

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 8

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
ตามบัญชี 2 ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย



บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ตามบัญชี 2 ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 24/2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use) ประกอบด้วย โรงแรม อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน (“โครงการรูปแบบผสม”) บนที่ดินบริเวณห้วยมุดถนนสีลมและถนนพระราม 4 (“การอนุมัติในปี 2560”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย การได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน การพัฒนาและก่อสร้าง โรงแรม อาคารที่พักอาศัย และ โครงสร้างอาคารศูนย์การค้า (“โครงการ HRR”) ผ่านบริษัท วิมานสุริยา จำกัด (“HRRJV”)

2. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาศูนย์การค้า (“โครงการ Retail”) ผ่านบริษัท สวณลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“REJV”)

3. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน (“โครงการ Office”) ผ่านบริษัท พระราม 4 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“OJV”) ซึ่ง OJV เป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินแก่ บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“Office Co”) ซึ่ง Office Co เป็นผู้ดำเนินการธุรกิจอาคารสำนักงาน

ในส่วนของโครงการ HRR และ โครงการ Retail นั้นบริษัทฯ และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ได้ร่วมดำเนินโครงการดังกล่าวเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการวางแผนปรับปรุงและปรับกลยุทธ์การดำเนินการในโครงการรูปแบบผสมให้สามารถเพิ่มสัดส่วนกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับลักซ์ชัวร์และซูเปอร์ลักซ์ชัวร์¹ รวมถึงการเพิ่มพื้นที่จำหน่ายรวม และการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาในโครงการ HRR และ โครงการ Retail ให้สามารถดำเนินการแข่งขันในตลาดในสถานการณ์ปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม (“การปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail”)

ในส่วนของโครงการ Office นั้น บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นร้อยละ 90 ใน OJV ให้แก่ CPN แล้วตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2560 และบริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Office Co ให้แก่ CPN แล้วตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2562 ตามการอนุมัติในปี 2560 ส่งผลให้ OJV และ Office Co ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้นปัจจุบันบริษัทฯ จึงไม่ได้มีส่วนร่วมในการเป็นผู้ดำเนินโครงการ Office

¹ ลูกค้าระดับลักซ์ชัวร์ หมายถึง ลูกค้าที่มีกำลังซื้อห้องชุด โดยมีราคาต่อหน่วยเริ่มต้นที่ประมาณ 12 ล้านบาท และลูกค้าซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ หมายถึง ลูกค้าที่มีกำลังซื้อห้องชุด โดยมีราคาต่อหน่วยเริ่มต้นเกิน 20 ล้านบาท (ข้อมูลจาก CBRE Research)

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail ตามรายละเอียดที่กล่าวในสารสนเทศนี้ การเข้าทำรายการการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail ดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 อันเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหากคำนวณขนาดรายการรวมรายการ 6 เดือนย้อนหลังเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ 33.82 แต่หากรวมกับขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 128.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4 ตาม ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีมูลค่าเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 100

ทั้งนี้ เนื่องจาก CPN ได้ดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 ซึ่งเกิดขึ้นภายหลังการอนุมัติในปี 2560 ส่งผลให้ปัจจุบัน CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นร้อยละ 17.09 ในบริษัทฯ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ นับตั้งแต่วันที่ 9 พฤษภาคม 2561

ดังนั้นตั้งแต่วันที่ 9 พฤษภาคม 2561 บริษัทฯ และ CPN มีรายการระหว่างกันแบ่งออกเป็นสองประเภท ดังนี้ (1) รายการตามกรอบของสัญญาที่ได้มีการลงนามและได้รับการอนุมัติในปี 2560 ซึ่งเกิดหลังวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 (“รายการตามการอนุมัติในปี 2560”) (2) รายการตามการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail ตามมติคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 (“รายการตามการอนุมัติในการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail”) อย่างไรก็ตามรายการดังกล่าวไม่ต้องดำเนินการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ด้วยเหตุผลดังนี้

(1) รายการตามการอนุมัติในปี 2560

บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการตามการอนุมัติในปี 2560 ทั้งหมดนั้น แม้ว่าจะมีการดำเนินการบางส่วนภายหลังจากที่ CPN ได้เข้ามาเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ แต่รายการดังกล่าวก็อยู่ภายใต้กรอบของสัญญาที่ได้มีการลงนามและได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามการอนุมัติในปี 2560 รายการดังกล่าวจึงไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) รายการตามการอนุมัติในการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail

(2.1) รายการตามการอนุมัติในการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการดังกล่าวเป็นเพียงการปรับปรุงโครงการโดยทั้งบริษัทฯ และ CPN จะต้องมีภาระทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงโครงการตามอัตราส่วนการถือหุ้นเดิมที่ได้รับการอนุมัติแล้วในการอนุมัติในปี 2560 ดังนี้ จึงเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นธรรมและไม่ได้ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์แต่อย่างใด จึงเข้าช้อยกเว้นให้บริษัทฯ

ได้รับการยกเว้นตามข้อ 7 (5) ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ให้ไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2.2) รายการธุรกรรมอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินโครงการรูปแบบผสมซึ่งเข้าทำระหว่างบริษัทฯ และ CPN (และหรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ และหรือ CPN) จะเข้าไปในรูปแบบรายการธุรกิจปกติ หรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติซึ่งมีเงื่อนไขการค้าทั่วไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการรูปแบบผสม เช่น การเข้าทำ/แก้ไขสัญญาตกลงใช้อาคาร สถานที่ ที่จอดรถ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันระหว่าง HRRJV, REJV และ Office Co การเข้าทำ/แก้ไขสัญญาบริหารจัดการ โรงแรมระหว่าง HRRJV และบริษัทฯ เป็นต้น ดังนี้รายการดังกล่าวจึงอยู่ในอำนาจของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติรายการดังกล่าวแล้วในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564

ในการนี้ บริษัทฯ ขอแจ้งรายละเอียดของการเข้าทำธุรกรรม ดังนี้

1. **สารสนเทศตามบัญชี 1 – สารสนเทศที่เสนอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 (“สารสนเทศตามบัญชี 1”)**

1.1 **วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินพัฒนาและก่อสร้างโครงการรูปแบบผสมตามการอนุมัติในปี 2560 ไปแล้ว โดยยุติการให้บริการ โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ เดิมเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2562 เพื่อดำเนินการรื้อถอนซึ่งแล้วเสร็จภายในปี 2563 และเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาและก่อสร้างโครงการรูปแบบผสมตามการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail ภายในปี 2564 หลังจากที่ได้รับมติอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2564 โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการ โรงแรมภายใต้โครงการ HRR ภายในปี 2566 และจะเปิดดำเนินการโครงการ Retail ภายในปี 2567 และส่วนของที่พักอาศัยภายใต้โครงการ HRR ภายในปี 2568 เป็นลำดับต่อไปหลังจากที่เปิดดำเนินการ โรงแรมแล้ว²

1.2 **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน**

การเข้าทำสัญญาร่วมลงทุนในโครงการ HRR

คู่สัญญา: บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ: CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นร้อยละ 17.09 ในบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ

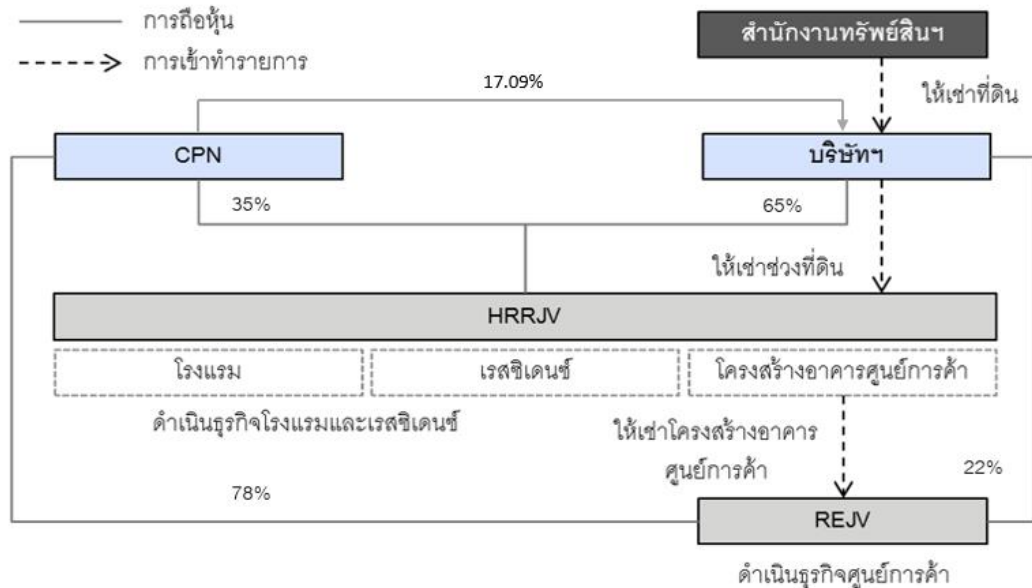
² ทั้งนี้ ณ 31 มีนาคม 2564 โครงการรูปแบบผสมได้ดำเนินการไปแล้วประมาณร้อยละ 13 จากแผนการดำเนินโครงการ

การเข้าทำสัญญาร่วมลงทุนในโครงการ Retail

คู่สัญญา : บริษัท คุณิตธานี จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ: CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นร้อยละ 17.09 ในบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและการคำนวณขนาดรายการ

1.3.1 ภาพรวมโครงการ HRR และ โครงการ Retail



หมายเหตุ แผนการโครงการสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 15 มีนาคม 2564
CPN หมายถึง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
HRRJV หมายถึง บริษัท วิมานสุริยา จำกัด
REJV หมายถึง บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

1.3.2 การดำเนินการตามการอนุมัติในปี 2560

ตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติในปี 2560 บริษัทฯ และ CPN ได้ร่วมลงทุนพัฒนาโครงการรูปแบบผสม ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา บริเวณห้วยมถนสนสีลมและถนนพระราม 4 ตามการอนุมัติในปี 2560 โดยมีเหตุการณ์ที่สำคัญซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ CPN ได้ร่วมดำเนินการไปสำหรับโครงการ HRR และโครงการ Retail แล้วดังนี้

- (1) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินบริเวณดังกล่าวกับสำนักงานทรัพย์สินแล้วในวันที่ 22 ธันวาคม 2559 เป็นระยะเวลาเช่าทั้งหมด 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า บริษัทฯ จะมีสิทธิต่อระยะเวลาการเช่าต่อไปอีก 30 ปี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม (ไม่รวม

- ระยะเวลาก่อสร้าง 7 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2560) รวมเป็นพื้นที่เช่าใหม่ทั้งหมดประมาณ 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา ทั้งนี้สัญญาเช่าที่ดินใหม่จะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ (1) ที่ดินสำหรับโครงการ HRR ประมาณ 21 ไร่ และ (2) ที่ดินสำหรับโครงการ Office ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน (“สัญญาเช่าที่ดิน”)
- (2) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ HRRJV แล้วในวันที่ 27 มิถุนายน 2560 เฉพาะในส่วนที่ดินสำหรับโครงการ HRR ประมาณ 21 ไร่
 - (3) HRRJV ได้ทำสัญญาให้เช่าโครงสร้างอาคารศูนย์การค้าแก่ REJV แล้วในวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยมีระยะเวลาเช่าทั้งหมด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 และสิ้นสุดวันที่ 1 กรกฎาคม 2597 และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า บริษัทฯ จะมีสิทธิต่อระยะเวลาเช่าต่อไปอีก 30 ปี
 - (4) บริษัทฯ ได้ทยอยขายหุ้นใน HRRJV ให้แก่ CPN ในสัดส่วนร้อยละ 35 ของหุ้นใน HRRJV เสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2560 ทั้งนี้ยังคงเหลือหุ้นอีกจำนวนร้อยละ 5 ของหุ้นใน HRRJV ที่ บริษัทฯ คาดหมายว่าจะจำหน่ายให้แก่ CPN ภายในปี 2565 เพื่อให้สัดส่วนการถือหุ้นสุดท้ายระหว่างบริษัทฯ และ CPN เป็น 60:40 ใน HRRJV ตามการอนุมัติในปี 2560
 - (5) บริษัทฯ ได้ทยอยขายหุ้นใน REJV ให้แก่ CPN ในสัดส่วนร้อยละ 83.5 ของหุ้นใน REJV เสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2564 ทั้งนี้ยังคงเหลือหุ้นอีกจำนวนร้อยละ 1.5 ของหุ้นใน HRRJV ที่บริษัทฯ จะจำหน่ายให้แก่ CPN ภายในปี 2565 เพื่อให้สัดส่วนการถือหุ้นสุดท้ายระหว่างบริษัทฯ และ CPN เป็น 15:85 ใน REJV ตามการอนุมัติในปี 2560

1.3.3 การขอปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail

บริษัทฯ ได้พิจารณาเปลี่ยนแปลงรูปแบบและวงเงินการลงทุนในโครงการ เนื่องจากสถานะธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับเกิดความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ เนื่องจาก การสรรหาผู้ออกแบบที่เหมาะสม การขออนุญาตก่อสร้าง การจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และปัญหาจากการขุดเจาะโครงสร้างใต้ดินของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ แต่เดิม

โครงการ HRR

- (1) HRRJV จะดำเนินการปรับปรุงแบบการก่อสร้าง รวมถึงการเลือกใช้วัสดุที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ เพื่อให้สามารถเพิ่มสัดส่วนกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับลักซ์ชัวร์และซูเปอร์ลักซ์ชัวร์
- (2) ในส่วนของโครงการโรงแรมของโครงการ HRR นั้นจะมีการดำเนินการปรับปรุงโดยพัฒนาโครงการโรงแรมเป็นประเภท Single Loaded Corridor เพื่อช่วยเสริมให้โครงการ โรงแรมมีภาพลักษณ์และความน่าสนใจมากขึ้น รวมถึงปิดจุดด้อยของอาคารประเภท Double Loaded Corridor ซึ่งทำให้แต่ละห้องพักมีพื้นที่กว้างขึ้น และได้รับมุมมองจากห้องพักที่เป็นสวนลุมพินีเหมือนกันทั้งหมด นอกจากนี้ หากโครงการโรงแรมเป็นแบบ Double Loaded Corridor จะทำให้อาคารของโครงการโรงแรมมองเห็นห้องพักของโครงการที่พักอาศัย ซึ่งการพัฒนาโครงการเป็นรูปแบบ Single Loaded Corridor จะช่วยแก้ไขปัญหาดังกล่าว เนื่องจากความห่างของอาคารที่เพิ่มขึ้น จากโครงสร้างอาคารที่มีความกว้างน้อยลง และห้องพักโครงการโรงแรมมีทัศนียภาพที่ไม่ใช่ด้านโครงการอาคารที่พักอาศัย ซึ่งการ

ปิดจุดค้อยดังกล่าวคาดว่าจะช่วยให้โครงการที่พักอาศัยมีอัตราการจำหน่ายที่ดีขึ้นและเพิ่มรายได้ให้กับ VMS

- (3) ในส่วนของโครงการที่พักอาศัย นั้นจะมีการดำเนินการปรับปรุงดังนี้
 - (ก) ปรับปรุงแบบการก่อสร้าง รวมถึงการเลือกใช้วัสดุที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย high-end ซึ่งกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้รับผลกระทบจากภาวะถดถอยของเศรษฐกิจ และการระบาดของโรค COVID-19 น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มลูกค้าอื่นๆ
 - (ข) จำแนกโครงการออกเป็น 2 แปรนต์ ได้แก่ Dusit Parkside และ Dusit Residences เพื่อให้สามารถตอบโจทก์ความต้องการของลูกค้าได้ในหลายระดับมากยิ่งขึ้น
 - (ค) พัฒนาโครงการ Dusit Residences ให้เป็นรูปแบบ Single Corridor ทั้งหมด
 - (ง) เพิ่มพื้นที่ห้อง พื้นที่ต่อห้อง และพื้นที่ส่วนกลาง
- (4) การดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาในโครงการ HRR และ โครงการ Retail ให้สามารถดำเนินการแข่งขันในตลาดในสถานการณ์ปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม

โครงการ Retail

สืบเนื่องจากการปรับปรุงโครงการของ HRR ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นนั้นจะรวมถึงพื้นที่โครงสร้างอาคารศูนย์การค้าด้วยเพื่อเพิ่มพื้นที่โครงการ ซึ่งทำให้ HRRJV ได้รับรายได้จากการให้เช่าช่วงโครงสร้างศูนย์การค้าแก่ REJV สูงขึ้น และทำให้ REJV มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้เพิ่มขึ้น ดังนั้น โครงการ Retail จึงต้องมีการปรับค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามการปรับปรุงโครงสร้างอาคารศูนย์การค้าที่ดำเนินการโดย HRRJV ด้วย

มูลค่าโครงการที่เพิ่มเติม (เฉพาะที่บริษัทฯ ร่วมลงทุนผ่านบริษัทร่วมทุน)

โครงการ	มูลค่าโครงการตามการอนุมัติในปี 2560 (ล้านบาท)	มูลค่าโครงการเพิ่มเติมสำหรับการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail (ล้านบาท)	มูลค่าโครงการรวม (ล้านบาท)	ส่วนที่บริษัทฯ รับผิดชอบตามสัดส่วนการถือหุ้น (ล้านบาท)
โครงการ HRR	19,300	7,000	26,300	4,200 ³
โครงการ Retail	8,900	900	9,800	135
รวม	28,200	7,900	36,100	7,135

1.3.4 การคำนวณขนาดรายการ

³ เนื่องจาก HRRJV เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทถือหุ้นเกินร้อยละ 50 ดังนั้นในการคำนวณขนาดรายการสำหรับโครงการ HRR บริษัทฯ จึงคิดสัดส่วนความรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 100 ของมูลค่าโครงการ (7,000 ล้านบาท สำหรับมูลค่าโครงการที่เพิ่มขึ้น)

การเข้าทำรายการดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยเมื่ออ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 พบว่ารายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหากคำนวณขนาดรายการรวมรายการ 6 เดือนย้อนหลังเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ 33.82 แต่หากรวมกับขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 128.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีมูลค่าเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 100 โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

โครงการ HRR

(ก) เฉพาะส่วนที่เพิ่ม

- (1) เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการลงทุนในสินทรัพย์
- (2) เปรียบเทียบกำไรสุทธิ
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุน
- (3) เปรียบเทียบมูลค่าสิ่งตอบแทน

ขนาดของรายการ	=	$\frac{\text{ค่าตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$
	=	$\frac{7,000,000,000 \times 100}{21,860,601,411}$
	=	32.02%
- (4) เปรียบเทียบมูลค่าหุ้นทุน
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้น

(ข) มูลค่ารวมทั้งโครงการ

- (1) เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการลงทุนในสินทรัพย์
- (2) เปรียบเทียบกำไรสุทธิ
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุน
- (3) เปรียบเทียบมูลค่าสิ่งตอบแทน

ขนาดของรายการ	=	$\frac{\text{ค่าตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$
	=	$\frac{26,300,000,000 \times 100}{21,860,601,411}$
	=	120.30%
- (4) เปรียบเทียบมูลค่าหุ้นทุน
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้น

ทั้งนี้ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 1.19 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ดังนั้นเมื่อนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ขนาดรายการสูงสุดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จะเท่ากับร้อยละ 128.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4 ตาม ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีมูลค่าเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 100 แต่เนื่องจากรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวเข้าหลักเกณฑ์ยกเว้นตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ข้อ 24 ที่กำหนดว่าในกรณีที่รายการประเภทที่ 4 เข้าหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ทุกข้อ ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ต้องยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ ได้แก่

1. ธุรกิจที่ได้มามีลักษณะของธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือเสริมกันและกันกับธุรกิจของบริษัทจดทะเบียน
2. บริษัทจดทะเบียนไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในธุรกิจหลักของบริษัท
3. กลุ่มบริษัทจดทะเบียนอันเป็นผลจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ
4. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในคณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนและในอำนาจการควบคุมบริษัทหรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทจดทะเบียน

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าข้อยกเว้นของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ ตาม ข้อ 24 ดังกล่าวข้างต้นทุกข้อ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้บริษัทฯ จะต้องส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 29 เมษายน 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.3.5 สรุปรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง

(1) ข้อมูลโครงการรูปแบบผสม

ที่ตั้งโครงการ	:	บริเวณห้วยมูมถนนสีลมและถนนพระราม 4
เนื้อที่โครงการ	:	ที่ดิน เนื้อที่รวม 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา
มูลค่าโครงการ	:	มูลค่าผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการรวมเดิมไม่เกิน 36,700 ล้านบาทเปลี่ยนแปลงเป็น ไม่เกิน 46,000 ล้านบาท
รูปแบบโครงการ	:	โครงการรูปแบบผสม (Mixed-Use) ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 436,500 ตารางเมตร สำหรับใช้ประกอบกิจการ โรงแรม อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน รวมถึงพื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง

(2) สรุปสัญญาเช่าที่ดิน

วันที่	:	22 ธันวาคม 2559 (แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการโอนสิทธิการเช่าให้แก่ OJV โดยลงนามวันที่ 23 มิถุนายน 2560)
คู่สัญญา	:	(ก) สำนักงานทรัพย์สินฯ (ในฐานะผู้ให้เช่า) และ (ข) บริษัทฯ (ในฐานะผู้เช่า)
ทรัพย์สินที่เช่า	:	ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 1 ตำบลศาลาแดง มุมถนนสีลม แขวงสีลม กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อพัฒนา ก่อสร้าง และดำเนิน โครงการ (mixed-use complex) ประกอบด้วย โรงแรม 5 ดาว อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม โดยให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญา จึงจะให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่า
ระยะเวลาการเช่า	:	<ul style="list-style-type: none"> • 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 • เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า บริษัทฯ จะมีสิทธิต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 30 ปี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม • บริษัทฯ จะมีระยะเวลาในการก่อสร้างอาคาร โครงการ (grace period) 7 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2560
ค่าเช่า	:	<p>ค่าเช่าทั้งหมดเป็นจำนวน 7,334,121,600 บาท โดยจะแบ่งชำระดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 1,466,824,320 บาท กำหนดชำระภายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2560 • ส่วนที่เหลือ 5,867,297,280 บาท ชำระเป็นรายปีตลอดระยะเวลา 60 ปี โดยเริ่มชำระงวดแรกภายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2567 <p>บริษัทฯ มีสิทธิชำระค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดล่วงหน้าได้ โดยมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6 ของจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระ</p>
หลักประกัน	:	บริษัทฯ จะต้องวางหลักประกันกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นหนังสือค้ำประกันจากธนาคารซึ่งมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่าเป็นระยะเวลา 2 ปี
เงื่อนไขที่สำคัญของการเช่า	:	บริษัทฯ จะต้องสละสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินเดิม และสละสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเดิม และชำระค่าเช่าล่วงหน้า ก่อนที่สัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินฯ จะมีผลบังคับ
การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วงที่ดิน และอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	:	<p>ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาดังนี้</p> <p>(1) โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 46.75 ตารางวา ให้แก่ OJV โดย</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ต้องถือหุ้นใน OJV อย่างน้อยร้อยละ 10 • OJV มีสิทธินำที่ดินดังกล่าวออกเช่าช่วงต่อได้ เพื่อก่อสร้าง และ/หรือ ใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถ

		<ul style="list-style-type: none"> OJV ตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 519.51 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 2,078 ล้านบาทตามมูลค่าปัจจุบัน (ค่าเช่านี้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าในสัญญาเช่าหลักตามที่ได้กล่าวข้างต้นจำนวน 7,334,121,600 บาท) โดยจะแบ่งชำระเป็นรายปี จำนวน 59 ปี 6 เดือนโดยมีอัตราดอกเบี้ย 6 <p>(2) โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงที่ดิน ส่วนที่เหลือให้แก่ HRRJV</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ต้องถือหุ้นใน HRRJV อย่างน้อยกึ่งหนึ่ง บริษัทฯ ตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 947.32 ล้านบาท และชำระค่าเช่ารายปีในส่วนที่เหลือ
การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม	:	บริษัทฯ จะเป็นฝ่ายรับผิดชอบในการดำเนินการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิม ⁴ และชำระส่วนต่างของค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนกับมูลค่าซากของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่บริษัทฯ ขายได้ดังกล่าว
ค่าปรับ	:	หากบริษัทฯ ไม่ได้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ให้ความเห็นชอบแล้วภายใน 12 เดือน นับจากวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ เห็นชอบแบบก่อสร้าง หรือหากบริษัทฯ ละทิ้งการก่อสร้าง เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 6 เดือน หรือไม่เริ่มลงมือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการ หรือบริษัทฯ ก่อสร้างล่าช้าไปแล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาการก่อสร้าง โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากสำนักงานทรัพย์สินฯ บริษัทฯ ยินยอมชำระค่าปรับให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ในอัตราวันละ 1,000,000 บาท จนครบ 900,000,000 บาท
การเข้าสวมสิทธิในสัญญา	:	ถ้า HRRJV ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการ HRR หรือ OJV ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับโครงการ Office ไม่ปฏิบัติตามสัญญาอันเป็นเหตุให้สัญญาเลิก HRRJV หรือ OJV ซึ่งไม่ได้ผิดสัญญาเช่าแล้วแต่กรณีต้องเข้ามาชำระค่าเช่าแทน จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่ หรือในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี
การบอกเลิก	:	<p>(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> มีการยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ผู้เช่าเป็นผู้มีหนี้สินส่วนตัว และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกสั่งให้ล้มละลาย ผู้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือนำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วง นอกจากที่ได้รับอนุญาต

⁴ อาคารและสิ่งปลูกสร้างของ โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ เดิม ซึ่งได้ยุติการให้บริการเมื่อวันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2562

	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนดระยะเวลา หรือแจ้งว่าไม่ประสงค์จะซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้กลับสู่สภาพเดิมในกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างเสียหายหรือถูกทำลาย <p>ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้เช่า และให้มีผลทันที</p> <p>(2) ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดังกล่าวข้อใดข้อหนึ่งนอกจากที่ระบุไว้ในข้างต้น และไม่ดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดให้เสร็จสิ้นภายใน 60 วัน นับจากได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า หรือระยะเวลาอันยาวนานตามที่ผู้ให้เช่าอาจกำหนด ให้สัญญานี้มีผลเลิกกันในทันทีที่สิ้นสุดระยะเวลาตามหนังสือบอกกล่าว</p>
ผลของการเลิกสัญญา	<p>ผลการเลิกสัญญาเช่าที่สำคัญมีดังนี้</p> <p>(1) กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยทันที โดยปราศจากการติดพัน และไม่ต้องเสียค่าตอบแทน</p> <p>(2) ผู้เช่าต้องจดทะเบียนยกเลิกการจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 60 วัน</p> <p>(3) ผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา โดยผู้ให้เช่าสามารถยึดบังคับกับหนังสือค้ำประกัน</p> <p>(4) กรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ แต่ผู้เช่ายังคงครอบครองที่ดินที่เช่า และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ให้ถือว่าเป็นการต่ออายุสัญญาเช่าโดยอัตโนมัติ และให้ถือว่าค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย</p>

(3) สรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัทฯ และ HRRJV

วันที่	:	27 มิถุนายน 2560
คู่สัญญา	:	(ก) บริษัทฯ (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง) และ (ข) HRRJV (ในฐานะผู้เช่าช่วง)
ทรัพย์สินที่เช่า	:	ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 55.97 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 1 ตำบลศาลาแดง มุมถนนสีลม แขวงสีลม กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อพัฒนา และดำเนินโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use) ประกอบด้วย โรงแรม 5 ดาว อาคารชุดพักอาศัยให้เช่า และศูนย์การค้า
ข้อตกลงอื่นๆ	:	เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินหลักกับสำนักงานทรัพย์สินฯ

(4) สรุปสัญญาร่วมทุน HRRJV ระหว่างบริษัทฯ และ CPN

วันที่	:	31 สิงหาคม 2559 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 27 มิถุนายน 2560)
คู่สัญญา	:	(ก) บริษัทฯ (ข) CPN และ (ค) HRRJV

สัดส่วนการถือหุ้น	:	บริษัทฯ : CPN คือ 60:40
เงื่อนไขบังคับก่อน	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในการอนุมัติในปี 2560 2. สำนักงานทรัพย์สินฯ และบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว 3. บริษัทฯ และ HRRJV ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงเรียบร้อยแล้ว <p>ทั้งนี้ เงื่อนไขบังคับก่อนข้างต้น ได้มีการปฏิบัติถูกต้องครบถ้วนแล้ว</p>
คณะกรรมการ	:	<p>เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น กรรมการใน HRRJV มีทั้งหมด 5 คน โดย</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) บริษัทฯ มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการจำนวน 3 คน และ (2) CPN มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการจำนวน 2 คน
สิทธิในการซื้อหุ้นของบริษัทฯ	:	ภายในระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่เริ่มลงทุนในโครงการ ⁵ บริษัทฯ จะมีสิทธิซื้อหุ้นของ HRRJV เป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดจาก CPN ในราคาที่คุณสัญญาจะตกลงกัน
Deadlock	:	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ Deadlock บริษัทฯ จะมีสิทธิซื้อหุ้นของ HRRJV ทั้งหมดจาก CPN ในราคาที่คุณสัญญาจะตกลงกัน</p> <p>ทั้งนี้ เหตุการณ์ Deadlock หมายถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) กรณีที่คณะกรรมการของ HRRJV ไม่สามารถผ่านมติใดๆ เกี่ยวกับ กิจการที่สงวนเอาไว้ (Reserved Matters) เช่น การแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่การเงิน การจัดตั้งบริษัทย่อย หรือการเปลี่ยนแปลงหลักการบันทึกบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการเป็นจำนวน 2 (สอง) ครั้งติดกัน หรือ (2) กรณีที่ผู้ถือหุ้นของ HRRJV ไม่สามารถผ่านมติใด ๆ เกี่ยวกับ กิจการที่สงวนเอาไว้ (Reserved Matters) เช่น การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับหรือหนังสือบริคณห์สนธิ การควมรวม หรือการเพิ่มทุนและลดทุน ซึ่งมีผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการ ในการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 2 (สอง) ครั้งติดกัน
การเลิกสัญญา / การออกจากโครงการ	:	<p><u>ในกรณีที่ CPN ผิดสัญญา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ จะมีสิทธิซื้อหุ้นของ HRRJV ทั้งหมดจาก CPN ในราคาที่คุณสัญญาจะตกลงกัน <p><u>ในกรณีที่ บริษัทฯ ผิดสัญญา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • CPN จะมีสิทธิขายหุ้นของ HRRJV ทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ ในราคาที่คุณสัญญาจะตกลงกัน

(5) สรุปลัญญาเช่าพื้นที่ค้าปลีก

⁵ วันที่เริ่มลงทุนในโครงการได้กำหนดไว้เป็นวันที่ 28 มิถุนายน 2560

วันที่	:	30 มิถุนายน 2563 โดยจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้มีพื้นที่ตัวอาคารทั้งหมด (total gross floor area) ไม่เกิน 73,300 ตารางเมตร (โดยไม่รวมขนาดพื้นที่ที่จอดรถ) จากเดิมไม่เกิน 63,304 ตารางเมตร ซึ่งการแก้ไขพื้นที่ดังกล่าวเป็นไปตามกรอบการอนุมัติในปี 2560 ซึ่งทางบริษัทฯ คาดหมายว่าจะแก้ไขภายในกันยายน 2566
คู่สัญญา	:	(ก) HRRJV (ในฐานะผู้ให้เช่า) และ (ข) REJV (ในฐานะผู้เช่า)
ระยะเวลาการเช่า	:	<ul style="list-style-type: none"> 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า REJV มีสิทธิต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 30 ปี
ทรัพย์สินที่เช่า	:	อาคาร และรวมถึงส่วนวิศวกรรมไฟฟ้าและประปา (Mechanical Electrical & Plumbing) ที่จอดรถ และสาธารณูปโภคส่วนกลาง ของอาคารพื้นที่ค้าปลีก (โดยมีพื้นที่ตัวอาคารทั้งหมด (total gross floor area) ประมาณ 63,304 ตารางเมตร) ตั้งอยู่เลขที่ 1 ตำบลศาลาแดง มุมถนนสีลม แขวงสีลม กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้มีพื้นที่ตัวอาคารทั้งหมด (total gross floor area) ไม่เกิน 73,300 ตารางเมตร (โดยไม่รวมขนาดพื้นที่ที่จอดรถ) จากเดิมไม่เกิน 63,304 ตารางเมตร ซึ่งการแก้ไขพื้นที่ดังกล่าวเป็นไปตามกรอบการอนุมัติในปี 2560
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อพัฒนาและประกอบกิจการศูนย์การค้า
ค่าเช่า	:	ค่าเช่าทั้งหมดเป็นจำนวน 5,416,180,000 บาท ทั้งนี้บริษัทจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ค้าปลีกโดยเปลี่ยนค่าเช่าทั้งหมดเป็นจำนวน 6,500,000,000 บาท อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีก โดยส่วนค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นนั้นคำนวณจากค่าเช่าที่ดินที่ HRRJV ต้องชำระไปตามจริงให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ และเป็นไปตามกรอบของการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามการอนุมัติในปี 2560 รายการดังกล่าวจึงไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
การเลิกสัญญา	:	ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการให้คำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่คู่สัญญาอีกฝ่าย ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาโดยคู่สัญญาฝ่ายนั้นและไม่ได้มีการแก้ไขเหตุผิดสัญญาภายในระยะเวลา 60 วัน หรือในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่เป็นสาระสำคัญ ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที
ผลของการเลิกสัญญา	:	<ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่ายอมให้กรรมสิทธิ์ในส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดกับทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า หรือสำนักงานทรัพย์สินฯ (แล้วแต่กรณี) ทันที โดยปราศจากภาระผูกพัน โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าต้องจดทะเบียนยกเลิกการจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายในระยะเวลา 60 วัน

	<p>3. ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพดี โดยหากดำเนินการล่าช้า ผู้เช่าต้องชำระค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>4. ผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา โดยสำนักงานทรัพย์สินฯ สามารถยึดบังคับกับหนังสือค้ำประกัน</p> <p>5. กรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ แต่ผู้เช่ายังคงครอบครองที่ดินที่เช่า และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ให้ถือว่าเป็นการต่ออายุสัญญาเช่าโดยอัตโนมัติ และให้ถือว่าค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย</p>
--	---

(6) สรุปสัญญาร่วมทุน REJV ระหว่างบริษัทฯ และ CPN

วันที่	:	31 สิงหาคม 2559 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 27 มิถุนายน 2560)
คู่สัญญา	:	(ก) บริษัทฯ (ข) CPN และ (ค) REJV
สัดส่วนการถือหุ้น	:	บริษัทฯ : CPN คือ 15:85
เงื่อนไขบังคับก่อน	:	1. โครงการและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ในการอนุมัติในปี 2560 2. สำนักงานทรัพย์สินฯ และบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว 3. บริษัทฯ และ HRRJV ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ เงื่อนไขบังคับก่อนข้างต้น ได้มีการปฏิบัติถูกต้องครบถ้วนแล้ว
คณะกรรมการ	:	เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น กรรมการใน REJV มีทั้งหมด 9 คน โดย (1) บริษัทฯ มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการจำนวน 2 คน และ (2) CPN มีสิทธิเสนอชื่อกรรมการจำนวน 7 คน
Deadlock	:	<ul style="list-style-type: none"> • ก่อนวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ <ul style="list-style-type: none"> ◦ บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเรียกให้ CPN ขายหุ้นทั้งหมดใน REJV ให้แก่บริษัทฯ ได้ในราคาที่ตกลงกัน • ภายหลังจากวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ <ul style="list-style-type: none"> ◦ บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเรียกให้ CPN ซื้อหุ้นทั้งหมดของตนใน REJV ได้ในราคาที่ตกลงกัน ◦ CPN มีสิทธิที่จะเรียกให้บริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดใน REJV ให้แก่ CPN ได้ในราคาที่ตกลงกัน <p>ทั้งนี้ เหตุการณ์ Deadlock หมายถึง</p> <p>(1) กรณีที่คณะกรรมการของ REJV ไม่สามารถผ่านมติใดๆ เกี่ยวกับ กิจการที่ สงวนเอาไว้ (Reserved Matters) เช่น การจัดตั้งบริษัทย่อย หรือการ</p>

		<p>เปลี่ยนแปลงหลักการบันทึกบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานเป็นจำนวน 2 (สอง) ครั้งติดกัน หรือ</p> <p>(2) กรณีที่ผู้ถือหุ้นของ REJV ไม่สามารถผ่านมติใด ๆ เกี่ยวกับ กิจการที่สงวนเอาไว้ (Reserved Matters) เช่น การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับหรือหนังสือบริคณห์สนธิ การควมรวม หรือการเพิ่มทุนและลดทุน ซึ่งมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ในการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 2 (สอง) ครั้งติดกัน</p>
การเลิกสัญญา / การออกจากโครงการ	:	<p><u>กรณี CPN ผิดสัญญา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ก่อนวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเรียกให้ CPN ขายหุ้นทั้งหมดใน REJV ให้แก่ บริษัทฯ ได้ในราคาที่ตกลงกัน ภายหลังจากวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเรียกให้ CPN ชื้อหุ้นทั้งหมดของตนใน REJV ได้ในราคาที่ตกลงกัน <p><u>กรณี บริษัทฯ ผิดสัญญา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ก่อนวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ CPN มีสิทธิที่จะเรียกให้ บริษัทฯ ชื้อหุ้นทั้งหมดของตนใน REJV ได้ในราคาที่ตกลงกัน ภายหลังจากวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ CPN มีสิทธิที่จะเรียกให้ บริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดใน REJV ให้แก่ CPN ได้ในราคาที่ตกลงกัน

1.4 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

โครงการ HRR

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการลงทุนในโครงการ HRR เฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 มีมูลค่าไม่เกิน 7,000 ล้านบาท แต่หากรวมกับมูลค่าผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการ HRR ที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 26,300 ล้านบาท โดยมูลค่าเงินลงทุนในส่วนผู้ถือหุ้นของ HRRJV ในส่วนของบริษัทฯ รวมไม่เกิน 4,200 ล้านบาท⁶ ทั้งนี้ ในเบื้องต้นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการมาจากเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินสดจากการดำเนินงานของ HRRJV จากการขายอาคารที่พักอาศัย และให้เช่าโครงสร้างอาคารศูนย์การค้า

โครงการ Retail

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการลงทุนในโครงการ Retail เฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 มีมูลค่าไม่เกิน 900 ล้านบาท แต่หากรวมกับมูลค่าผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และ

⁶ เนื่องจาก HRRJV เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทถือหุ้นเกินร้อยละ 50 ดังนั้นในการคำนวณขนาดรายการสำหรับโครงการ HRR บริษัทฯ จึงได้คิดสัดส่วนความรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 100 ของมูลค่าโครงการ (7,000 ล้านบาท สำหรับมูลค่าโครงการที่เพิ่มขึ้น)

มูลค่าก่อสร้างโครงการ Retail ที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 9,800 ล้านบาท โดยมูลค่าเงินลงทุนในส่วนผู้ถือหุ้นของ REJV ในส่วนของบริษัทฯ รวมไม่เกิน 135 ล้านบาท ทั้งนี้ ในเบื้องต้นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการมาจากเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินสดจากการดำเนินงานของ REJV

1.5 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

โครงการ HRR

โครงการ HRR มีมูลค่าเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 มีมูลค่าไม่เกิน 7,000 ล้านบาท แต่หากรวมกับมีมูลค่าผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการ HRR ที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 26,300 ล้านบาท

โครงการ Retail

โครงการ Retail มีมูลค่าเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 มีมูลค่าไม่เกิน 135 ล้านบาท แต่หากรวมกับมีมูลค่าผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการ HRR ที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,470 ล้านบาท (ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 15 ใน REJV)

1.6 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนเกิดจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินที่เกิดจากการเจรจาตกลงกัน และมูลค่าพัฒนาและก่อสร้างโครงการที่เกิดจากการประมาณการมูลค่าโครงการซึ่งอ้างอิงมูลค่าต้นทุนก่อสร้างโครงการจากที่ปรึกษาด้านการออกแบบโครงการของบริษัทฯ

1.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ

- 1.7.1 การเพิ่มวงเงินการพัฒนาโครงการเป็นการดึงศักยภาพของที่ตั้งโครงการออกมาได้สูงสุด
- 1.7.2 การปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันต่อสถานะตลาดสามารถแข่งขันได้ในตลาดลูกค้าระดับลักซ์ชัวรีและซูเปอร์ลักซ์ชัวรี เนื่องจากตลาดที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวรียังคงเป็นที่ต้องการอย่างมาก
- 1.7.3 การลงทุนในโครงการ HRR เป็นการต่อยอดธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน และเป็นการเสริมสร้างแบรนด์ “ดุสิตธานี” ให้มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น
- 1.7.4 เพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย high-end ซึ่งกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้รับผลกระทบจากภาวะถดถอยของเศรษฐกิจ และการระบาดของโรค COVID-19 น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มลูกค้าอื่นๆ
- 1.7.5 เพื่อเพิ่มรายได้จากการเพิ่มราคาขายห้องพักในโครงการที่พักอาศัย

1.8 แหล่งเงินทุน

แหล่งเงินทุนหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณ 5,500 ล้านบาท และ/หรือ เงินทุนของ HRRJV และ REJV

1.9 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การทำรายการดังกล่าวโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหากคำนวณขนาดรายการเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 33.82 แต่หากรวมกับขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 128.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีมูลค่าเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 100

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และดำเนินการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นี้

1.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 ซึ่งกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย ได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ ประกอบ ซึ่งรวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระและที่ปรึกษากฎหมายแล้วมีความเห็นว่าการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail เป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสม และจะเป็นประโยชน์โดยสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับทั้ง บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว จึงเห็นชอบที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติให้เข้าลงทุนในครั้งนี้

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2564 พิจารณาแล้ว มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นแก่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนส่งให้ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 5 วันทำการ

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวังตามความสามารถ และข้อมูลที่มี และขอรับรองว่าข้อความในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง ไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้บุคคลสำคัญผิดในสาระสำคัญ และมีได้เป็นการปกปิดข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญซึ่งควรแจ้ง

3. ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระและคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ได้รับการแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินยินยอมให้เผยแพร่รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่แนบมาพร้อมหนังสือบอกกล่าวนัดประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้น ปี 2564 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 9)

4. รายละเอียดหนี้สินทั้งหมดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในปัจจุบัน และหนี้สินที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในอนาคต

4.1 ยอดรวมตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและที่ยังมีได้ออกจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
หุ้นกู้ของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564

ประเภทหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
ลักษณะการเสนอขาย	:	ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ “ผู้ลงทุนรายใหญ่”
อายุของหุ้นกู้	:	3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	:	1,000,000,000 (หนึ่งพันล้าน) บาท
จำนวนของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	:	1,000,000 (หนึ่งล้าน) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	:	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาที่เสนอขายต่อหน่วย	:	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
วันที่ออกหุ้นกู้	:	13 กันยายน 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอน	:	13 กันยายน 2564
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอน
การชำระดอกเบี้ย	:	ชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน ทุกวันที่ 13 มีนาคม และวันที่ 13 กันยายนของทุกปี ตลอดอายุหุ้นกู้
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และนายทะเบียน	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	:	“BBB-” โดยบริษัท ตรี สรทตัง จำกัด*

* การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ณ สิ้นปี 2563

ตราสารหนี้ที่ยังมิได้ออกจำหน่าย

บริษัทมีวงเงินหุ้นกู้ที่ยังมิได้ออกจำหน่าย จำนวนไม่เกิน 4,000 ล้านบาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่ขบเท่า (ตามที่ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 25/2561)

4.2 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา และภาระการนำสินทรัพย์เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้จากสถาบันการเงินที่มีกำหนดระยะเวลา จำนวนรวมทั้งสิ้น 2,194 ล้านบาท
หุ้นกู้ 999 ล้านบาท และบริษัทย่อยมีเงินกู้จากบริษัทอื่นอีก จำนวน 535 ล้านบาท

4.3 ยอดรวมมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำสินทรัพย์เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนรวมทั้งสิ้น 2,252 ล้านบาท

4.4 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า
บริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาปรับปรุงและตกแต่งโรงแรมเป็นเงิน 2,280 ล้านบาท ภาระผูกพันตามสัญญาบริการเป็นเงิน 138 ล้านบาท และภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร จำนวน 96 ล้านบาท

5. สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ

5.1 ข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจ และแนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

5.1.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจหลักของ บมจ. ดุสิตธานี คือ ธุรกิจโรงแรม การรับจ้างบริหารโรงแรม และการให้สิทธิในการดำเนินการภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดุสิตธานี” (Licensing) และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม ธุรกิจการศึกษา ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอาหาร และธุรกิจอื่นๆ ดังนี้

บริษัท	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
ธุรกิจโรงแรม รับจ้างบริหารโรงแรม และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม	
บมจ. ดุสิตธานี	<ul style="list-style-type: none">- เป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าสำหรับโรงแรม ได้แก่ “ดุสิตธานี” “ดุสิตเดวาราณา” “ดุสิตดีทู” “ดุสิตปรีนเซส” “ดุสิตเรสซิเดนซ์” และ “ASAI HOTELS”- เป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าสำหรับสปา ได้แก่ “เทวารันย์ สปา” “น้ำสปา” “DVN Spa” “d v n urban” และ “dvn”- เป็นเจ้าของและบริหารโรงแรม ได้แก่ ดุสิตธานี กรุงเทพฯ* และดุสิตธานี พัทยา- รับจ้างบริหารโรงแรมภายใต้บริษัทย่อย 5 แห่ง เป็นโรงแรมภายใต้ บ.ดุสิต แมนเนจเม้นท์ 3 แห่ง ได้แก่ ดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ดุสิตดีทู เชียงใหม่ และดุสิตธานี หัวหิน และภายใต้ บมจ.ดุสิต ไทย

บริษัท	ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ
	<p>พรีอเพอร์ตี้ส์ 2 แห่ง ได้แก่ ดุสิตปรีนเซส ศรีนครินทร์ และ ดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบัน บมจ. ดุสิตธานี รับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศไทย ได้แก่ ดุสิตดิทู เทาใหญ่ ดุสิตดิทู อ่าวนาง กระบี่ และรับบริหารภายใต้รูปแบบ White Label Hotel ได้แก่ สถานพักฟื้นและพักผ่อนสวนสนประดิพัทธ์ ประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งรวมสนามกอล์ฟ 1 แห่ง สถานพักฟื้นและพักผ่อน ไชยนาRayณ์ รีเวอร์ไซด์ เชียงราย และสถานพักฟื้นและพักผ่อน ลานนา กรีนเลค รีสอร์ท เชียงใหม่ - ให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้าแก่โรงแรม ได้แก่ ดุสิตธานี กระบี่ บีช รีสอร์ท และดุสิต ปรีนเซส มูไนส์ บีช รีสอร์ท ภูเก็ต เวียดนาม <p>หมายเหตุ *อยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งใหญ่</p>
Dusit Thani Philippines, Inc.	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา ในประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่งบริหารงานโดย บ. ดุสิต เวสต์เวสต์ - รับจ้างบริหารโรงแรม ได้แก่ ดุสิตธานี มัคตัน เซบู ดุสิตธานี เรสซิเด้นซ์ ดาเวา ดุสิตดิทู ดาเวา และดุสิตธานี ลูบิ แพลนแทจน์ รีสอร์ท
บมจ. ดุสิต ไทยพรีอเพอร์ตี้ส์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้า “รอยัลปรีนเซส” - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน - เป็นเจ้าของโรงแรมดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่ และดุสิตปรีนเซส ศรีนครินทร์ - ให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้าแก่โรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ ปทุมวัน ปรีนเซส และรอยัลปรีนเซส หลานหลวง
Dusit Overseas Co., Ltd.	<ul style="list-style-type: none"> - รับจ้างบริหารโรงแรมที่เปิดแล้วในต่างประเทศ 6 แห่ง ได้แก่ ดุสิตธานี อาบูดาบี ดุสิตธานี คูไบ ดุสิตธานี เลควิว ไคโร ดุสิตดิทู ทิมพู ภูพาน ดุสิต โดฮา และโรงแรมดุสิตดิทู ซัลวา โดฮา - ให้ใช้ชื่อเครื่องหมายการค้าและชื่อการค้าแก่โรงแรม ได้แก่ ดุสิตดิทู เคนซ์ คูไบ และดุสิตปรีนเซส เรสซิเด้นซ์ คูไบ มาริน่า
บ. ดุสิต แมนเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจที่จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต ดุสิตดิทู เชียงใหม่ และดุสิตธานี หัวหิน เพื่อรองรับการบริหารจัดการทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DREIT”)

บริษัท	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
Dusit USA Management Inc.	- เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นที่มลรัฐ Delaware สหรัฐอเมริกา เพื่อรับจ้างบริหารโรงแรมในสหรัฐอเมริกา ปัจจุบันรับจ้างบริหารโรงแรมดุสิตธานี กวม และโรงแรมดุสิต บีชี รีสอร์ท กวม
Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.	- รับบริหารโรงแรมที่เปิดแล้วในสาธารณรัฐประชาชนจีน ได้แก่ ดุสิตดีทู ฟูดุ บินฮู ฉางโจว ดุสิตธานี ฟูดุ ซิงเฟิง ฉางโจว ดุสิตธานี ตงไถ่ เจียงซู ดุสิตธานี นานจิง ฉางซู ดุสิตธานี วูจิง ฉางโจว ดุสิตธานี แซนตัลวูด ริสอร์ท ฉางชวูเบย์ สู่ยโจว กวางตุ้ง ดุสิตเควารามา ฮอท สปริง แอนด์ สปา ฉางฮั่ว กวางโจว เฮอริเทจ วิลล่า โจวจง เมเนจ บาย ดุสิต ดุสิตดีทู โซไซตี้ ฮิล เทียนจิน และดุสิตธานี เวลเนส รีสอร์ท ชูโจว ฉางซู
Dusit Saudi LLC	- กิจการร่วมทุนระหว่าง Dusit Overseas Company Limited และ Dyar Hotels and Resorts Limited เพื่อดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศซาอุดีอาระเบีย เขตตะวันออกกลาง และเขตแอฟริกาเหนือ
บ. ดุสิต เวสต์ควายด์	- เป็นสำนักงานปฏิบัติการภูมิภาค ให้บริการบริหารโรงแรมแก้ววิสาหกิจในต่างประเทศเช่น ดุสิตธานี มะนิลา และโรงแรมภายใต้การบริหารของ Dusit Overseas Co., Ltd. - ให้บริการด้านการตลาดทั้งโรงแรมในประเทศและต่างประเทศสำหรับวิสาหกิจในเครือ
บ. ดุสิต เวสต์ควายด์ มัลดีฟส์	- รับบริหารโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์
บ. ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์	- เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจาก บ. ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ เพื่อดำเนินกิจการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
บ. ดุสิต ไชน่าแคปปิตอล	- ถือหุ้นใน Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.
บ. ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์	- ลงทุนในบริษัทต่างๆ
D & J Co., Ltd. (เดิมชื่อ Dusit Colours Co., Ltd.)	- ให้บริการด้านการจัดการและรับปรึกษาทางเทคนิคที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อสังหาริมทรัพย์ ร้านอาหาร สปา และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในรูปแบบการเช่า แฟรนไชส์ และ/หรือ เป็นเจ้าของบางส่วนในประเทศญี่ปุ่น
บ. อาศัย โฮเทลลิงส์	- รับบริหารโรงแรมภายใต้แบรนด์อาศัย ได้แก่ โรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์ และลงทุนในบริษัทอื่น

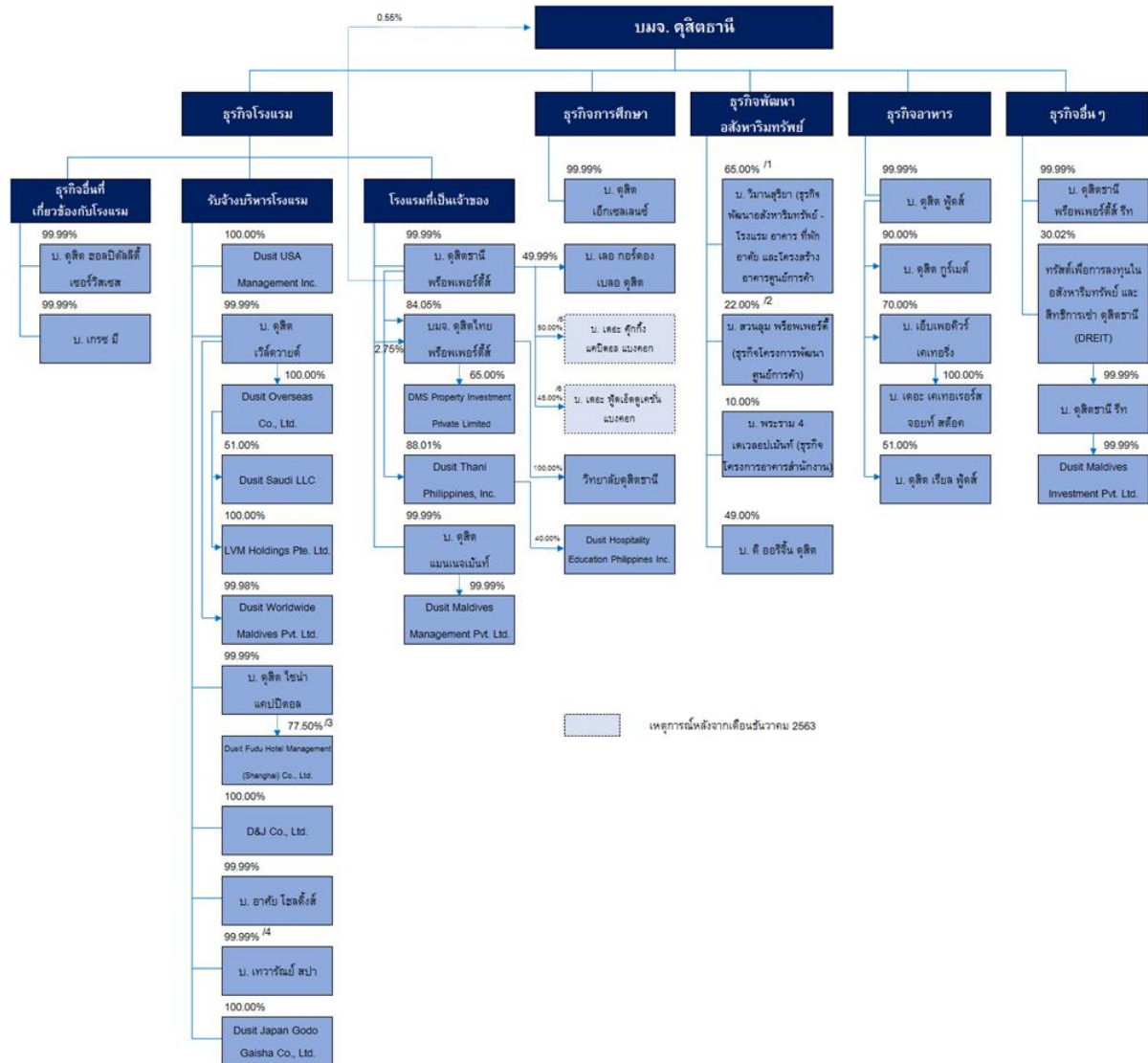
บริษัท	ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ
LVM Holding Pte. Ltd.	- ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยลงทุนในธุรกิจหลัก ได้แก่ การดำเนินการจองและบริหารจัดการวิลล่าระดับหรูในประเทศต่างๆ รวมถึงประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ Elite Havens
บ. เทวาริณย์ สปา	- ประกอบธุรกิจสถานสุขภาพ (บริการสปา) - ในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563 จดทะเบียนเลิกบริษัท เทวาริณย์ สปา จำกัด ขณะนี้อยู่ระหว่างการชำระบัญชี ทั้งนี้ การเลิกบริษัทย่อยดังกล่าว ไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทแต่อย่างใด
บ. ดุสิต ฮอस्पิตัลลิตี้ เซอร์วิสเชส	- เพื่อรองรับโครงการงานบริการต่างๆ เช่น ธุรกิจจัดเลี้ยงนอกสถานที่ บริการรับทำความสะอาด ธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจบริการวางแผนการเปิดโรงแรม (pre-opening)
บ. เกรซมี	- ให้บริการดูแลที่พักและการอยู่อาศัยแบบครบวงจรในเชิงไลฟ์สไตล์ ซึ่งประกอบด้วย บริการทำความสะอาด บริการซักรีดซักแห้ง และบริการกำจัดแมลง
ธุรกิจการศึกษา	
วิทยาลัยดุสิตธานี	- สถานศึกษาประเภทวิทยาลัยด้านการบริหารและการจัดการโรงแรม
บ. เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต	- โรงเรียนสอนด้านศิลปะการประกอบอาหารสไตล์ฝรั่งเศส
Dusit Hospitality Management College ภายใต้ Dusit Hospitality Education Philippines Inc.	- ประกอบธุรกิจการศึกษาด้านการบริหารและการจัดการโรงแรมในประเทศฟิลิปปินส์
บ. ดุสิต เอ็กซ์เซลเลนซ์	- ประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
บ. เดอะ คูกิ่ง แคปิตอล แวงคอก	- จัดตั้งใหม่เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 เพื่อสนับสนุนการพัฒนาด้านศิลปะการทำอาหารและเครื่องดื่ม โดยการให้คำปรึกษา การให้เช่าพื้นที่ และสถานที่ดำเนินการ
บ. เดอะ ฟู๊ดเอ็ดดูเคชั่น แวงคอก	- จัดตั้งใหม่เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 เพื่อประกอบกิจการสถาบันการศึกษาเฉพาะทาง ในด้านศิลปะการทำอาหาร
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	
บ. วิมานสุริยา	- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - โรงแรม อาคารที่พักอาศัยและโครงสร้างอาคารศูนย์การค้า ภายใต้โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค (Dusit Central Park)
บ. สวณภูมิ พร็อพเพอร์ตี้	- พัฒนาโครงการศูนย์การค้า ภายใต้โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค
บ. พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์	- ให้เช่าช่วงที่ดินแก่ บ. ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานภายใต้โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค

บริษัท	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
บ. ดิ ออร์จิน์ คูลิต	- พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ แสมป์ตัน ศรีราชา บาย ออร์จิน์ แอนด์ คูลิต จังหวัดชลบุรี
ธุรกิจอาหาร	
บ. คูลิต ฟู้ดส์	- ลงทุนในบริษัทอื่น
บ. คูลิต กูร์เมต์	- ทำการตลาดผลิตภัณฑ์อาหารภายใต้แบรนด์คูลิต
บ. เอ็บบเพอคิวร์ เคเทอร์ริง	- ให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม (Catering) แก่โรงเรียนนานาชาติ
The Caterers Co., Ltd. (เดิมชื่อ The Caterers Joint Stock Company)	- ให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม (Catering) ที่ประเทศเวียดนาม
บ. คูลิต เรียล ฟู้ดส์	- ประกอบธุรกิจร้านอาหารเพื่อสุขภาพ
ธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง	
บ. คูลิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท	- ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคูลิตธานี
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคูลิตธานี (DREIT)	- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ทั้งอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม (แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคูลิตธานี หรือ DTCPF ในช่วงปลายปี 2560) - เป็นเจ้าของโรงแรมคูลิตธานี ลา구나 ภูเก็ต และคูลิตดิทู เชียงใหม่ และเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่โรงแรม คูลิตธานี หัวหิน และคูลิตธานี มัลดีฟส์
บ. คูลิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนท์	- เป็นเจ้าของโรงแรมคูลิตธานี มัลดีฟส์ และรองรับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมคูลิตธานี มัลดีฟส์
บ. คูลิตธานี รีท	- ถือหุ้นใน บ. คูลิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนท์

5.1.2 รายชื่อบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



- หมายเหตุ
- /1 บมจ. ดุสิตธานี (DTC) จะทยอยขายหุ้นให้บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (CPN) โดยสัดส่วนการถือหุ้นสุดท้ายระหว่าง DTC และ CPN จะเป็นร้อยละ 60 : 40
 - /2 ในเดือนมกราคม 2564 DTC ขายหุ้นร้อยละ 5.5 ให้ CPN ทำให้สัดส่วนลดลงเหลือร้อยละ 16.5 โดยสัดส่วนการถือหุ้นสุดท้ายระหว่าง DTC และ CPN จะเป็นร้อยละ 15 : 85
 - /3 บ. ดุสิต ไข่น้ำ แคลปปีดอล ได้เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นจากร้อยละ 45.00 เป็นร้อยละ 77.50 ใน Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.
 - /4 เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2563 จดทะเบียนเลิก บ. เทวารักษ์ สป่า ขณะนี้อยู่ระหว่างการชำระบัญชี
 - /5 จัดตั้งใหม่เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 เพื่อสนับสนุนการพัฒนาด้านศิลปะการทำอาหารและเครื่องดื่ม โดยการให้คำปรึกษาการให้เข้าพื้นที่ และสถานที่ดำเนินการ
 - /6 จัดตั้งใหม่เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 เพื่อประกอบกิจการสถาบันการศึกษาเฉพาะทาง ในด้านศิลปะการทำอาหาร

5.2 ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด ตลอดจนปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

5.2.1 ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

สรุปผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสำหรับปี 2561 – 2563

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	ม.ค. - ธ.ค.		
	2561	2562	2563
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)			
รายได้จากการขายและการให้บริการ	4,633	4,192	2,272
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(2,746)	(2,715)	(1,473)
ต้นทุนบริการ - ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(463)	(372)	(665)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(3,209)	(3,087)	(2,138)
กำไรขั้นต้น	1,424	1,105	134
รายได้ค่าบริหารงาน	222	307	111
ดอกเบี้ยรับ	19	25	17
เงินปันผลรับ	17	17	-
รับรู้รายได้จากค่าเช่ารับล่วงหน้า	25	25	25
รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	231
กำไรจากการลดทุนของบริษัทย่อย	-	-	23
กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	109
กำไรจากการขายเงินลงทุน	366	244	139
กำไรจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	464	126
กำไรจากการรวมธุรกิจแบบขึ้น	-	-	46
กำไรจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	-	582	5
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน	66	(4)	61
รายได้อื่น	217	263	155
รวมรายได้อื่น	932	1,925	1,048
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	2,356	3,030	1,182
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(363)	(330)	(220)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,451)	(1,667)	(1,404)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(37)	(89)	(188)
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	(31)	-
ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์-สุทธิ	(5)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(64)	(118)	(421)
รวมค่าใช้จ่าย	(1,920)	(2,235)	(2,233)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	436	795	(1,051)

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	ม.ค. - ธ.ค.		
	2561	2562	2563
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(86)	(189)	1
กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัท	290	320	(1,011)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	350	606	(1,050)

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	ณ 31 ธ.ค.		
	2561	2562	2563
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,112	2,600	1,421
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	457	933	153
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	849	1,387	653
สินค้าคงเหลือ	77	69	61
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	15	15
ค่าเช่าที่ดินและอาคารจ่ายล่วงหน้าถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	79	116	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	43	168	226
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	9
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,617	5,288	2,538
เงินลงทุนเพื่อขาย	473	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	37	36	508
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,980	1,815	1,588
เงินลงทุนในการร่วมค้า	63	180	193
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	195	234	226
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	173	175	175
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,300	3,475	4,849
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	550
ค่าเช่าที่ดินและอาคารจ่ายล่วงหน้า	821	1,381	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	9,437
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	314	617	821
ค่าความนิยม	305	581	652
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	86	75	93
เงินมัดจำ	100	291	147
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	41	36	40
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	68	53	44
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,956	8,949	19,323
รวมสินทรัพย์	11,573	14,237	21,861

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	ณ 31 ธ.ค.		
	2561	2562	2563
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	167	1,762	2,252
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,248	1,380	1,388
เจ้าหนี้ค่าซื้อธุรกิจที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	67	62	34
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	241	97	233
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1	-	243
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	999
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	25	25	25
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	89	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	28	152	23
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	64	271	142
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,935	3,749	5,339
เจ้าหนี้ค่าซื้อธุรกิจ	60	-	24
เงินกู้ยืมระยะยาว	601	1,602	2,470
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	-	26
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	7,355
หุ้นกู้	997	998	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	533	508	483
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	71	129	110
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	171	196	202
เงินมัดจำรับจากการให้สิทธิในการเช่าอาคาร	985	985	1,368
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	-	-	169
ภาระหนี้สินจากการลงทุนในการร่วมค้า	88	103	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	54	63	155
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,560	4,584	12,362
รวมหนี้สิน	5,495	8,333	17,701
ทุนจดทะเบียน	850	850	850
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	850	850	850
หุ้นทุนซื้อคืน	(16)	(16)	(16)
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,643	1,643	1,643
ส่วนเกินทุนหุ้นทุนซื้อคืน	18	18	18
กำไรสะสม	2,208	2,412	1,149
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	268	(182)	(175)

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	ณ 31 ธ.ค.		
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2561	2562	2563
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,971	4,725	3,469
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,107	1,179	691
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,078	5,904	4,160
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,573	14,237	21,861

5.2.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

1) ผลการดำเนินงาน

บริษัทรายงานผลขาดทุนสุทธิปี 2563 จำนวน 1,011 ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิ 320 ล้านบาทในปี 2562 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการขายและการให้บริการ จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่วันที่ 2563

บริษัทมีรายได้รวมปี 2563 จำนวน 3,320 ล้านบาท ลดลง 2,797 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 47.6 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 11.6 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 13.7 และรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 27.1

หน่วย: ล้านบาท	รายได้ตามประเภทธุรกิจ				EBITDA ตามประเภทธุรกิจ			
	ปี 2563	ปี 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ปี 2563	ปี 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ปี 2563	ปี 2562
ธุรกิจโรงแรม	1,579	3,776	-2,197	-58.2%	-183	460	-643	-139.8%
ธุรกิจการศึกษา	386	390	-4	-1.0%	58	28	30	107.1%
ธุรกิจอาหาร	456	402	54	13.4%	34	56	-22	-39.3%
อื่นๆ	899	1,549	-650	-42.0%	314	830	-516	-62.2%
รวม	3,320	6,117	-2,797	-45.7%	223	1,374	-1,151	-83.8%

ธุรกิจโรงแรม

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมปี 2563 จำนวน 1,579 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 58.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงมากจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 จากโรงแรมที่ลงทุนเองและธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมดังนี้

ธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง

	ปี 2563	ปี 2562	เปลี่ยนแปลง
อัตราการใช้ห้องพัก (ร้อยละ)	35.6%	74.4%	-52.1%
ค่าห้องเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	3,208	3,610	-11.1%
รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาทต่อคืน)	1,143	2,685	-57.4%

หมายเหตุ: ข้อมูลทางสถิติธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง ไม่รวมโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ โรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพฯ และโรงแรม อาศัย กรุงเทพฯ ไซนาทาวน์ เพื่อการเปรียบเทียบ

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเองปี 2563 จำนวน 1,440 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 57.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็น

- โรงแรมในประเทศไทยมีรายได้ลดลงร้อยละ 58.1 เมื่อเทียบกับปี 2562 จากการหยุดกิจการชั่วคราวในระหว่างปีตามมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 จากภาครัฐบาล อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการปรับแผนกลยุทธ์การขายและการตลาดใหม่ๆ โดยออกแบบให้สอดคล้องกับมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาครัฐที่ออกมาให้การช่วยเหลือผลกระทบดังกล่าว โดยเน้นการให้บริการแบบ Dusit Care ตอบรับ New Normal และสร้างความคุ้มค่าแก่ลูกค้าพร้อมประสบการณ์การท่องเที่ยวที่แตกต่าง โดยได้ร่วมมือกับพันธมิตรชั้นนำนำเสนอแพ็คเกจท่องเที่ยวและรูปแบบการจัดกิจกรรมการจัดประชุมสัมมนา
- โรงแรมในต่างประเทศมีรายได้ลดลงร้อยละ 57.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ลดลงร้อยละ 59.1 จากการปิดประเทศของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ อย่างไรก็ตามรายได้โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ได้กลับมาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปลายไตรมาส 3 ปี 2563 จากการกลับมาเปิดน่านฟ้าของประเทศและเป็นฤดูกาลท่องเที่ยว และมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งอัตราการเข้าพักและค่าห้องเฉลี่ย สำหรับรายได้ของโรงแรมดุสิตธานี มะนิลาลดลงร้อยละ 55.5 เนื่องจากประเทศฟิลิปปินส์ยังมีมาตรการล็อกดาวน์หลายรูปแบบในพื้นที่ต่างๆ เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อไวรัสอย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมปี 2563 จำนวน 145 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 61.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากอัตราการเข้าพักที่ลดลงของโรงแรมที่รับจ้างบริหารเนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ตามในปี 2563 บริษัทได้เปิดโรงแรมครบ 5 แห่งตามแผนที่วางไว้ ได้แก่ โรงแรมดุสิตดีทู ซัลวา โดฮา ประเทศกาตาร์ (เดือนมีนาคม) โรงแรมดุสิต รีสอร์ท ทวม ประเทศสหรัฐอเมริกา (เดือนมิถุนายน) โรงแรมดุสิตธานี เวลเนส รีสอร์ท ที่เมืองซูโจว ประเทศจีน (เดือนกรกฎาคม) โรงแรม อาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์ (เดือนกันยายน) และ โรงแรมดุสิตธานี ลาภูน่า สิงคโปร์ (เดือนธันวาคม)

ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุน

บริษัทมีการลงทุนเพิ่มใน Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd. ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 ส่งผลให้การบันทึกบัญชีจากวิธีส่วนได้เสียเป็นการทำงานการเงินรวม ประกอบกับผลประกอบการของกิจการที่มีการลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงินทำให้มีรายได้รวมส่วนแบ่งผลขาดทุนจำนวน -6 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปีก่อนร้อยละ 60.0

บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจโรงแรมปี 2563 จำนวน -183 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 139.8 สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่ลดลงจากการปิดโรงแรมชั่วคราวในระหว่างปี ประกอบกับมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจากการปรับโครงสร้างองค์กร แม้ว่าจะได้รับผลกระทบเชิงบวกต่อ EBITDA จากการบังคับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) จำนวน 525 ล้านบาท

ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของธุรกิจโรงแรมปี 2563 จำนวน 625 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 85.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากผลกระทบจาก TFRS 16 ที่กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรก จำนวน 359 ล้านบาท

ธุรกิจการศึกษา

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจการศึกษาปี 2563 จำนวน 386 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้ของวิทยาลัยดุสิตธานีจากการเลื่อนตารางเวลาการอบรมหลักสูตรระยะสั้นออกไปเนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจการศึกษาจำนวน 58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 107.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนนักศึกษาที่เพิ่มขึ้นของวิทยาลัยดุสิตธานีและโรงเรียนสอนการประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต ส่วนแบ่งขาดทุนที่ลดลงจาก Dusit Hospitality Education Philippines, Inc (DHEP) ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างรอการปรับโครงสร้างธุรกิจการศึกษาในประเทศฟิลิปปินส์ โดยมีค่าใช้จ่ายที่ลดลง เช่น เงินเดือนและดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายบริหารบางส่วนที่วิทยาลัยดุสิตธานีได้มีการบริหารจัดการลดลง เช่น ค่าที่ปรึกษาและค่าสาธารณูปโภค ประกอบกับผลกระทบเชิงบวกต่อ EBITDA จาก TFRS 16 จำนวน 6 ล้านบาท

ธุรกิจอาหาร

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอาหารปี 2563 จำนวน 456 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ของกิจการ The Caterers ในประเทศเวียดนามซึ่งบริษัทในกลุ่มกิจการได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวในปลายไตรมาส 3 ปี 2563 หักลบกับรายได้ของ Epicure Catering ที่ลดลงจากการปิดสถาบันการศึกษาชั่วคราวตามคำสั่งของภาครัฐเนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ในระหว่างปี ทำให้ไม่สามารถประกอบกิจการได้ตามปกติ

บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอาหารจำนวน 34 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากผลประกอบการที่ลดลงของ Epicure Catering จากผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ดังกล่าวข้างต้น ในขณะที่ The Caterers มี EBITDA จำนวน 17 ล้านบาท ประกอบกับค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการหยุดดำเนินธุรกิจของ Dusit Gourmet เพื่อปรับแผนธุรกิจ

ธุรกิจอื่น

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอื่นปี 2563 จำนวน 899 ล้านบาท ลดลง 650 ล้านบาทหรือร้อยละ 42.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีรายได้ลดลงจากกำไรจากขายโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ให้แก่ DREIT กำไรจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้เงินปันผล หักลบกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากส่วนแบ่งกำไรจาก DREIT กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและกำไรจากการรวมธุรกิจแบบขึ้นในปีปัจจุบัน

บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอื่นจำนวน 314 ล้านบาท ลดลง 516 ล้านบาทหรือร้อยละ 62.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้อื่นดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานจากการปรับโครงสร้างองค์กร สারণค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญและค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาสำหรับโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ขณะที่ผลกระทบเชิงบวกต่อ EBITDA จากการเริ่มใช้ TFRS 16 จำนวน 33 ล้านบาท

กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

บริษัทรายงาน EBITDA ปี 2563 เท่ากับ 223 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 83.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการลดลงของ EBITDA ในธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น โดยมีผลกระทบเชิงบวกจาก TFRS 16 จำนวน 570 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

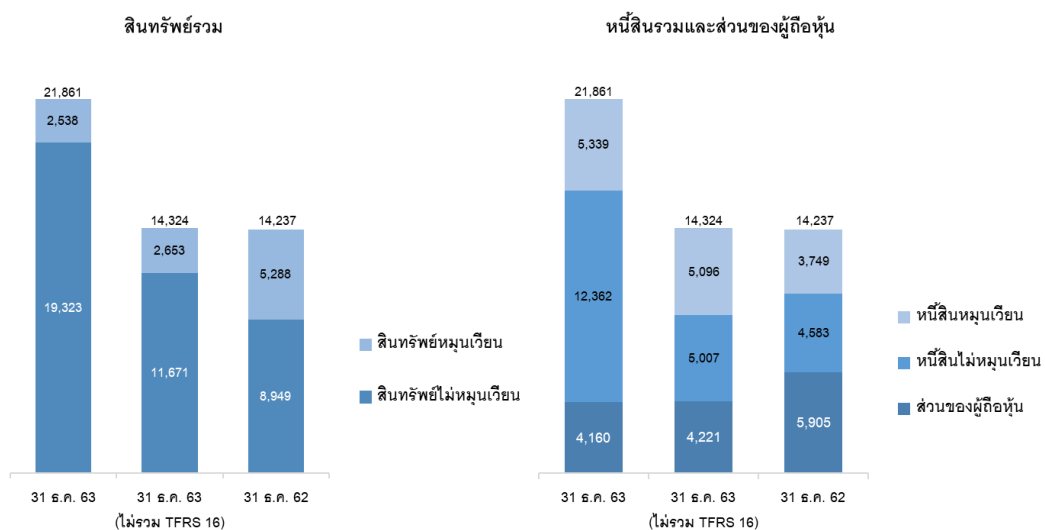
บริษัทมีต้นทุนทางการเงินปี 2563 จำนวน 421 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 258.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการบังคับใช้ TFRS 16 จำนวน 296 ล้านบาท ประกอบกับดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว รวมถึงการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน

กำไรสุทธิ

บริษัทมีขาดทุนสุทธิปี 2563 จำนวน 1,011 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 415.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากผลกระทบการระบาดของ COVID-19 ซึ่งรวมกับผลกระทบเชิงลบจากการนำ TFRS 16 มาปฏิบัติใช้จำนวน 60 ล้านบาท

หากไม่นับรายการพิเศษจากค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานจากการปรับโครงสร้างองค์กร บริษัทจะรายงานผลขาดทุนปี 2563 เท่ากับ 943 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน



ก) สิ้นทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสิ้นทรัพย์รวมจำนวน 21,861 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,624 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.6 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

- สิ้นทรัพย์หมุนเวียนลดลง 2,750 ล้านบาท โดยหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นของอุปกรณ์และงานระหว่างก่อสร้างในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมคฤหาสน์ เช่น ทริล พาร์ค และ โรงแรม ASAI Chinatown การลดทุนของบริษัทย่อยในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ การลดลงของลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน และการลดลงของสิ้นทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจากการขายเงินลงทุนเพื่อค้า

- สิ้นทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 10,374 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการบันทึกสิ้นทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 9,437 ล้านบาท จากการนำ TFRS 16 มาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรก การเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจากการลงทุนในโครงการคฤหาสน์ เช่น ทริล พาร์ค และ โรงแรม ASAI Chinatown การเพิ่มขึ้นของค่าความนิยมจากการรวมธุรกิจและการเพิ่มขึ้นของสิ้นทรัพย์ระหว่างก่อสร้างของบริษัทย่อย

ข) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 17,701 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,369 ล้านบาท หรือร้อยละ 112.4 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

- หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,590 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและการลงทุนในโครงการต่างๆ ตามแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัทเป็นการชั่วคราว (Bridging finance) การเปลี่ยนแปลงประเภทของหุ้นกู้จากหนี้สินไม่หมุนเวียน และหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการนำ TFRS 16 มาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรกจำนวน 243 ล้านบาท

- หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 7,779 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการนำ TFRS 16 มาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรกจำนวน 7,355 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับจากการให้สิทธิเช่าอาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้นหักลบกับการเปลี่ยนแปลงประเภทของหุ้นกู้ไปเป็นหนี้สินหมุนเวียน

ค) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้นจำนวน 4,160 ล้านบาท ลดลง 1,745 บาท หรือร้อยละ 29.6 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยส่วนของบริษัทจำนวน 3,469 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 691 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผลประกอบการที่ลดลง การจ่ายเงินปันผล การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง และการลดทุนของบริษัทย่อย

ง) การวิเคราะห์สภาพคล่อง

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนมาอยู่ที่ 3.92 เท่า หากไม่รวมผลกระทบของ TFRS 16 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จะเท่ากับ 1.69 เท่า ทั้งนี้หากคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวตามคำนิยามข้อกำหนดหุ้นกู้ กล่าวคือ อัตราส่วน

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ไม่รวมผลกระทบของ TFRS 16) จะมีค่าประมาณ 1.44 เท่า เป็นไปตามนโยบายของบริษัทที่กำหนดไว้ไม่เกิน 1.50 เท่าและยังต่ำกว่าข้อกำหนดหุ้นกู้ที่ไม่เกิน 1.75 เท่า สำหรับหนี้สินที่เพิ่มขึ้นเป็นการจัดหาเงินเพื่อใช้หมุนเวียนในกิจการ และส่วนหนึ่งเพื่อใช้ในโครงการลงทุนและสำรองไว้เพื่อพัฒนาธุรกิจของกลุ่มบริษัทในอนาคต

5.2.3 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัท

ในรอบปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ที่แพร่ระบาดลุกลามไปในหลายประเทศทั่วโลก และส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจเป็นวงกว้าง สำหรับประเทศไทย แม้การระบาดของ COVID-19 จะอยู่ในวงจำกัด แต่ภาคอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่เป็นรายได้หลักของประเทศ ได้รับความเสียหายอย่างรุนแรงจากการที่ไม่สามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยยะสำคัญ โดยที่ยังมีอาจทราบได้ว่าผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 นี้จะกินเวลานานเท่าใด หรือแม้กระทั่งหลังจากสถานการณ์แพร่ระบาดได้จบลงแล้ว อีกนานเท่าใดธุรกิจจึงจะสามารถฟื้นตัวกลับสู่สภาพเดิม

ดังนั้น ผู้ลงทุนควรพิจารณาความเสี่ยงอื่นๆ อันเป็นผลมาจากโรคระบาดดังกล่าว ซึ่งอยู่เหนือการคาดการณ์ ณ ปัจจุบัน และอาจไม่ได้กล่าวถึงในรายงานประจำปีฉบับนี้ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจก่อนการลงทุน

ก. ความเสี่ยงสืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19

ก.1 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจถดถอย

ในรอบปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจโลกได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 เป็นอย่างมาก โดยธนาคารโลกจัดให้เป็นวิกฤตเศรษฐกิจครั้งร้ายแรงที่สุดในรอบ 150 ปี ซึ่งมีการคาดการณ์ว่า เศรษฐกิจโลกจะติดลบร้อยละ 5.2 และส่งผลทำให้ประชากรโลกอยู่ในภาวะยากจนมากกว่า 70-100 ล้านคน สำหรับประเทศไทย ผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 ทำให้เกิดสภาวะว่างงานเพิ่มสูงขึ้น โดยธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณการจำนวนแรงงานว่างงานกว่า 3 ล้านคน ซึ่งอยู่ในกลุ่มแรงงานภาคอุตสาหกรรมบริการ เช่น กลุ่มสายการบิน กลุ่มธุรกิจโรงแรม กลุ่มธุรกิจนำเที่ยว กลุ่มธุรกิจ MICE (Meeting, Incentive Travel, Conventions, Exhibitions) ไปจนถึงแรงงานในแหล่งท่องเที่ยว การค้า และร้านอาหารที่พึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยว และนักธุรกิจที่เดินทางเป็นหลัก

ด้วยเหตุนี้ บริษัทคาดการณ์ว่ากำลังซื้อของผู้บริโภคทั้งในและนอกประเทศที่ลดลง ส่งผลต่อจำนวนการเดินทางในอนาคต ทั้งจากนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ แม้ว่าจะมีการคิดค้นวัคซีนได้สำเร็จแล้วก็ตาม เนื่องจากอาจถูกจัดให้เป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบธุรกิจ ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าว มีผลต่อความสามารถในการทำรายได้ของบริษัทโดยตรง อย่างไรก็ตาม บริษัทมุ่งเน้นที่จะรักษากลุ่มตลาดที่ยังคงมีกำลังซื้อ เช่น ตลาดจีน ตลาดรัสเซีย ที่จะสามารถเดินทางมายังประเทศไทยได้เมื่อมีการเปิดประเทศ

ก.2 ความเสี่ยงจากการที่นักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมายไม่สามารถเดินทางได้

ตัวเลขชี้วัดจากองค์การการท่องเที่ยวแห่งสหประชาชาติ หรือ UNWTO แสดงให้เห็นว่า การเดินทางและการท่องเที่ยวในปี 2563 ได้หยุดชะงัก จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างมีนัยสำคัญ โดยมีการรายงานจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศทั่วโลก ลดลงกว่าร้อยละ 72 หรือคิดเป็นจำนวนที่ลดลงถึง 900 ล้านคน เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และมีมูลค่าความเสียหายมากกว่า 900 ถึง 1,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา สำหรับประเทศไทย จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในปี 2563 ลดลงเหลือเพียง 6.7 ล้านคนจาก 29.5 ล้านคนในปี 2562

ทั้งหมดนี้ บริษัทคาดการณ์ว่า แม้ความต้องการและความจำเป็นในการเดินทาง ไม่ว่าจะเป็นการท่องเที่ยวและเพื่อธุรกิจจะยังคงมีอยู่ แต่จำนวนการเดินทางของนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมายที่ยังคงมีกำลังซื้อ จะยังคงไม่เพิ่มขึ้นมากพอที่จะช่วยพুষให้ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวภายในระยะเวลาอันใกล้ แม้จะมีการเริ่มฉีดวัคซีนในหลายประเทศแล้วก็ตาม เนื่องจากยังขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดการโรคระบาด และนโยบายการจำกัดการเดินทางจากรัฐบาลของแต่ละประเทศ ด้วยเหตุนี้ บริษัทยังต้องเผชิญกับความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการทำรายได้ที่อาจไม่เป็นไปตามคาด อันเนื่องมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลง ซึ่งอาจกินระยะเวลายาวนานไปอีก 2 ถึง 3 ปี

อย่างไรก็ตาม เพื่อรับมือกับความเสี่ยงนี้ บริษัทได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ โดยมุ่งเน้นการสร้างรายได้ที่นอกเหนือจากห้องพัก (Non-room Revenue) เช่น รายได้จากการขายอาหารทั้งในและนอกสถานที่ โดยเพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าผ่านแพลตฟอร์มการขายต่างๆ ทั้งจากพันธมิตรทางการค้า และช่องทางการขายของบริษัทเอง ทั้งนี้ ในส่วนของห้องพักที่ยังต้องพึ่งพาการท่องเที่ยวภายในประเทศเป็นหลัก บริษัทยังมุ่งเน้นการเพิ่มพันธมิตรทางธุรกิจใหม่ๆ ที่จะมาช่วยเสริมให้โปรโมชันต่างๆ มีน่าสนใจมากยิ่งขึ้น เช่น แพลตฟอร์ม Stay With Confidence ที่ร่วมมือกับคู่ค้าในกลุ่มธุรกิจรถเช่า ธุรกิจน้ำมัน ธุรกิจประกันภัย ธุรกิจสายการบิน และธุรกิจเพื่อสุขภาพ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี อีกทั้งยังเปิดโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ ที่อาจยังไม่มี ความคุ้นเคยกับแบรนด์คู่คิด นอกจากนี้ บริษัทมีแผนที่จะมุ่งเน้นการทำการตลาดผ่านผู้มีอิทธิพลทางความคิด (Key Opinion Leader) เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายและเกิดการมีส่วนร่วมได้เพิ่มขึ้น

ก.3 ความเสี่ยงด้านสถานะการแข่งขัน

ธุรกิจโรงแรม

จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งจากในและต่างประเทศที่ลดลงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลโดยตรงต่อความต้องการเข้าพักในกลุ่มธุรกิจโรงแรม ด้วยเหตุนี้ บริษัทคาดการณ์ว่าจะเกิดสถานะห้องพักล้นตลาดในประเทศต่างๆ ทั่วโลก สำหรับประเทศไทย โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ เดิมทีมีจำนวนห้องพักมากกว่า 10,000 ห้อง และที่เตรียมเปิดอีกกว่า 1,000 ห้องในอนาคตอันใกล้ โดยสถานะดังกล่าวจะเกิดขึ้นในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญๆ ทั่วประเทศ เช่น ภูเก็ต เชียงใหม่ และพัทยา ส่งผลให้แต่ละโรงแรมต่างต้องลดราคาเพื่อความอยู่รอด ทั้งนี้ จากการประเมินของสมาคมโรงแรมไทยคาดว่า จะต้องใช้ระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 2 ถึง 3 ปี กว่าสถานการณ์จะเริ่มคลี่คลายและกลับสู่ภาวะปกติ ดังนั้น ธุรกิจโรงแรมของบริษัทจึงยังต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านการแข่งขันที่สูงกว่าปกติไปจนกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเริ่มฟื้นตัว

และเพื่อให้บริษัทยังคงสามารถแข่งขันได้ในตลาด บริษัทจึงได้ทำการลงทุนเพื่อปรับปรุงห้องพักของ โรงแรม เช่น โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เพื่อให้มีความพร้อมรองรับนักท่องเที่ยวภายในประเทศมากยิ่งขึ้น รวมถึง มุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจ Wellness ที่จะกลายเป็นหนึ่งในรูปแบบการให้บริการหลักของธุรกิจท่องเที่ยวเมื่อการ ระบาดของ COVID-19 สิ้นสุดลงในอนาคต

ธุรกิจอาหาร

เพื่อเป็นการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ภายในประเทศ รัฐบาลมีคำสั่งห้ามมิให้ร้านอาหารทั่ว กรุงเทพมหานครให้บริการแบบรับประทานในร้าน จึงต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบมาเป็นการให้ลูกค้าซื้อกลับบ้านเท่านั้น ส่งผลให้การบริการส่งอาหารถึงบ้านด้วยการส่งผ่านแอปพลิเคชันต่างๆ เช่น Grab LINE MAN Food Panda และ GET ได้รับความนิยมมากขึ้นในระยะเวลาอันรวดเร็ว ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าว ไม่เพียงแต่จะก่อให้เกิด การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในชั่วข้ามคืน แต่ยังส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจอาหารที่มีความรุนแรงมาก ยิ่งขึ้น เนื่องจากคู่แข่งไม่ได้ถูกจำกัดอยู่ในสถานที่ใดที่หนึ่งอีกต่อไป รวมถึงยังทำให้ข้อได้เปรียบในการแข่งขันอื่นๆ ที่นอกเหนือไปจากคุณภาพของอาหาร เช่น การให้บริการ ประสบการณ์ และบรรยากาศในการรับประทานอาหาร หายไปอีกด้วย

ด้วยเหตุนี้ การประกอบธุรกิจอาหารของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งร้านอาหารที่อยู่ตามโรงแรมต่างๆ ใน เครือ ต้องเผชิญกับการแข่งขันและต้นทุนในการดำเนินงานที่สูงขึ้น เนื่องจากการปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจให้ รองรับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น การให้บริการจัดส่งถึงบ้าน การเพิ่มมาตรการรักษาความสะอาดและ สุขอนามัยภายในร้าน การทำความสะอาดฆ่าเชื้อก่อนและหลังลูกค้าใช้บริการ รวมถึงข้อจำกัดต่างๆ เช่น การจำกัด จำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการในแต่ละรอบ

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการรับมือกับความเสียดังกล่าว บริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจให้มีช่องทาง การสร้างรายได้เพิ่มเติม เช่น การปรับเมนูจากที่นั่งทานในร้านให้เป็นอาหารจานเดียว เพื่อความสะดวกในการจัดส่ง และราคาที่เข้าถึงได้ง่ายมากยิ่งขึ้น หรือการนำเอาเมนูที่เป็นซิกเนเจอร์ในแต่ละ โรงแรมออกขายหรือเปิดเป็นป๊อป อัปสตรีที่กำลังเป็นที่นิยมในตลาด ซึ่งไม่เพียงแต่จะช่วยสร้างช่องทางในการขาย แต่ยังช่วยให้แบรนด์คู่คิดเข้าถึง กลุ่มผู้บริโภคใหม่ๆ ได้มากขึ้นอีกด้วย

ก.4 ความเสี่ยงจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป

สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เปรียบเสมือนเป็นตัวเร่งปฏิกิริยาให้หลายๆ เท รนด์ที่แต่เดิมเชื่อว่าอาจใช้เวลาหลายปีให้เกิดขึ้นได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งบริษัทตระหนักได้ถึงรูปแบบการดำเนิน ชีวิตที่จะเปลี่ยนแปลงไป แม้ว่าในท้ายที่สุดจะสามารถควบคุมการระบาดของ COVID-19 ได้แล้วก็ตาม บริษัทจึงมี ความเสี่ยงในการสร้างรายได้ในอนาคต หากไม่สามารถตอบสนองต่อวิถีชีวิตและพฤติกรรมผู้บริโภค รูปแบบใหม่ ดังต่อไปนี้

- การใช้เทคโนโลยีเพื่อรักษาระยะห่างทางสังคม (Technology for Social Distancing)

เทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทในการช่วยลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นอย่างมาก อาทิ เช่น การจัดประชุมออนไลน์ การสั่งซื้อของออนไลน์ บริษัทคาดการณ์ว่า การใช้เทคโนโลยีเพื่อรักษาระยะห่างทาง

สังคมจะยังคงดำเนินต่อไป เช่น ความต้องการในการจัดประชุมขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นหนึ่งในรายได้หลักของธุรกิจ โรงแรมจะปรับเปลี่ยนมาเป็น virtue meeting อย่างเต็มรูปแบบ เพื่อหลีกเลี่ยงการรวมตัวกันเป็นหมู่มาก โดยอาจต้องใช้เวลาหลายปีกว่าที่จะสามารถจัดการประชุมขนาดใหญ่ในระดับเดิมได้อีก บริษัทจึงต้องเตรียมความพร้อมในการจัดการประชุมแบบ hybrid solution ทั้งต่อหน้าและผ่านออนไลน์ เพื่อให้บริษัทยังคงมีความสามารถในการแข่งขันและสร้างรายได้

ในส่วนของ การซื้อสินค้าออนไลน์ บริษัทสังเกตเห็นว่าผู้บริโภคจะยังคงมีความต้องการซื้อสินค้าออนไลน์เพิ่มมากขึ้น แม้จะหมดช่วงการระบาดไปแล้วก็ตาม เนื่องจากความต้องการที่จะลดความเสี่ยงจากการใช้ชีวิตนอกบ้าน และเกิดความเคยชินจากการซื้อขายจนกลายเป็นพฤติกรรมต่อเนื่อง สิ่งเหล่านี้เป็นการกระตุ้นให้บริษัทคิดค้นและนำเสนอสินค้าและบริการที่เหมาะสม ในการพาตัวเองเข้าสู่ระบบออนไลน์ เช่น การเสนอขายสินค้าที่เป็นจุดเด่นของแต่ละโรงแรมในเครือไว้ในเว็บ Dusit Shop เพื่อเพิ่มช่องทางการขายและเข้าถึงลูกค้าได้มากขึ้นภายใต้แพลตฟอร์มเดียวกัน

ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงองค์กรและธุรกิจ โดยใช้เทคโนโลยีดิจิทัล (Digital Transformation) เข้ามาช่วยบริหารจัดการมากขึ้น อาทิเช่น การใช้เทคโนโลยีที่ลูกค้าสามารถจัดการข้อมูลการเข้าพักและเช็คอินได้ด้วยตนเอง ซึ่งได้เริ่มดำเนินการไปแล้วกับโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซนาทาวน์ เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรการเว้นระยะห่างเพื่อความปลอดภัย และสร้างความสะดวกให้กับลูกค้า อีกทั้งยังเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายโดยไม่ต้องมีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง หรือการปรับเปลี่ยนเมนูอาหารให้อยู่ในรูปแบบดิจิทัล ผ่านการสแกนคิวอาร์โค้ด เพื่อลดการสัมผัส อีกทั้งยังสามารถเพิ่มเติมรูปภาพ หรือข้อมูลโภชนาการเข้าไปได้ด้วย

สำหรับธุรกิจการศึกษา เทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในช่วงวิกฤติ COVID-19 นี้ โดยทุกสถาบันการศึกษาต้องหันมาใช้การสอนแบบออนไลน์ บริษัทคาดการณ์ว่า รูปแบบการเรียนการสอนแบบออนไลน์จะยังคงอยู่ และจะมีบทบาทสำคัญมากยิ่งขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกิจการศึกษาของบริษัทเน้นการปฏิบัติและการฝึกฝนจริง เช่น การประกอบอาหาร จึงทำให้มีข้อจำกัดในการเรียนออนไลน์ เพื่อเป็นการจัดการความเสี่ยงจากรูปแบบการเรียนการสอนที่เปลี่ยนไป บริษัทได้พัฒนาและจัดทำหลักสูตรให้มีความเหมาะสมกับการเรียนการสอนแบบออนไลน์ เพื่อให้บริษัทยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

- **การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน**

วิกฤติ COVID-19 ได้สร้างความตระหนักรู้ด้านสุขภาพและสิ่งแวดล้อมให้กับผู้บริโภค และจะกลายเป็นสิ่งปกติในอนาคต บริษัทคาดการณ์ว่า รูปแบบการเดินทางท่องเที่ยวในอนาคตจะเน้นไปที่การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness Tourism) และการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน (Sustainable Tourism) มากยิ่งขึ้น

ในส่วนของ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ บริษัทได้ปรับแผนกลยุทธ์ให้มีการบริการในด้านสุขภาพที่ครบวงจร ด้วยการร่วมมือกับพันธมิตรทางการค้าที่เป็นโรงพยาบาล ตลอดจนห้างร้านหรือองค์กรต่างๆ ที่ให้บริการด้านสุขภาพ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในขณะที่เข้าพัก ทั้งนี้ บริษัทยังได้ทำการปรับปรุงโรงแรมที่มีศักยภาพในการให้บริการการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ เช่น ดุสิตธานีหัวหิน ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ในการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ (Business Transformation) ที่บริษัทได้เริ่มดำเนินการในปี 2563 เพื่อให้บริษัทพร้อมรับการเติบโตและเปลี่ยนแปลงของสิ่งแวดล้อมทางธุรกิจ

สำหรับการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน บริษัทได้ปรับรูปแบบการให้บริการที่ผสมผสานแนวคิดด้านความยั่งยืนมากยิ่งขึ้น เช่น การมีส่วนร่วมของชุมชน การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและการรักษาสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ด้วยการสอดแทรกวิถีชีวิตแบบชุมชน เพิ่มเสน่ห์แบบท้องถิ่น หรือประสบการณ์การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ให้เป็นส่วนหนึ่งของการเข้าพัก เช่น โครงการ Dusit Local Explorer: Local Alike, Local Aroi, Local Alot ที่ได้เริ่มดำเนินการอย่างเป็นทางการในปี 2563

ก.5 ความเสี่ยงที่จะไม่สามารถเซ็นสัญญาจ้างบริหารโรงแรมใหม่ๆ หรือถูกยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด

ในปี 2563 บริษัทยังคงมุ่งขยายธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมทั้งในประเทศและต่างประเทศตามแผนระยะยาวของบริษัท ทว่าจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 บริษัทคาดการณ์ว่า นักลงทุนหรือเจ้าของสินทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนมุมมองการลงทุนใหม่ โดยเห็นว่าธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวยังมีความอ่อนไหวและยากที่จะฟื้นตัวจากวิกฤตนี้ในอนาคตอันใกล้ ซึ่งอาจส่งต่อความสามารถในการเซ็นสัญญาจ้างบริหารโรงแรมใหม่ๆ ของบริษัท เนื่องจากนักลงทุนชะลอการลงทุน หรือเบนเข็มการลงทุนไปยังธุรกิจอื่นๆ

นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกบอกเลิกสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่มีอยู่ก่อนกำหนด เนื่องจากเจ้าของโรงแรมขาดสภาพคล่อง ต้องการออกจากธุรกิจ หรือต้องการขายทรัพย์สินทิ้ง เพราะไม่สามารถรับมือกับสถานการณ์ที่ยากลำบากนี้ โดยสัญญาจ้างบริหารโรงแรมของบริษัทมีอายุสัญญาระหว่าง 2-15 ปี ซึ่งการถูกบอกเลิกสัญญาบริหารก่อนกำหนดอาจมีผลกระทบต่อรายได้โดยรวมของบริษัท แม้ว่าจะได้มีการกำหนดเงื่อนไขในการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดจากการยกเลิกสัญญาจ้างบริหารก่อนกำหนดแล้วก็ตาม

โดยในปี 2562 และปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการรับจ้างบริหารโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 5.02 และร้อยละ 3.31 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดโอกาสและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 บริษัทได้มีการปรับลดหรือผ่อนผันการจ่ายค่าธรรมเนียมในการบริหาร เพื่อให้เจ้าของธุรกิจแต่ละรายยังสามารถรักษาสภาพคล่องและเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของโรงแรมหรือนักลงทุน

ข. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก

บริษัทมีรายได้หลักจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นสำคัญ และมีรายได้จากธุรกิจการศึกษาและธุรกิจอื่นเป็นส่วนเสริม โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 นั้นแบ่งเป็นรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 47.56 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 13.73 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 11.63 และรายได้อื่นๆ อีกร้อยละ 27.08

ดังนั้น แม้จะมีการดำเนินการกระจายความเสี่ยง ด้วยการสร้างรายได้จากธุรกิจประเภทอื่นๆ บริษัทยังคงมีความไม่แน่นอนในการสร้างรายได้และทำกำไร เนื่องจากยังมีธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจหลัก ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อปัจจัยทางเศรษฐกิจ การเมืองและสังคมเป็นอย่างยิ่ง

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการรับมือกับความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้กำหนดนโยบายที่มุ่งเน้นการกระจายความเสี่ยงและการขยายตัวทางธุรกิจตามแผนระยะยาว ดังนี้

- สร้างสมดุลรายได้จากธุรกิจที่หลากหลาย เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจการศึกษา ธุรกิจอาหารและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ขยายฐานธุรกิจให้ครอบคลุมทั้งภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ตะวันออกกลาง ยุโรป และอเมริกา เพื่อลดการพึ่งพาธุรกิจในประเทศใดประเทศหนึ่ง
- ขยายธุรกิจรับจ้างบริหาร โรงแรมทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเน้นตลาดใหม่ๆ ที่มีกำลังซื้อและศักยภาพสูง

ค. ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนทางการเมือง

ในรอบปีที่ผ่านมา ความไม่แน่นอนทางการเมืองระหว่างประเทศส่งผลกระทบต่อทิศทางและสถานะเศรษฐกิจโลก ที่ได้รับความเสียหายก่อนหน้านี้จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อาทิเช่น สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ซึ่งภายหลังการเลือกตั้งประธานาธิบดีคนใหม่ของสหรัฐอเมริกา นโยบายระหว่างประเทศอาจมีการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน สำหรับประเทศไทย การเคลื่อนไหวทางการเมืองของกลุ่มผู้เห็นต่างที่เริ่มขึ้นในช่วงกลางปี ส่งผลต่อความมีเสถียรภาพของรัฐบาล ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดความไม่สงบทางการเมืองที่ลุกลามขึ้นได้ในอนาคต

เพื่อเป็นการรับมือกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้พิจารณาจัดทำประกันภัยการความไม่สงบทางการเมือง เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สิน หรือรายได้ที่ต้องสูญเสียไปจากการที่ทรัพย์สินเสียหายจนต้องหยุดทำการ

ง. ความเสี่ยงจากการลงทุนใหม่

เนื่องด้วยบริษัทมีแผนการขยายกิจการไปยังธุรกิจอื่นนอกเหนือจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการศึกษา ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใหม่ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การลงทุนในต่างประเทศ อาทิเช่น การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุน การเลือกกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ภาวะผูกพันตามสัญญา การขอใบอนุญาตในการเปิดกิจการ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดโอกาสที่ความเสี่ยงจะเกิดขึ้น บริษัทมีคณะกรรมการการลงทุนเพื่อพิจารณาและวางหลักเกณฑ์ในการลงทุนอย่างรอบคอบ มีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการ รวมถึงมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในแต่ละด้าน และยังสามารถจัดตั้งหน่วยงานที่ดูแลเรื่องการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ (Investment and New Business) ขึ้น โดยเฉพาะ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะประสบความสำเร็จในการพัฒนาหรือเข้าซื้อโครงการนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทยังมีหน่วยงาน Portfolio Management ที่คอยกำกับดูแลโครงการต่างๆ ที่บริษัทได้ลงทุนไปให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

จ. ความเสี่ยงธุรกิจหยุดชะงักอันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก เช่น ภัยพิบัติทางธรรมชาติ การก่อการร้าย

ธุรกิจโรงแรมมีความอ่อนไหวต่อปัจจัยภายนอก เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความไม่สงบทางการเมือง โรคระบาด ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย หรือเหตุการณ์ร้ายแรงอื่นๆ ที่มีโอกาสคาดการณ์หรือหลีกเลี่ยงได้ในการ

ประกอบธุรกิจ บริษัทจึงได้กำหนดกลยุทธ์ นโยบายหรือมาตรการต่างๆ เพื่อลดผลกระทบจากเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด ให้ได้มากที่สุด ยกตัวอย่างเช่น

- วางแผนรับมือภาวะวิกฤต (Crisis Management Plan) รวมถึงแผนบริหารความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ (Business Continuity Plan) เพื่อให้บริษัทมีความพร้อมในการรับมือกับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยเพิ่มความสามารถในการฟื้นตัวทางธุรกิจของบริษัท
- มีการจัดทำประกันภัยที่หลากหลาย เพื่อให้ครอบคลุมเหตุการณ์ร้ายแรงที่อาจเกิดขึ้น เช่น การประกันภัยทุกชนิด (Industrial All Risk Insurance) การประกันภัยความไม่สงบทางการเมือง และการ ก่อการร้าย (Political Violence Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด

จ. ความเสี่ยงจากภัยที่ไม่สามารถทำประกันภัยได้ (Uninsurable Risk)

แม้ว่าบริษัทจะได้มีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเพื่อลดการสูญเสียรายได้ที่เกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอก หรือเหตุสุดวิสัยต่างๆ บริษัทยังคงมีความเสี่ยงจากภัยที่ไม่สามารถทำประกันได้ เนื่องจากภัยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่มีอยู่ในตลาดนั้น จะชดเชยการขาดรายได้หรือกำไรในกรณีที่ทรัพย์สินที่เอาประกันภัยได้รับความเสียหาย จนเป็นเหตุให้ธุรกิจต้องหยุดชะงักเท่านั้น หากจำเป็นจะต้องหยุดกิจการอันเนื่องจากปัจจัยภายนอกต่างๆ เช่น โรคระบาดร้ายแรง (Pandemic) ที่เกิดขึ้นภายนอกทรัพย์สินที่เอาประกันภัย หรือความไม่สงบทางการเมืองโดยที่ทรัพย์สินไม่ได้รับความเสียหาย บริษัทจะไม่ได้รับความคุ้มครอง เนื่องจากเป็นข้อยกเว้นหลัก (Exclusion) ของกรมธรรม์ประกันภัย

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาซื้อความคุ้มครองเพิ่มเติม เช่น การระบาดของเชื้อโรคในเงื่อนไขพิเศษ (Infections or Contagious Diseases Clause) หากแต่เป็นเพียงการขยายความคุ้มครองที่ไม่ใช่โรคระบาดร้ายแรง เช่น การระบาดของไวรัส COVID-19 หรือความคุ้มครองเพิ่มเติมจากความไม่สงบทางการเมือง เช่น การถูกปิดล้อมหรือถูกตั้งปิดชั่วคราวโดยภาครัฐ ทั้งนี้ แม้บริษัทจะมีการขยายความคุ้มครองเพิ่มเติมดังกล่าวแล้ว หากด้วยข้อจำกัดของตลาดประกันภัย ทำให้บริษัทยังคงต้องแบกรับความเสี่ยงจากภัยที่ไม่สามารถทำประกันภัยได้

ข. ความเสี่ยงจากภัยคุกคามด้านไซเบอร์ (Cyber Security Risk)

ปัจจุบันเทคโนโลยีต่างๆ เข้ามามีบทบาทสำคัญในการประกอบธุรกิจ บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะถูกโจมตีทางไซเบอร์ (Cyber Attack) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน การเงินหรือชื่อเสียงของบริษัท เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีมาตรการจัดการในหลายด้าน ดังนี้

- ด้านความปลอดภัยของระบบ บริษัทได้พัฒนาและปรับปรุงระบบคอมพิวเตอร์ ทั้ง Hardware และ Software รวมถึงระบบเครือข่ายให้ทันสมัย เพื่อป้องกันภัยจากการโจมตีรูปแบบใหม่ รวมถึงมีการจัดเก็บข้อมูลสำรองและแยกสำรองข้อมูลไว้ในที่ต่างๆ (Offsite Data Backup)
- ด้านบุคลากร บริษัทให้ความรู้ด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์กับบุคลากร ผ่านการฝึกอบรมเรื่อง Cyber Risk โดยวิทยากรผู้เชี่ยวชาญภายนอก รวมถึงการสื่อสารต่างๆ เช่น การให้ความรู้ผ่านอีเมล และ Newsletter เพื่อสร้างความตระหนักให้เกิดขึ้นภายในองค์กร

- ด้านการรับมือเมื่อเกิดเหตุ บริษัทมีการจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan) ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อม เพื่อให้แน่ใจว่า บริษัทสามารถรับมือกับเหตุการณ์ไม่คาดฝันได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ บริษัทยังจัดทำประกันภัยไซเบอร์ (Cyber Insurance) ซึ่งคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก ค่าใช้จ่ายในการกู้ระบบ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการด้านสอบสวนระบบคอมพิวเตอร์ (IT Forensics) รวมถึงความเสียหายจากการหยุดชะงักของธุรกิจที่เกิดจากการโจมตีทางไซเบอร์อีกด้วย

ข. ความเสี่ยงในการบริหารทรัพยากรบุคคล

บริษัทมีกลยุทธ์ในการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ เพื่อลดความเสี่ยงในการพึ่งพารายได้จากธุรกิจเดียว และถือเป็นช่องทางการสร้างรายได้ใหม่ๆ โดยเฉพาะในช่วงสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่เป็นตัวเร่งให้บริษัทต้องรับกระจายความเสี่ยง ด้วยการไปลงทุนในธุรกิจอื่นที่นอกเหนือจากโรงแรม ดังนั้นความท้าทายที่สำคัญอย่างหนึ่งของบริษัทคือ การสรรหาทรัพยากรบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ในกลุ่มธุรกิจใหม่ที่บริษัทไปลงทุน

เนื่องด้วยปัจจุบันประชากรวัยทำงานมีแนวโน้มลดลง กอปรกับแรงงานที่มีทักษะมีจำนวนจำกัดสวนทางกับความต้องการแรงงานในประเทศที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถสรรหาหรือเก็บรักษาบุคลากรที่มีศักยภาพ ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการไว้กับองค์กรได้

เพื่อเป็นการรับมือกับความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการด้านแรงงานของบริษัทในอนาคต มีการสำรวจผลตอบแทนและสวัสดิการให้สอดคล้องกับตลาดแรงงาน เพื่อดึงดูดบุคลากรเข้าร่วมงานกับบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการว่าจ้างผู้บริหารจากอุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพการดำเนินงานให้มีความเป็นสากลมากยิ่งขึ้น

ฅ. ความเสี่ยงด้านการเงิน

เพื่อตอบสนองต่อกลยุทธ์การขยายตัวทางธุรกิจ บริษัทจำเป็นต้องสรรหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับองค์กร โดยต้องสามารถบริหารต้นทุนให้อยู่ในระดับที่สมดุลกับการลงทุน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรง อย่างไรก็ตาม ในการสรรหาหรือเพิ่มเงินลงทุนนั้น บริษัทอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านการเงินดังต่อไปนี้

ฅ.1 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินกับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นเงิน 5,445.69 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้รวมถึงหุ้นกู้ เป็นเงิน 1,000 ล้านบาท ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ จึงไม่มีความเสี่ยงต่อการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และอาจจะต้องมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพลักษณะของโรงแรม และการลงทุนในโครงการใหม่ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามบริษัทควบคุมความเสี่ยงโดยการติดตามและเฝ้าระวังความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเพื่อการจัดการและการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิผลสูงสุด

ฉ.2 ความเสี่ยงด้านความน่าเชื่อถือและความมั่นคงทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระเงินกู้ระยะยาวจำนวน 3,193.69 ล้านบาท เป็นวงเงินกู้ของ Dusit Thani Philippines, Inc. (เดิมชื่อ Philippine Hoteliers, Inc.) จำนวน 991.68 ล้านบาท คงเหลือจำนวน 166.68 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) วงเงิน 2,533.45 ล้านบาท คงเหลือจำนวน 1,763.45 ล้านบาท

ในสัญญาเงินกู้ระยะยาวสกุลเปโซ นอกเหนือจากการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญาแล้ว ตลอดอายุสัญญาการกู้เงินบริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2 ต่อ 1 ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวในสัญญาได้ เจ้าหนี้มีสิทธิระงับการให้กู้ยืมเงินและถือว่าเงินกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระทันที ซึ่งจะมีผลต่อสภาพคล่องและฐานะการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

5.3 ประเมินการทางการเงินปีปัจจุบัน โดยระบุถึงข้อสมมติฐานทางการค้าเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม และสอบทานตัวเลขโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ถ้ามี)

5.4 รายชื่อคณะกรรมการ ผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น

(1) รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายอาสา สารสิน	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ
2.	นายชนินท์ โทณวนิก	รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการการลงทุน
3.	นางศุภจี สุธรรมพันธุ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการการลงทุน / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม
4.	นางวรงค์ ไชยวรรณ	กรรมการ / กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล
5.	นางสินี เขียวประสิทธิ์	กรรมการ
6.	ศาสตราจารย์พิเศษ หิรัญ รติศรี	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
7.	นางปราณี ภาษีผล	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
8.	นายธีรพล โชติชนาภิบาล	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
9.	ศาสตราจารย์พิเศษ ดร. กิตติพงษ์ กิตยารักษ์	กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล
10.	ศาสตราจารย์กิตติคุณ ดร. คุณหญิงสุชาดา กิระนันท์	กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล
11.	นายภควัต โกวิทวัฒนพงศ์	กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการการลงทุน
12.	นายสมประสงค์ บุญยะชัย	กรรมการอิสระ / กรรมการการลงทุน

(2) รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางศุภจิ สุธรรมพันธุ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม/กรรมการ
2.	นายศุภกิจ งามสง่าพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน
3.	นางสาวละอียด โควาวิสารัช	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการลงทุน
4.	นางจิตอนงค์ ภูมิภาค	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมาย
5.	นายบุญ ควี ลี้ม	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ โรงแรม
6.	ดร. นิรมล จินดานุวัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทรัพยากรบุคคล
7.	นายศิริเดช โทณวนิก	รองประธานฝ่ายพัฒนาธุรกิจและโครงการ และรักษาการกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายธุรกิจการศึกษา

(3) รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น 30 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท ชนัตถ์และลูก จำกัดและผู้ที่เกี่ยวข้อง ¹	424,475,680	49.94
2.	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	145,238,320	17.09
3.	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	42,500,000	5.00
4.	นาย ชาตรี โสภณพนิช	42,389,600	4.99
5.	นาย วิชิต ชินวงศ์วรกุล	33,240,000	3.91
6.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,882,430	2.57
7.	นาง จารุณี ชินวงศ์วรกุล	19,323,200	2.27
8.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	16,815,616	1.98
9.	นาย สหพันธ์ เชนตระกูล	8,390,000	0.99
10.	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	4,715,000	0.55
	รวม	758,969,846	89.29

หมายเหตุ ¹ กลุ่มท่านผู้หญิงชนัตถ์ ปิยะอุย และผู้เกี่ยวข้องประกอบด้วย บจ. ชนัตถ์และลูก กลุ่มนายชนินทร โทณวนิก กลุ่มนางสินี เขียวประสิทธิ์ และกลุ่มนางสุนงค์ สาสิริวิภา

5.5 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

6 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย การได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน การพัฒนาและก่อสร้างโรงแรม อาคารที่พักอาศัย และ โครงสร้างอาคารศูนย์การค้า (“โครงการ HRR”) ผ่านบริษัท

วิมานสุริยา จำกัด (“**HRRJV**”) และการเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาศูนย์การค้า (“**โครงการ Retail**”) ผ่านบริษัท สวณภูมิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“**REJV**”) บริษัทคาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของบริษัท และ/หรือการจัดการแหล่งเงินทุนต่างๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม เช่น การจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอในการดำเนินธุรกิจดังกล่าวของบริษัท

- 7 คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ
- ไม่มี -

8 ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งระหว่างปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ดังต่อไปนี้

บริษัท/บริษัทย่อยที่ทำรายการ	ลักษณะของรายการ	ยอดคงค้าง/มูลค่าของรายการ (ล้านบาท)			รายละเอียด เงื่อนไขราคา และความจำเป็น
		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บ. แอคมิ พรินติ้ง ซึ่งมีนางสินี เขียวประสิทธิ์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ กรรมการ	จัดพิมพ์ปฏิทินประจำปี และรายงานประจำปี ของบริษัท	- / 0.72	- / -	- / 0.30	บริษัทว่าจ้างให้ บ. แอคมิ พรินติ้งโดยใช้วิธีประกวดราคา แข่งขันกับบริษัทอื่น เพื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขและราคาที่เสนอ มาโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดย ผู้เกี่ยวข้องไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในการตัดสินใจ
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บมจ. เอ็ม บี เค ซึ่งมีนายชนินท์ โทณวนิก และ นางสินี เขียวประสิทธิ์ เป็นผู้ถือหุ้น	รายได้ค่าบริการ โรงแรม และอื่นๆ	1.71 / 9.48	0.05 / 1.63	0.62 / 0.74	เงื่อนไขราคา และค่าบริการ ในด้านการขายและการตลาด คิด ในอัตราที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับโรงแรมอื่น
	เงินปันผลรับ	- / 16.54	- / 16.99	- / -	ตามราคาที่ประกาศจ่าย
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บ. เจทีบี (ประเทศไทย) ซึ่งมี นายชนินท์ โทณวนิก เป็นผู้ถือหุ้นและ กรรมการ	รายได้จากการขายและ การให้บริการ และอื่นๆ	1.22 / 23.03	0.36 / 4.18	- / 0.39	บริษัททำสัญญาการจำหน่ายห้องพัก กับ บ. เจทีบี (ประเทศไทย) เพื่อดำเนินการจัดจำหน่ายห้องพักโรงแรมโดยรายการ ดังกล่าวถือเป็นรายการสนับสนุนทางธุรกิจปกติ และมี เงื่อนไขราคาเป็นไปตามการค้าทั่วไป
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บมจ. นวกิจประกันภัย ซึ่งมีศาสตราจารย์พิเศษหิรัญ รัตศิริ เป็นกรรมการ	ค่าใช้จ่ายค่าเบี้ย ประกันภัย	- / 0.64	- / 0.34	- / -	เงื่อนไขราคาเป็นไปตามการค้าทั่วไป

บริษัท/บริษัทย่อยที่ทำรายการ	ลักษณะของรายการ	ยอดคงค้าง/มูลค่าของรายการ (ล้านบาท)			รายละเอียด เงื่อนไขราคา และความจำเป็น
		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บมจ. เซ็นทรัล พัฒนา ซึ่ง บมจ. เซ็นทรัล พัฒนา ผู้ถือหุ้นในบริษัทและ บริษัทย่อย	เงินกู้ยืมระยะยาว	73.34 / 73.34	219.34 / 146.00	508.33 / 289.00	บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคาร โครงการ ดุสิตเซ็นทรัลพาร์ค ในวงเงินรวมไม่เกิน 350 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1 ต่อปี
	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง – ดอกเบี้ยจ่าย	1.80 / 1.80	4.68 / 2.88	17.78 / 17.78	
	ดอกเบี้ยจ่าย	1.88 / 0.08	3.01 / 0.13	0.84 / 0.84	
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บ. สวานลูม หรือเพอร์ดี ซึ่ง บมจ. เซ็นทรัล พัฒนา ผู้ถือหุ้นในบริษัทและบริษัทย่อย	รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการ	- / -	- / -	- / 296.62	เงื่อนไขราคาเป็นไปตามราคาที่ตกลงกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 2/2564 ได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่ารายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งระหว่างปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 เป็นไปอย่างสมเหตุสมผล โดยราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามการค้าโดยปกติทั่วไป เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทประโยชน์

รายการระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยในการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

นอกจากรายการที่เป็นการทำธุรกรรมตามปกติซึ่งได้เปิดเผยไว้ที่หมายเหตุประกอบงบการเงินแล้วนั้น บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับผู้เกี่ยวข้อง ที่เป็นรายการที่ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ รายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่เข้าเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาก่อนนำเสนอแจ้งเพื่อทราบต่อคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ และ รายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยซึ่งเป็นรายการทางธุรกิจปกติ ทั้งนี้ การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยนั้นมีเงื่อนไขและค่าตอบแทนในราคาตลาดและยุติธรรม โดยสามารถสรุปยอดการเปลี่ยนแปลงของยอดคงเหลือและยอดคงเหลือของรายการกู้ยืมได้ดังนี้

บริษัทย่อย	ยอดเปลี่ยนแปลง (ล้านบาท)			ยอดคงค้าง (ล้านบาท)			รายละเอียดของรายการ
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	
1. บ. คุณิต ไร่นา แลปปีดอล	12.80	12.10	55.70	115.40	127.50	183.20	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะยาว
	3.11	3.44	5.09	3.11	9.02	14.11	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
2. บ. วิมานสุริยา	(93.12)	219.00	406.00	-	219.00	625.00	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะยาว
	2.47	1.66	20.60	2.47	1.66	22.26	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
3. บ. คุณิตธานี พรีอเพอร์ตีส์	(248.00)	-	-	-	-	-	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	1.67	-	-	1.67	-	-	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
	90.40	315.00	1,086.00	(90.40)	315.00	1,401.00	บริษัทกู้ยืมระยะสั้น
	1.77	0.91	3.15	1.77	0.24	3.39	ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท
4. บ. คุณิต เอ็กเซลเลนซ์	129.95	1.00	0.30	169.77	170.77	171.07	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	5.35	6.69	(0.23)	1.05	1.12	0.89	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
5. บ. สวันลุม พรีอเพอร์ตีส์	75.80	35.60	100.35	89.84	125.45	225.80	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะยาว
	1.64	4.12	(0.19)	1.64	0.64	0.45	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
6. Dusit Overseas Co., Ltd.	345.55	(31.75)	(1.16)	345.55	313.80	312.64	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	4.21	11.81	12.18	4.21	12.66	24.84	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
7. บ. คุณิต ฟู้ดส์	-	469.50	119.70	-	469.50	589.20	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	8.08	10.74	13.80	8.08	-	13.80	ดอกเบี้ยรับของบริษัท

บริษัทย่อย	ยอดเปลี่ยนแปลง (ล้านบาท)			ยอดคงค้าง (ล้านบาท)			รายละเอียดของรายการ
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	
8. บ. ดุสิต ฮอสปิทัลลิตี้ เซอร์วิสเชส	-	40.00	49.00	-	40.00	89.00	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	-	0.42	0.98	-	-	0.98	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
9. บ. อาศัย โฮสเทลลิงส์	-	16.00	12.30	-	16.00	28.30	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	-	0.14	0.78	-	0.14	0.92	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
10. บ. ดุสิต เวิลด์วายด์	-	68.00	180.10	-	68.00	248.10	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	-	0.04	3.35	-	-	3.35	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
11. บ. ดุสิต แมนเนจ मेंท์	-	-	246.60	-	-	246.60	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	-	-	0.69	-	-	0.69	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
12. บ. เกรซมี	-	-	2.00	-	-	2.00	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	-	-	0.01	-	-	0.01	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
13. D&J Co., Ltd.	-	-	44.08	-	-	44.08	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	-	-	0.73	-	-	0.73	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
14. Dusit Japan Godo Gaisha Co., Ltd.	-	-	4.25	-	-	4.25	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	-	-	0.05	-	-	0.05	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
15. วิทยาลัยดุสิตธานี	-	-	200.00	-	-	200.00	บริษัทกู้ยืมระยะสั้น
	-	-	0.46	-	-	0.46	ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท

9 สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

สัญญาที่สำคัญของบริษัท และบริษัทย่อยในช่วงสองปีที่ผ่านมา มีรายละเอียดดังนี้

ปี/ ลำดับที่	ประเภทสัญญา	ผู้ลงนามในสัญญา		สาระสำคัญ
		บมจ.ดุสิตธานี หรือ บริษัทย่อย	คู่สัญญา	
ปี 2562 1.	สัญญาซื้อขายหุ้น สามัญ บริษัท เอ็ม เพอคิวร์ เคเทอร์ริง จำกัด	บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด	Mr. Philippe André Derrien	บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด (ในฐานะผู้ซื้อ) ซึ่งเป็น บริษัทย่อย ของ บมจ.ดุสิตธานี ได้เข้าทำสัญญา ซื้อขายหุ้นของ บริษัท เอ็มเพอคิวร์ เคเทอร์ริง จำกัด (“ECC”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการด้าน อาหารและเครื่องดื่ม (Catering) จาก Mr. Philippe

ปี/ ลำดับที่	ประเภทสัญญา	ผู้ลงนามในสัญญา		สาระสำคัญ
		บมจ.ดุสิตธานี หรือ บริษัทย่อย	คู่สัญญา	
				André Derrien จำนวนทั้งสิ้น 9,800 หุ้น (เทียบเท่ากับร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ECC) ในราคารวมทั้งสิ้นประมาณ 577 ล้านบาท
2.	สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร	บมจ. ดุสิตธานี	บริษัท บางกอกกรีน เวสต์ จำกัด	บมจ. ดุสิตธานี ได้เช่าที่ดินจำนวน 4 ไร่ 2 งาน 41 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว ตั้งอยู่เลขที่ 116 ถนนศาลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จาก บริษัท บางกอกกรีน เวสต์ จำกัด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2567 ในราคารวมทั้งสิ้น 40,000,000 บาท เพื่อประกอบกิจการบ้านดุสิตธานี
3.	สัญญาแบ่งเช่าช่วงพื้นที่อาคาร	บมจ. ดุสิตธานี	บมจ. บ้านราชประสงค์	บมจ. ดุสิตธานี ได้เช่าช่วงพื้นที่อาคาร จำนวน 9,499.56 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 3 ซอยมหาดเล็ก หลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร จาก บมจ. บ้านราชประสงค์ มีกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง 19 ปี 6 เดือน ตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2562 ถึง 31 ตุลาคม 2581 ในราคารวมทั้งสิ้น 458,738,185 บาท เพื่อประกอบกิจการโรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ กรุงเทพ
4.	สัญญาเช่าพื้นที่	บมจ. ดุสิตธานี	บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด	บมจ. ดุสิตธานี ได้เช่าพื้นที่ชั้น 4 ถึง ชั้น 8 และพื้นที่อื่นๆ ของ อาคาร A บนโฉนดที่ดินเลขที่ 1737, 1739, 1843, 1844 พื้นที่ประมาณ 9,395.10 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง แขวงป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร จาก บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด มีกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง 28 ปี ในราคารวมทั้งสิ้น 623,790,555 บาท เพื่อประกอบกิจการโรงแรมอาศัย ไชน่าทาวน์
5.	สัญญาร่วมทุน	บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด	บริษัท เร็ล ฟู้ดส์ (ฟิทีวาย) แอลทีดี.	บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด ได้ร่วมทุนกับบริษัท เร็ล ฟู้ดส์ (ฟิทีวาย) แอลทีดี. เพื่อจัดตั้งบริษัท ดุสิต เร็ล ฟู้ดส์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารเพื่อสุขภาพ ภายใต้แบรนด์ คาวาอิ (KAUAI) และ/หรือ REAL FOODS โดยมี

ปี/ ลำดับที่	ประเภทสัญญา	ผู้ลงนามในสัญญา		สาระสำคัญ
		บมจ.ดุสิตธานี หรือ บริษัทย่อย	คู่สัญญา	
				สัดส่วนการถือหุ้นระหว่างบริษัทกับคู่สัญญา คือ ร้อยละ 51:49
6.	สัญญาแฟรนไชส์	Dusit Overseas Company Limited และ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด	Kauai Juice (Pty) Ltd.	บริษัท Dusit Overseas Company Limited (“DOC”) และ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาแฟรนไชส์ กับ Kauai Juice (Pty) Ltd. (“KJ”) โดยสัญญานี้ KJ ได้อนุญาตให้ DOC และ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัดสามารถประกอบธุรกิจร้านอาหารเพื่อสุขภาพ รวมถึงจำหน่ายสินค้าภายใต้แบรนด์ คาวาอิ (KAUAI) ในประเทศต่างๆ จำนวน 25 ประเทศซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วย
7.	สัญญาซื้อขายหุ้น บริษัท ดิ ออริจิ้น ดุสิต จำกัด	บมจ. ดุสิตธานี	บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้	บมจ. ดุสิตธานี ได้ร่วมทุนกับ บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อจัดตั้งบริษัท ดิ ออริจิ้น ดุสิต จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 320,000,000 บาท สำหรับการลงทุนในโครงการเดอะ แฮมป์ตัน ศรีราชา บาย ออริจิ้น แอนด์ ดุสิต (The Hampton Sriracha by Origin and Dusit) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นระหว่างบริษัทกับคู่สัญญา คือ ร้อยละ 49:51
ปี 2563				
1.	สัญญาซื้อขายหุ้น บริษัท เดอะ เคเทอเรอร์ส จอยท์ สต็อค คอมพานี	บริษัท เอ็มเพอร์ คิวร์ เคเทอร์ริง จำกัด	Mr. Stephen Kerslake Mr. Tran Dang Dan Mrs. Tran Nu To Uyen	บริษัท เอ็มเพอร์คิวร์ เคเทอร์ริง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ. ดุสิตธานี ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นในวันที่ 21 มกราคม 2563 และแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าวเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2563 เพื่อเข้าถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท เดอะ เคเทอเรอร์ส จอยท์ สต็อค คอมพานี ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งและจดทะเบียนในประเทศไทย เวียดนาม ประกอบธุรกิจให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ในราคาซื้อขายทั้งหมดคิดเป็นเงินไทยโดยประมาณ 90 ล้านบาท โดยแบ่งชำระค่าหุ้นเป็นงวด ซึ่งบริษัท เอ็มเพอร์คิวร์ เคเทอร์ริง จำกัด ได้เริ่มจ่ายค่าหุ้นบางส่วนในปี 2563 และ

ปี/ ลำดับที่	ประเภทสัญญา	ผู้ลงนามในสัญญา		สาระสำคัญ
		บมจ.ดุสิตธานี หรือ บริษัทย่อย	คู่สัญญา	
				คาดว่าจะชำระค่าหุ้นทั้งหมดเสร็จสิ้นภายใน 31 สิงหาคม 2565
2.	สัญญาจองสิทธิการ เช่า (Booking Agreement)	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท อาคิย์ โฮลดิ้งส์ จำกัด บมจ.ดุสิตธานี 	<ul style="list-style-type: none"> ITOCHU Corporation Nishimatsu Construction Co., Ltd. 	เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2563 บมจ.ดุสิตธานี (ในฐานะผู้ค้าประกัน) และบริษัท อาคิย์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) ได้ลงนามในสัญญาจองสิทธิการเช่า (Booking Agreement) กับ ITOCHU Corporation และ Nishimatsu Construction Co., Ltd. เพื่อทำการจองสิทธิการเช่าอาคาร เป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับประกอบธุรกิจ โรงแรม ภายใต้ชื่อ ASAI Kyoto อย่างไรก็ดี คู่สัญญายังอยู่ในระหว่างการเจรจาถึงความเป็นไปได้ในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการเป็นการบริหารโรงแรมแทนการเช่า
3.	สัญญาร่วมทุน	บมจ. ดุสิตธานี	Metro Pacific Investments Corporation	บมจ.ดุสิตธานี ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน กับ Metro Pacific Investments Corporation เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563 เพื่อร่วมพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและคอนโดมิเนียมที่พัททอัส ในประเทศฟิลิปปินส์ โดยจะดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มเติมในภายหลัง และในวันที่ 20 มีนาคม 2563 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงร่วมกันและแจ้งต่อคณะกรรมการแข่งขันทางการค้าของฟิลิปปินส์ว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชะลอการลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาร่วมทุนดังกล่าวออกไป เป็นระยะเวลา 12 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 25 มีนาคม 2564 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะกลับมาพิจารณาการลงทุนใหม่อีกครั้ง
4.	สัญญาซื้อขายหุ้น ใน Dusit Hospitality Education Philippines, Inc.	Dusit Thani Philippines, Inc.	Fine Properties, Inc.	เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2563 Dusit Thani Philippines, Inc. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน Dusit Hospitality Education Philippines, Inc. (“DHEP”) ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นกับ Fine Properties, Inc. ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งและจดทะเบียนในประเทศฟิลิปปินส์ เพื่อขายหุ้นจำนวน 3,599,997 หุ้น ซึ่ง

ปี/ ลำดับที่	ประเภทสัญญา	ผู้ลงนามในสัญญา		สาระสำคัญ
		บมจ.ดุสิตธานี หรือ บริษัทย่อย	คู่สัญญา	
				คิดเป็นร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DHEP สืบเนื่องจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถดำเนินการซื้อขายหุ้นให้แล้วเสร็จได้ ภายในวันที่ 18 มีนาคม 2563 คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จึงตกลงยุติการซื้อขายหุ้นระหว่างกัน
5.	สัญญาเช่าสิ่งปลูก สร้าง	บริษัท วิมาน สุริยา จำกัด	บริษัท สวนลม พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัท วิมานสุริยา จำกัด (ในฐานะผู้ให้เช่า) และ บริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) ได้เข้าทำ สัญญาเช่าระหว่างกัน เพื่อเช่าอาคารพื้นที่ค้าปลีก สูง 7 ชั้น รวมชั้นใต้ดินซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่เช่า ดังกล่าวไปตกแต่งเพิ่มเติม และดำเนินกิจการค้า ปลีก และศูนย์การค้า โดยมีระยะเวลาการเช่า ทั้งหมด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 และ สิ้นสุดวันที่ 1 กรกฎาคม 2597 และเมื่อสิ้นสุด ระยะเวลาการเช่าผู้เช่ามีสิทธิต่อระยะเวลาการเช่า ต่อไปได้อีก 30 ปี โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2627
ปี 2564				
1.	สัญญาผู้ถือหุ้น บริษัท เดอะ ฟู๊ดเอ็ด คูเคชั่น แวงคอก จำกัด	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท พาเลท โมโจ จำกัด ● บริษัท เฮอริเทจ เอสเตทส์ จำกัด ● Alma SRL Internazionale Di Cucina Italiana 	เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับ บริษัท พาเลท โมโจ จำกัด และ บริษัท เฮอริเทจ เอสเตทส์ จำกัด และ Alma SRL Internazionale Di Cucina Italiana เพื่อจัดตั้งบริษัท เดอะ ฟู๊ดเอ็ด คูเคชั่น แวงคอก จำกัด ให้ดำเนินธุรกิจประกอบ กิจการสถาบันการศึกษาเฉพาะทางในด้านศิลปะ การทำอาหาร และการให้บริการต้อนรับ รวมถึง การฝึกฝนการดำเนินกิจการร้านอาหาร มีสัดส่วน การถือหุ้นระหว่างบริษัท คือ ร้อยละ 45 : 22.50 : 22.50 : 10 ตามลำดับ
2.	สัญญาผู้ถือหุ้น บริษัท เดอะ คูกี้กิ้ง แคปิตอล แวงคอก จำกัด	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท พาเลท โมโจ จำกัด ● บริษัท เฮอริเทจ เอสเตทส์ จำกัด 	เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ร่วมทุนกับ บริษัท พา เลท โมโจ จำกัด และ บริษัท เฮอริเทจ เอสเตทส์ จำกัด เพื่อจัดตั้งบริษัท เดอะ คูกี้กิ้ง แคปิตอล

ปี/ ลำดับที่	ประเภทสัญญา	ผู้ลงนามในสัญญา		สาระสำคัญ
		บมจ.ดุสิตธานี หรือ บริษัทย่อย	คู่สัญญา	
				แบ่งออก จำกัด ให้ดำเนินธุรกิจสนับสนุนการ พัฒนาด้านศิลปะการทำอาหาร และเครื่องเค็ม โดยการให้คำปรึกษา การให้เช่าพื้นที่ และ สถานที่ในการดำเนินการ มีสัดส่วนการถือหุ้น ระหว่างบริษัท คือ ร้อยละ 50 : 25 : 25 ตามลำดับ

- 10 แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 รายเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 17