

## บทสรุปของผู้บริหาร

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในปี 2566 พุ่งตัวต่อเนื่องจากปี 2565 จากข้อมูลขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางทั่วโลกกลับมาที่ร้อยละ 88 ของระดับก่อนการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามายังประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 11.1 ล้านคนในปี 2565 เป็น 28.2 ล้านคน ซึ่งยังต่ำกว่าระดับก่อนการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ 39.9 ล้านคน (ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทในปี 2566 ยังฟื้นตัวต่อเนื่องโดยในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีรายได้รวมรายไตรมาสสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 1,883 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมโดยบริษัทมีอัตราการเข้าพักและค่าห้องเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากปัจจัยฤดูกาล (High Season) นอกจากนี้ธุรกิจอาหารเติบโตมากขึ้นจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจผลิตเบเกอรี่และแฟรนไชส์ร้านขนมอบและธุรกิจให้บริการจัดหาอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติ ส่งผลให้บริษัทมี EBITDA รวม 274 ล้านบาท คิดเป็นอัตรา EBITDA ร้อยละ 14.6 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตามบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สูงขึ้นจากการขยายธุรกิจและดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น ประกอบกับมีผลขาดทุนในช่วงแรกหลังจากเริ่มประกอบการของ The Food School Bangkok ส่งผลให้บริษัทรายงานผลขาดทุนสุทธิ -146 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้รวม 6,410 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 25.0 จากปี 2565 สาเหตุหลักจากการฟื้นตัวของอย่างต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรม บริษัทมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 30.5 นอกจากนี้ธุรกิจอาหารได้เติบโตตามแผนกลยุทธ์ด้านการขยายการเติบโตและการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ บริษัทมี EBITDA รวม 862 ล้านบาทใกล้เคียงกับปีก่อนหน้าที่ 864 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและค่าธรรมเนียมการจัดการ (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์คจำนวน 135 ล้านบาท) นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ส่งผลให้บริษัทรายงานผลขาดทุนสุทธิ -570 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 จากขาดทุนสุทธิ -501 ล้านบาทในปี 2565 ทั้งนี้หากไม่รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ บริษัทมีผลขาดทุนจากธุรกิจหลัก -626 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จาก -595 ล้านบาท

สำหรับแนวโน้มธุรกิจโดยรวมในปี 2567 เป็นปีที่บริษัทเริ่มปลดล็อกมูลค่าการลงทุน จากการเปิดโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ในไตรมาส 3 ปี 2567 ซึ่งเป็นเฟสแรกโครงการ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ในส่วนของธุรกิจโรงแรมบริษัทยังมีมุมมองบวกจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว โดยบริษัทคาดว่าจะรายได้จากธุรกิจโรงแรมในปี 2567 จะเติบโตร้อยละ 18-20 จากปี 2566 สำหรับธุรกิจอาหารยังมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี บริษัทตั้งเป้าหมายการเติบโตของรายได้ไว้ที่ร้อยละ 30-35 จากการขยายสาขา การเพิ่มสินค้าใหม่ และการขยายฐานลูกค้า รวมถึงการเริ่มรับรู้รายได้ใหม่จากธุรกิจครัวกลางและจัดส่งอาหารในระบบคลาวด์ ในส่วนของธุรกิจการศึกษายังคงมีความท้าทายในหลักสูตรประกาศนียบัตร อย่างไรก็ตามบริษัทคาดว่า EBITDA ของธุรกิจการศึกษาจะกลับมาเป็นบวกในครึ่งปีแรกของปี 2567 บริษัทคาดว่ารายได้รวมจากธุรกิจปัจจุบันในปี 2567 จะเติบโตประมาณร้อยละ 18-20 โดยมีอัตรา EBITDA ประมาณร้อยละ 14-15 ของรายได้รวม

## บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

### คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)		ไตรมาส 3/2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)		ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
ธุรกิจโรงแรม	1,350	1,098	252	23.0%	950	400	42.1%	4,390	3,220	1,170	36.3%
ธุรกิจการศึกษา	119	145	-26	-17.9%	78	41	52.6%	400	369	31	8.4%
ธุรกิจอาหาร	361	293	68	23.2%	291	70	24.1%	1,239	846	393	46.5%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4	64	-60	-93.8%	4	0	0.0%	42	198	-156	-78.8%
อื่นๆ	49	123	-74	-60.2%	106	-57	-53.8%	339	497	-158	-31.8%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,883</b>	<b>1,723</b>	<b>160</b>	<b>9.3%</b>	<b>1,429</b>	<b>454</b>	<b>31.8%</b>	<b>6,410</b>	<b>5,130</b>	<b>1,280</b>	<b>25.0%</b>
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย											
ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา	274	446	-172	-38.6%	95	179	188.4%	862	864	-2	-0.2%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	34	212	-178	-84.0%	-136	170	NM+	-47	-70	23	32.9%
<b>กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>	<b>-146</b>	<b>46</b>	<b>-192</b>	<b>NM-</b>	<b>-247</b>	<b>101</b>	<b>40.9%</b>	<b>-570</b>	<b>-501</b>	<b>-69</b>	<b>-13.8%</b>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	-0.21	0.02	-0.22	NM-	-0.33	0.12	36.6%	-0.82	-0.65	-0.17	-25.8%
รายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ	59	153	-94	-61.4%	-1	60	NM+	56	94	-38	-40.4%
<b>กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>	<b>-205</b>	<b>-107</b>	<b>-98</b>	<b>-91.6%</b>	<b>-246</b>	<b>41</b>	<b>16.7%</b>	<b>-626</b>	<b>-595</b>	<b>-31</b>	<b>-5.2%</b>
<b>ที่ไม่รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>											

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 3/2566	ไตรมาส 4/2566	ปี 2566	ไตรมาส 1/2565	ไตรมาส 2/2565	ไตรมาส 3/2565	ไตรมาส 4/2565	ปี 2565
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	-	-	32	(3)	-	-	29
กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	-	-	(33)	-	-	-	(33)
กำไรจากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	44	44	-	-	-	100	100
กำไรจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	-	-	-	-	-	-	-	-	68	68
กำไรจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9
กำไรจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-	44	44	-	-	-	-	-
ขาดทุนจากการบันทึกค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่ำไป (สุทธิ)	-	-	-	(5)	(5)	-	-	-	-	-
ขาดทุนจากการปิดสาขา KAUAI (สุทธิ)	-	-	-	(5)	(5)	-	-	-	-	-
ขาดทุนจากการปรับปรุงรายการเนื่องจากมาตรฐานการบัญชี (สุทธิ)	-	-	-	(1)	(1)	-	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลขาดทุน	-	-	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)
เงินจ่ายชดเชยตามกฎหมาย	(2)	-	(1)	(1)	(4)	(2)	(2)	(11)	(4)	(19)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ของรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ	-	-	-	(17)	(17)	-	1	-	(20)	(19)
<b>รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>59</b>	<b>56</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>	<b>(52)</b>	<b>153</b>	<b>94</b>

## พัฒนาการที่สำคัญในไตรมาส 4 ปี 2566

### ธุรกิจโรงแรม

- ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทเปิดโรงแรมดุสิตปรินซ์ พัทยา ประเทศไทย (Soft opening 78 ห้อง) ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีโรงแรมและวิลล่าภายใต้การบริหารจัดการรวม 300 แห่ง (เป็นโรงแรม 57 แห่งและวิลล่าหรู 243 แห่ง) มีจำนวนห้องพักรวม 12,575 ห้องใน 19 ประเทศ

### ธุรกิจอาหาร

- ในไตรมาส 4 ปี 2566 Bonjour Bakery เปิดร้านใหม่ 13 แห่ง โดยเปิดร้านในประเทศไทย 7 แห่ง และเปิดจุดขายในประเทศเวียดนามซึ่งเป็นตลาดใหม่อีก 6 แห่ง ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2566 Bonjour Bakery มีจำนวนสาขา รวม 94 แห่ง (ในประเทศไทย 87 แห่ง ประเทศเวียดนาม 6 แห่ง และประเทศจีน 1 แห่ง)

- Savor Eats อยู่ระหว่างการร่วมลงนามในสัญญากับผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SME) ที่มีชื่อเสียงและพัฒนาเมนูใหม่ๆ เพื่อเตรียมพร้อมกับการเปิดตัวอย่างเป็นทางการในไตรมาส 1 ปี 2567
- ในต้นไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีแผนปิดสาขา KAUAI (ควาวอิ) ธุรกิจอาหารเพื่อสุขภาพภายใต้ดุสิต ฟู้ดส์ เพื่อปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจของดุสิต ฟู้ดส์ ในระยะยาว

#### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติมกับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ในการขยายระยะเวลาการก่อสร้างโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เพิ่มอีก 2 ปี (จาก 7 ปีเป็น 9 ปี) นับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2560 ถึง 30 มิถุนายน 2569 ในขณะที่ระยะเวลาการเช่ายังคงเดิม กล่าวคือมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี และสิทธิต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 30 ปี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม (30 + 30 ปี) โดยสัญญาเช่าที่ดินจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึง 30 มิถุนายน 2629

#### การวางแผนทางการเงิน

- ในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 จำนวน 1,000 ล้านบาทที่ครบกำหนด จากเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2566 จำนวน 1,000 ล้านบาทในเดือนพฤศจิกายน 2566 (หุ้นกู้ไม่ได้อยู่สิทธิไม่มีหลักประกัน อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.55 ต่อปี โดยบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด)

#### ผลการดำเนินงานตามประเภทธุรกิจสำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

หน่วย: ล้านบาท	รายได้ตามประเภทธุรกิจ					EBITDA ตามประเภทธุรกิจ				
	ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 3/2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 3/2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ธุรกิจโรงแรม	1,350	1,098	23.0%	950	42.1%	379	353	7.4%	161	135.4%
ธุรกิจการศึกษา	119	145	-17.9%	78	52.6%	5	44	-88.6%	-34	NM+
ธุรกิจอาหาร	361	293	23.2%	291	24.1%	43	29	48.3%	29	48.3%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4	64	-93.8%	4	0.0%	-21	37	NM-	-16	-31.3%
อื่นๆ	49	123	-60.2%	106	-53.8%	-132	-17	-676.5%	-45	-193.3%
<b>รวม</b>	<b>1,883</b>	<b>1,723</b>	<b>9.3%</b>	<b>1,429</b>	<b>31.8%</b>	<b>274</b>	<b>446</b>	<b>-38.6%</b>	<b>95</b>	<b>188.4%</b>

หมายเหตุ: รายได้รวมส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ไว้ส่วนได้เสีย

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,883 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 160 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 454 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.8 จากไตรมาส 3 ปี 2566 โดยรายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 71.7 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 6.3 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 19.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 0.2 และรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 2.6

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

หน่วย: ล้านบาท	รายได้ตามประเภทธุรกิจ				EBITDA ตามประเภทธุรกิจ			
	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)		ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
ธุรกิจโรงแรม	4,390	3,220	1,170	36.3%	1,091	824	267	32.4%
ธุรกิจการศึกษา	400	369	31	8.4%	-20	-26	6	23.1%
ธุรกิจอาหาร	1,239	846	393	46.5%	139	38	101	265.8%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42	198	-156	-78.8%	-44	111	-155	NM-
อื่นๆ	339	497	-158	-31.8%	-304	-83	-221	-266.3%
<b>รวม</b>	<b>6,410</b>	<b>5,130</b>	<b>1,280</b>	<b>25.0%</b>	<b>862</b>	<b>864</b>	<b>-2</b>	<b>-0.2%</b>

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 6,410 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,280 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 68.5 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 6.2 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 19.3 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 0.7 และรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 5.3

### ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 4,390 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปี 2566 จำนวน 4,390 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเดินทางที่เพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวตั้งแต่ในช่วงปลายปี 2565 ประกอบกับการเปิดประเทศอย่างเต็มตัวของประเทศจีน แม้การเดินทางออกนอกประเทศของนักท่องเที่ยวจีนจะยังมีจำนวนน้อยกว่าช่วงก่อนการระบาดของ COVID-19 ทั้งนี้ รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.1 จากไตรมาสก่อนหน้าเนื่องจากเป็นฤดูท่องเที่ยว (High Season)

### ธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง

	ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 3/2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้ห้องพัก (ร้อยละ)	73.2%	69.0%	4.2%	67.9%	5.3%	70.4%	58.9%	11.5%
ค่าห้องเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	4,230	3,989	6.0%	3,201	32.1%	3,812	3,494	9.1%
รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาทต่อคืน)	3,096	2,753	12.5%	2,174	42.4%	2,685	2,058	30.5%

หมายเหตุ: ข้อมูลทางสถิติไม่รวมโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาธาร เพื่อการเปรียบเทียบ

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง 1,102 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.7 จากไตรมาสก่อนหน้า และสำหรับปี 2566 จำนวน 3,602 เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็น โรงแรมในประเทศและต่างประเทศ ดังนี้

- ในไตรมาส 4 ซึ่งเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) โรงแรมในประเทศมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.9 เมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.8 สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของโรงแรมดุสิตธานี พัทยา โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต และโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ในช่วงปลายปี 2565 ทำให้อัตราการเข้าพักเพิ่มสูงขึ้น และบริษัทสามารถปรับอัตราค่าห้องเฉลี่ยได้เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทได้บันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ดินบันทึกในไตรมาส 1 ปี 2564 จากผลกระทบต่อธุรกิจจากการ

- แพร่ระบาดของ COVID-19 จำนวน 44 ล้านบาทจากโรงแรมดุสิตธานี ลาภานาภูเก็ต และโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน นอกจากนี้บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการโรงแรม อาศัย กรุงเทพฯ สาทร ในกลางไตรมาส 2 ปี 2566
- ในไตรมาส 4 ปี 2566 โรงแรมต่างประเทศมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา ที่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีค่าห้องเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่าโรงแรมต่างประเทศมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.4 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ทั้ง โรงแรมดุสิตธานี มะนิลา และ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ จากจำนวนนักท่องเที่ยวแถบเอเชียที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งในไตรมาส 4 เป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) สำหรับปี 2566 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โรงแรมต่างประเทศมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 โดยรายได้ของโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ลดลงร้อยละ 6.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากลูกค้ามีทางเลือกในการเดินทางไปประเทศต่างๆ มากขึ้นหลังจากที่สถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ทั่วโลกคลี่คลาย อีกทั้งมีการแข่งขันด้านราคามากขึ้นและการมีผู้ประกอบการรายใหม่เพิ่มขึ้น โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่มาจากประเทศจีน ประเทศเกาหลีใต้ ประเทศรัสเซีย และประเทศอินเดีย

#### ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม จำนวน 248 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิตในประเทศญี่ปุ่นที่เริ่มเปิดให้บริการในช่วงปลายไตรมาส 2 ปี 2566 ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่ารายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.5 จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิตในประเทศ โดยเฉพาะประเทศแถบตะวันออกกลาง และประเทศญี่ปุ่น ขณะที่รายได้จากธุรกิจบริหารจัดการและให้เช่าวิลล่าหรูภายใต้แบรนด์ Elite Havens ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม จำนวน 788 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 73.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากรายได้จากโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิตในประเทศญี่ปุ่นที่อยู่ในช่วงเตรียมความพร้อมและเริ่มเปิดให้บริการในปีนี้นับจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมอาศัย เกียวโต ชิโจ (เดือนมิถุนายน) และโรงแรมดุสิตธานี เกียวโต (เดือนกันยายน) รวมถึงรายได้ของโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิตในประเทศเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะโรงแรมในประเทศแถบตะวันออกกลางและกวม (ประเทศสหรัฐอเมริกา) และรายได้จากธุรกิจบริหารจัดการและให้เช่าวิลล่าหรูภายใต้แบรนด์ Elite Havens ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการที่ประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่นได้เปิดประเทศ และการเข้าพัควิลล่าหรูได้รับความนิยมมากขึ้น

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 379 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26 ล้านบาท และสำหรับปี 2566 1,091 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 267 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของโรงแรมทั้งในและต่างประเทศหลังการเปิดประเทศ อีกทั้งรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของโรงแรมในประเทศ ในขณะที่มีค่าเช่าผืนแปรและค่าใช้จ่ายของธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 218 ล้านบาท

บริษัทมีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของธุรกิจโรงแรมจำนวน 158 ล้านบาทในไตรมาส 4 ปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากการเปิดโรงแรม อาศัย กรุงเทพฯ สาทร ในไตรมาส 2 ปี 2566 และสำหรับ ปี 2566 จำนวน 613 ลดลงร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากสินทรัพย์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาครบเต็ม จำนวนที่เพิ่มขึ้น

### **ธุรกิจการศึกษา**

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจการศึกษา 119 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากจำนวนวันทำการเรียนการสอนของวิทยาลัยดุสิตธานีที่น้อยกว่าปีก่อนเนื่องจากช่วงเวลาเริ่มเปิดภาคเรียนที่เร็วขึ้น ทั้งนี้ รายได้จากธุรกิจการศึกษาสำหรับปี 2566 จำนวน 400 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากไม่มีส่วนแบ่งผลขาดทุนจาก Dusit Hospitality Education Philippines Inc แล้วในปีนี้ ในขณะที่ปีก่อนมีการรับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนฯ ดังกล่าว จากการบันทึกมูลค่าเงินลงทุนที่ลดลง หักกลับกับส่วนแบ่งกำไรจากโรงเรียนสอนประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต ที่ลดลงเนื่องจากจำนวนนักเรียนที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 41 ล้านบาทหรือร้อยละ 52.6 จากไตรมาสก่อนหน้า สาเหตุหลักจากรายได้ของวิทยาลัยดุสิตธานีที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากไตรมาสก่อนเป็นช่วงปิดภาคเรียน

บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจการศึกษาสำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 จำนวน 5 ล้านบาท ลดลง 39 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากวิทยาลัยดุสิตธานีที่มีรายได้ที่ลดลงดังกล่าวข้างต้น รวมถึงมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ หากเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า EBITDA เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท ผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของวิทยาลัยดุสิตธานีดังกล่าวข้างต้น และสำหรับปี 2566 ธุรกิจการศึกษามี EBITDA จำนวน -20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากไม่มีส่วนแบ่งผลขาดทุนจาก Dusit Hospitality Education Philippines Inc แล้วในปีนี้ ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายของวิทยาลัยดุสิตธานีที่เพิ่มขึ้น จากการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการเปิดหลักสูตรใหม่ ส่วนแบ่งผลกำไรของโรงเรียนสอนประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต ที่ลดลง และขาดทุนจากช่วงของการเติบโตของธุรกิจในกลุ่ม Food School

### **ธุรกิจอาหาร**

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอาหารจำนวน 361 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 68 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 23.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปี 2566 จำนวน 1,239 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 393 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 46.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนใน Bonjour Bakery Asia ซึ่งเป็นบริษัทที่ลงทุนในธุรกิจผลิตเบเกอรี่และแฟรนไชส์ร้านขนมอบตั้งแต่ปลายไตรมาส 2 ปี 2565 และรายได้ของ Epicure Catering ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการจัดหาอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติที่เพิ่มขึ้น จากจำนวนนักเรียนที่เพิ่มขึ้นหลังจากโรงเรียนกลับมาดำเนินการเรียนการสอนตามปกติ (Onsite) เป็นที่เรียบร้อยแล้วตั้งแต่ต้นไตรมาส 2 ปี 2565 เป็นต้นมา นอกจากนี้ในช่วงไตรมาส 3 ได้ลงนามในสัญญาใหม่กับโรงเรียนเพิ่มขึ้นอีก 12 แห่ง เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 รายได้จากธุรกิจอาหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1 จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักเรียนและวันให้บริการของ Epicure Catering

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอาหารจำนวน 43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท และสำหรับปี 2566 จำนวน 139 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมี EBITDA เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท จากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

ทั้งนี้ในไตรมาส 4 ปี 2566 ดุสิต เรียวฟู้ด ได้มีการบันทึกประมาณการค่าใช้จ่ายจำนวน 12 ล้านบาท จากแผนการปิด 2 สาขาในต้นปี 2567 เพื่อปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจของดุสิต ฟู้ดส์ ในระยะยาว

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 4 ปี 2566 จำนวน 4 ล้านบาท ลดลง 60 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าบริษัท ดี ออริจิ้น ดุสิต จำกัด จากรายได้ที่ลดลงของโครงการ Hampton จำนวน 62 ล้านบาท สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้และส่วนแบ่งกำไรจำนวน 42 ล้านบาท ลดลง 156 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2565 มีการบันทึกรายได้จากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นจำนวน 131 ล้านบาทและรายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 4 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทมีส่วนแบ่งผลกำไรที่ลดลงจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าบริษัท ดี ออริจิ้น ดุสิต จำกัด จากรายได้ที่ลดลงของโครงการ Hampton จำนวน 20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีรายได้โดยรวมที่ใกล้เคียงกัน

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน -21 ล้านบาท ลดลง 58 ล้านบาท และ ปี 2566 จำนวน -44 ล้านบาท ลดลง 155 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ลดลง 5 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

### ธุรกิจอื่น

ไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอื่น 49 ล้านบาท ลดลง 74 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของ กำไรจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในขณะที่รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากร้านอาหารบ้านดุสิตธานีและบริษัท ดุสิต ฮอสปิตัลลิตี้ เซอร์วิสเชสที่ประกอบธุรกิจจัดเลี้ยงนอกสถานที่ ธุรกิจรับทำความสะอาดและธุรกิจบริหารโครงการที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมระดับบนในกรุงเทพฯ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ และส่วนแบ่งกำไรจาก DREIT ทั้งนี้เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้ามีรายได้ลดลง 57 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.8 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิและส่วนแบ่งกำไรจาก DREIT ในขณะที่กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น รวมถึงรายได้จากร้านอาหารบ้านดุสิตธานีและบริษัท ดุสิต ฮอสปิตัลลิตี้ เซอร์วิสเชสที่ เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอื่น 339 ล้านบาท ลดลง 158 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้อื่นๆ เช่น รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าบริการ และรายได้จากการให้บริการทางระบบสารสนเทศ แม้ว่ามีส่วนแบ่งกำไรจาก DREIT ที่เพิ่มขึ้น รวมถึงรายได้จากร้านอาหารบ้านดุสิตธานีและบริษัท ดุสิต ฮอสปิตัลลิตี้ เซอร์วิสเชสที่ เพิ่มขึ้น

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอื่นจำนวน -132 ล้านบาท ลดลง 115 ล้านบาทและสำหรับปี 2566 จำนวน -304 ล้านบาท ลดลง 221 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า EBITDA ลดลง 87 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ข้างต้นและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น



#### กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทรายงาน EBITDA เท่ากับ 274 ล้านบาท ลดลง 172 ล้านบาท และสำหรับปี 2566 จำนวน 862 ล้านบาท ลดลง 2 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้น 179 ล้านบาท จากการเปลี่ยนแปลงของ EBITDA ในธุรกิจต่างๆ ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จากการขยายธุรกิจ ประกอบกับมีผลขาดทุนในช่วงแรกหลังจากเริ่มประกอบกิจการของ The Food School Bangkok

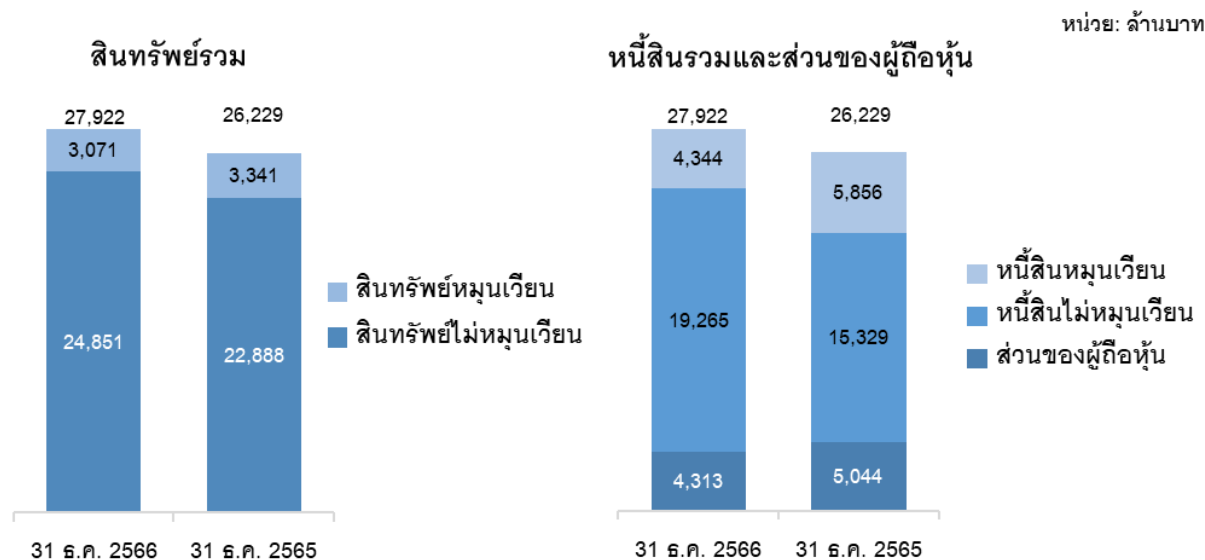
#### ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 140 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 และปี 2566 จำนวน 524 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการออกหุ้นกู้ 2 ครั้งระหว่างปี 2566 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าว

#### กำไรสุทธิ

บริษัทมีขาดทุนสุทธิในไตรมาส 4 ปี 2566 จำนวน -146 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 192 ล้านบาทและปี 2566 จำนวน -570 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 69 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 ขาดทุนลดลง 101 ล้านบาท





### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 27,922 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,693 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.5 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

- สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 270 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงสุทธิ 433 ล้านบาทของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลงจากยอดสุทธิของกระแสเงินสดจาก กิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน หักกลบกับสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้น 103 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า ภาษีซื้อ และเงินทดรองจ่าย
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,963 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 2,934 ล้านบาท จากโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค และโรงแรม อาศัย กรุงเทพฯ สาเหตุหักกลบกับสินทรัพย์สิทธิการเช่าลดลง 680 ล้านบาทเกิดจากค่าเสื่อมราคาตามปกติ และจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ นอกจากนี้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ลดลง 361 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมนลดลง 112 ล้านบาท

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 23,609 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,424 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.4 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

- หนี้สินหมุนเวียนลดลง 1,512 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 1,991 ล้านบาทจากการชำระคืน หักกลบกับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 196 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้น 136 ล้านบาท โดยหลักจากเงินประกันผลงาน
- หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 3,936 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มหนี้ 2,475 ล้านบาทจากการออกหุ้นกู้ รายได้รับล่วงหน้า และเงินมัดจำรับจากลูกค้าจากโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์คเพิ่มขึ้น 1,456 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะ

ยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 396 ล้านบาท หักลบกับหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 353 ล้านบาทโดยหลักลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้นจำนวน 4,313 ล้านบาท ลดลง 731 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.5 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยส่วนของบริษัทจำนวน 3,440 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 873 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการจ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 120 ล้านบาท ขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 580 ล้านบาท และเงินปันผลจ่ายส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 31 ล้านบาท

### กระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,710 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 460 ล้านบาท (ก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน 27 ล้านบาท) เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,143 ล้านบาท

- บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,224 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดรับจากขายได้รับล่วงหน้าจำนวน 207 ล้านบาท เงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 1,249 ล้านบาท และผลสุทธิของเงินสดรับจากการขายและให้บริการ หักเงินสดจ่ายจากค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน และภาษีจ่าย
- บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 2,740 ล้านบาท ประกอบด้วยผลสุทธิของเงินสดจ่ายโดยหลักจากการซื้ออุปกรณ์ งานปรับปรุงตกแต่ง และงานก่อสร้าง โครงการ “ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค” และโรงแรม อาคัย กรุงเทพฯ สาทร จำนวนรวม 2,716 ล้านบาท หักลบกับ เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม 129 ล้านบาท
- บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 56 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ สุทธิค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ 2,472 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 430 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิ 196 ล้านบาท หักลบกับเงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ 2,000 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระดอกเบี้ย 607 เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า 279 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระดอกเบี้ยจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 120 ล้านบาท และ เงินปันผลจ่ายส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 31 ล้านบาท

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2565

หน่วย: ล้านบาท	31 ธ.ค. 2566	% สิ้นทรัพย์รวม	31 ธ.ค. 2565	% สิ้นทรัพย์รวม	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,710	6.1%	2,143	8.2%	-20.2%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	163	0.6%	160	0.6%	1.9%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	588	2.1%	534	2.0%	10.1%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	610	2.2%	504	2.0%	21.0%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,071</b>	<b>11.0%</b>	<b>3,341</b>	<b>12.7%</b>	<b>-8.1%</b>
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	74	0.3%	37	0.1%	100.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,419	5.1%	1,474	5.6%	-3.7%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,298	4.6%	1,252	4.8%	3.7%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10,215	36.6%	7,281	27.8%	40.3%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	538	1.9%	899	3.4%	-40.2%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	7,941	28.4%	8,621	32.9%	-7.9%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม	755	2.7%	867	3.3%	-12.9%
ค่าความนิยม	999	3.6%	971	3.7%	2.9%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,612	5.8%	1,486	5.8%	8.5%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>24,851</b>	<b>89.0%</b>	<b>22,888</b>	<b>87.3%</b>	<b>8.6%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>27,922</b>	<b>100.0%</b>	<b>26,229</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.5%</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,321	4.7%	1,125	4.3%	17.4%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,964	7.0%	1,924	7.3%	2.1%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	365	1.3%	296	1.1%	23.3%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	318	1.1%	275	1.0%	15.6%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0	0.0%	1,991	7.6%	-100.0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	376	1.3%	245	0.9%	53.5%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>4,344</b>	<b>15.6%</b>	<b>5,856</b>	<b>22.3%</b>	<b>-25.8%</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,365	8.5%	1,985	7.6%	19.1%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,098	25.4%	7,451	28.4%	-4.7%
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	439	1.6%	466	1.8%	-5.8%
รายได้รับล่วงหน้า	3,417	12.2%	3,210	12.2%	6.4%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	2,855	10.2%	1,606	6.1%	77.8%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	616	2.2%	611	2.3%	0.8%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>19,265</b>	<b>69.0%</b>	<b>15,329</b>	<b>58.4%</b>	<b>25.7%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>23,609</b>	<b>84.6%</b>	<b>21,185</b>	<b>80.8%</b>	<b>11.4%</b>
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	3,440	12.3%	4,121	15.7%	-16.5%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	873	3.1%	923	3.5%	-5.4%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,313</b>	<b>15.4%</b>	<b>5,044</b>	<b>19.2%</b>	<b>-14.5%</b>

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2566

อัตราส่วนทางการเงิน		
ความสามารถในการทำกำไร		
อัตรากำไรขั้นต้น	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
	32.8%	30.3%
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา	13.4%	16.8%
อัตรากำไรสุทธิ*	-8.9%	-9.8%
ความมีประสิทธิภาพ		
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น*	-15.1%	-13.5%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	-0.2%	-0.3%
สภาพคล่อง		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.71	0.57
นโยบายทางการเงิน		
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	4.05	3.18
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	3.51	2.63
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)*	6.86	5.14
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.51	1.07
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.08	0.61
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)**	-0.09	-0.14

\* คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

\*\* คำนวณจากกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้/ดอกเบี้ยจ่าย

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 4.05 เท่า หากไม่รวมผลกระทบของ TFRS 16 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จะเท่ากับ 1.90 เท่า

เมื่อพิจารณาอัตราส่วนตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้สถาบันการเงิน คือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และเงื่อนไขตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ คือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม จะมีค่าประมาณ 1.51 เท่า และ 1.08 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขทั้งสองที่กำหนดให้ไม่เกิน 3 เท่า

ระยะเวลาถ่วงเฉลี่ยในการเรียกชำระหนี้สำหรับปี 2566 โดยรวมของบริษัทอยู่ที่ 23 วัน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทซึ่งอยู่ในช่วงระยะเวลา 30-60 วัน

## แนวโน้มธุรกิจ

ปี 2567 เป็นปีที่บริษัทมีแผนปลดล็อกมูลค่าการลงทุน จากการเปิดเฟสแรกของโครงการ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรม และการเติบโตอย่างแข็งแกร่งของธุรกิจอาหาร บริษัทมีสมมติฐานอัตราการเติบโตของรายได้รวมจากธุรกิจปัจจุบันประมาณร้อยละ 18-20 จากปี 2566 และคาดว่าอัตรา EBITDA ปี 2567 มีค่าประมาณร้อยละ 14-15 ของรายได้รวม

**ธุรกิจโรงแรม:** คาดแนวโน้มธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวได้ดีกว่าระดับก่อนการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 บริษัทมีแผนที่จะเพิ่มอัตราการเข้าพักของธุรกิจโรงแรมให้ดีขึ้น

- ภาพอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโลกยังมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องในปี 2567 องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNTWO) ประเมินว่าในปี 2567 ควรจะได้เห็นจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางทั่วโลกกลับมาที่ระดับก่อนการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เทียบกับในปี 2566 ที่การฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวกลับมาที่ร้อยละ 88 ของระดับก่อนการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 สำหรับในประเทศไทยนั้น การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยตั้งเป้าหมายนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้ามาประเทศไทยที่ 35 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 จาก 28.2 ล้านคนในปี 2566
- ด้วยโอกาสการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมดังกล่าว บริษัทตั้งเป้าหมายการเติบโตของรายได้จากธุรกิจโรงแรมในปี 2567 ที่ร้อยละ 18-20 จากปี 2566 ซึ่งขับเคลื่อนจากสมมติฐานการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPar) จากการเพิ่มขึ้นของค่าห้องเฉลี่ย (ADR) และอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้น ตลอดจนการเปิดโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ แห่งใหม่ โดยบริษัทคาดว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรมที่บริษัทลงทุนเองจะอยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 75 สูงขึ้นจากร้อยละ 70 ของปี 2566 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 74 ที่เป็นระดับก่อนการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19
- เพื่อลดความเสี่ยงทางด้านเงินลงทุน บริษัทจะเน้นการขยายธุรกิจโรงแรมในรูปแบบของ Asset-light คือ รับจ้างบริหารจัดการ โดยมีแผนที่จะเพิ่มการเปิดโรงแรมในแบรนด์ระดับ Midscale มากขึ้นเพื่อให้ผลตอบแทนที่รวดเร็ว ในปี 2567 บริษัทมีแผนจะเปิดโรงแรมใหม่ประมาณ 8-10 แห่ง ซึ่งรวมโรงแรมที่ลงทุนเอง 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ แห่งใหม่ โดยคาดว่าจะเปิดในไตรมาส 3

**ธุรกิจการศึกษา:** แนวโน้มหลักสูตรประกาศนียบัตร (Non-degree programme) ระยะสั้นยังคงมีความท้าทาย ทั้งนี้คาดว่า EBITDA จะกลับมาเป็นบวกภายในครึ่งปีแรกของปี 2567

- บริษัทคาดว่าธุรกิจการศึกษายังคงเผชิญกับความท้าทายเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา ภายใต้สภาวะอุตสาหกรรมการศึกษาโดยรวมที่ชะลอตัวโดยเฉพาะในส่วนของหลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพ และจำนวนนักเรียน นักศึกษาระดับอุดมศึกษา (หลักสูตรปริญญาตรี/ปริญญาโท) ในระบบมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม หลักสูตรอุดมศึกษาของวิทยาลัยดุสิตธานียังสามารถดึงดูดความสนใจของนักศึกษาได้อย่างต่อเนื่อง โดยเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักศึกษาใหม่ที่มาลงทะเบียนในปีที่ผ่านมา
- นอกเหนือไปจากหลักสูตรระดับอุดมศึกษาแล้ว ธุรกิจการศึกษาของกลุ่มดุสิต (Dusit Hospitality Education หรือ DHE) ได้วางแผนที่จะมุ่งเน้นไปที่การเพิ่มความหลากหลายของหลักสูตรวิชาชีพระยะสั้นที่ตรงกับความต้องการของตลาด ทั้งนี้เพื่อตอบสนองต่อความท้าทายจากสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ นอกจากนี้ DHE ได้วางแผน

การในการปรับสมดุลของการสร้างรายได้ภายใต้การจัดสรรทรัพยากรที่มีความเหมาะสม เพื่อสนับสนุนหลักสูตรที่มีการขยายตัวและมีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนที่ดี รวมถึงการพิจารณาปรับลดทรัพยากรสำหรับหลักสูตรที่ไม่ก่อให้เกิดผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย

- บริษัทคาดการณ์ว่าในปี 2567 ธุรกิจการศึกษาจะมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เทียบกับปีที่ผ่านมา โดยมีรายได้หลักจากหลักสูตรระดับอุดมศึกษาด้านการครัวและการประกอบอาหารของวิทยาลัยดุสิตธานี และรายได้ที่เพิ่มขึ้นของ The Food School Bangkok และคาดว่า EBITDA จะกลับมาเป็นบวกภายในครึ่งแรกของปี 2567 จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของวิทยาลัยดุสิตธานี ในขณะที่ The Food School Bangkok จะยังคงมีผลขาดทุนในช่วง 2-3 ปีแรกหลังจากเริ่มประกอบการ

**ธุรกิจอาหาร:** ธุรกิจอาหารมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี โดยตั้งเป้าหมายการเติบโตของรายได้ไว้ที่ร้อยละ 30-35 จากการขยายสาขา การเพิ่มสินค้าใหม่ การขยายฐานลูกค้า รวมถึงการเริ่มรับรู้รายได้ใหม่จากธุรกิจครัวกลางและจัดส่งอาหารในระบบคลาวด์

- สำหรับธุรกิจการให้บริการจัดการอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติ ยังมีแนวโน้มที่ดีทั้ง Epicure Catering ในประเทศไทยและ The Caterers ในประเทศเวียดนาม ยังคงรักษาตำแหน่งผู้นำในตลาด โดย Epicure Catering มีแผนในการขยายตลาดไปในช่องทางใหม่และขยายไปยังตลาดต่างประเทศ
- ธุรกิจผลิตเบเกอรี่และแฟรนไชส์ร้านขนมอบ Bonjour Bakery มีแผนการขยายสาขาประมาณ 10-12 แห่งในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม และในภูมิภาคเอเชีย นอกจากนี้ยังมีแผนการเพิ่มยอดขาย B2B ในกลุ่มลูกค้าใหม่
- Dusit Gastro ซึ่งทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการจัดหาอาหาร (Food Sourcing Hub) ให้กับโรงแรมในเครือดุสิตและลูกค้าภายนอก มีแผนในการออกผลิตภัณฑ์ใหม่มากขึ้น เพิ่มความหลากหลายของสินค้าให้กับลูกค้ากลุ่มโรงแรมร้านอาหาร กาแฟและธุรกิจจัดเลี้ยง (HoReCa) ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
- ครัวกลางและจัดส่งอาหารในระบบคลาวด์ Savor Eats มีแผนการเปิดตัวแบรนด์อย่างเป็นทางการในไตรมาส 1 ปี 2567 โดยนำเสนออาหารหลากหลายเมนูจากผู้ประกอบการขนาดกลางและย่อม (SME) ที่มีชื่อเสียง

**ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์:**

- โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมที่บริษัทร่วมทุนกับ CPN
  - เมื่อปลายเดือนพฤศจิกายน 2566 การก่อสร้างในส่วนโครงสร้างอาคาร (Super-structure) ของโรงแรมแล้วเสร็จถึงขั้นบนสุด และได้ย้ายยอดแหลมสีทองซึ่งเป็นสัญลักษณ์ของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ ทั้งของเดิมและของใหม่ขึ้นติดตั้งเรียบร้อยแล้ว ในเดือนมกราคม 2567 อยู่ระหว่างงานตกแต่งภายในส่วนต่างๆ ของโรงแรม สำหรับงานโครงสร้างอาคาร (Super-structure) ของอาคารสำนักงาน ก่อสร้างพื้นถึงชั้น L19 และส่วนของอาคารที่พักอาศัยแล้วเสร็จถึงขั้นชั้น L6 สำหรับอาคารศูนย์การค้ายังอยู่ระหว่างงานใต้ดิน (Sub-structure) และได้ส่งมอบพื้นที่บางส่วนให้ฤทธาเพื่อเริ่มงานก่อสร้างโครงสร้างอาคาร (Super-structure)
  - แผนการเปิดโครงการในปัจจุบัน เฟสแรกจะเปิดในไตรมาส 3 ปี 2567 โดยเริ่มจากโรงแรม ตามด้วยอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอาคารที่พักอาศัยเป็นส่วนสุดท้ายภายในปี 2568

- บริษัทตั้งเป้าหมายการขายอาคารที่พักอาศัยในปี 2567 ไว้ที่ร้อยละ 85 ของพื้นที่ขาย โครงการมีแผนที่จะเริ่มทยอยโอนห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อในช่วงปลายปี 2568
- โครงการคอนโดมิเนียม เดอะ แคมป์ตัน ศรีราชา บาย ออริจิน แอนด์ ดุสิต เป็นโครงการร่วมทุนกับ บมจ. ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ และได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารเรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขายและโอนห้องชุดที่เหลืออยู่

---

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุกิจ งามสง่าพงษ์

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ