

วันที่ 2 มีนาคม 2553

เรื่อง รายงานผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552  
เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2551

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คิวสิตธานี จำกัด (มหาชน) ขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนรวม ดังนี้

#### ผลการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิรวม 114.58 ล้านบาท หักปันส่วนขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยจำนวน 6.62 ล้านบาท เหลือขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 107.97 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 324.59 ล้านบาท ผลขาดทุนสุทธิรวมจำนวน 114.58 ล้านบาทดังกล่าวได้รวมผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 61.60 ล้านบาท หากไม่รวมผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าว บริษัทจะมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 52.98 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าตามวิธีกระแสเงินสดส่วนลดของโรงแรมภายใต้บริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมด 9 แห่ง ปรากฏว่ามีเพียง 2 โรงแรม คือ โรงแรมคูสิตดีฑู เชียงใหม่ และ โรงแรมคูสิตปรีนเซส โคราช ที่มีมูลค่าประเมินน้อยกว่ามูลค่าตามบัญชี จำนวน 57.44 ล้านบาท และ 4.16 ล้านบาท ตามลำดับ ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ บริษัทจึงบันทึกเฉพาะ โรงแรมที่มีการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในปีนี้ โรงแรมทั้งสองแห่งมีการด้อยค่าเนื่องจากตั้งอยู่ในเมืองที่มีการแข่งขันสูงทำให้ราคาห้องพักต่ำ ประกอบกับสภาวะการท่องเที่ยวที่ถดถอยลง โดยเฉพาะที่จังหวัดเชียงใหม่ที่มีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นสูงในช่วง 2-3 ปี ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงอย่างต่อเนื่อง

ในการดำเนินงานปีนี้บริษัทมีผลประกอบการขาดทุน 52.98 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2551 โดยไม่รวมกำไรจากการขายที่ดินบริษัทมีกำไรเท่ากับ 56.23 ล้านบาท การที่ผลประกอบการลดลงเกิดจากปัจจัยหลักได้แก่ปัญหาการเมืองในประเทศตั้งแต่ปลายปี 2551 ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ประกอบ

กับภาวะวิกฤตเศรษฐกิจการเงิน โลก และรวมถึงผลกระทบจากการระบาดของไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ใหม่ 2009 ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ธุรกิจการท่องเที่ยวทรุดตัวลง ในขณะที่ห้องพักโรงแรมเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีจำนวนเพิ่มขึ้น ทำให้มีการใช้กลยุทธ์เรื่องราคามาแข่งขัน บริษัทจึงจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การส่งเสริมการขายด้วยวิธีการต่างๆ ทำให้สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสที่สาม รวมทั้งการใช้กลยุทธ์การบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะธุรกิจที่ถดถอย แต่ก็ยังไม่สามารถสร้างกำไรทั้งปีให้บริษัทได้ สำหรับรายได้จากการรับบริหารโรงแรมภายในประเทศลดลง เนื่องจากโรงแรมที่รับบริหารได้รับผลกระทบเช่นเดียวกับบริษัท ส่วนรายได้รับบริหารในต่างประเทศ ได้แก่ โรงแรมดุสิตธานี คูโบลดลง เกิดจากธุรกิจโรงแรมในประเทศสหรัฐอเมริกา ออเรียสตันส์ กำลังถดถอยลง จนถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2552

ผลประกอบการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 เปรียบเทียบกับปีก่อน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

### **1. รายได้จากการขายและการให้บริการ**

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขาย และการให้บริการจำนวน 2,777.38 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากกิจการ โรงแรม 2,641.67 ล้านบาท และรายได้จากกิจการอื่นๆอีก 135.71 ล้านบาท ซึ่งรายได้ดังกล่าวลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 419.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 เกิดจากรายได้จากกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 420.15 ล้านบาท เกิดจากปัญหาการเมืองตั้งแต่ปลายปี 2551

### **2. ต้นทุนขายและการให้บริการ**

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและการให้บริการจำนวน 1,527.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55 ของรายได้จากการขายและการให้บริการ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีจำนวน 1,698.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53 ของรายได้จากการขายและการให้บริการ ต้นทุนขายและบริการมีจำนวนลดลงแต่อัตราส่วนเมื่อเทียบกับรายได้แล้วสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนลดลงในอัตราส่วนที่น้อยกว่ารายได้ที่ลดลง ทั้งนี้เพราะต้นทุนดังกล่าวมีทั้งต้นทุนผันแปรและต้นทุนคงที่ โดยต้นทุนคงที่ส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานซึ่งไม่สามารถลดลงได้มากนัก

หลังหักต้นทุนขายและการให้บริการแล้วมีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,249.67 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 45 ของรายได้จากการขายและการให้บริการ ลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 1,498.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47 ของรายได้จากการขายและการให้บริการ

**3. รายได้อื่น** บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 273.25 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อน 257.41 ล้านบาท ประกอบด้วย

#### **- รายได้ค่าบริหารงาน**

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าบริหารงานจำนวน 87.12 ล้านบาท ลดลง 28.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 รายได้ที่ลดลงเป็นรายได้จากการรับบริหารโรงแรมในประเทศลดลงร้อยละ 10 และโรงแรมที่รับบริหารต่างประเทศลดลงร้อยละ 34 ซึ่งปัจจัยหลักเกิดจากธุรกิจโรงแรมในประเทศสหรัฐ

อาหรับเอมิเรสต์ แต่ปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการรับบริหารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้นอีก 1 แห่งคือ Dusit Residence, Dubai Marina ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2551

#### - รายได้อื่นๆ

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นๆ ได้แก่ ดอกเบี้ยรับ เงินปันผล และรายได้อื่นๆ รวมจำนวน 186.12 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหากไม่รวมกำไรจากการขายที่ดินจำนวน 243.09 ล้านบาท บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 14.14 ล้านบาท

#### 4. ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด การส่งเสริมการขาย และการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เป็นต้นจำนวน 325.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้จากการขายและการให้บริการ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 24.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 ทั้งนี้แม้รายได้จากการขายและการให้บริการจะลดลงแต่บริษัทยังมีความจำเป็นต้องใช้งบประมาณการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างยอดขายทั้งในปัจจุบันและอนาคต

#### 5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 120.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 เนื่องจากบริษัทลดค่าใช้จ่ายคงที่ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานส่วนหนึ่งและลดค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าที่ปรึกษาการลงทุนสำหรับโครงการในอนาคต

#### 6. ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

บริษัทและบริษัทย่อยมีการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของโรงแรม โดยผู้ประเมินอิสระได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับเปรียบเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์สำหรับปี 2552 ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีจำนวน 61.60 ล้านบาท

#### 7. ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

เนื่องจากทรัพย์สินบางรายการได้ตัดค่าเสื่อมราคาจนหมดอายุการใช้งานแล้ว ทำให้ค่าเสื่อมราคารวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 27.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5

#### 8. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 51.77 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 20.43 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 28 ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายให้สถาบันการเงิน สำหรับเงินกู้ยืมที่บริษัทและบริษัทย่อยกู้ยืมมา เพื่อปรับปรุงตกแต่งโรงแรม ในระหว่างปีที่ผ่านมาอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง และบริษัทและบริษัทย่อยมีการจ่ายเงินกู้บางส่วน จึงทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลง

#### ฐานะการเงิน

งบดุลรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 สินทรัพย์รวม มีจำนวน 5,607.05 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 จำนวน 333.15 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน คืออาคารและอุปกรณ์ มีมูลค่าลดลงด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ และค่าเช่าที่ดินและอาคารจ่ายล่วงหน้าส่วนที่เกินหนึ่งปี-สุทธิ ลดลงด้วยการตัดจำหน่ายตาม

ระยะเวลาเช่า ในขณะที่มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างงวด ทำให้หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีจำนวน 1,584.86 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 จำนวน 219.80 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คือ 0.42 ต่อ 1 นอกจากนี้บริษัท ยังมีกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรจำนวน 1,202.53 ล้านบาท และมีมูลค่าตามบัญชี (Book Value) เท่ากับ 45.05 บาทต่อหุ้น

#### คำอธิบายเพิ่มเติม

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.6 เรื่องมาตรฐานการบัญชี ผู้บริหารของบริษัท ได้ประเมินและเห็นว่าการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีไทยดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญ ต่องบการเงินที่น่าเสนอ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสินี เรียรประสิทธิ์)

เลขานุการบริษัท