

**บทสรุปของผู้บริหาร**

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 เติบโตอย่างแข็งแกร่งและยืดหยุ่นท่ามกลางแรงกดดันจากภูมิรัฐศาสตร์โลก บริษัทมีรายได้รวม 3,270 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการส่งมอบห้องชุดของอาคารที่พักอาศัยโครงการ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค และรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจโรงแรมแม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยในไตรมาสแรกของปีลดลง สะท้อนถึงความสามารถของบริษัทในการบริหารพอร์ตและกระจายฐานลูกค้า โดยโรงแรมที่ลงทุนเองมีรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 17.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากอัตราการเข้าพักและค่าห้องเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ สำหรับผลกระทบจากความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางที่เริ่มต้นช่วงปลายไตรมาสก่อน ส่งผลให้รายได้จากการรับจ้างบริหารโรงแรมในภูมิภาคนี้ลดลง อย่างไรก็ตามรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมของบริษัทโดยรวมในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงเติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้ที่เติบโตอย่างมีนัยสำคัญส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานขยายตัว และจากการบริหารต้นทุนคงที่ได้เป็นอย่างดีมีประสิทธิภาพ EBITDA และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 860 ล้านบาท และ 249 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.7 และ 418.8 ตามลำดับ ทั้งนี้หากไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนและรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจําบริษัทจะมีกำไรสุทธิ 210 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 467.6 และมี EBITDA 821 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส		เปลี่ยนแปลง		ไตรมาส		เปลี่ยนแปลง	
	1/2569	1/2568			4/2568			
ธุรกิจโรงแรม	1,917	1,704	213	12.5%	1,777	140	7.9%	
ธุรกิจการศึกษา	129	140	-11	-7.9%	137	-8	-5.8%	
ธุรกิจอาหาร	455	403	52	12.9%	446	9	2.0%	
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	578	-	578	NM+	661	-83	-12.6%	
อื่นๆ	191	135	56	41.5%	100	91	91.0%	
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,270</b>	<b>2,382</b>	<b>888</b>	<b>37.3%</b>	<b>3,121</b>	<b>149</b>	<b>4.8%</b>	
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย								
ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา	860	516	344	66.7%	749	111	14.8%	
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	587	247	340	137.7%	473	114	24.1%	
<b>กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>	<b>249</b>	<b>48</b>	<b>201</b>	<b>418.8%</b>	<b>173</b>	<b>76</b>	<b>43.9%</b>	
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	0.26	0.02	0.24	1,102.9%	0.17	0.09	53.6%	
รายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ**	-8	1	-9	NM-	18	-26	NM-	
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	47	10	37	370.0%	-45	92	NM+	
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา								
ที่ไม่รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ	821	505	316	62.6%	770	51	6.6%	
และกำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน								
<b>กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>	<b>210</b>	<b>37</b>	<b>173</b>	<b>467.6%</b>	<b>200</b>	<b>10</b>	<b>5.0%</b>	
ที่ไม่รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ								
และกำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน								

## บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

### คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส	ไตรมาส	ไตรมาส
	1/2569	1/2568	4/2568
กำไรจากการวัดมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	11
ผลกระทบจากการปิดให้บริการโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่	-	-	10
เงินจ่ายชดเชยตามกฎหมาย	-8	1	-1
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ของรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ	-	-	-2
<b>รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ **</b>	<b>-8</b>	<b>1</b>	<b>18</b>

\* หมายเหตุ: รายได้จาก การส่งมอบงานระบบประกอบอาคารพื้นที่อาคารค้าปลีกในไตรมาส 4 ปี 2568 = 252 ล้านบาท

แม้ว่าสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้สัญญาจ้างบริหารในบางพื้นที่ บริษัทได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและปรับกลยุทธ์การดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยหันมาให้ความสำคัญกับตลาดต่างประเทศระยะใกล้และตลาดภายในประเทศมากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะช่วยบรรเทาผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกโดยรวมได้ในระดับหนึ่ง ขณะเดียวกัน บริษัทยังคงดำเนินมาตรการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรท่ามกลางสภาวะแวดล้อมที่ท้าทาย ทั้งนี้ กลยุทธ์ระยะยาวในการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหาร จะช่วยเสริมความสามารถในการรองรับความผันผวนทางเศรษฐกิจและเพิ่มความยืดหยุ่นของผลการดำเนินงาน

สำหรับแนวโน้มธุรกิจปี 2569 บริษัทยังคงประมาณการอัตราการเติบโตของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากการส่งมอบอาคารที่พักอาศัยของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค) ที่ร้อยละ 5-8 และคาดว่าอัตรา EBITDA จะอยู่ที่ร้อยละ 18-20 ของรายได้รวม ขณะที่โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค คาดว่าจะรับรู้รายได้จากการส่งมอบอาคารที่พักอาศัยอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีเป้าหมายการส่งมอบประมาณร้อยละ 65 ของมูลค่าขายโครงการ

## พัฒนาการที่สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2569

### ธุรกิจโรงแรม

- บริษัทเปิดให้บริการโรงแรมรูปแบบรับจ้างบริหาร 1 แห่ง คือ โรงแรม ดุสิต อัจฉริยะ วีศธรท์ แอนด์ วิลล่า ที่สหรัฐอเมริกา สำหรับเอมิเรตส์ (196 ห้อง) และหยุดให้บริการโรงแรมดุสิต ดีทู หัวหิน ประเทศไทย (152 ห้อง) และโรงแรมดุสิต ไฮเทล เอจี พาร์ค เจิงตู ประเทศจีน (250 ห้อง) ส่งผลให้ ณ ไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีโรงแรมและวิลล่าภายใต้การบริหารจัดการรวม 287 แห่ง (เป็นโรงแรม 50 แห่งและวิลล่าหรู 237 แห่ง) มีจำนวนห้องพักรวม 11,655 ห้อง ใน 18 ประเทศ
- เดือนพฤษภาคม 2569 บริษัทลงทุนใน บริษัท ดีไอ ฮอสปิทัลลิตี้ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อการขยายธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมในต่างประเทศ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.98 จำนวนเงินลงทุน 399,920 บาท

### ธุรกิจอาหาร

- เดือนมีนาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอ็มเพอริว เคเทอริง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท อนุมัติให้ The Caterers Co., Ltd. ยุติการให้บริการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ (Event Catering) ซึ่งดำเนินการ

โดยบริษัททยอยในประเทศเวียดนาม เป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มธุรกิจอาหารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและลดต้นทุน

- เดือนเมษายน 2569 บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเพอคิวร์ เคเทอร์ริ่ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ในสัดส่วนร้อยละ 15 ทำให้บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท เอ็มเพอคิวร์ เคเทอร์ริ่ง จำกัด เป็นร้อยละ 55 (จากร้อยละ 70)
- ธุรกิจแฟรนไชส์ร้านขนมอบ Bonjour Bakery ได้เปิดสาขาเพิ่มขึ้นสุทธิ 1 สาขา ส่งผลให้ ณ ไตรมาส 1 ปี 2569 มีจำนวนสาขารวม 111 แห่ง (ประเทศไทย 106 แห่ง และประเทศเวียดนาม 5 แห่ง) โดยมีอัตราการเติบโตสาขาเดิม (Same store sales growth) ในไตรมาส 1 ปี 2569 ที่ร้อยละ 17.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.0 ในไตรมาส 1 ปี 2568

#### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ในส่วนของอาคารที่พักอาศัยมีความคืบหน้าในการก่อสร้างไปมากแล้ว โดยงานโครงสร้างแล้วเสร็จจนถึงยอดอาคาร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มียอดขายอาคารที่พักอาศัยประมาณร้อยละ 96 ของพื้นที่ขาย

#### ความยั่งยืน

- บริษัทได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกของสภาการท่องเที่ยวยั่งยืนโลก (Global Sustainable Tourism Council หรือ GSTC) อย่างเป็นทางการ ซึ่งนับเป็นก้าวสำคัญในการยกระดับแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยการเข้าร่วมดังกล่าวช่วยให้บริษัทเข้าถึงองค์ความรู้และแนวปฏิบัติที่ดีจากเครือข่ายระดับโลก เพื่อสนับสนุนการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและสอดคล้องกับความคาดหวังของแขกและพันธมิตรที่ให้ความสำคัญกับความยั่งยืน

### ผลการดำเนินงานตามประเภทธุรกิจสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 3,270 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 888 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 58.6 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 3.9 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 13.9 รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 17.7 และรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 5.9

หน่วย: ล้านบาท	รายได้ตามประเภทธุรกิจ					EBITDA ตามประเภทธุรกิจ				
	ไตรมาส 1/2569	ไตรมาส 1/2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 4/2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 1/2569	ไตรมาส 1/2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 4/2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ธุรกิจโรงแรม	1,917	1,704	12.5%	1,777	7.9%	662	508	30.3%	649	2.0%
ธุรกิจการศึกษา	129	140	-7.9%	137	-5.8%	22	34	-35.3%	29	-24.1%
ธุรกิจอาหาร	455	403	12.9%	446	2.0%	78	56	39.3%	74	5.4%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	578	-	NM+	661	-12.6%	103	-34	NM+	124	-16.9%
อื่นๆ	191	135	41.5%	100	91.0%	-5	-48	89.6%	-127	96.1%
<b>รวม</b>	<b>3,270</b>	<b>2,382</b>	<b>37.3%</b>	<b>3,121</b>	<b>4.8%</b>	<b>860</b>	<b>516</b>	<b>66.7%</b>	<b>749</b>	<b>14.8%</b>

หมายเหตุ: รายได้รวมส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ใช่วิธีส่วนได้เสีย

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569

กำไรขั้นต้น	อัตรากำไรขั้นต้น					อัตรากำไรขั้นต้น		
	ไตรมาส	ไตรมาส	ไตรมาส	ไตรมาส	เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส	ไตรมาส	เปลี่ยนแปลง
หน่วย: ล้านบาท	1/2569	1/2568	1/2569	1/2568		4/2568	4/2568	
ธุรกิจโรงแรม	724	564	42.6%	37.5%	5.1%	601	40.4%	2.2%
ธุรกิจการศึกษา	64	73	44.8%	48.0%	-3.2%	67	45.3%	-0.5%
ธุรกิจอาหาร	145	131	32.7%	31.9%	0.8%	147	33.9%	-1.2%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	120	-7	20.9%	-700.0%	720.9%	135	21.1%	-0.2%
อื่นๆ	-12	-6	-27.9%	-14.3%	-13.6%	-12	-29.3%	1.4%
<b>รวมกำไรขั้นต้น</b>	<b>1,041</b>	<b>755</b>	<b>35.9%</b>	<b>35.8%</b>	<b>0.1%</b>	<b>938</b>	<b>34.1%</b>	<b>1.8%</b>

หมายเหตุ: ข้อมูลแสดงหลังหักรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

**ธุรกิจโรงแรม**

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 1,917 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9

**ธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง**

	ไตรมาส	ไตรมาส	เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส	เปลี่ยนแปลง
	1/2569	1/2568	(ร้อยละ)	4/2568	(ร้อยละ)
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	84.0%	77.3%	6.7%	78.1%	5.9%
ค่าห้องเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	5,746	5,335	7.7%	5,045	13.9%
รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาทต่อคืน)	4,824	4,123	17.0%	3,938	22.5%

หมายเหตุ: ข้อมูลทางสถิติไม่รวมโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เพื่อการเปรียบเทียบ

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง 1,651 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 พบว่ารายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 แบ่งเป็นโรงแรมในประเทศและต่างประเทศ ดังนี้

- ในไตรมาส 1 ปี 2569 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) เปิดเผยว่า ภาคการท่องเที่ยวไทยยังคงเผชิญแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ความไม่แน่นอนด้านภูมิรัฐศาสตร์ และการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวที่ทวีความรุนแรง โดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชีย โดยมีตลาดอาเซียน ยุโรป และตะวันออกกลางเข้ามามีบทบาทสำคัญในการชดเชยตลาดจีนที่ยังไม่กลับสู่ระดับเดิม อย่างไรก็ตามรายได้โรงแรมในประเทศของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.1 รวมถึงรายได้ร้านอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.2 โดยมีกลุ่มลูกค้าที่เพิ่มหลักๆจากประเทศจีน ประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศไทย รวมถึงรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ที่ได้รับแรงสนับสนุนจากตลาดระยะไกลที่แข็งแกร่ง จากกลุ่มลูกค้าหลักๆจากประเทศรัสเซีย สหราชอาณาจักร ประเทศเยอรมัน และประเทศสวิตเซอร์แลนด์ โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 และรายได้ร้านอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.9

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 มีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.2 จากนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น โดยหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต และโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ โดยมีอัตราการเข้าพักที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ร้อยละ 12.2 และ 7.0 ตามลำดับ

- ในไตรมาส 1 ปี 2569 โรงแรมในประเทศมีรายได้ลดลงร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการแข็งค่าของเงินบาททำให้การแปลงงบการเงินทั้งจากโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา แสดงรายได้เป็นสกุลเงินบาทที่ลดลง โดยมีรายได้ในสกุลเงินหลัก (Functional currency) ซึ่งเป็นเงินดอลลาร์สหรัฐเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 และเงินสกุลเปโซฟิลิปปินส์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากรายได้เฉลี่ยต่อห้องที่เพิ่มขึ้น แม้ว่าในเดือนมีนาคม 2569 มัลดีฟส์ได้รับผลกระทบจากความขัดแย้งระหว่างสหรัฐอเมริกาและอิหร่าน เป็นผลให้สายการบินจากตะวันออกกลางหลายแห่งซึ่งเป็นศูนย์กลางการบินสำคัญสำหรับนักท่องเที่ยวจากตลาดยุโรปและตะวันตกที่เดินทางมายังมัลดีฟส์หยุดให้บริการ ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามัลดีฟส์ลดลงร้อยละ 20.7 เมื่อเทียบกับเดือนมีนาคม 2568 ส่งผลให้โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักในเดือนมีนาคมที่ลดลงร้อยละ 15.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 พบว่าโรงแรมในประเทศมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ที่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.7 เนื่องจากในไตรมาส 1 เป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) เต็มไตรมาสของมัลดีฟส์ ขณะที่โรงแรมดุสิตธานี มะนิลามีรายได้ลดลงร้อยละ 13.4 จากไตรมาสก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม

#### ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ในไตรมาส 1 ปี 2569 แม้ว่ารายได้จากธุรกิจโรงแรมที่รับจ้างบริหารในภูมิภาคตะวันออกกลางจะได้รับผลกระทบจากความขัดแย้งในภูมิภาคในช่วงปลายไตรมาส บริษัทยังมีรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม จำนวน 266 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิตในประเทศญี่ปุ่น เกาหลี (ประเทศสหรัฐอเมริกา) ประเทศอียิปต์ และประเทศสิงคโปร์ อีกทั้งยังมีรายได้จากค่าธรรมเนียมการอนุญาตใช้แบรนด์และรายได้ส่วนแบ่งตามผลประกอบการที่เพิ่มขึ้น ขณะที่รายได้จากธุรกิจบริหารจัดการและให้เช่าวิลล่าหรูภายใต้แบรนด์ Elite Havens ลดลง เนื่องจากอัตราการเข้าพักที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนโดยเฉพาะในอินโดนีเซียและไทย รวมถึงบริษัทมีรายได้ค่าบริการและรายได้ค่าบริการด้านเทคนิคที่ลดลงจากปีก่อน

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 พบว่ารายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมลดลงร้อยละ 15.8 โดยหลักจากรายได้ที่ลดลงของรายได้จากโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิตในประเทศ โดยเฉพาะประเทศแถบตะวันออกกลางและประเทศญี่ปุ่น ขณะที่รายได้จากธุรกิจบริหารจัดการและให้เช่าวิลล่าหรูภายใต้แบรนด์ Elite Havens เพิ่มขึ้นเนื่องจากเป็นช่วงท่องเที่ยวตามฤดูกาล อีกทั้งบริษัทมีรายได้จากค่าธรรมเนียมการอนุญาตใช้สิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 1 ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นโดยหลักจากโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 สาเหตุหลักจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเองทั้งในประเทศไทยและมัลดีฟส์ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามฤดูกาล

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 662 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 154 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 เพิ่มขึ้น 13 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.0 โดยหลักจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ของโรงแรมทั้งในและต่างประเทศข้างต้น แต่ก็มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นโดยหลักจากค่าเช่าส่วนที่ผัน

แปรตามผลการดำเนินงานที่ชำระให้ DREIT ค่าใช้จ่ายในการรับประกันผลการดำเนินงานและผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่เพิ่มขึ้น

บริษัทมีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของธุรกิจโรงแรมจำนวน 194 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2569 ลดลงร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการลดลงของค่าเสื่อมราคาของโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา และโรงแรมดุสิตธานี พัทยา หักลบกับค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ ที่เปิดให้บริการเต็มรูปแบบ โดยเปิดให้บริการห้องพักทั้งหมดในไตรมาส 2 ปี 2568

### **ธุรกิจการศึกษา**

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจการศึกษาจำนวน 129 ล้านบาท ลดลง 11 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากรายได้ของวิทยาลัยดุสิตธานีที่ลดลงและส่วนแบ่งขาดทุนจากโรงเรียนสอนประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนนักเรียนที่ลดลงจากจำนวนประชากรที่เป็นนักเรียนลดลง และผลกระทบทางภาวะเศรษฐกิจ เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทมีรายได้ลดลง 8 ล้านบาทหรือร้อยละ 5.8 สาเหตุหลักจากรายได้ของวิทยาลัยดุสิตธานีที่ลดลงจากจำนวนนักศึกษาที่ลดลง ขณะที่ส่วนแบ่งผลขาดทุนจาก The Food School Bangkok ลดลงจากค่าใช้จ่ายที่ลดลง

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจการศึกษาในไตรมาส 1 ปี 2569 ลดลงร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน เนื่องจากรายได้ที่ลดลง ขณะที่ต้นทุนส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่

บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจการศึกษาสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 22 ล้านบาท ลดลง 12 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทมี EBITDA ลดลง 7 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.1 สาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

### **ธุรกิจอาหาร**

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอาหารจำนวน 455 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของกลุ่ม Bonjour จากสาขาที่เพิ่มขึ้นประกอบกับการเพิ่มขึ้นของยอดขายสาขาเดิม สำหรับธุรกิจกลุ่ม Epicure มีรายได้ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนโดยธุรกิจที่ประเทศไทยและฮ่องกงเติบโตได้ดี ขณะที่มีการแข่งขันมากขึ้นที่ประเทศเวียดนาม

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 รายได้จากธุรกิจอาหารเพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.0 สาเหตุหลักจากจำนวนนักเรียนที่เพิ่มขึ้นของกลุ่ม Epicure

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหาร ลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 จากการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการผลิตอาหารของกลุ่ม Bonjour

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอาหารจำนวน 78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทมี EBITDA เพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.4 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของกลุ่ม Epicure และกลุ่ม Bonjour

### **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 578 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 578 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากการส่งมอบห้องชุดของอาคารที่พักอาศัย โครงการ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค รวมไปถึงการรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค และเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 มีรายได้ลดลง 83 ล้านบาท จากรายได้การส่งมอบระบบประกอบอาคารพื้นที่อาคารค้าปลีก ในไตรมาส 4 ปี 2568

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากการรับรู้รายได้จากการส่งมอบห้องชุดของอาคารที่พักอาศัย

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 103 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 137 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และลดลง 21 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.9 จากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

### **ธุรกิจอื่น**

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอื่นจำนวน 191 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากส่วนแบ่งกำไรของ DREIT ที่เพิ่มขึ้น (จากผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนและรายได้ค่าเช่า) อีกทั้งบริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 91 ล้านบาท หรือร้อยละ 91.0 สาเหตุหลักมาจากส่วนแบ่งกำไรของ DREIT ที่เพิ่มขึ้น (จากรายได้ค่าเช่า ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนและจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้น) รวมถึงบริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งมีรายได้เพิ่มขึ้นจากบริษัท ดุสิต ฮอสพิทัลลิตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด ที่ให้บริการธุรกิจแฟลชิตี้แมนเนจเม้นท์ (บริหารจัดการอาคารชุดและให้บริการทำความสะอาด) และธุรกิจซัก อบ รีด ขณะที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ลดลงและรายได้ที่ลดลงจากบ้านดุสิตธานี

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอื่น ๆ ตีดลงเนื่องจากบริษัท ดุสิต ฮอสพิทัลลิตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด อยู่ในช่วงการขยายธุรกิจซัก อบ รีด

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอื่นจำนวน -5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากรายได้ตามที่กล่าวข้างต้น แต่ก็มีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักจากค่าใช้จ่ายพนักงาน เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทมี EBITDA เพิ่มขึ้น 122 ล้านบาท หรือร้อยละ 96.1 จากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ตามที่กล่าวข้างต้น รวมถึงการลดลงของขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน

### **กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)**

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทรายงาน EBITDA เท่ากับ 860 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 344 ล้านบาท หรือร้อยละ 66.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 เพิ่มขึ้น 111 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.8

ทั้งนี้หากไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนและรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทจะมี EBITDA 821 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.6 จาก 505 ล้านบาท) และเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2568 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 จาก 770 ล้านบาท)

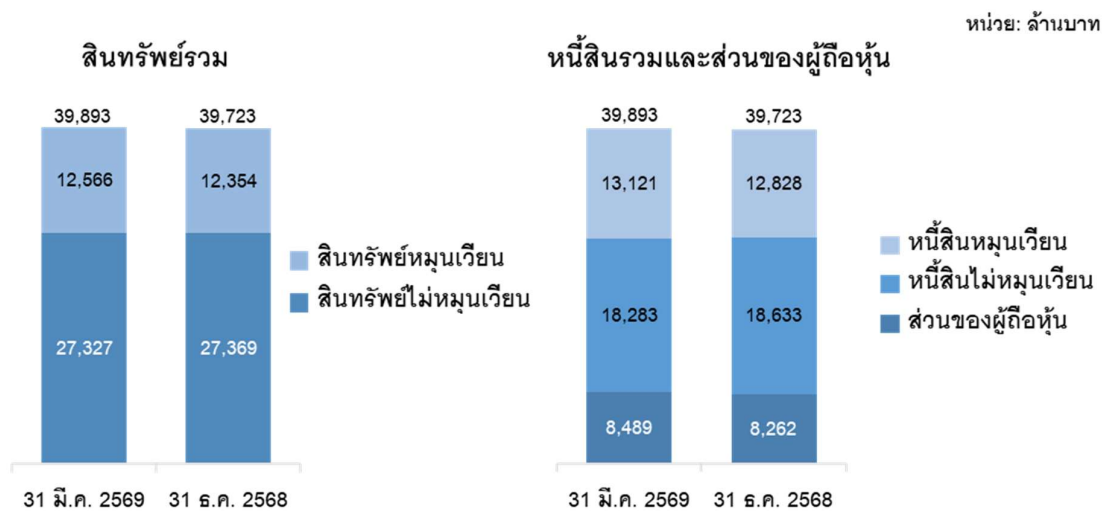
### ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 178 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากดอกเบี้ยจากหนี้สัญญาเช่าที่ลดลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 ลดลงร้อยละ 0.7

### กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 249 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 201 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หากเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท

ทั้งนี้หากไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนและรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทจะมีกำไรสุทธิ 210 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (กำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 467.6 จาก 37 ล้านบาท) และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2568 (กำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 จาก 200 ล้านบาท)



### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 39,893 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 170 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 212 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 439 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการก่อสร้างและ การบันทึกต้นทุนการกู้ยืมของห้องชุดที่พักอาศัยของโครงการ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค และจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 26 ล้านบาท โดยหลักจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ขณะเดียวกันเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 165 ล้านบาท

(รายละเอียดอธิบายในกระแสเงินสด) และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 91 ล้านบาทโดยหลักมาจากการรับชำระหนี้ของบริษัท วิมานสุริยา จำกัด

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 42 ล้านบาท โดยหลักจาก
  - สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง 99 ล้านบาท โดยหลักจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง จากการรับรู้ต้นทุนงานก่อสร้างของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของโครงการดุสิต เซ็นทรัลพาร์ค
  - สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง 40 ล้านบาท จากการตัดค่าเสื่อมราคา 136 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมีการเพิ่มขึ้นจากผลต่างอัตราแลกเปลี่ยน 59 ล้านบาท รวมถึงการเพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่าใหม่ (solar cell) 37 ล้านบาท
  - เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น 60 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดของ DREIT 102 ล้านบาท หักกับเงินปันผลรับจาก DREIT 41 ล้านบาท และ DREITBB 3 ล้านบาท
  - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 47 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่ม 167 ล้านบาท โดยหลักจากการก่อสร้างโครงการดุสิต เซ็นทรัลพาร์ค และการพัฒนาโครงการที่พัทยา หักกับ ค่าเสื่อมราคา 121 ล้านบาท

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 31,404 ล้านบาท ลดลง 57 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.2 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 293 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำรับจากลูกค้าห้องชุดของอาคารที่พักอาศัยโครงการ ดุสิต เซ็นทรัลพาร์ค เพิ่มขึ้น 230 ล้านบาท นอกจากนี้ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 73 ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมของบริษัท วิมานสุริยา จำกัด และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 27 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง 34 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากเงินค้างชำระล่วงหน้าจากลูกค้าโครงการดุสิต เซ็นทรัลพาร์ค
- หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง 350 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 415 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากบริษัท วิมานสุริยา จำกัด หักกับหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 67 ล้านบาท โดยหลักจากการส่งมอบห้องชุดของอาคารที่พักอาศัยโครงการ ดุสิต เซ็นทรัลพาร์ค

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้นจำนวน 8,489 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 227 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยส่วนของบริษัทจำนวน 6,903 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 1,586 ล้านบาท สาเหตุหลักจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 287 ล้านบาท หักกับการจ่ายชำระดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 60 ล้านบาท

### **กระแสเงินสด**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,907 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 139 ล้านบาท (ก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน 26 ล้านบาท) เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2,072 ล้านบาท

- บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 707 ล้านบาท โดยหลักจากผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอาหาร
- บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุน 67 ล้านบาท จากการซื้ออุปกรณ์งานปรับปรุงตกแต่ง และงานก่อสร้าง 86 ล้านบาท โดยหลักจากโครงการ “ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค” และเงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 22 ล้านบาท หักกับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม 44 ล้านบาท
- บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน 779 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดจ่ายชำระคืนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 344 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระดอกเบี้ย 211 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า 144 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระดอกเบี้ยจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 60 ล้านบาท และเงินสดชำระคืนหลักของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิ 20 ล้านบาท

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569

หน่วย: ล้านบาท	31 มี.ค.	% สินทรัพย์รวม	31 ธ.ค.	% สินทรัพย์รวม	เปลี่ยนแปลง
	2569		2568		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,907	4.8%	2,072	5.2%	-8.0%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	12	0.0%	12	0.0%	0.0%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,391	3.5%	1,482	3.7%	-6.1%
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	8,734	21.9%	8,295	20.9%	5.3%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	522	1.3%	493	1.2%	5.9%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>12,566</b>	<b>31.5%</b>	<b>12,354</b>	<b>31.1%</b>	<b>1.7%</b>
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	149	0.4%	149	0.4%	0.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,622	4.1%	1,562	3.9%	3.8%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,753	4.4%	1,753	4.4%	0.0%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15,425	38.7%	15,378	38.7%	0.3%
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	5,499	13.8%	5,539	13.9%	-0.7%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	570	1.4%	588	1.5%	-3.1%
ค่าความนิยม	1,004	2.5%	1,004	2.5%	0.0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,305	3.3%	1,396	3.5%	-6.5%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>27,327</b>	<b>68.5%</b>	<b>27,369</b>	<b>68.9%</b>	<b>-0.2%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>39,893</b>	<b>100.0%</b>	<b>39,723</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.4%</b>
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,063	5.2%	2,069	5.2%	-0.3%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,061	5.2%	2,077	5.2%	-0.8%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	387	1.0%	314	0.8%	23.2%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	435	1.1%	426	1.1%	2.1%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,496	6.3%	2,494	6.3%	0.1%
รายได้รับล่วงหน้าที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	54	0.1%	46	0.1%	17.4%
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	4,939	12.4%	4,709	11.9%	4.9%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	686	1.7%	693	1.7%	-1.0%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>13,121</b>	<b>32.9%</b>	<b>12,828</b>	<b>32.3%</b>	<b>2.3%</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,249	13.2%	5,664	14.3%	-7.3%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8,045	20.2%	8,038	20.2%	0.1%
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	430	1.1%	437	1.1%	-1.6%
รายได้รับล่วงหน้า	2,703	6.8%	2,707	6.8%	-0.1%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,856	4.7%	1,787	4.5%	3.9%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>18,283</b>	<b>45.8%</b>	<b>18,633</b>	<b>46.9%</b>	<b>-1.9%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>31,404</b>	<b>78.7%</b>	<b>31,461</b>	<b>79.2%</b>	<b>-0.2%</b>
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	6,903	17.3%	6,726	16.9%	2.6%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,586	4.0%	1,536	3.9%	3.3%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>8,489</b>	<b>21.3%</b>	<b>8,262</b>	<b>20.8%</b>	<b>2.7%</b>

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569

อัตราส่วนทางการเงิน		
<b>ความสามารถในการทำกำไร</b>	31 มี.ค. 2569	31 มี.ค. 2568
อัตรากำไรขั้นต้น	35.9%	35.8%
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา	26.3%	21.6%
อัตรากำไรสุทธิ*	7.6%	2.0%
<b>ความมีประสิทธิภาพ</b>	31 มี.ค. 2569	31 มี.ค. 2568
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น*	-3.6%	-6.5%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	1.8%	1.0%
<b>สภาพคล่อง</b>	31 มี.ค. 2569	31 ธ.ค. 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.96	0.96
<b>นโยบายทางการเงิน</b>	31 มี.ค. 2569	31 ธ.ค. 2568
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	2.71	2.83
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	2.43	2.52
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)*	4.55	4.68
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.20	1.28
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	0.97	1.02
	31 มี.ค. 2569	31 มี.ค. 2568
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)**	3.30	1.36

\* คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

\*\* คำนวณจากกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ดอกเบี้ยจ่าย

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 2.71 เท่า หากไม่รวมผลกระทบของ TFRS 16 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จะเท่ากับ 1.48 เท่า

เมื่อพิจารณาอัตราส่วนตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้สถาบันการเงิน คือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และเงื่อนไขตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ คือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม จะมีค่าประมาณ 1.20 เท่า และ 0.97 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขทั้งสองที่กำหนดให้ไม่เกิน 3 เท่า

ระยะเวลาถ่วงเฉลี่ยในการเรียกชำระหนี้สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 โดยรวมของบริษัทอยู่ที่ 17 วัน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทซึ่งอยู่ในช่วงระยะเวลา 30-60 วัน

### แนวโน้มธุรกิจในปี 2569

แม้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวโลกยังคงมีความท้าทาย UN Tourism คาดการณ์ว่าในปี 2569 การท่องเที่ยวระหว่างประเทศทั่วโลกจะเติบโตประมาณร้อยละ 3-4 เมื่อเทียบกับปี 2568 (ข้อมูล ณ 20 มกราคม 2569) สะท้อนการกลับมาสู่ระดับการเติบโตที่เป็นปกติ หลังการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งในช่วงปี 2566-2568 อย่างไรก็ตาม ความไม่แน่นอนจากความตึงเครียดและความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ยังคงเป็น ปัจจัยเสี่ยงสำคัญต่อภาคการท่องเที่ยวในปี 2569 สำหรับประเทศไทย การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ปรับเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2569 ใหม่เป็น 30.1-33.2 ล้านคน จากตัวเลขก่อนหน้าที่ 36.7 ล้านคน (ข้อมูล ณ 5 พฤษภาคม 2569) หลังจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2569 ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 3.4 ท่ามกลางความท้าทายจากความขัดแย้งใน ตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนพลังงาน อาหาร และการขนส่งปรับตัวสูงขึ้น กดดันภาวะเงินเฟ้อและการเติบโตของ เศรษฐกิจโลก ขณะเดียวกัน อุตสาหกรรมท่องเที่ยวยังเผชิญการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น รวมถึงการปรับขึ้นค่าธรรมเนียม เชื้อเพลิงของสายการบินและการลดจำนวนเที่ยวบินในบางเส้นทาง

ภายใต้ความท้าทายดังกล่าว บริษัทยังคงขับเคลื่อนการดำเนินงานในปี 2569 ด้วยกลยุทธ์การเติบโตที่ มุ่งสร้างความสมดุล การขยายธุรกิจ และการกระจายความเสี่ยง ภายใต้กรอบ D.U.S.I.T ซึ่งครอบคลุมการเติบโต อย่างหลากหลาย การสร้างคุณค่าในระยะยาว การให้ความสำคัญกับความยั่งยืน ความเป็นเลิศด้านนวัตกรรม และอัต ลักษณ์ความเป็นไทยที่ตอบโจทย์แนวโน้มตลาด แม้ว่าสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางยังคงมี ความไม่แน่นอนและอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้สัญญาบริหารจัดการในบางพื้นที่ บริษัทได้ ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและปรับกลยุทธ์การดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยหันมาให้ความสำคัญกับตลาด ต่างประเทศระยะใกล้และตลาดภายในประเทศมากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะช่วยบรรเทาผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมในภูมิภาค เอเชียแปซิฟิกโดยรวมได้ในระดับหนึ่ง ขณะเดียวกัน บริษัทยังคงดำเนินมาตรการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมี ประสิทธิภาพ เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรท่ามกลางสภาวะแวดล้อมที่ท้าทาย ทั้งนี้ กลยุทธ์ระยะยาวในการ กระจายความเสี่ยงทางธุรกิจไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหาร จะช่วยเสริมความสามารถใน การรองรับความผันผวนทางเศรษฐกิจและเพิ่มความยืดหยุ่นของผลการดำเนินงาน

สำหรับแนวโน้มธุรกิจโดยรวมในปี 2569 บริษัทยังคงประมาณการอัตราการเติบโตของรายได้รวมในปี 2569 ไม่รวมรายได้จากการส่งมอบอาคารที่พักอาศัยของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ที่ร้อยละ 5-8 และคาด ว่าอัตรา EBITDA จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 18-20 ของรายได้รวมจากการขยายตัวของทุกกลุ่มธุรกิจ

- **ธุรกิจโรงแรม:** บริษัทยังคงเน้นการขยายธุรกิจโรงแรมในรูปแบบของ Asset-light โดยมีแผนที่จะเปิด โรงแรมที่รับจ้างบริหารใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 5-10 แห่งในปี 2569 บริษัทคาดว่ารายได้จากธุรกิจโรงแรมจะ เติบโตร้อยละ 10-15 จากปี 2568 อัตรา EBITDA ที่ร้อยละ 28-30 บริษัทมีสมมติฐานการเติบโตของค่าห้อง เฉลี่ย (ADR) ของโรงแรมที่บริษัทลงทุนเองประมาณร้อยละ 8-10 จากปี 2568 และอัตราการเข้าพัก

ประมาณร้อยละ 75 โดยตั้งเป้าอัตราการเติบโตของ ADR โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ ที่ร้อยละ 10-15 (จาก 10,466 บาทในปี 2568) และอัตราการเข้าพักประมาณร้อยละ 60 (จากร้อยละ 47 ในปี 2568)

- **ธุรกิจอาหาร:** บริษัทคาดการณ์ว่ารายได้จากธุรกิจอาหารในปี 2569 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 8-12 จากการขับเคลื่อนของธุรกิจการให้บริการจัดการอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติ ตลอดจนการขยายตัวของธุรกิจผลิตเบเกอรี่และแฟรนไชส์ร้านขนมอบ บริษัทประมาณการอัตรา EBITDA เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10-12 ของรายได้ โดยในส่วนของธุรกิจการให้บริการจัดการอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติ ยังคงเดินหน้าขยายธุรกิจมุ่งเน้นตลาดปัจจุบันและตลาดใหม่ในภูมิภาค โดยจะเห็นความร่วมมือเชิงกลยุทธ์กับบริษัท กรีนเฮาส์ จำกัด มากขึ้นเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน ขยายฐานลูกค้าให้หลากหลาย และต่อยอดโอกาสทางธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ สำหรับธุรกิจผลิตเบเกอรี่และแฟรนไชส์ร้านขนมอบ มีแผนเปิดสาขาใหม่จำนวน 12-15 แห่ง ควบคู่ไปกับการรุกขยายช่องทางการจำหน่ายในรูปแบบธุรกิจกับธุรกิจ (B2B) มากขึ้น โดยตั้งเป้าอัตราการเติบโตสาขาเดิม (Same store sales growth) ในปี 2569 สูงกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อมในทุกมิติ เพื่อสนับสนุนแผนนำธุรกิจอาหารเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในอนาคต อันจะเป็นอีกก้าวสำคัญในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินและยกระดับศักยภาพการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว
- **ธุรกิจการศึกษา:** ท่ามกลางบริบทของอุตสาหกรรมที่เผชิญความท้าทายรอบด้าน บริษัทมุ่งวางกลยุทธ์สร้างความสมดุลของพอร์ตหลักธุรกิจ เพื่อลดการพึ่งพาลูกธุรกิจหรือกลุ่มตลาดใดตลาดหนึ่งมากเกินไป พร้อมทั้งบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อเสริมสร้างความยืดหยุ่นและความสามารถในการทำกำไรอย่างยั่งยืน บริษัทมีแผนพัฒนาต่อยอดและขยายหลักสูตรในสาขาการจัดการโรงแรมและสาขาศิลปะการประกอบอาหารให้มีความครอบคลุมและหลากหลายยิ่งขึ้น ทั้งในเชิงเนื้อหา ความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง และความร่วมมือกับภาคอุตสาหกรรม เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการดึงดูดนักศึกษาใหม่ และตอบสนองต่อความต้องการแรงงานคุณภาพในภาคบริการ บริษัทตั้งเป้าหมายการเติบโตของรายได้ในอัตราร้อยละ 10-12 โดยมีอัตรา EBITDA ประมาณร้อยละ 8-12 ในปี 2569
- **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์:**
  - โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use) ที่บริษัทร่วมทุนกับ CPN มีความคืบหน้าเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ โดยในปี 2569 ตั้งเป้าหมายปิดการขายอาคารที่พักอาศัยให้ครบถ้วนร้อยละ 100 ของพื้นที่ขายทั้งหมด ซึ่งจะนับปัจจัยสำคัญต่อการทยอยรับรู้รายได้และเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทในระยะถัดไป ทั้งนี้คาดว่าจะสามารถทยอยส่งมอบอาคารที่พักอาศัยให้แก่ผู้ซื้อในปี 2569 ประมาณร้อยละ 65 ของมูลค่าขายโครงการ
  - โครงการดุสิต อจจวรา หัวหิน เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการพัฒนาขึ้นเพื่อมอบประสบการณ์การอยู่อาศัยที่แตกต่างและยกระดับคุณภาพชีวิต ภายใต้แนวคิด Branded

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและบทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของฝ่ายบริหาร

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569

Residences ของกลุ่มดุสิต โดยต่อยอดจุดแข็งด้านมาตรฐานการบริการและชื่อเสียงของแบรนด์ โครงการมุ่งเน้นความเป็นอยู่ที่ดี โดยมีแนวคิดการอยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทุกช่วงวัยในพื้นที่เดียวกัน (Multigenerational Living) ด้วยมูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท บริษัทตั้งเป้าหมายขาย ประมาณร้อยละ 20-30 ของพื้นที่ขายภายในปี 2569

---

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุกิจ งามสง่าพงษ์

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ