

บทสรุปของผู้บริหาร

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีรายได้รวม 825 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.0 จากไตรมาส 4 ปี 2563 ถึงแม้ธุรกิจโรงแรมจะปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 58.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศเป็นหลัก เนื่องจากหลายประเทศเริ่มผ่อนคลายมาตรการเดินทางระหว่างประเทศมากขึ้น ส่วนรายได้ธุรกิจโรงแรมในประเทศโดยรวมทยอยปรับตัวดีขึ้นจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ลดความรุนแรงจากไตรมาสก่อนหน้า ตลอดจนการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ และการเปิดประเทศ (Reopen) ในเดือนพฤศจิกายน 2564 ทำให้เริ่มมีนักท่องเที่ยวจากทั้งในและต่างประเทศเดินทางมากขึ้น อย่างไรก็ตามรายได้จากธุรกิจการศึกษาและธุรกิจอาหารลดลงจากการหยุดให้บริการชั่วคราวจากการระบาดของ COVID-19 และรายได้อื่นลดลงเนื่องจากกำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นลดลงและในช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการขายเงินลงทุนและกำไรจากการรวมธุรกิจแบบขึ้น ในขณะที่กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้รวม 3,443 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากในช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น กำไรจากการขายโรงแรมดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่ การเพิ่มขึ้นของกำไรจากการขายเงินลงทุน กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่น ประกอบกับรายได้จากการดำเนินธุรกิจการศึกษาและธุรกิจอาหารลดลงจากการระบาดของ COVID-19 รอบที่ 2 และ 3 และรายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 341 ล้านบาทและ EBITDA -36 ล้านบาท ลดลง 207 ล้านบาท และลดลง 278 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ สำหรับปี 2564 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 945 ล้านบาท เมื่อเทียบกับขาดทุนสุทธิ 1,011 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน และมี EBITDA 515 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292 ล้านบาทจากปีก่อน

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)		ปี 2564	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
	4/2564	4/2563						
ธุรกิจโรงแรม	649	409	240	58.7%	1,797	1,579	218	13.8%
ธุรกิจการศึกษา	86	118	-32	-27.1%	302	386	-84	-21.8%
ธุรกิจอาหาร	60	212	-152	-71.7%	279	456	-177	-38.8%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-1	-1	-	-	244	257	-13	-5.1%
อื่นๆ	31	293	-262	-89.4%	821	642	179	27.9%
รวมรายได้	825	1,031	-206	-20.0%	3,443	3,320	123	3.7%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา	-36	242	-278	NM-	515	223	292	130.9%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	-274	13	-287	NM-	-531	-630	99	15.7%
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	-341	-134	-207	-154.5%	-945	-1,011	66	6.5%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	-0.40	-0.16	-0.24	-149.5%	-1.12	-1.20	0.08	6.6%

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 4 และปี 2564

หน่วย: ล้านบาท	รายได้ตามประเภทธุรกิจ				EBITDA ตามประเภทธุรกิจ			
	ไตรมาส 4/2564	ไตรมาส 4/2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)		ไตรมาส 4/2564	ไตรมาส 4/2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
ธุรกิจโรงแรม	649	409	240	58.7%	104	17	87	511.8%
ธุรกิจการศึกษา	86	118	-32	-27.1%	5	35	-30	-85.7%
ธุรกิจอาหาร	60	212	-152	-71.7%	-30	38	-68	NM-
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-1	-1	-	-	-15	-14	-1	-7.1%
อื่นๆ	31	293	-262	-89.4%	-100	166	-266	NM-
รวม	825	1,031	-206	-20.0%	-36	242	-278	NM-

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 825 ล้านบาท ลดลง 206 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 78.7 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 10.4 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 7.3 รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ -0.1 และรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 3.7

หน่วย: ล้านบาท	รายได้ตามประเภทธุรกิจ				EBITDA ตามประเภทธุรกิจ			
	ปี 2564	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)		ปี 2564	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
ธุรกิจโรงแรม	1,797	1,579	218	13.8%	80	-183	263	NM+
ธุรกิจการศึกษา	302	386	-84	-21.8%	-6	58	-64	-110.3%
ธุรกิจอาหาร	279	456	-177	-38.8%	-101	34	-135	NM-
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	244	257	-13	-5.1%	200	234	-34	-14.5%
อื่นๆ	821	642	179	27.9%	342	80	262	327.5%
รวม	3,443	3,320	123	3.7%	515	223	292	130.9%

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 3,443 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 123 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 52.2 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 8.8 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 8.1 รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 7.1 และรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 23.8

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 649 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจากการผ่อนคลายมาตรการในการเดินทางในหลายๆ ประเทศ โดยธุรกิจโรงแรมของบริษัททั้งในแถบตะวันออกกลาง สาธารณรัฐมัลดีฟส์ และประเทศฟิลิปปินส์ มีรายได้เพิ่มขึ้นและยังมีทิศทางที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่วนประเทศไทยที่ประกาศเปิดประเทศเพื่อต้อนรับนักท่องเที่ยวที่ฉีดวัคซีนครบโดสจากประเทศที่กำหนดเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ที่ผ่านมา ทำให้เริ่มมีนักท่องเที่ยวจากทั้งในและต่างประเทศเดินทางมากขึ้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมในประเทศไทยมีแนวโน้มที่ดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2564 สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 1,797 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศที่กลับมาให้บริการอย่างเต็มรูปแบบและมีการฉีดวัคซีนป้องกัน

COVID-19 ให้ประชากร ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยเผชิญกับการระบาดของ COVID-19 ที่มีผลกระทบมากกว่าปีก่อน

ธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง

	ไตรมาส 4/2564	ไตรมาส 4/2563	เปลี่ยนแปลง	ปี 2564	ปี 2563	เปลี่ยนแปลง
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	52.6%	39.4%	33.3%	39.7%	35.5%	11.8%
ค่าห้องเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	3,419	2,710	26.2%	2,928	3,212	-8.8%
รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาทต่อคืน)	1,798	1,069	68.2%	1,162	1,140	1.9%

หมายเหตุ: ข้อมูลทางสถิติไม่รวมโรงแรม อาคัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์ เพื่อการเปรียบเทียบ

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง 566 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 54.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปีมีจำนวน 1,556 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนแบ่งเป็น

- โรงแรมในประเทศไทยมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2563 สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของโรงแรม ดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ผ่านโครงการ “ภูเก็ต แซนด์บ็อกซ์” ซึ่งเปิดรับนักท่องเที่ยวที่ฉีดวัคซีนครบแล้วเข้ามาในประเทศไทยโดยไม่ต้องกักตัวตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 โดยมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนและร้อยละ 9.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่โรงแรมอื่นในประเทศไทยส่วนใหญ่มีรายได้ลดลงจากการปรับเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางเข้าประเทศสำหรับผู้ที่ได้รับวัคซีนครบถ้วนตามคำสั่งของรัฐบาลเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 โดยเปลี่ยนจากการกักตัว State Quarantine ซึ่งกำหนดให้กักตัวเป็นเวลา 7-14 วันเป็นระบบ Test & Go ซึ่งเหลือแค่ 1 วัน ทำให้รายได้ในส่วนนี้ลดลงจากจำนวนวันที่เข้าพักลดลง ประกอบกับมีการยกเลิกการจองห้องพักเนื่องจากการระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์โอมิครอนในช่วงปลายไตรมาส 4 สำหรับปี 2564 โรงแรมในประเทศไทยมีรายได้ลดลงร้อยละ 39.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อในช่วงไตรมาส 2 และ 3 มากกว่าปีก่อน
- โรงแรมในต่างประเทศมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 95.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2563 โดยเพิ่มขึ้นจากโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เนื่องจากกำลังเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว โดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศซาอุดีอาระเบีย สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ กาตาร์ รัสเซียและอินเดีย และโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา จากกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในประเทศและชาวฟิลิปปินส์ที่เดินทางกลับเข้ามาในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง ซึ่งต้องเข้าสถานที่กักกันตามคำสั่งของรัฐบาล อีกทั้งยังได้เปิดให้บริการสำหรับผู้ที่ต้องการพักผ่อนแบบ Staycation เมื่อปลายเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมาอีกด้วย สำหรับรายได้ในปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลจากรายได้ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 119.6 จากการกลับมาให้บริการตามปกติตั้งแต่ปลายไตรมาส 2 ปี 2563 โดยมีกลุ่มลูกค้าหลักจากประเทศอินเดียและประเทศรัสเซีย และโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 แม้ว่าประเทศฟิลิปปินส์ยังคงมีมาตรการล็อกดาวน์หลายรูปแบบในพื้นที่ต่างๆ เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อไวรัสอย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม จำนวน 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 97.6 และสำหรับปี 2564 มีรายได้จำนวน 241 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 63.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมภายใต้แบรนด์ดุสิตธานีทั้งในและต่างประเทศหลังจากการเปิดน่านฟ้าและการท่องเที่ยวในต่างประเทศที่ฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยส่วนใหญ่เป็นประเทศแถบตะวันออกกลาง ประเทศสิงคโปร์ และประเทศสหรัฐอเมริกา (กวม) ประกอบกับผลการดำเนินงานของธุรกิจบริหารจัดการและให้เช่าวิลล่าหรูภายใต้แบรนด์ Elite Havens ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากประเทศไทยได้เปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และอัตราการจองห้องพักจากกลุ่มลูกค้าภายในประเทศไทยและอินโดนีเซียที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวและรายได้ของ Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd. ที่เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาทในไตรมาส 4 และเพิ่มขึ้น 41 ล้านบาทในปี) โดยเป็นผลจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศจีนที่ฟื้นตัวจากกลุ่มนักท่องเที่ยวในประเทศและวิธีการลงบัญชีที่เปลี่ยนแปลงตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2563 เป็นต้นไป

ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุน

ในไตรมาส 1-3 ปี 2563 บริษัทมีส่วนแบ่งผลขาดทุนจาก Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd. จำนวน 8 ล้านบาท จากนั้นในไตรมาส 4 ปี 2563 บริษัทมีการลงทุนเพิ่มและส่งผลให้การบันทึกบัญชีเปลี่ยนจากวิธีส่วนได้เสียเป็นการทำงบการเงินรวม จึงบันทึกรายได้รวมอยู่ในส่วนธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2563 เป็นต้นไป

ในไตรมาส 4 ปี 2564 และปี 2564 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 104 ล้านบาทและ 80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87 ล้านบาทและ 263 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากรายได้ของโรงแรมในต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นจากการกลับมาให้บริการตามปกติตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของธุรกิจโรงแรมจำนวน 160 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.9 และสำหรับปี 2564 จำนวน 642 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากการเปิดโรงแรม อาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์ ในไตรมาส 3 ปี 2563 และการขายโรงแรม ดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่ ในเดือนสิงหาคม 2564

นอกจากนี้บริษัทบันทึกค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 106 ล้านบาทจากโรงแรม ดุสิต สวีท ราชาดารี กรุงเทพฯ โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่ จากผลกระทบต่อธุรกิจจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในไตรมาส 1 ปี 2564

ธุรกิจการศึกษา

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจการศึกษา 86 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27.1 สาเหตุหลักจากวิทยาลัยดุสิตธานี มีการลดค่าเล่าเรียนและรายได้ค่าธรรมเนียมบางประเภทให้กับนักศึกษาจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเรียนการสอนเป็นแบบออนไลน์ การเลื่อนหลักสูตรระยะสั้นออกไปเนื่องจากการระบาดของ COVID-19 รายได้จากโรงเรียนสอนประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิตที่ลดลงจากการปิดสถาบันการศึกษาชั่วคราวตามคำสั่งของภาครัฐในเดือนมกราคม 2564 (COVID-19 รอบที่ 2) และเดือนเมษายนจนถึงเดือนตุลาคม 2564 (COVID-19 รอบที่ 3) และส่วนแบ่งผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้น จาก Dusit Hospitality Education Philippines Inc และ The Food Education Bangkok (ลงทุนเพิ่มในไตรมาส 1 ปี 2564) จากค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2564 มีรายได้จำนวน 302 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากวิทยาลัยดุสิตธานีเลื่อนการเรียนการสอนของเดือนมิถุนายนในปีปัจจุบันออกไป 1 เดือนเนื่องจากการระบาดของ COVID-19 การลดค่าเล่าเรียนที่ตอบรับกับมาตรการของภาครัฐในการให้ความช่วยเหลือแก่นักศึกษาการปิดชั่วคราวของโรงเรียนสอนประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิตที่กล่าวไปข้างต้น และการรับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้น

บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจการศึกษาสำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 จำนวน 5 ล้านบาท ลดลง 30 ล้านบาท และปี 2564 จำนวน -6 ล้านบาท ลดลง 64 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากรายได้ที่ลดลงข้างต้น

ธุรกิจอาหาร

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอาหารจำนวน 60 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 71.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ของ Epicure Catering และ The Caterers (ดำเนินกิจการหลักในประเทศเวียดนาม ลงทุนโดย Epicure Catering ในไตรมาส 1 ปี 2563 และลงทุนเพิ่มจนครบในปลายไตรมาส 3 ปี 2563) ที่ลดลงจากการปิดสถาบันการศึกษาชั่วคราวตามคำสั่งของภาครัฐเนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ของสถาบันการศึกษาทั้งในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม โดย Epicure Catering ในประเทศไทยได้กลับมาให้บริการตามปกติในเดือนพฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป (จำนวน 29 โรงเรียนจากปกติ 32 โรงเรียน) อย่างไรก็ตาม The Caterers ยังคงได้รับผลกระทบจากการปิดสถาบันการศึกษาชั่วคราวถึงแม้ว่ารัฐบาลประเทศเวียดนามจะผ่อนปรนมาตรการล็อกดาวน์ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564 แต่โรงเรียนส่วนใหญ่ยังคงรูปแบบการเรียนการสอนแบบออนไลน์ สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอาหารจำนวน 279 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38.8 จากปีก่อน โดยมาจากผลกระทบจากการปิดสถาบันการศึกษาชั่วคราวในประเทศไทย (ในเดือนมกราคม เมษายน และปลายพฤษภาคมจนถึงกลางเดือนตุลาคม) และประเทศเวียดนาม (ในเดือนกุมภาพันธ์ และเมษายนจนถึงเดือนกันยายน)

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอาหารจำนวน -30 ล้านบาท ลดลง 68 ล้านบาท และสำหรับปี 2564 จำนวน -101 ล้านบาท ลดลง 135 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากผลประกอบการที่ลดลงของ Epicure Catering จากผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ดังกล่าวข้างต้นในขณะที่ The Caterers มี EBITDA ในไตรมาส 4 และปี 2564 จำนวน -22 และ -46 ล้านบาทตามลำดับ จากมาตรการล็อกดาวน์เนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ในประเทศเวียดนาม

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสียจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 จำนวน -1 ล้านบาทจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า บริษัท ออริจิ้น ดุสิต จำกัด และปี 2564 บริษัทมีรายได้และส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสียจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 244 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าบริษัท ดี ออริจิ้น ดุสิต จำกัด เพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาทจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการตลาด ในขณะที่มีรายได้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท (รายได้การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทสวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นเงิน 251 ล้านบาทและรายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการจากการเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทสวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 16 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2564 ในขณะที่มีรายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 262 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน)

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน -15 ล้านบาท ลดลง 1 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อนสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ที่เพิ่มขึ้นและสำหรับปี 2564 จำนวน 200 ล้านบาท ลดลง 34 ล้านบาทจากการลดลงของรายได้ข้างต้นกับค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น

ธุรกิจอื่น

ไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอื่น 31 ล้านบาท ลดลง 262 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากกำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นลดลง 152 ล้านบาท และในช่วงเดียวกันของปีก่อนมีการบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุน 139 ล้านบาทและกำไรจากการรวมธุรกิจแบบขั้น 46 ล้านบาท ในขณะที่กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เพิ่มขึ้น 58 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอื่นจำนวน 821 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 179 ล้านบาทหรือร้อยละ 27.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากกำไรจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (โรงแรม ดุสิตปรีนเซต เชียงใหม่) 303 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจาก DREIT ที่เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เพิ่มขึ้น 59 ล้านบาท กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นเพิ่มขึ้น 43 ล้านบาท แม้ว่ากำไรจากการขายเงินลงทุนลดลง 80 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทบันทึกกำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน 127 ล้านบาท กำไรจากการรวมธุรกิจแบบขั้น 46 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอื่นจำนวน -100 ล้านบาท ลดลง 266 ล้านบาทและปี 2564 จำนวน 342 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 262 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ข้างต้นและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง

กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

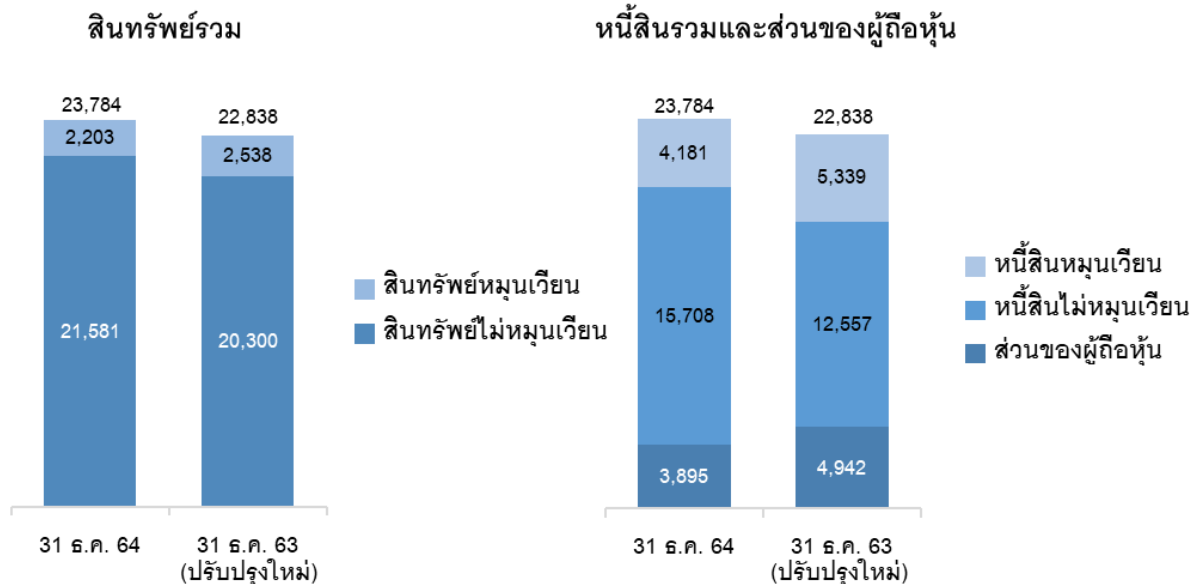
ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทรายงาน EBITDA เท่ากับ -36 ล้านบาท ลดลง 278 ล้านบาท และปี 2564 จำนวน 515 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากการเปลี่ยนแปลงของ EBITDA ในธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น ประกอบกับการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวดทำให้ต้นทุนคงที่ เช่น ค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าที่ปรึกษาลดลงอย่างยั่งยืน ซึ่งส่งผลให้บริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่สำหรับปีลงร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 120 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.1 สาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 และปี 2564 จำนวน 469 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากการออกหุ้นกู้ทั้ง 2 ครั้งระหว่างปีและดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว และการเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาว

กำไรสุทธิ

บริษัทมีขาดทุนสุทธิในไตรมาส 4 ปี 2564 จำนวน 341 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 154.5 และปี 2564 ขาดทุนสุทธิจำนวน 945 ล้านบาท ขาดทุนลดลงร้อยละ 6.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน



สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 23,784 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 946 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.0 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 335 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการรับชำระของลูกค้าหนี้การค้าจากการขายเงินลงทุนและยอดคงเหลือของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลงจากยอดสุทธิระหว่างกิจกรรมลงทุน กิจกรรมจัดหาเงิน และกิจกรรมดำเนินงาน ในขณะที่สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,281 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์จากการลงทุนในโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค โรงแรม ASAI Sathorn การพัฒนาระบบ ERP การเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นตามราคายุติธรรม การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน การเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการ “ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค” และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ในขณะที่สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคาและการตั้งค่าเผื่อจากการด้อยค่าของสินทรัพย์

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 19,889 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,993 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.1 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- หนี้สินหมุนเวียนลดลง 1,158 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด การชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน การลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นและหนี้สินหมุนเวียนอื่น ในขณะที่ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น

- หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 3,151 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้ระหว่างปี การเพิ่มขึ้นของรายได้รับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ลดลงจากการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้นจำนวน 3,895 ล้านบาท ลดลง 1,047 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.2 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยส่วนของบริษัทจำนวน 3,288 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 607 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผลประกอบการที่ลดลง

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 บริษัทเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากเดิมใช้วิธีราคาทุนมาเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้การแสดงผลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีความเหมาะสมยิ่งขึ้น โดยใช้วิธีปรับย้อนหลัง ทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 977 ล้านบาท หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 195 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 782 ล้านบาท

กระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,210 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 201 ล้านบาท (ก่อนผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน 9 ล้านบาท) เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,420 ล้านบาท

แหล่งใช้ไปของเงินทุน

บริษัทมีเงินสดจ่ายสุทธิใช้ไปสุทธิ 1,017 ล้านบาท มาจาก

- กิจกรรมลงทุน จำนวน 799 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลสุทธิของเงินสดจ่ายโดยหลักจากการซื้ออุปกรณ์ งานปรับปรุง ตกแต่ง และงานก่อสร้าง โครงการ “ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค” โรงแรม ASAI Sathorn และการพัฒนาระบบ ERP จำนวนรวม 1,131 ล้านบาท เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง โครงการ “ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค” จำนวน 369 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากการร่วมลงทุนในบริษัทที่จัดตั้งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท เดอะ คิว กิ้ง แคปิตอล แวงคอก จำกัด และบริษัท เดอะ ฟู้ดเอ็ดดูเคชั่น แวงคอก จำกัด จำนวนรวม 62 ล้านบาท เงินสดจ่ายในการลงทุนเพิ่มในบริษัท ดี ออร์จิน ดุสิต จำกัด จำนวน 16 ล้านบาท เงินสดจ่ายในการลงทุนเพิ่มในบริษัท สวมลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 52 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนรวม 66 ล้านบาท และอื่นๆ จำนวน 15 ล้านบาท หักกลับกับ เงินสดรับจากการขายที่ดินอาคารและอุปกรณ์จำนวน 363 ล้านบาท เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 461 ล้านบาท เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม 71 ล้านบาท และอื่นๆ จำนวน 17 ล้านบาท
- กิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 218 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน 4,492 ล้านบาท และ 93 ล้านบาทตามลำดับ เงินสดจ่ายจากการไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด 1,000 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระดอกเบี้ยจ่าย 455 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า 240 ล้านบาท หักกลับด้วยเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน 3,521 ล้านบาท

และ 580 ล้านบาทตามลำดับ เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระหว่างปี 2,000 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น 3 ล้านบาท

บริษัทมีเงินสดรับสุทธิ 816 ล้านบาท ได้มาจาก

- กิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 816 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดรับจากรายได้รับล่วงหน้าจำนวน 989 ล้านบาท เงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 691 ล้านบาท หักกลับกับผลสุทธิของเงินสดรับจากการขายและให้บริการ หักเงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายจากผลประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และภาษีเงินได้จ่ายจากผลประกอบการในปีก่อน

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 และปี 2564

หน่วย: ล้านบาท	31 ธ.ค.	% สิ้นทรัพย์	31 ธ.ค.	% สิ้นทรัพย์	เปลี่ยนแปลง
	2564	รวม	2563	รวม	
			(ปรับปรุงใหม่)		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,210	5.1%	1,420	6.2%	-14.8%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	197	0.8%	153	0.7%	28.8%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	438	1.8%	653	2.9%	-32.9%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	358	1.5%	312	1.4%	14.7%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,203	9.3%	2,538	11.1%	-13.2%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	610	2.6%	508	2.2%	20.1%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,631	6.9%	1,588	7.0%	2.7%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,152	4.8%	1,152	5.0%	0.0%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,785	24.3%	4,849	21.2%	19.3%
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	9,071	38.1%	9,437	41.3%	-3.9%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	853	3.6%	821	3.6%	3.9%
ค่าความนิยม	652	2.7%	652	2.9%	0.0%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	745	3.1%	550	2.4%	35.5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,082	4.5%	743	3.3%	45.6%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,581	90.7%	20,300	88.9%	6.3%
รวมสินทรัพย์	23,784	100.0%	22,838	100.0%	4.1%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,291	5.4%	2,252	9.9%	-42.7%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,121	4.7%	1,388	6.1%	-19.2%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,315	5.5%	233	1.0%	464.4%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	252	1.1%	243	1.1%	3.7%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.0%	999	4.4%	-100.0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	202	0.8%	224	1.0%	-9.8%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,181	17.6%	5,339	23.4%	-21.7%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,895	8.0%	2,496	10.9%	-24.1%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,517	31.6%	7,355	32.2%	2.2%
หุ้นกู้	1,979	8.3%	-	0.0%	100.0%
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	457	1.9%	483	2.1%	-5.4%
รายได้รับล่วงหน้า	2,356	9.9%	1,368	6.0%	72.2%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	860	3.6%	169	0.7%	408.9%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	644	2.7%	686	3.0%	-6.1%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	15,708	66.0%	12,557	55.0%	25.1%
รวมหนี้สิน	19,889	83.6%	17,896	78.4%	11.1%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	3,288	13.8%	4,243	18.6%	-22.5%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	607	2.6%	699	3.1%	-13.2%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,895	16.4%	4,942	21.6%	-21.2%

อัตราส่วนทางการเงิน		
ความสามารถในการทำกำไร	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 63
อัตรากำไรขั้นต้น	6.9%	5.9%
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา	15.0%	6.7%
อัตรากำไรสุทธิ	-27.4%	-30.5%
ความมีประสิทธิภาพ	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 63
		(ปรับปรุงใหม่)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น	-25.1%	-20.8%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	-2.3%	-3.3%
สภาพคล่อง	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 63
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.53	0.48
นโยบายทางการเงิน	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 63
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	4.35	3.21
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	3.92	2.84
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)*	6.05	4.22
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.68	1.22
	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 63
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)**	-1.13	-1.50

* คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

** คำนวณจากกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ดอกเบี้ยจ่าย

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 4.35 เท่า หากไม่รวมผลกระทบของ TFRS 16 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จะเท่ากับ 1.99 เท่า สำหรับหนี้สินที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รับล่วงหน้า เงินมัดจำรับจากลูกค้า และการออกหุ้นกู้ระหว่างปี เพื่อเป็นการจัดหาเงินเพื่อใช้หมุนเวียนในกิจการ และส่วนหนึ่งเพื่อใช้ในโครงการลงทุนและสำรองไว้เพื่อพัฒนาธุรกิจของกลุ่มบริษัทในอนาคต

เมื่อคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้สถาบันการเงินกล่าวคือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม จะมีค่าประมาณ 1.68 เท่า เป็นไปตามนโยบายของเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้สถาบันการเงินที่ไม่เกิน 1.75 เท่า

ทั้งนี้หากคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวตามคำนิยามข้อกำหนดของหุ้นกู้ของบริษัทที่ออกใหม่ในเดือนกรกฎาคม 2564 และ ธันวาคม 2564 กล่าวคือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจะมีค่าประมาณ 1.32 เท่า เป็นไปตามข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ไม่เกิน 3 เท่า

ระยะเวลาถ่วงเฉลี่ยในการเรียกชำระหนี้สำหรับปี 2564 โดยรวมของบริษัทอยู่ที่ 42 วัน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายที่กำหนด ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทซึ่งอยู่ในช่วงระยะเวลา 30-60 วัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้ให้การช่วยเหลือลูกค้าโดยการขยายระยะเวลา credit term เพิ่มเติมในช่วงที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดโรค COVID-19

แนวโน้มธุรกิจในปี 2565

สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปี 2565 ไว้ที่ร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การส่งออกขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ โดย สศช. ประเมินว่าในปี 2565 ประเทศไทยจะต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติได้ 5 ล้านคนเมื่อเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทยประมาณ 4 แสนรายในปี 2564 และ 6.7 ล้านคนในปี 2563

บริษัทมีมุมมองว่าภายใต้การแพร่ระบาดของ COVID-19 รอบใหม่สายพันธุ์โอมิครอน (Omicron) ตั้งแต่ในช่วงปลายปี 2564 จนถึงปัจจุบัน (เดือนกุมภาพันธ์ 2565) แม้ว่าจะเป็นความเสี่ยงต่อธุรกิจท่องเที่ยว แต่ขณะเดียวกันประเทศไทยมีอัตราการฉีดวัคซีนที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราการเสียชีวิตลดลงมากเมื่อเทียบกับสายพันธุ์เดลตา (Delta) การบริหารจัดการต่างๆ ของประเทศมีความพร้อมมากขึ้นโดยลำดับเมื่อเทียบกับปีแรกที่เกิดการแพร่ระบาด การที่ภาครัฐได้ผ่อนคลายมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดและเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 หลังจากที่ได้เริ่มโครงการภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์ในช่วงกลางปี 2564 เป็นต้นมา ทำให้บริษัทคาดว่า จะเห็นภาพการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมที่ชัดเจนขึ้นในครึ่งหลังของปี 2565 โดยในครึ่งปีแรกยังเป็นการพึ่งพาการท่องเที่ยวในประเทศ และคาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้นในครึ่งหลังของปี 2565

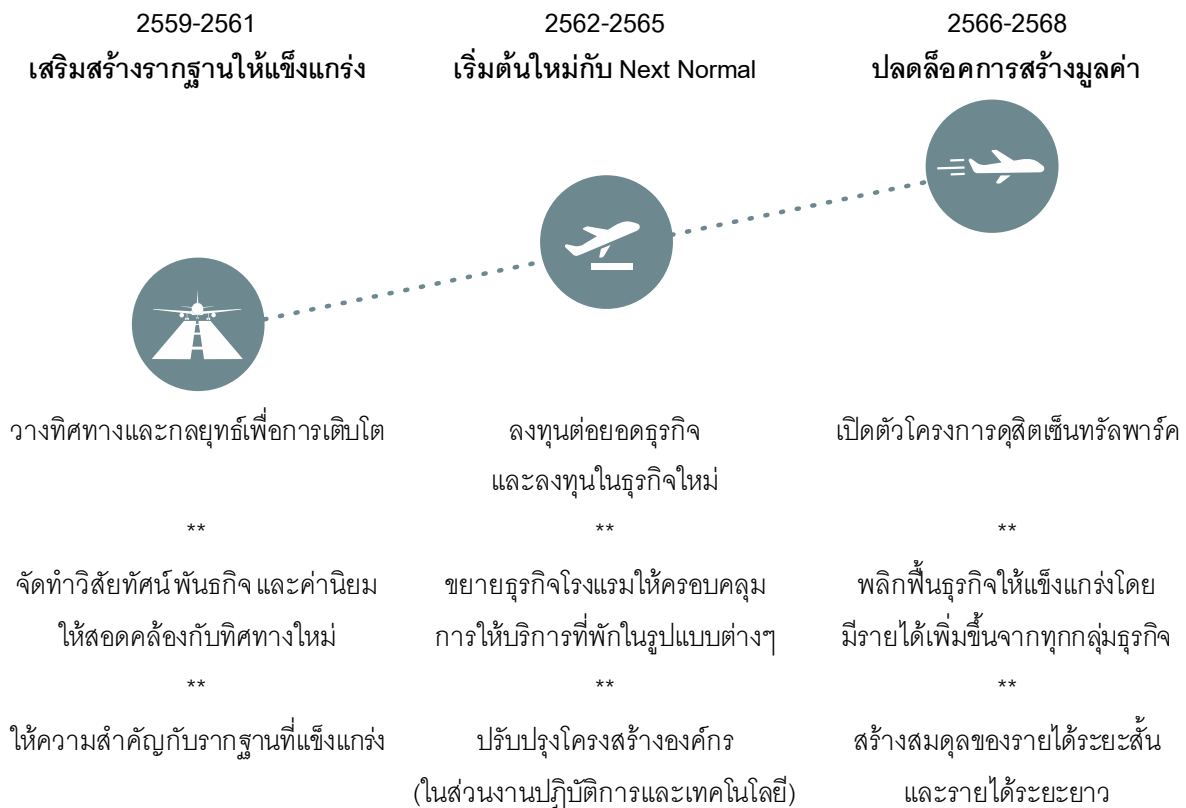
อย่างไรก็ตามปัจจัยล่าสุดที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยว คือ ประเด็นความขัดแย้งระหว่างประเทศรัสเซียกับยูเครนในปัจจุบัน หากมีความรุนแรงและยืดเยื้อมากขึ้นจนส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจของทั้งสองประเทศ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยซึ่งพึ่งพานักท่องเที่ยวชาวรัสเซียและยุโรป (ในสัดส่วนร้อยละ 4 และร้อยละ 17 ของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในประเทศไทยในปี 2562 ตามลำดับ) ย่อมจะได้รับผลกระทบตามไปด้วย

ท่ามกลางการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในระยะ 2 ปีที่ผ่านมา บริษัทได้ปรับตัวรับมือกับสถานการณ์และแนวโน้มธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปภายใต้ New Normal และเตรียมพร้อมสำหรับ Next Normal โดยกลยุทธ์หลักยังคงเป็นการสร้างสมดุล การกระจายความเสี่ยง และการเติบโต โดยบริษัทได้ปรับเปลี่ยนนิยามของกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจใหม่เป็นดังนี้

- **การสร้างสมดุลของรายได้ (Balance) จะเป็นการสร้างสมดุลของพอร์ตการลงทุน** โดยไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงการลงทุนเฉพาะในต่างประเทศเท่านั้น แต่ให้ความสนใจการลงทุนในหลายมิติ ทั้งการลงทุนในระยะสั้นและระยะยาว การลงทุนที่ให้รายได้ ผลกำไร ที่จะก่อให้เกิดความยั่งยืนทางธุรกิจ (จากแผนเดิมในปี 2560 ที่กำหนดว่าการสร้างสมดุลของรายได้เพื่อเพิ่มสัดส่วนของธุรกิจในแต่ละประเทศเป็นร้อยละ 50 และสร้างสมดุลการพัฒนาธุรกิจระหว่างการลงทุนสร้างโรงแรมเองกับรับจ้างบริหาร)
- **การเพิ่มความหลากหลายของประเภทธุรกิจเพื่อกระจายความเสี่ยง (Diversification) จะไม่ได้จำกัดที่สัดส่วนร้อยละของรายได้ แต่จะเน้นการเพิ่มรายได้และ EBITDA จากทุกกลุ่มธุรกิจ** (จากแผนเดิมในปี 2560 ที่ตั้งเป้ารายได้จากการลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของรายได้รวม)
- **การเติบโตของธุรกิจ (Expansion) จะไม่เน้นปริมาณ (Quantity) แต่เน้นคุณภาพ (Quality)** เช่น ธุรกิจโรงแรมจะขยายการให้บริการให้ครอบคลุมรูปแบบที่พักที่หลากหลาย เช่น การเปิดตัวแบรนด์ ASAI สำหรับ

คนรุ่นใหม่ที่ไม่จำเป็นต้องมีบริการเต็มรูปแบบอย่างโรงแรม แต่มีแพลตฟอร์มที่ทันสมัยเชื่อมต่อการให้บริการ เพื่อเพิ่มประสบการณ์แปลกใหม่ให้แก่ลูกค้า (จากแผนเดิมในปี 2560 ที่จะขยายจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นอีกเท่าตัวจากประมาณ 7,000 ห้องในปี 2559 เป็น 14,000 ห้องภายในปี 2564)

สำหรับแผนการสร้างเติบโตอย่างยั่งยืนนั้น ยังอยู่ภายใต้กรอบระยะเวลาเดิม คือ จากปี 2559 – 2568 แต่มีการปรับช่วงเวลาให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่ปรับใหม่ข้างต้น โดยปรับช่วงเวลาที่สองจากปี 2562-2564 (รับรู้ศักยภาพในการเติบโต) เป็น 2562-2565 (เริ่มต้นใหม่กับ Next Normal) และช่วงเวลาที่สามจากปี 2565-2568 เป็น 2566-2568 ดังนี้



ทั้งนี้ในปี 2565 บริษัทยังคงเน้นการบริหารจัดการ 3 เรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

- **การบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Model)** ปรับพอร์ตทรัพย์สินและเงินลงทุนเพื่อรับรู้กำไรหรือสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่า (Asset Optimization) เพิ่มสภาพคล่องและความยืดหยุ่นทางการเงิน เพื่อให้โครงสร้างองค์กรมีความคล่องตัวมากขึ้น
- **การบริหารจัดการธุรกิจ (Business Model)** ปรับแนวคิดในการทำธุรกิจและการให้บริการ โดยเน้นความร่วมมือกับพันธมิตร เน้นแนวความคิดสร้างสรรค์ เพื่อสร้างรายได้จากการให้บริการที่แตกต่าง ตอบโจทย์ลูกค้า โดยคำนึงถึงผู้ประกอบการในภาคธุรกิจเดียวกันและผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอื่นๆ
- **การปรับโครงสร้างองค์กร (Organization Model)** เร่งดำเนินการทำ Transformation ทั้งในส่วนของโครงสร้างขององค์กร บุคลากร และเทคโนโลยี ปรับทักษะของทีมงานเพื่อให้ตอบโจทย์กับภาวะธุรกิจในปัจจุบันและในอนาคต

ให้มีทั้งความพร้อม ความยืดหยุ่นและความคล่องตัว นอกจากนี้บริษัทได้นำเทคโนโลยีมาช่วยพัฒนาระบบงาน ทั้งระบบ ERP ระบบที่เกี่ยวกับการบริการลูกค้า ระบบปฏิบัติการ และระบบสนับสนุนอื่นๆ ตลอดจน Data Platform ให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น

ธุรกิจโรงแรม:

- แนวโน้มธุรกิจโรงแรมในปี 2565 มีทิศทางที่ดีขึ้นแม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังส่งผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากอัตราการได้รับวัคซีนที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ และการเปิดประเทศในเดือนพฤศจิกายน 2564 ทำให้เริ่มมีนักท่องเที่ยวจากทั้งในและต่างประเทศเดินทางมากขึ้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมในประเทศไทยมีแนวโน้มที่ดีขึ้น สำหรับธุรกิจโรงแรมของบริษัทในต่างประเทศทั้งในแถบตะวันออกกลาง สาธารณรัฐมัลดีฟส์ และประเทศฟิลิปปินส์นั้น คาดว่ายังคงมีทิศทางที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องหลังจากที่หลายประเทศเริ่มผ่อนคลายมาตรการเดินทางระหว่างประเทศมากขึ้น ด้วยปัจจัยดังกล่าวบริษัทคาดว่าจะรายได้ของธุรกิจโรงแรมในปี 2565 จะปรับตัวเพิ่มขึ้น มาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 75 ของรายได้ธุรกิจโรงแรมในปี 2562 (pre-COVID-19 level) หากสถานการณ์การแพร่ระบาดไม่กลับมารุนแรง และไม่มีภาวะสงครามที่ยืดเยื้อระหว่างรัสเซียและยูเครน

ธุรกิจการศึกษา:

- คาดว่าแนวโน้มธุรกิจการศึกษาในปี 2565 จะมีทิศทางที่ดีขึ้น เนื่องจากทั้งวิทยาลัยดุสิตธานีและโรงเรียนสอนการประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต สามารถกลับมาเปิดการเรียนการสอนได้บางส่วน ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 หลังจากที่ได้รับผลกระทบจากการปิดโรงเรียนตามคำสั่งของภาครัฐ โดยที่วิทยาลัยดุสิตธานียังคงปรับเปลี่ยนรูปแบบการเรียนการสอนให้ผสมผสานทั้ง Online และ Onsite สำหรับหลักสูตรปริญญาตรีและปริญญาโท นอกจากนี้จะมีการปรับหลักสูตรการเรียนการสอนให้ทันสมัยตอบโจทย์ความต้องการของตลาดแล้วทางวิทยาลัยดุสิตธานีตั้งเป้าจะเปิดรับสมัครนักเรียนนักศึกษาอีกกว่า 1,000 คน ซึ่งจะส่งผลให้จำนวนรวมของนักศึกษาในระดับปริญญาตรีมีมากกว่า 3,200 คน ในขณะที่เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต คาดว่าจะรับนักเรียนได้มากกว่า 300 คนต่อเทอม รวมถึงการปรับขึ้นค่าธรรมเนียมหลักสูตรอีกด้วย
- สำหรับโครงการ “Food School” คาดว่าจะเปิดได้ในปี 2565 โดยจุดเด่น คือ เป็นศูนย์ฝึกทำอาหารนานาชาติ และศูนย์บ่มเพาะผู้ประกอบการด้านอาหารและเครื่องดื่มครบวงจรแห่งแรกในไทย มีหลักสูตรสอนทำอาหารหลากหลายจากสถาบันที่มีชื่อเสียงของโลก ได้แก่ ALMA สถาบันสอนประกอบอาหารที่มีชื่อเสียงที่สุดจากอิตาลี TSUJI สถาบันสอนประกอบอาหารที่มีชื่อเสียงของญี่ปุ่น และวิทยาลัยดุสิตธานี

ธุรกิจอาหาร:

- ธุรกิจการให้บริการจัดการอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติ (International school catering) ในประเทศไทยได้เริ่มทยอยกลับมาให้บริการที่โรงเรียนส่วนใหญ่ในปลายไตรมาส 4 ปี 2564 หลังจากโรงเรียนปิดสถานที่ชั่วคราวตามคำสั่งของภาครัฐเนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ส่วนธุรกิจในประเทศเวียดนามมีแผนที่จะกลับมาเปิดให้บริการได้อีกครั้งหลังตรุษเต็ดเดือนกุมภาพันธ์ 2565

- ธุรกิจอาหารเพื่อสุขภาพภายใต้แบรนด์ KAUI (คาวาอิ) หลังจากที่ได้เปิด Flagship Store ในย่านอาคารสำนักงานบริเวณอโศกในช่วงกลางปี 2564 ในปี 2565 คาวาอิมีแผนที่จะสร้างรายได้เพิ่มเติมจากการเพิ่มเมนูเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่าย และเปิดร้านแห่งใหม่ในพื้นที่ศักยภาพสูงอีก 2 แห่ง
- Dusit Gourmet (ดุสิต กูร์เมต์) เป็นศูนย์จัดส่งอาหารที่มีคุณภาพให้กับโรงแรมและรีสอร์ท รวมถึงร้านอาหารต่างๆ ในเครือดุสิตทั้งในประเทศและต่างประเทศ และลูกค้าภายนอก โดยนอกจากจะส่งเบเกอรี่แช่แข็งสำหรับโรงแรมในเครือในประเทศไทยแล้ว ดุสิต กูร์เมต์ ยังผลิตซอสและเครื่องปรุงรสชนิดต่างๆ ให้กับโรงแรมในเครือปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาสายผลิตภัณฑ์ใหม่ เช่น ข้าวอินทรีย์ (Organic rice) นม เครื่องปรุงรสใหม่ๆ อาหารแช่แข็ง และน้ำแร่

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์:

- โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมที่บริษัทร่วมทุนกับ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างงานโครงสร้างใต้ดิน (Sub-structure) เริ่มทำชั้นใต้ดินทั้งส่วนของโรงแรมและอาคารที่พักอาศัย (Residences) และได้ว่าจ้างผู้รับเหมาหลักเพื่อก่อสร้างอาคารต่างๆ (Super-structure) เรียบร้อยแล้ว โดยมีกำหนดเริ่มงานก่อสร้างอาคารโรงแรมในไตรมาส 2 ปี 2565 โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์คมีกำหนดเปิดเฟสแรกในต้นปี 2567 เริ่มจากโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ ตามด้วยศูนย์การค้าเซ็นทรัลพาร์ค และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซสในปี 2567 และอาคารที่พักอาศัยดุสิต เรสซิเดนเซส และดุสิต พาร์คไซด์ กลางปี 2568
- โครงการพัฒนาคอนโดมิเนียม เดอะ แลมป์ตัน ศรีราชา บาย ออริจิ้น แอนด์ ดุสิต ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนกับ บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2565 และเริ่มโอนห้องภายในสิ้นปี 2565-ปี 2566

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุกิจ งามสง่าพงษ์

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ