

บทสรุปของผู้บริหาร

ปี 2562 เป็นปีแรกของช่วงที่สองของแผนกลยุทธ์ 9 ปี (2562-2564) “การรับรู้ศักยภาพในการเติบโต” (Realizing potential) เป็นช่วงเวลาที่เราได้จากการดำเนินงานจะได้รับผลกระทบจากการหยุดให้บริการโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัท เพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม และในระหว่างปีบริษัทได้ทยอยปรับปรุงโรงแรมหลายแห่งที่เปิดให้บริการมานานเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน นอกจากนี้ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงและเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นอย่างมากส่งผลให้นักท่องเที่ยวเปลี่ยนจุดหมายปลายทางไปยังประเทศอื่น ปัจจัยเหล่านี้กดดันต่อธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 บริษัทสามารถรับรู้ศักยภาพในการเติบโต จาก 2 ส่วนหลัก คือ

- 1) รายได้และกำไรที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ที่บริษัทได้ลงทุนตั้งตั้งแต่ปี 2561 ได้แก่ ธุรกิจบริหารจัดการวิลล่าระดับหรู Elite Havens และจากการลงทุนในต้นปี 2562 คือ ธุรกิจให้บริการจัดการอาหาร Catering แก่โรงเรียนนานาชาติโดย Epicure Catering (ECC)
- 2) จากการรับรู้ผลกำไรจากการขายทรัพย์สินหรือเงินลงทุน ได้แก่ การขายเงินลงทุนระยะยาวและบันทึกกำไรในไตรมาส 2 ตามแผนที่วางไว้เพื่อลดผลกระทบจากการปิดโรงแรมหลัก การขายโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เข้ากองทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DREIT) และบันทึกกำไรจากการขายทรัพย์สินในไตรมาส 3 การรับรู้กำไรจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในไตรมาส 4 และการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนเพื่อค้าในไตรมาส 4

การลงทุนของบริษัทในปี 2562 เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ระยะยาว Balance, Diversify และ Expand ที่วางไว้โดยนอกเหนือจากการลงทุนใน ECC ซึ่งได้รับผลตอบแทนทันทีแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนในโรงแรมอีก 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพฯ และโรงแรม ASAI Chinatown ตลอดจนเปิดร้านอาหารบ้านดุสิตธานี การลงทุนเหล่านี้เพื่อรักษาแบรนด์ สร้างแบรนด์ และต่อยอดธุรกิจ ซึ่งจะทยอยสร้างผลตอบแทนในอนาคต ในส่วนของธุรกิจอาหาร บริษัทขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยลงทุนร่วมกับ Real Foods (Pty) Ltd. ผู้นำตลาดอาหารเพื่อสุขภาพจากประเทศแอฟริกาใต้เพื่อประกอบธุรกิจอาหารเพื่อสุขภาพในประเทศไทย สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัท วิมานสุริยา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยถือหุ้นโดยบริษัทและบมจ.เซ็นทรัลพัฒนา ได้เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม “ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค” (Dusit Central Park) ภายใต้แนวคิด “Here for Bangkok” ตลอดจนการร่วมลงทุนกับ บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ แฮมป์ตัน ศรีราชา บาย ออริจิ้น แอนด์ ดุสิต ที่จังหวัดชลบุรี เพื่อรองรับโอกาสการเติบโตของการลงทุนและการท่องเที่ยวในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ในปี 2562 บริษัทได้เข้าบริหารโรงแรมเพิ่มขึ้น 9 แห่ง ในประเทศฟิลิปปินส์ กาตาร์ สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ ไทย และจีน ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีโรงแรมภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้น 37 แห่ง (8,363 ห้อง) สำหรับธุรกิจบริหารจัดการวิลล่าระดับหรูภายใต้แบรนด์ Elite Havens ได้มีการเพิ่มจำนวนวิลล่าภายใต้การบริหารจัดการรวมเป็น 270 แห่ง (1,117 ห้อง) ส่งผลให้บริษัทมีจำนวนห้องพักภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้น 9,480 ห้อง ครอบคลุม 14 ประเทศ

สำหรับผลประกอบการในปี 2562 บริษัทรายงานกำไรสุทธิรวมส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 605 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.7 จากปีก่อน โดยมีกำไรสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 320 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 จากปี 2561 โดยในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิรวมส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 266 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 91.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 269 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 126.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

สาเหตุหลักของผลประกอบการที่ดีขึ้นในไตรมาส 4 และปี 2562 มาจากการรับรู้ผลกำไรจากการขายทรัพย์สินหรือเงินลงทุน และมีกำไรที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่ลงทุนใหม่ ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ถึงแม้ผลประกอบการจากธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทจะลดลงเนื่องจากการปิดโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ ไปในต้นต้นปี และบริษัทมีค่าใช้จ่ายจากการรับพนักงานโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพไว้ โดยในส่วนของพนักงานโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ นั้น บริษัทได้กระจายพนักงานไปยังธุรกิจใหม่ที่บริษัทได้ขยายการลงทุนตั้งแต่ต้นปี ได้แก่ โรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพ ธุรกิจจัดเลี้ยงนอกสถานที่ (Dusit Events) ธุรกิจรับทำความสะอาด (Dusit on Demand) และธุรกิจร้านอาหาร “บ้านดุสิตธานี” ซึ่งเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบในเดือนกันยายนและได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส	ไตรมาส	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)		ปี 2562	ปี 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
	4/2562	4/2561						
ธุรกิจโรงแรม	1,009	1,298	-289	-22.3%	3,776	4,626	-850	-18.4%
ธุรกิจการศึกษา	103	124	-21	-16.9%	390	425	-35	-8.2%
ธุรกิจอาหาร	91	5	86	1720.0%	402	19	383	2015.8%
อื่นๆ	596	194	402	207.2%	1,549	495	1,054	212.9%
รวมรายได้	1,799	1,621	178	11.0%	6,117	5,565	552	9.9%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา	472	307	165	53.7%	1,374	999	375	37.5%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	357	188	169	89.9%	912	501	411	82.0%
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	269	119	150	126.1%	320	290	30	10.3%
กำไรส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-3	20	-23	-114.4%	285	60	225	372.2%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	266	139	127	91.4%	605	350	255	72.7%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	0.32	0.14	0.18	124.9%	0.38	0.34	0.04	10.5%

พัฒนาการที่สำคัญในไตรมาส

ในวันที่ 10 ตุลาคม 2562 บริษัทได้ลงทุนสัดส่วนร้อยละ 49 ในบริษัทที่จัดตั้งใหม่ชื่อบริษัท ดี ออริจิ้น ดุสิต จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าระหว่างบริษัทกับ บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อก่อสร้างและพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ แอสปิตัน ศรีราชา บาย ออริจิ้น แอนด์ ดุสิต ในจังหวัดชลบุรี

วันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มใน Dusit Colours Co., Ltd. เป็นร้อยละ 100 จากร้อยละ 51

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทตัดสินใจเปลี่ยนวัตถุประสงค์การลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดจากหลักทรัพย์เพื่อขายเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้า

ในวันที่ 27 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอ็นอาร์ อินสแตนท์ โปรดิวซ์ จำกัด (มหาชน) ออกไปบางส่วน

วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เข้าบริหารโรงแรมดุสิตธานี เว็ทแลนด์ พาร์ค รีสอร์ท นานจิง ประเทศจีน จำนวน 45 ห้อง

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 4 และประจำปี 2562

หน่วย: ล้านบาท	รายได้ตามประเภทธุรกิจ				EBITDA ตามประเภทธุรกิจ			
	ไตรมาส	ไตรมาส	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)		ไตรมาส	ไตรมาส	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
	4/2562	4/2561			4/2562	4/2561		
ธุรกิจโรงแรม	1,009	1,298	-289	-22.3%	124	300	-176	-58.7%
ธุรกิจการศึกษา	103	124	-21	-16.9%	25	32	-7	-21.9%
ธุรกิจอาหาร	91	5	86	1720.0%	5	3	2	66.7%
อื่นๆ	596	194	402	207.2%	318	-28	346	1235.7%
รวม	1,799	1,621	178	11.0%	472	307	165	53.7%

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,799 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 178 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นประมาณร้อยละ 56.1 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 5.7 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 5.1 และรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 33.1

หน่วย: ล้านบาท	รายได้ตามประเภทธุรกิจ				EBITDA ตามประเภทธุรกิจ			
	ปี 2562	ปี 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)		ปี 2562	ปี 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
ธุรกิจโรงแรม	3,776	4,626	-850	-18.4%	460	894	-434	-48.5%
ธุรกิจการศึกษา	390	425	-35	-8.2%	28	43	-15	-34.9%
ธุรกิจอาหาร	402	19	383	2015.8%	56	15	41	273.3%
อื่นๆ	1,549	495	1,054	212.9%	830	47	783	1666.0%
รวม	6,117	5,565	552	9.9%	1,374	999	375	37.5%

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 6,117 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 โดยรายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 61.7 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 6.4 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 6.6 และรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 25.3

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 1,009 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.3 และสำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จำนวน 3,776 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.4 สาเหตุหลักมาจากการปิดตัวของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ เมื่อต้นปี 2562 การปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วนของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและธุรกิจการท่องเที่ยวถูกกดดันจากการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับสกุลอื่น ซึ่งมีผลกระทบต่อรายได้จากธุรกิจโรงแรม

โดยภาพรวม อย่างไรก็ตามบริษัทมีรายได้จากธุรกิจใหม่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนใน Elite Havens ตั้งแต่ปลายไตรมาส 3 ปี 2561 และการเปิดโรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพ ในไตรมาส 2 ปี 2562

ธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง

	ไตรมาส 4/2562	ไตรมาส 4/2561	เปลี่ยนแปลง 12 เดือน 2562	12 เดือน 2561	เปลี่ยนแปลง
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	53.9%	78.8%	-31.6%	68.9%	-10.9%
ค่าห้องเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	3,404	3,816	-10.8%	3,363	-8.4%
รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาทต่อคืน)	1,833	3,006	-39.0%	2,319	-18.4%

หมายเหตุ : ข้อมูลทางสถิติไม่รวมโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ และโรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพ เพื่อการเปรียบเทียบ

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง 897 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 24.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปีมีจำนวน 3,413 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนแบ่งเป็น

- ในไตรมาส 4 ปี 2562 โรงแรมในประเทศมีรายได้ลดลงร้อยละ 32.8 และสำหรับปีลดลงร้อยละ 31.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการปิดตัวของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ การปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วนของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และรายได้ที่ลดลงจากโรงแรมดุสิตปรีนเซส ศรีนครินทร์ จากผลกระทบจากการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดินและการแข่งขันทางตลาดที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโรงแรมดุสิตธานี ลา กูน่า ภูเก็ต หลังจากการปรับปรุงโรงแรมแล้วเสร็จ และจากการเปิดให้บริการโรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพ ในไตรมาส 2
- ในไตรมาส 4 ปี 2562 โรงแรมในต่างประเทศมีรายได้ลดลงร้อยละ 7.8 และสำหรับปีลดลงร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดโรงแรมใหม่ของผู้แข่งในประเทศฟิลิปปินส์ และสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และผลกระทบเชิงลบจากการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินดอลลาร์สหรัฐและฟิลิปปินส์เปโซ สำหรับปี 2562 มีรายได้ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนแม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น

● ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม จำนวน 116 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.2 และสำหรับปีมีจำนวน 378 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับสกุลอื่น ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมโดยภาพรวม อย่างไรก็ตามบริษัทมีรายได้จากธุรกิจบริหารจัดการวิลล่าระดับหรูเพิ่มขึ้นจากการลงทุนใน Elite Havens ตั้งแต่ปลายไตรมาส 3 ปี 2561

● ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุน

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนใน Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd. (Dusit Fudu) จำนวน 4 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 160.2 เนื่องจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น และ

สำหรับปี 2562 มีส่วนแบ่งผลขาดทุนจำนวน 15 ล้านบาท ขาดทุนใกล้เคียงกับปีก่อน จากผลประกอบการที่ดีขึ้นในช่วงครึ่งปีแรกของ Dusit Fudu

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 124 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 58.7 และสำหรับปีมีจำนวน 460 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 48.5 สาเหตุหลักเนื่องจากรายได้ที่ลดลงจากการปิดตัวของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ การปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน บางส่วน และผลกระทบจากก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดินต่อโรงแรมดุสิตปรีนเซส ศรีนครินทร์ ในขณะที่ผลประกอบการของโรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพ ยังอยู่ในระยะเริ่มต้น (เริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาส 2 ปี 2562) ประกอบกับได้รับผลกระทบจากการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับสกุลเงินอื่นๆ ทำให้โรงแรมทั้งในและต่างประเทศมี EBITDA ลดลง และมีค่าใช้จ่ายพนักงานของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ ที่ยังคงอยู่กับบริษัท ตลอดจนมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2562

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของธุรกิจโรงแรมจำนวน 65 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34.2 และสำหรับปี มีจำนวน 337 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากสินทรัพย์ของโรงแรม ดุสิตธานี กรุงเทพ และโรงแรมอื่นในเครือได้ทยอยบันทึกค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว

ธุรกิจการศึกษา

ไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจการศึกษา 103 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.9 และสำหรับปี มีจำนวน 390 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นผลจากการลดลงในส่วนแบ่งกำไรจาก เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต เนื่องจากมีรายได้บางส่วนเพิ่มจากค่าเช่าและค่าเสื่อมราคาจากการย้ายสถานที่และเพิ่มพื้นที่เพื่อขยายธุรกิจในอนาคต มีส่วนแบ่งผลขาดทุนจาก Dusit Hospitality Education Philippines Inc สูงขึ้นเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ธุรกิจการศึกษาปีก่อนหน้ามีรายได้ค่าธรรมเนียมจาก วิทยาลัย Lyceum ในประเทศฟิลิปปินส์ ทั้งนี้วิทยาลัยดุสิตธานีมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มหลักสูตรระยะสั้นเพื่อขยายฐานรายได้ และลดผลกระทบจากการแข่งขันเนื่องจากประชากรวัยศึกษาลดลง

บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจการศึกษาสำหรับไตรมาสนี้ 25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.9 และสำหรับปี จำนวน 28 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการลดลงของรายได้ดังกล่าวข้างต้น

ธุรกิจอาหาร

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอาหารจำนวน 91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86 ล้านบาทและสำหรับปีจำนวน 402 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 383 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งได้รับผลกระทบในทางบวกอย่างต่อเนื่องจากการเข้าลงทุนในบริษัท เอ็มเพอควัวร์ เคเทอร์ริ่ง จำกัด ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2562 ส่งผลให้ธุรกิจอาหารมีรายได้เติบโตขึ้นและมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นร้อยละ 5.1 และร้อยละ 6.6 ของรายได้รวมในไตรมาส 4 และปี 2562 ตามลำดับ

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอาหารจำนวน 5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.7 และสำหรับปีเป็นจำนวน 56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 273.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจากการลงทุนดังกล่าวข้างต้น

ธุรกิจอื่น

ไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอื่น 596 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 207.2 และสำหรับปีจำนวน 1,549 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 212.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากกำไรจากการขายเงินลงทุนระยะยาวในไตรมาส 2 กำไรจากการขายโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ในไตรมาส 3 กำไรจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนใหม่ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนเพื่อค้าในไตรมาส 4 และมีรายได้จากธุรกิจใหม่ของบริษัท ดุสิต ฮอสปิทัลลิตี้ เซอร์วิส เซส จำกัด ที่เปิดดำเนินการธุรกิจเมื่อต้นปีนี้ (ธุรกิจจัดเลี้ยงนอกสถานที่ (Dusit Events) ธุรกิจรับทำความสะอาด (Dusit on Demand)) และเปิดให้บริการร้านอาหาร “บ้านดุสิตธานี” อย่างเต็มรูปแบบในปลายไตรมาส 3

ในไตรมาส 4 ปี 2562 EBITDA จากธุรกิจอื่นมีจำนวน 318 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 346 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับปี มีจำนวน 830 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 783 ล้านบาท จากปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นตามที่กล่าวข้างต้น แม้ว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น

กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัท EBITDA เท่ากับ 472 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 53.7 และสำหรับปี เท่ากับ 1,374 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของ EBITDA ในธุรกิจอาหาร และธุรกิจอื่นๆ ตามที่กล่าวข้างต้น

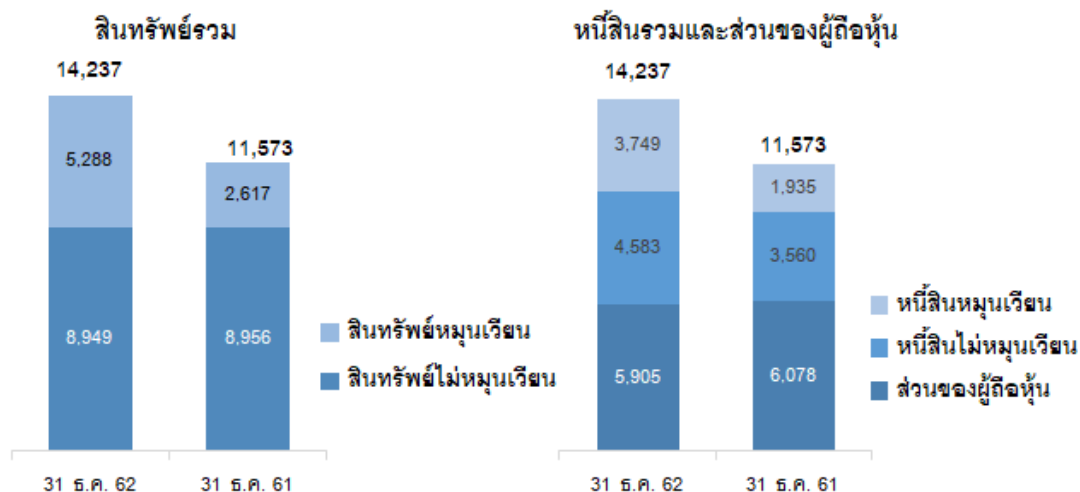
ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.4 และสำหรับปีจำนวน 118 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 81.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากดอกเบี้ยที่บริษัทออกไปเมื่อปลายไตรมาสที่ 3 ปี 2561 และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในปี 2562

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิรวมส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 266 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 91.4 และสำหรับทั้งปีจำนวน 605 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากกำไรจากการขายโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ กำไรจากการจัดประเภทเงินลงทุนใหม่ และการขายเงินลงทุนต่างๆ รวมถึงผลประกอบการจากธุรกิจอาหารที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

สำหรับกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่มีจำนวนน้อยกว่ากำไรสุทธิเนื่องจากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นนั้นเกิดจากผลประกอบการของบริษัทในกลุ่มบริษัทลงทุนคู่กับคู่ค้า



สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 14,237 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,664 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.0 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมปีก่อน

- สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 2,671 ล้านบาท โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จากการจัดโครงสร้างของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เงินลงทุนชั่วคราวจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนใหม่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 7 ล้านบาท โดยหลักเกิดจาก ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ลดลงจากการขายโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน หักลบกับการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ดินและอาคารจ่ายล่วงหน้าจากการลงทุนในโรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพ และธุรกิจร้านอาหาร บ้านดุสิตธานี และค่าความนิยมจากการซื้อบริษัทย่อย

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 8,332 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,837 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.6 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ปีก่อน

- หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,814 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและการลงทุนในโครงการต่างๆ ตามแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัทเป็นการชั่วคราว (Bridging finance)
- หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,023 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติม เพื่อลงทุนในโครงการต่างๆ และชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นบางส่วน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้นจำนวน 5,905 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.8 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ปีก่อน ประกอบด้วยส่วนของบริษัทจำนวน 4,726 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 1,179 ล้านบาท

กระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสุทธิ 1,488 ล้านบาท (หลังผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน) เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,112 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

บริษัทมีเงินสดรับสุทธิ 2,328 ล้านบาท ประกอบด้วย

- จากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 450 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลสุทธิของเงินสดรับจากการขายและให้บริการ หักกลับกับเงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายและภาษีเงินได้
- จากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,875 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการหลักจากเงินรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น 9,266 ล้านบาท หักด้วยเงินจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น 7,676 ล้านบาท เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว 1,197 ล้านบาท เงินจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว 317 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจ่าย 114 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 481 ล้านบาท

แหล่งใช้ไปของเงินทุน

บริษัทมีเงินสดจ่ายสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 779 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการหลักจาก

- เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยชื่อ บริษัท เอ็มเพอควิว์ เคเทอริง จำกัด จำนวน 471 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 646 ล้านบาท ส่วนใหญ่ลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 1,239 ล้านบาท เงินสดจ่ายค่าเช่าที่ดินและอาคารจ่ายล่วงหน้า 773 ล้านบาท สำหรับโรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพ บ้านดุสิตธานี เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 2,394 ล้านบาท เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะยาวอื่น 216 ล้านบาท

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 4 และประจำปี 2562

หน่วย: ล้านบาท	31 ธ.ค.	% สิ้นทรัพย์	31 ธ.ค.	% สิ้นทรัพย์รวม	เปลี่ยนแปลง
	2562	รวม	2561		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,600	18.3%	1,112	9.6%	133.8%
เงินลงทุนชั่วคราว	933	6.6%	457	3.9%	104.2%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,465	10.3%	849	7.3%	72.6%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	290	2.0%	199	1.7%	45.7%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,288	37.1%	2,617	22.6%	102.1%
เงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	473	4.1%	-100.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,814	12.7%	1,980	17.1%	-8.4%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,475	24.4%	4,300	37.2%	-19.2%
ค่าเช่าที่ดินและอาคารจ่ายล่วงหน้า	1,381	9.7%	821	7.1%	68.2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,279	16.0%	1,382	11.9%	64.9%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,949	62.9%	8,956	77.4%	-0.1%
รวมสินทรัพย์	14,237	100.0%	11,573	100.0%	23.0%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,762	12.4%	167	1.4%	955.1%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,380	9.7%	1,248	10.8%	10.6%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	96	0.7%	241	2.1%	-60.2%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	511	3.6%	279	2.4%	83.2%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,749	26.3%	1,935	16.7%	93.7%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,602	11.3%	601	5.2%	166.6%
หุ้นกู้	998	7.0%	997	8.6%	0.1%
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	508	3.6%	534	4.6%	-4.9%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,475	10.4%	1,428	12.3%	3.3%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,583	32.2%	3,560	30.8%	28.7%
รวมหนี้สิน	8,332	58.5%	5,495	47.5%	51.6%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,726	33.2%	4,971	43.0%	-4.9%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,179	8.3%	1,107	9.6%	6.5%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,905	41.5%	6,078	52.5%	-2.8%

อัตราส่วนทางการเงิน

ความสามารถในการทำกำไร	31 ธ.ค.62	31 ธ.ค.61
อัตรากำไรขั้นต้น	26.4%	30.7%
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา	22.5%	18.0%
อัตรากำไรสุทธิ	5.2%	5.2%
ความมีประสิทธิภาพ	31 ธ.ค.62	31 ธ.ค.61
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น	6.6%	5.9%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	5.9%	4.6%
สภาพคล่อง	31 ธ.ค.62	31 ธ.ค. 61
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.41	1.35
นโยบายทางการเงิน	31 ธ.ค.62	31 ธ.ค. 61
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.94	0.40
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.20	0.09
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	1.76	1.11
	31 ธ.ค.62	31 ธ.ค. 61
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)**	7.76	7.73

** คำนวณจากกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้/ดอกเบี้ยจ่าย

ในปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา ดีขึ้นแม้ว่ามีการปิดโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ เป็นผลจากกำไรจากการขายเงินลงทุน และโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ รวมทั้งมีผลประกอบการจากธุรกิจอาหารที่มากขึ้นจากการลงทุนในบริษัท เอ็มเพอริวอร์ เคเทอริง จำกัด สำหรับสถานะทางการเงินของบริษัทยังคงแข็งแกร่งแม้ว่าอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มมาอยู่ที่ 0.94 เท่า แต่ยังคงอยู่ภายใต้กรอบนโยบายของบริษัทที่กำหนดไว้ไม่เกิน 1.50 เท่าและต่ำกว่าข้อกำหนดหุ้นกู้ที่ไม่เกิน 1.75 เท่า และภาระหนี้สินดังกล่าวเป็นการจัดหาเงินเพื่อใช้ในโครงการลงทุนเพื่อพัฒนาธุรกิจของกลุ่มบริษัทในอนาคต

แนวโน้มในปี 2563

ปี 2563 จะเป็นปีแห่งความท้าทายอย่างยิ่งสำหรับบริษัทและธุรกิจการท่องเที่ยว จากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความไม่แน่นอนที่เกิดจากนโยบายการค้าของสหรัฐอเมริกา และแม้จะเห็นว่าเงินบาทเริ่มอ่อนค่าลงในช่วงระยะสั้นที่ผ่านมา เงินบาทยังคงแข็งค่าเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยเงินสกุลอื่นๆ ในภูมิภาคอาเซียน นอกจากนี้การระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ปลายปี 2562 เริ่มส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อธุรกิจท่องเที่ยวและการเดินทางระหว่างประเทศ ตั้งแต่ต้นปี ธุรกิจหลายแห่งเริ่มได้รับผลกระทบจากการพึ่งพิงห่วงโซ่อุปทาน (Supply chain) จากประเทศจีน ปัจจุบันเหล่านี้กระทบต่ออัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ภาคการผลิต ตลอดจนอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลง และการยกเลิกการจองห้องพักในฤดูกาลท่องเที่ยว (High season) ในเบื้องต้นบริษัทประเมินว่าอาจจะต้องใช้เวลาอย่างน้อย 5-6 เดือนกว่าที่ธุรกิจท่องเที่ยวจะทยอยพลิกฟื้น โดยคาดว่าน่าจะเริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวในช่วงปลายเดือนพฤษภาคมหรือต้นเดือนมิถุนายน ส่งผลให้บริษัทต้องปรับแผนการตลาดของธุรกิจโรงแรม โดยจัดแคมเปญและโปรโมชั่นมุ่งเน้นตลาดในประเทศมากขึ้นเพื่อรองรับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

ในปี 2563 บริษัทได้เริ่มโครงการเพิ่มประสิทธิภาพและการปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงานผ่านโครงการ Organizational Transformation โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม (Group CEO) เป็นผู้รับผิดชอบหลักในตำแหน่ง Chief Transformation Officer โดยมี Technology Transformation Leader และ Business Transformation Leader เป็นแกนหลักในการปฏิรูปองค์กร ซึ่งจะมุ่งเน้นถึง (1) การสร้างความเป็นเลิศในธุรกิจและเทคโนโลยีเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง (Disruption) (2) การเพิ่มมูลค่าในการให้บริการกับลูกค้าและ (3) การเพิ่มประสิทธิภาพขององค์กรเพื่อความยั่งยืนผ่านการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่มุ่งเน้นความสำเร็จและผลงาน (Performance based culture)

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างปรับประมาณการรายได้และงบลงทุนที่เกี่ยวข้อง โดยสรุปกลยุทธ์ธุรกิจในปี 2563 ดังนี้

ธุรกิจโรงแรม: บริษัทเน้นกลยุทธ์

- **กระจายความเสี่ยงโดยขยายธุรกิจไปต่างประเทศ สร้างสมดุลของรายได้จากโรงแรมทั้งในประเทศและต่างประเทศ** เป็นการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ระยะยาวที่ได้กำหนดไว้ โดยในปี 2563 บริษัทวางแผนเพิ่มจำนวนห้องพักประมาณ 2,000 ห้องจากการเปิดโรงแรมใหม่ในรูปแบบบริหารจัดการ (Asset light) จำนวน 9 แห่งในต่างประเทศ และเปิดโรงแรมที่เป็นเจ้าของ 1 แห่งในประเทศไทย (ASAI Chinatown) นอกจากนี้บริษัทยังอยู่ระหว่างศึกษาโอกาสในการขยายธุรกิจบริหารจัดการวิลล่าระดับหรูภายใต้แบรนด์ Elite Havens ในยุโรปและออสเตรเลีย เพื่อลดการพึ่งพาจากภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง
- **ปรับปรุงคุณภาพพอร์ตทรัพย์สินที่มีอยู่ (Asset portfolio rationalization)** บริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาจัดการทรัพย์สินโรงแรมที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนน้อยกว่าผลตอบแทนที่บริษัทต้องการ เพื่อนำเงินมาลงทุนในธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า

ธุรกิจการศึกษา: ยังคงได้รับผลกระทบจากโครงสร้างประชากรและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป และจากการปฏิวัติการศึกษาในยุคดิจิทัล (Education disruption) ส่งผลให้จำนวนนักศึกษาเข้าใหม่มีแนวโน้มลดลง เพื่อความสามารถในการเติบโตทางธุรกิจในระยะยาว บริษัทปรับกลยุทธ์ในการบริหารจัดการในปี 2563 ดังนี้

- **ปรับโครงสร้างหลักสูตรให้ทันสมัย** เพื่อเสริมสร้างศักยภาพของนักศึกษา และตอบโจทย์ความต้องการในตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป
- **เพิ่มการบูรณาการการเรียนการสอนเข้ากับการบริหารโรงแรม (Education-hotel integration)** ให้มากขึ้น
- **ขยายไปยังกลุ่มตลาดใหม่** โดยการปรับหลักสูตรการศึกษาภาคพิเศษ (Non-Degree program) เป็นหลักสูตรการศึกษาภาคปกติ (Degree program) และเจาะตลาดอาชีวศึกษา ตลอดจนหลักสูตรก่อนปริญญาตรี (Pre-degree)
- **ปรับกลยุทธ์ธุรกิจการศึกษาในประเทศฟิลิปปินส์** โดยปัจจุบัน Dusit Thani Philippines, Inc. (DTPI) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทในประเทศฟิลิปปินส์ อยู่ระหว่างศึกษาการขายหุ้นของ Dusit Hospitality Education Philippines (DHMC) ซึ่งประกอบธุรกิจโรงเรียนการโรงแรม Dusit Hospitality Management College ในประเทศฟิลิปปินส์ เนื่องจากที่ผ่านมาโครงการนี้มีความล่าช้าอยู่พอสมควร บริษัทจึงตัดสินใจลดความเสี่ยงจากการเพิ่มทุนใน DHMC และปรับกลยุทธ์เป็นรับจ้างบริหารแทน ทำให้บริษัทยังรักษาโมเดล Education-hotel integration กับโรงแรมดุสิต ดีทู เดอะพอร์ท มะนิลาได้ดั้งเดิม เป็นการปรับพอร์ตการลงทุนในประเทศฟิลิปปินส์โดยใช้แนวทาง Asset light แทนการลงทุน การจัดการดังกล่าวสอดคล้องกับแนวทางการปรับโครงสร้างธุรกิจการศึกษาของกลุ่มดุสิตในอนาคต และเป็นการบริหารจัดการธุรกิจโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา ซึ่งสัญญาเช่าจะครบกำหนดในอีก 8.5 ปีข้างหน้าไปในคราวเดียวกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้น DHMC มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและชำระคืนภาระหนี้บางส่วน of DTPI

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: บริษัทยังคงหาแนวทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ โดยยังมองการร่วมทุนกับพันธมิตรที่แข็งแกร่งอยู่ที่

- โครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม “ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค” ปัจจุบันอยู่ระหว่างการรื้อถอนอาคารโรงแรมและอาคารรอง ตลอดจนได้ทำการต่อเติมตามแผนงาน ซึ่งการรื้อถอนอาคารและการต่อเติมคาดว่าจะแล้วเสร็จตามแผนในเดือนมิถุนายนและธันวาคม 2563 ตามลำดับ ทั้งนี้บริษัทมีแผนที่จะขายอาคารที่พักอาศัย (Residence) หลังจากก่อสร้างสำนักงานขายและห้องชุดตัวอย่างเสร็จในช่วงกลางปี 2563 สำหรับกำหนดการแล้วเสร็จของโครงการยังคงเหมือนเดิม คือ เปิดโรงแรมในต้นปี 2566 ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในปลายปี 2566 และอาคารที่พักอาศัยในกลางปี 2567
- โครงการพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ “เดอะ แอสปัดัน ศรีราชา บาย ออริจิน แอนด์ ดุสิต” ได้เลื่อนแผนการขาย Pre-sale ออกไปเป็นไตรมาส 2 ปี 2563 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงทำให้ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไป
- **โอกาสในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศฟิลิปปินส์** ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนกับ Metro Pacific Investments Corporation (MPIC) เพื่อพัฒนาคอนโดมิเนียม 3 แห่ง

และโรงแรม 2 แห่งในประเทศฟิลิปปินส์ (MPIC เป็นบริษัทจดทะเบียนใน The Philippine Stock Exchange และเป็นผู้พัฒนาโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ในประเทศฟิลิปปินส์ อาทิ โรงไฟฟ้า ทางหลวง การประปา และรถไฟรางเบา)

การร่วมลงทุนกับ MPIC จะช่วยขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจคอนโดมิเนียมและโรงแรมของบริษัทในประเทศฟิลิปปินส์และช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มทางธุรกิจให้แก่บริษัท เนื่องจากอุปสงค์และอุปทานของธุรกิจคอนโดมิเนียมในประเทศฟิลิปปินส์มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งธุรกิจโรงแรมในประเทศฟิลิปปินส์มีโอกาสในการเติบโตสูงกว่าประเทศไทย ซึ่งสามารถเห็นได้จากอัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPar) ความร่วมมือทางธุรกิจในครั้งนี้จะทำให้บริษัทสามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอในอนาคต การเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับ MPIC นอกจากจะเกิดประโยชน์เกื้อหนุนร่วมกัน (Synergy) โดยนำความเชี่ยวชาญของทั้งสองฝ่ายมาใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อก่อให้เกิดการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทที่ต่อเนื่องและมีมั่นคงในอนาคต

ธุรกิจอาหาร: ธุรกิจอาหารของบริษัทยังขยายตัวและมีแผนที่จะรับรู้ผลกำไรจากเงินลงทุน

- **การเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง (Recurring revenue) จากธุรกิจการให้บริการจัดการอาหาร (Catering) แก่โรงเรียนนานาชาติ** ในเดือนมกราคม 2563 Epicure Catering (ECC) ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น The Caterers Joint Stock Company (Caterers) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการจัดการด้านอาหารและเครื่องดื่มที่ประเทศเวียดนาม ซึ่งจะทำให้ ECC มีส่วนแบ่งตลาดอันดับหนึ่งในธุรกิจการให้บริการ Catering อาหารแก่โรงเรียนนานาชาติทั้งในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม และเป็นผู้นำในตลาดอาเซียน

ทั้งนี้ ECC จะเข้าซื้อหุ้นใน Caterers ทั้งหมด โดยแบ่งการเข้าซื้อหุ้นออกเป็น ครั้งแรกในสัดส่วนร้อยละ 51 ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 (มูลค่าการลงทุนประมาณ 2.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 61.2 ล้านบาทที่อัตราแลกเปลี่ยน 30 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ) และจะซื้อหุ้นเพิ่มอีกร้อยละ 19 ภายในกลางปี 2564 และซื้อหุ้นที่เหลืออีกร้อยละ 30 ภายในไตรมาส 1 ของปี 2565

- **การขยายตัวของธุรกิจอาหารเพื่อสุขภาพภายใต้แบรนด์ “Kauai” (คา-วา-อิ)** ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท ดุสิต เรียด ฟู้ดส์ จำกัด ซึ่งเปิดร้านอาหารเพื่อสุขภาพสาขาแรกที่เวอร์จิน แอ็คทีฟ 101 ในปลายปี 2562 และมีแผนที่จะเปิดจุดขายมากขึ้นในปี 2563
- **การขายเงินลงทุนบางส่วนใน NR Instant Produce (NRF) ตามแผนการจัดการการลงทุนและโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัท (Balance sheet rationalization)** เพื่อรับรู้ผลตอบแทนจากการลงทุน ทั้งนี้แนวโน้มการเติบโตทางธุรกิจของ NRF ยังมีทิศทางที่ดีและมีแผนที่จะเติบโตทางธุรกิจในอนาคต อย่างไรก็ตามทาง NRF ต้องการปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อน IPO ผู้ถือหุ้นเดิมของ NRF จึงต้องการซื้อหุ้นคืนเพื่อนำหุ้นดังกล่าวไปจัดสรรเพื่อให้มีจำนวน Strategic investors เพิ่มขึ้น หลังการขายเงินลงทุนใน NRF Dusit Foods ยังเป็น Strategic shareholder ใน NRF ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 6.382
- **โอกาสในการเติบโตของธุรกิจจำหน่ายอาหารสำเร็จรูปพร้อมปรุงภายใต้แบรนด์ “ของไทย” บริษัทได้เริ่มทำการตลาดในประเทศสหรัฐอเมริกาในปลายปี 2562 และมีแผนที่จะสร้างรายได้เพิ่มขึ้นในปี 2563**

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 4 และประจำปี 2562

- พัฒนารูกริกฟรานไชส์ร้านอาหารนอกโรงแรม ได้แก่ ร้านอาหารเวียดนาม “เหียนดอง” และคอฟฟี่ชอป “Dusit Gourmet”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุกิจ งามสง่าพงษ์

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ