Pvt. Ltd.

จากการที่ บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ และ / หรือ DMS Property Investment Pvt. Ltd. ได้กรรมสิทธิ์ในการเช่าที่ดินจากรัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โครงการรีสอร์ท และสิ่งปลูกสร้างบนเกาะ Mudhdhoo, Baa Atoll สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าที่เหลือดังนี้

ครบกำหนด	จำนวนเงิน
ระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี	1,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ
ระยะเวลาที่เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	4,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ
ระยะเวลาที่เกินกว่าห้าปี	37,182,787 ดอลลาร์สหรัฐฯ

ทั้งนี้ DMS Property Investment Pvt. Ltd. สามารถนำค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มาหักได้ปีละ 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม 2555 และต่อมา DMS Property Investment Pvt. Ltd. ได้จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า สำหรับระยะเวลา 15 ปี สุดท้าย จำนวน 1.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

5. วิทยาลัยดุสิตธานี

วิทยาลัยดุสิตธานี ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งวิทยาลัยดุสิตธานี (วิทยาเขตพญา) กับโรงเรียนแห่งหนึ่ง โดยมีระยะเวลา 21 ปี นับตั้งแต่วันที่ 23 มิถุนายน 2553 ถึง วันที่ 22 มิถุนายน 2574 และกำหนดอัตราค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงินรวม 129 ล้านบาท

ทั้งนี้วิทยาลัยดุสิตธานีได้วางเงินประกันการเช่าจำนวน 12 ล้านบาท และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแล้ว วิทยาลัยดุสิตธานีมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันใหม่

6. ในวันที่ 19 ธันวาคม 2557 บ. ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำสัญญาที่ดินและอาคาร 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 กับบุคคลที่สาม และได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารกับสถาบันการศึกษาแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 และกำหนดอัตราค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงินรวม 567 ล้านบาท และบริษัทย่อยนี้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อออกไปอีก 10 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง

7. เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2553 บ. ดุสิต แมนเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และเช่าช่วงสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี* (“กองทุนรวม”) เป็นระยะเวลา 3 ปี และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงได้อีก 6 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยกำหนดอัตราค่าเช่าดังนี้

1). ค่าเช่าคงที่ในอัตรารวม 205 ล้านบาทต่อปี โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือนตามจำนวนที่ระบุในสัญญาสำหรับค่าเช่าในระหว่างวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวนเป็นสัดส่วนตามจำนวนวันจากอัตราค่าเช่าดังกล่าว

2). ค่าเช่าแปรผันชำระเป็นรายไตรมาส จำนวนในอัตราร้อยละของกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA) ของกิจการโรงแรม ซึ่งกำหนดอัตราร้อยละไว้ดังนี้

ปี 2554 ถึง 2559 อัตราร้อยละ 90

ปี 2560 ถึง 2565 อัตราร้อยละ 85

ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป อัตราร้อยละ 80

สำหรับค่าเช่าในระหว่างวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ให้คำนวณเป็นสัดส่วนตามจำนวนวันโดยใช้อัตราร้อยละ 90

หมายเหตุ * ในวันที่ 14 กันยายน 2560 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์ (“กองทุนรวม”) ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์ (“กองทรัสต์”) การเลิกกองทุนและการชำระบัญชีกองทุนรวม โดยกองทุนรวมกำหนดวันที่ 12 ธันวาคม 2560 เป็นวันเลิกกองทุนรวม และโอนสินทรัพย์ หนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยกองทรัสต์ได้กำหนดค่าเช่าดังนี้

1. ค่าเช่าคงที่รายปีจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่ได้ตกลงกันในสัญญา ทั้งนี้ค่าเช่าคงที่รายปีที่คำนวณได้ดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่า 205 ล้านบาท
2. ค่าเช่าแปรผัน จะอ้างอิงจากผลประกอบการของโรงแรม

4.2 เครื่องหมายการค้า

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีเครื่องหมายการค้าที่ใช้ประกอบธุรกิจ โดยใช้ คฤหาสน์เป็นเครื่องหมายการค้าหลักและพัฒนาออกเป็น 6 เครื่องหมายการค้า คือ “คฤหาสน์” “คฤหาสน์ปรีนเซส” “คฤหาสน์” “คฤหาสน์เดวาราณา” “คฤหาสน์เรซิดเอนซ์” และ “ASAI HOTELS” โดย คฤหาสน์ เป็นชื่อโรงแรมในนามของบริษัท คฤหาสน์ จำกัด (มหาชน) ที่เป็นผู้ดำเนินการและรับจ้างบริหารทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่วน “คฤหาสน์ปรีนเซส” เป็นชื่อโรงแรมในนามของ บมจ. คฤหาสน์ ไทยพรีอเพอร์ตี้ส์ ที่เป็นเจ้าของและรับจ้างบริหาร ส่วน “คฤหาสน์” “คฤหาสน์เดวาราณา” และ “คฤหาสน์เรซิดเอนซ์” เป็นชื่อโรงแรมในนามของการรับจ้างบริหาร และ “ASAI HOTELS” เป็นชื่อโรงแรมภายใต้บริษัท อาสีย โฮเทลส์ จำกัด ในเครือคฤหาสน์ ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการและรับจ้างบริหารทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ผู้ที่สามารถใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าดังกล่าวได้ต่อเมื่อมีการลงนามในสัญญาจ้างบริหารกับบริษัท โดยบริษัทจะเข้าดำเนินการรับจ้างบริหารโรงแรม และเมื่อสัญญาจ้างบริหารสิ้นสุดลง โรงแรมนั้นๆ จะไม่มีสิทธิใช้เครื่องหมายการค้าของบริษัทต่อไป

ผู้ที่จ้างบริษัทบริหาร โรงแรมต้องเสียค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนตามสัญญาจ้างบริหารสำหรับ “คฤหาสน์” “คฤหาสน์เดวาราณา” “คฤหาสน์” “คฤหาสน์ปรีนเซส” “คฤหาสน์เรซิดเอนซ์” และ “ASAI HOTELS”

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนที่เป็นธุรกิจประเภทเดียวกันหรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้าในธุรกิจต่างๆ คือ ธุรกิจโรงแรม และรับจ้างบริหารโรงแรม มูลค่าการลงทุนรวม 3,442 ล้านบาท

นโยบายการบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมคือ ให้มีการบริหารงานเช่นเดียวกับบริษัท โดยบริษัทได้ส่งตัวแทนกรรมการของบริษัทไปเป็นกรรมการของบริษัทย่อย เพื่อให้ควบคุมดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตาม

นโยบายของบริษัททั้งในเรื่องการดำเนินงาน รวมถึงการต้องสนองประมาณต่างๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
เข้าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อให้บริษัทรับทราบ หรืออนุมัติตามแต่กรณี

4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ปี 2561 บริษัทมีการประเมินราคาที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยให้ผู้ประเมินอิสระประเมินมูลค่า
ตามวิธีกระแสเงินสดคิดลด (Discounted Cash Flow) ของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมด ซึ่งผลการประเมิน
ปรากฏว่ามีมูลค่ามากกว่าราคาตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บริษัทจึงไม่ต้องรับรู้การด้อยค่าของ
ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ปัจจุบันบริษัทมีคดีข้อพิพาทซึ่งบริษัทหรือบริษัทย่อยเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุดทั้งสิ้น 1 คดี ดังต่อไปนี้

5.1 ศาลล้มละลายกลาง**หมายเลขแดงที่ 2472/2548**

ระหว่าง	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	เจ้าหนี้
กับ	บริษัท เวิลด์อินเตอร์เทรด คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลูกหนี้
มูลคดี	ฟ้องล้มละลาย	
จำนวนทุนทรัพย์	56,878,778.48 บาท	
วันที่ฟ้องคดี	31 มกราคม 2548	
ทนายความ	นายสุเมธ แผลงประพันธ์ สำนักงานกฎหมายคณิง แอนด์ พาร์ทเนอร์ส	

ความเป็นมาของคดี

ตามที่บริษัท เวิลด์อินเตอร์เทรด คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 2065-2066/2547 และได้รับทราบคำสั่งของศาลโดยชอบแล้วแต่ลูกหนี้ก็ไม่ได้ชำระหนี้แต่อย่างใด อีกทั้งเจ้าหนี้ได้ทำการสืบทรัพย์ของลูกหนี้แล้วก็ไม่พบทรัพย์สินที่จะถึงชำระแก่เจ้าหนี้ได้

วันที่ 9 สิงหาคม 2548 ลูกหนี้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำสั่งของศาลล้มละลายกลางที่ให้ลูกหนี้เป็นบุคคลล้มละลาย

วันที่ 4 พฤศจิกายน 2548 เจ้าหนี้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ของลูกหนี้ เพื่อให้ศาลพิจารณาและพิพากษายกอุทธรณ์ลูกหนี้

วันที่ 2 ตุลาคม 2549 ศาลล้มละลายกลางนัดไต่สวนลูกหนี้ โดยศาลทำการไต่สวนกรรมการของลูกหนี้จนได้ความเพียงพอแล้ว จึงให้ปิดการไต่สวน

วันที่ 21 ตุลาคม 2549 ศาลล้มละลายกลางอ่านคำพิพากษาศาลฎีกา โดยศาลฎีกามีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้ลูกหนี้เป็นบุคคลล้มละลาย

วันที่ 16 กันยายน 2556 หลังจากที่ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ชนะในคดีหมายเลขแดงที่ 2065-2066/2547 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2556 และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่สามารถรวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้ได้ จึงได้ส่งจดหมายถึงเจ้าหนี้ทุกรายเพื่อให้คัดค้านการปิดคดี ซึ่งหากเจ้าหนี้ทุกรายไม่คัดค้าน เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะรายงานศาลขอให้มีการสั่งปิดคดีต่อไป

ความคืบหน้าของคดี

คดียังคงอยู่ในขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งยังไม่ได้รับแจ้งความคืบหน้าเพิ่มเติมแต่อย่างใด

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	DTC
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจหลักคือกิจการโรงแรม
ทะเบียนเลขที่	0107536000617
โทรศัพท์	+ 66 (0) 2200 9999
โทรสาร	+ 66 (0) 2200-9980
เว็บไซต์	www.dusit.com
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	850 ล้านบาท

ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 850 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

6.2 ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้
แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น

ที่	รายชื่อนิติบุคคล (บริษัทย่อย)	% การ ถือหุ้น	ประเภท ธุรกิจ	ทุนที่เรียก ชำระแล้ว (ล้านบาท)	หุ้น			ที่ตั้งสำนักงาน
					ประเภท	จำนวน (หุ้น)	มูลค่าหุ้นละ (บาท)	
1	บ. ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์	99.99	ลงทุนใน บริษัทอื่น	800	สามัญ	80,000,000	10	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร + 66 (0) 2200-9980
2	Dusit Thani Philippines, Inc. ถือหุ้นโดย บ. ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ หมายเหตุ * ไม่รวมหุ้น บุริมสิทธิ์ซื้อคืน (เดิมชื่อ Philippine Hoteliers, Inc.)	88.01	โรงแรม และรับจ้าง บริหาร	Peso 455 mn.*	สามัญ	4,550,000 *	Peso 100	Mezzanine Level, Dusit Thani Manila, Ayala Center, 1223 Makati City, Philippines Tel: (632) 238 8888 Fax: (632) 238 8800
3	บมจ.ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ ถือหุ้นโดย - บมจ. ดุสิตธานี - บ. ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์	2.75 84.05	โรงแรม	825	สามัญ	82,500,000	10	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร + 66 (0) 2200-9980

ที่	รายชื่อนิติบุคคล (บริษัทย่อย)	% การ ถือหุ้น	ประเภท ธุรกิจ	ทุนที่เรียก ชำระแล้ว (ล้านบาท)	หุ้น			ที่ตั้งสำนักงาน
					ประเภท	จำนวน (หุ้น)	มูลค่าหุ้นละ (บาท)	
4	บ. ดุสิต เวสต์วอยด์	99.99	รับจ้าง บริหาร	50	สามัญ	5,000,000	10	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร +66 (0) 2200-9980
5	Dusit Overseas Co., Ltd. ถือหุ้นโดย บ. ดุสิต เวสต์วอยด์	100.00	รับจ้าง บริหาร	HKD 33,000	สามัญ	33,000	HKD 1	Unit 2401, 24/F Citicorp Center, 18 Whitefield Road, Causeway Bay, Hong Kong
6	บ. เทวรักษ์ สป่า	99.99	สถาน บริการด้าน สุขภาพ	8	สามัญ	800,000	10	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร +66 (0) 2200-9980
7	บ. เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต	49.99	สอนการ ประกอบ อาหาร	40	สามัญ บุริมสิทธิ์	399,999 1	100 100	4,4/5 อาคารเซนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนราชดำริ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2237-8877 โทรสาร +66 (0) 2237-8878
8	Dusit Bird Hotels Private Limited	50.00	รับจ้าง บริหาร	Rs. 28.6 mn.	สามัญ	2,860,000	Rs.10	E-9, Connaught House, Connaught Place, New Delhi-110001, Delhi, INDIA
9	บ. ดุสิต แมนเนจเม้นท์	99.99	โรงแรม	4	สามัญ	400,000	10	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร +66 (0) 2200-9980
10	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ เช่าดุสิตธานี (DREIT) (เดิมชื่อ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดุสิตธานี)	30.02	ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	3,656.02	หน่วยลงทุน	409.40	8.9302	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 ต่อ 3681 – 3682 โทรสาร +66 (0) 2200-9980

ที่	รายชื่อนิติบุคคล (บริษัทย่อย)	% การ ถือหุ้น	ประเภท ธุรกิจ	ทุนที่เรียก ชำระแล้ว (ล้านบาท)	หุ้น			ที่ตั้งสำนักงาน
					ประเภท	จำนวน (หุ้น)	มูลค่าหุ้นละ (บาท)	
11	DMS Property Investment Private Limited ถือหุ้น โดย บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์	65.00	โรงแรม	USD 38.5 mn.	สามัญ	38,500,000	USD 1	Level 2, Orchid Maage', Ameer Ahmed Magu, Male', Maldives
12	Dusit USA Management Inc.	100.00	รับจ้าง บริหาร	USD 40,000	สามัญ	40,000	USD 1	2711 Centerville Road, Suite 400, in the City of Wilmington, Country of New Castle, 19808, State of Delaware, U.S.A.
13	บ. ดุสิต ไชน่าแคปปิตอล	99.99	ลงทุนใน บริษัทอื่น	68	สามัญ	6,800,000	10	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร +66 (0) 2200-9980
14	Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.* ถือหุ้นโดย บ. ดุสิต ไชน่าแคปปิตอล หมายเหตุ * เป็นบริษัทจำกัดภายใต้ กฎหมายของสาธารณรัฐประชาชน จีน ซึ่งทุนจดทะเบียนไม่มีการ กำหนดเป็นหุ้น	45.00	รับจ้าง บริหาร	RMB 30 mn.	-	-	-	305A at 2nd – 3rd Floors, Tower One, No. 1287 Shang Cheng Road, Pudong New District, Shanghai, People's Republic of China
15	บ. ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ หมายเหตุ * เดิมชื่อ บ. ดุสิตธานีการโรงแรมศึกษา	99.99	ให้เช่า ทรัพย์สิน	120	สามัญ	1,200,000	100	588/5 แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี 10400 โทรศัพท์ +66(0) 2013-9999 โทรสาร +66(0) 2013-9900
16	วิทยาลัยดุสิตธานี ลงทุนโดย บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์	100.00	การศึกษา	ทุนประเดิม 217.72	-	-	-	1 ซอยแก่นทอง แขวงหนองบอน เขตประเวศ กทม. 10250 โทรศัพท์ +66 (0) 2361-7811-3 โทรสาร +66 (0) 2361-7806

ที่	รายชื่อนิติบุคคล (บริษัทย่อย)	% การ ถือหุ้น	ประเภท ธุรกิจ	ทุนที่เรียก ชำระแล้ว (ล้านบาท)	หุ้น			ที่ตั้งสำนักงาน
					ประเภท	จำนวน (หุ้น)	มูลค่าหุ้นละ (บาท)	
17	Dusit Hospitality Education Philippines, Inc. ถือหุ้นโดย Dusit Thani Philippines, Inc. (เดิมชื่อ Philippine Hoteliers International Center for Hospitality Education, Inc.)	40.00	การศึกษา	Peso 530 mn	สามัญ	5,300,000	Peso 100	Pre-Opening office 4th Floor, Dusit Thani Manila Ayala Center, 1223 Makati City, Philippines Tel: (632) 238 8888 Fax: (632) 238 8800
18	บ. วิมานสุริยา หมายเหตุ * บมจ. ดุสิตธานี (DTC) จะทยอยขายหุ้นให้ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (CPN) โดยสัดส่วนการถือหุ้นสุดท้าย ระหว่าง DTC และ CPN จะเป็นร้อยละ 60 : 40	65.00 *	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงแรม อาคารที่พัก อาศัยและ โครงสร้าง อาคาร ศูนย์การค้า	880	สามัญ	1,000 10,990,000	100 80	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร +66 (0) 2200-9980
19	บ. สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ หมายเหตุ * บมจ. ดุสิตธานี (DTC) จะทยอยขายหุ้นให้ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (CPN) โดย สัดส่วนการถือหุ้นสุดท้าย ระหว่าง DTC และ CPN จะเป็นร้อยละ 15 : 85	22.00 *	โครงการ พัฒนา ศูนย์การค้า	172	สามัญ	1,720,000	100	999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.
20	บ. พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์	10.00	โครงการ อาคาร สำนักงาน	1	สามัญ	10,000	100	999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.
21	บ. ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ หมายเหตุ * บมจ. ดุสิตธานี (DTC) จะทยอยขายหุ้นให้ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (CPN) โดย	14.00 *	ธุรกิจให้เช่า อาคาร สำนักงาน	0.4	สามัญ	4,000	100	999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.

ที่	รายชื่อนิติบุคคล (บริษัทย่อย)	% การ ถือหุ้น	ประเภท ธุรกิจ	ทุนที่เรียก ชำระแล้ว (ล้านบาท)	หุ้น			ที่ตั้งสำนักงาน
					ประเภท	จำนวน (หุ้น)	มูลค่าหุ้นละ (บาท)	
	สัดส่วนการถือหุ้นสุดท้าย CPN จะถือหุ้นร้อยละ 100							
22	บ. ดุสิต ซาอุดี* ถือหุ้นโดย - Dusit Overseas Co., Ltd. ** หมายเหตุ * ปัจจุบันจัดตั้งเป็นนิติบุคคลแล้ว แต่ยังไม่ได้ดำเนินการเรียกชำระค่า หุ้นและไม่ได้เริ่มประกอบกิจการ ** ถือหุ้นโดย บ. ดุสิต เวสต์วาล์	51.00	บริหาร ที่ปรึกษา ทางเทคนิค	ทุน จดทะเบียน SAR 100,000	สามัญ	100	SAR 1,000	P.O. Box 48144 Jeddah 21572 Prince Mohammed Bin Abdulaziz St. Bin Homran Center Office 901A Kingdom of Saudi Arabia
23	บ. ดุสิต คัลเลอร์ส	49.00	จัดการและ ปรึกษาทาง เทคนิคด้าน โรงแรมและ อสังหาริมทรัพย์	ทุน จดทะเบียน JPY 10,000,000	สามัญ	1,000	JPY 10,000	Ark Hills Executive Tower S502 1-14-5 Akasaka, Minato-ku, Tokyo, Japan
24	บ. อาศัย โฮลดิ้งส์	99.99	โรงแรม รับจ้าง บริหาร และ ลงทุนใน บริษัทอื่น	18.82	สามัญ	1,000 749,000	100 25	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร +66 (0) 2200-9980
25	บ. ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท	99.99	ผู้จัดการ กองทรัสต์ เพื่อการ ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	10	สามัญ	100,000	100	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 ดอ 3681 - 3682 โทรสาร +66 (0) 2200-9980
26	บ. ดุสิต ฟู้ดส์	99.99	ลงทุนใน บริษัทอื่น	713	สามัญ	7,130,000	100	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร +66 (0) 2200-9980

ที่	รายชื่อนิติบุคคล (บริษัทย่อย)	% การ ถือหุ้น	ประเภท ธุรกิจ	ทุนที่เรียก ชำระแล้ว (ล้านบาท)	หุ้น			ที่ตั้งสำนักงาน
					ประเภท	จำนวน (หุ้น)	มูลค่าหุ้นละ (บาท)	
27	บ.ดุสิต กูร์เมต์ ถือหุ้นโดย บ. ดุสิต ฟู้ดส์	90.00	การตลาด และการ ขาย ผลิตภัณฑ์ ที่เกี่ยวข้องกับ อาหาร	21.03	สามัญ	1,000 299,000	100 70	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร +66 (0) 2200-9980
28	บ. เอ็นอาร์ อินสแตนซ์ โปรดิวซ์ ถือหุ้นโดย บ. ดุสิตฟู้ดส์	25.977	ผลิตและ จำหน่าย เครื่องปรุงรส และอาหาร สำเร็จรูป	1,020	สามัญ	10,209,250	100	99/1 หมู่ที่ 4 ตำบลเกราย อำเภอกระทุ่มแบน สมุทรสาคร โทรศัพท์: + 66 (0) 34 849 576
29	LVM Holdings Pte Ltd. ถือหุ้นโดย Dusit Overseas Co., Ltd.	100.00	ลงทุนใน บริษัทอื่น	SGD 0.01	สามัญ	1,036,694	SGD 0.01	38A Jalan Mat Jambol #01-17 Island View, Singapore (119519)
30	Private Homes and Villas Pte. Ltd. ถือหุ้นโดย LVM Holdings Pte. Ltd.	100.00	ให้บริการ ทางการตลาด การจองและ บริหารวิลล่า	SGD 0.10	สามัญ	100,000	SGD 1.00	38A Jalan Mat Jambol #01-17 Island View, Singapore (119519)
31	PT. Elite Havens Ltd. (บริษัทย่อยทางอ้อมของ LVM Holdings Pte. Ltd.) ซึ่งถือหุ้นโดย Private Homes and Villas Pte. Ltd และBali Luxe Ltd.	20.00 80.00	ที่ปรึกษา ด้านการ บริหาร	IDR 2,536.50	สามัญ	500	IDR 500,000	Jalan Raya Semer No.883 Kerobokan, Kuta Utara, Badang 80361, Bali, Indonesia
32	Shanghai Yi-Ning Travel Construction Co., Ltd. (บริษัทย่อยทางอ้อมของ LVM Holdings Pte. Ltd.) ซึ่งถือหุ้นโดย Private Homes and Villas Pte. Ltd	100.00	บริการด้าน การตลาด	CNY 0.07	สามัญ	10,000	CNY 6.908	Building C, No. 888, Lake Road West 2, Namhui New Town, Pudong New Area, Shanghai
33	PT Bali Home Management Ltd. (บริษัทย่อยทางอ้อมของ LVM Holdings Pte. Ltd.) ถือหุ้นโดย Private Homes and Villas Pte. Ltd และBali Luxe Ltd.	80.00 20.00	ที่ปรึกษา ด้านการ บริหาร	IDR 2,500.00	สามัญ	8,000	IDR 125,000	Jalan Raya Semer No.883 Kerobokan, Kuta Utara, Badang 80361, Bali, Indonesia

ที่	รายชื่อนิติบุคคล (บริษัทย่อย)	% การ ถือหุ้น	ประเภท ธุรกิจ	ทุนที่เรียก ชำระแล้ว (ล้านบาท)	หุ้น			ที่ตั้งสำนักงาน
					ประเภท	จำนวน (หุ้น)	มูลค่าหุ้นละ (บาท)	
34	Bali Luxe Ltd. ถือหุ้น โดย LVM Holdings Pte. Ltd.	100.00	บริการต่างๆ	HKD 0.01	สามัญ	10,000	HKD 1.00	20/F Euro Trade Centre 21-23 Des Voeux Rd. Central HongKong
35	Marketing Villas Ltd. ถือหุ้น โดย LVM Holdings Pte Ltd.	100.00	บริการด้านการตลาด	USD 0.83	สามัญ	10,000	USD 83.16	20/F Euro Trade Centre 21-23 Des Voeux Rd. Central HongKong
36	Elite Havens Ltd. ถือหุ้น โดย LVM Holdings Pte Ltd.	100.00	บริการ ต่างๆ	HKD 0.01	สามัญ	10,000	USD 1.00	20/F Euro Trade Centre 21-23 Des Voeux Rd. Central HongKong
37	บ. ดุสิต ฮอสปิทัลลิตี้ เซอร์วิส หมายเหตุ *จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อ วันที่ 8 มกราคม 2562	99.97	รองรับ โครงการ งานบริการ ต่างๆ	1	สามัญ	10,000	100	319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ +66 (0) 2200-9999 โทรสาร +66 (0) 2200-9980
38	บ. เอ็มเพอริว เคเทอริง ถือหุ้นโดย บ. ดุสิต ฟู้ดส์ หมายเหตุ *เริ่มลงทุนในเดือนมกราคม 2562 โดยลงทุนเริ่มแรกร้อยละ 51 และ ครั้งที่สองภายในต้นปี 2563 อีกร้อยละ 19	51.00	ให้บริการ ด้านอาหาร และ เครื่องดื่ม	14,000	สามัญ	14,000	1,000	43 อาคารไทยซีซี ชั้น 30 ห้อง 307-308 ถนนสาทรใต้ แขวง ยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: + 66 (0) 2231-6201

6.3 ข้อมูลของบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ + 66 (0) 2009 9380

โทรสาร + 66 (0) 2009 9001 ต่อ 9380

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และนายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง

เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ + 66 (0) 2296 3582

โทรสาร + 66 (0) 2683 1298

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ผู้สอบบัญชี

นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีอนุญาติเลขที่ 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 50 - 51

เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ + 66 (0) 2677 2000

โทรสาร + 66 (0) 2677 2222

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท วีระวงศ์ ชินวัฒน์และพาร์ทเนอร์ส จำกัด

เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรีทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ + 66 (0) 2264 8000

โทรสาร + 66 (0) 2657 2222

บริษัท สำนักงานกฎหมายธีรคุปต์ จำกัด

เลขที่ 546 อาคารยูนิเวสท์ คอมเพล็กซ์ ชั้น 15

ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ + 66 (0) 2511 1512 และ + 66 (0) 2513 1976

โทรสาร + 66 (0) 2938 1247 และ + 66 (0) 2938 1957

6.4 ข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่จะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน