บทสรุปของผู้บริหาร

ผลประกอบการไตรมาส 3 ปี 2569 พลิกกลับมามีกำไรได้อย่างแข็งแกร่ง แม้เป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว สะท้อนถึงผลสำเร็จของกลยุทธ์การขยายธุรกิจสู่โครงการรูปแบบผสม (Mixed-Use) ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ซึ่งเริ่มสร้างรายได้ตั้งแต่การเปิดโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ ในช่วงปลายปี 2567 และการรับรู้รายได้จากการส่งมอบห้องชุดอาคารที่พักอาศัยตั้งแต่ปลายปี 2568 เป็นต้นมา

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้รวม 6,272 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 259.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้จากการส่งมอบห้องชุดโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ควบคู่กับการเติบโตของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะโรงแรมที่บริษัทลงทุนเอง ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.3 จากทั้งอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้น นำโดยโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ และโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต นอกจากนี้ มีส่วนแบ่งกำไรจาก DREIT และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ใน 9 เดือนปี 2569 บริษัทมีรายได้รวม 13,175 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 126.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

การเติบโตของรายได้รวมส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทรายงาน EBITDA ไตรมาส 3 ปี 2569 ที่ 1,589 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2,047.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และ EBITDA 9 เดือนปี 2569 อยู่ที่ 3,210 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 354.0 ขณะที่กำไรสุทธิไตรมาส 3 ปี 2569 และ 9 เดือนปี 2569 อยู่ที่ 555 ล้านบาท และ 902 ล้านบาท ตามลำดับ พลิกจากขาดทุนสุทธิ -384 ล้านบาท และ -627 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน และเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 EBITDA และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.8 และร้อยละ 472.2 ตามลำดับ จากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.6 จากไตรมาสก่อน โดยหลักจากการส่งมอบห้องชุดโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ หากไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนและรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ บริษัทจะมีกำไรสุทธิในไตรมาส 3 ปี 2569 และ 9 เดือนปี 2569 จำนวน 540 ล้านบาท และ 836 ล้านบาท ตามลำดับ เทียบกับขาดทุนสุทธิ -342 ล้านบาท และ -549 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน และมี EBITDA 1,574 ล้านบาท และ 3,144 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,256.9 และร้อยละ 300.5 ตามลำดับ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3/2569	ไตรมาส 3/2568	เปลี่ยนแปลง		ไตรมาส 2/2569	เปลี่ยนแปลง		9 เดือน ปี 2569	9 เดือน ปี 2568	เปลี่ยนแปลง	
ธุรกิจโรงแรม	1,360	1,193	167	14.0%	1,271	89	7.0%	4,548	4,054	494	12.2%
ธุรกิจการศึกษา	101	91	10	11.0%	76	25	32.9%	306	314	-8	-2.5%
ธุรกิจอาหาร	371	353	18	5.1%	414	-43	-10.4%	1,240	1,141	99	8.7%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,323	32	4,291	13,409.4%	1,763	2,560	145.2%	6,664	43	6,621	15,397.7%
อื่นๆ	117	76	41	53.9%	109	8	7.3%	417	265	152	57.4%
รวมรายได้	6,272	1,745	4,527	259.4%	3,633	2,639	72.6%	13,175	5,817	7,358	126.5%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา	1,589	74	1,515	2,047.3%	761	828	108.8%	3,210	707	2,503	354.0%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	1,306	-192	1,498	780.2%	485	821	169.3%	2,377	-95	2,472	2,602.1%
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	555	-384	939	NM+	97	458	472.2%	902	-627	1,529	NM+
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	0.62	-0.49	1.11	NM+	0.08	0.54	678.0%	0.96	-0.85	1.81	NM+
รายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ *	-2	-22	20	90.9%	-1	-1	-100.0%	-11	-23	12	52.2%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	17	-20	37	NM+	13	4	30.8%	77	-55	132	NM+
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา ที่ไม่รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ และกำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	1,574	116	1,458	1,256.9%	749	825	110.1%	3,144	785	2,359	300.5%
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ที่ไม่รวมรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ และกำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	540	-342	882	NM+	85	455	535.3%	836	-549	1,385	NM+

*รายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ *: เป็นรายการเงินจ่ายชดเชยตามกฎหมาย*

สถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 1 ปี 2569 ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้สัญญารับจ้างบริหารในภูมิภาคดังกล่าว และเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมใน 9 เดือนปี 2569 ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม การเติบโตของรายได้โรงแรมที่บริษัทลงทุนเองในประเทศไทยยังช่วยชดเชยผลกระทบดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอน และอาจส่งผลต่อแนวโน้มการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้สัญญารับจ้างบริหารในบางพื้นที่ บริษัทจึงติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและปรับกลยุทธ์การดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับตลาดต่างประเทศระยะใกล้และตลาดภายในประเทศ ซึ่งคาดว่าจะช่วยบรรเทาผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกโดยรวมได้ในระดับหนึ่ง ขณะเดียวกัน บริษัทยังคงดำเนินมาตรการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรท่ามกลางสภาวะแวดล้อมที่ท้าทาย ทั้งนี้ กลยุทธ์ระยะยาวในการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหาร จะช่วยเสริมความสามารถในการรองรับความผันผวนทางเศรษฐกิจและเพิ่มความยืดหยุ่นของผลการดำเนินงาน

สำหรับแนวโน้มธุรกิจปี 2569 บริษัทยังคงประมาณการอัตราการเติบโตของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากการส่งมอบอาคารที่พักอาศัยของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค) ที่ร้อยละ 5-8 และอัตรา EBITDA ที่ร้อยละ 18-20 ของรายได้รวม เนื่องจากผลการดำเนินงานในช่วง 9 เดือนแรกยังเป็นไปตามเป้าหมาย โดยได้รับแรงสนับสนุนจากผลการดำเนินงานของโรงแรมที่บริษัทลงทุนเองที่ดีขึ้นและการเติบโตของธุรกิจอาหาร ซึ่งช่วยรองรับความเสี่ยงจากธุรกิจการศึกษาและสถานการณ์ในตะวันออกกลาง **ทั้งนี้ บริษัทคงประมาณการของธุรกิจอาหารและธุรกิจการศึกษา ขณะที่ปรับประมาณการการเติบโตของรายได้ธุรกิจโรงแรมเป็นร้อยละ 8-12 (เดิมร้อยละ 10-15) จากผลกระทบของสถานการณ์ในตะวันออกกลาง ประกอบกับการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดโรงแรมระดับลักชัวรี และคาดว่าจะส่งมอบอาคารที่พักอาศัยของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ในปี 2569 ประมาณร้อยละ 60-65 ของมูลค่าขายโครงการ**

พัฒนาการที่สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2569

ธุรกิจโรงแรม

- บริษัทขยายธุรกิจในประเทศญี่ปุ่น โดยเปิดตัวโรงแรม วี โฮเทล โทยะ ดุสิต คอลเลคชัน (58 ห้อง) ในฮอกไกโด พร้อมขยายแบรนด์ไลฟ์สไตล์ “อาศัย” สู่ประเทศมาเลเซียเป็นครั้งแรก ด้วยการเปิดโรงแรม อาศัย กามูดา โคฟ (290 ห้อง) ขณะเดียวกัน บริษัทได้ยุติการให้บริการทานตะวันเต็นท์แคมป์ จังหวัดเชียงราย (White Label 10 หลัง) และขยายพอร์ตโฟลิโอวิลล่าหรูในประเทศอินโดนีเซีย ส่งผลให้ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีโรงแรมและวิลล่าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้น 316 แห่ง (เป็นโรงแรม 52 แห่งและวิลล่าหรู 264 แห่ง) มีจำนวนห้องพักรวม 12,178 ห้องใน 19 ประเทศ

ธุรกิจการศึกษา

- เดือนกันยายน 2569 บริษัท เดอะ ฟู้ดเอ็ดดูเคชั่น แบงคอก จำกัด ได้เตรียมความพร้อมตามข้อกำหนดการเข้าร่วมโครงการของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อพัฒนาบุคลากรทักษะสูงสำหรับอุตสาหกรรมอาหารยุคใหม่ และเสริมโอกาสในการสร้างรายได้ให้แก่บริษัทในอนาคต

ธุรกิจอาหาร

- ในไตรมาส 3 ปี 2569 กลุ่ม Epicure มีสัญญาให้บริการจัดการอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติเพิ่มขึ้นสุทธิ 3 แห่ง จากไตรมาสก่อน โดยหลักจากการลงนามในสัญญาใหม่และเริ่มให้บริการแก่โรงเรียนนานาชาติในประเทศฮ่องกงเพิ่มขึ้น 4 แห่ง ขณะที่ในประเทศไทยและเวียดนามได้รับสัญญาใหม่ซึ่งช่วยทดแทนสัญญาที่สิ้นสุดลง ทั้งนี้ การขยายฐานลูกค้าในประเทศฮ่องกงช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้กลุ่ม Epicure ในไตรมาส 3 ปี 2569 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเป็นฐานสำหรับการเติบโตในระยะต่อไป
- ธุรกิจแฟรนไชส์ร้านขนมอบ Bonjour Bakery เปิดสาขาเพิ่มขึ้นสุทธิ 6 สาขา ส่งผลให้ ณ ไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวนสาขารวม 124 แห่ง (ประเทศไทย 119 แห่ง และประเทศเวียดนาม 5 แห่ง) ขณะที่อัตราการเติบโตของยอดขายสาขาเดิม (Same Store Sales Growth: SSSG) ในไตรมาส 3 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ -7.0 (ลดลงจากร้อยละ 20.7 ในไตรมาส 3 ปี 2568 และร้อยละ 9.5 ในไตรมาส 2 ปี 2569) เนื่องจากได้รับผลกระทบจากโครงการไทยช่วยไทยพลัสของภาครัฐ ซึ่งเริ่มดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ประกอบกับฐานยอดขายที่สูงในช่วงเดียวกันของปีก่อนจากกระแสตอบรับที่ดีต่อการเปิดตัวสินค้าใหม่
- เดือนสิงหาคม 2569 บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัท บองชู เบเกอรี่ เอเชีย จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 15 ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 85
- เดือนสิงหาคม 2569 บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด ได้ชำระเงินเพิ่มทุนใน Baujour International Co Limited (Baujour) ประมาณ 13 ล้านบาท ตามสัดส่วนถือหุ้นเพื่อชำระหนี้สินคงค้างก่อนเลิกบริษัท ภายหลัง Bonjour Bakery ยุติการให้บริการสาขาในจีนในปี 2568 ทั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของแผนปรับโครงสร้างระยะยาวเพื่อยุติธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับแผนธุรกิจหลัก และมุ่งทรัพยากรไปเสริมขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจเบเกอรี่ในประเทศไทยและเวียดนามเพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค มียอดขายอาคารที่พักอาศัยประมาณร้อยละ 98 ของพื้นที่ขาย บริษัททยอยส่งมอบห้องชุดส่วนของ Dusit Parkside ตั้งแต่ปลายปี 2568 และได้เริ่มส่งมอบห้องชุดส่วนของ Dusit Residences ในไตรมาส 3 ปี 2569 ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งพัฒนาการสำคัญของโครงการ โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทได้ส่งมอบห้องชุดของอาคารที่พักอาศัยรวมมูลค่าประมาณ 6,440 ล้านบาท
- เดือนตุลาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัท ดุสิต ฮอสปิตัลลิตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ซื้อหุ้นในบริษัท ดุสิต อจารา หัวหิน จำกัด จากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 100 โดยมีกำหนดซื้อขายและโอนหุ้นในเดือนพฤศจิกายน 2569 ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาและพัฒนารูปแบบธุรกิจของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่หัวหินใหม่

ความยืดหยุ่นทางการเงิน

- ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทได้จัดเตรียมแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหุ้นกู้ (Filing) เพื่อออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่สำหรับชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่ครบกำหนดและชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงิน เพิ่มความคล่องตัวในการบริหารกระแสเงินสด โดยมีต้นทุนทางการเงินที่ลดลง โดยเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2569 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2569 จำนวน 2 ชุด มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท และนำเงินไปชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2566 จำนวน 1,000 ล้านบาทซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569 หุ้นกู้ใหม่ทั้งสองชุดมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้เดิมที่ร้อยละ 5.55 ต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้
    - ชุดที่ 1 จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.90 ต่อปี โดยผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด
    - ชุดที่ 2 จำนวน 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.08 ต่อปี มีประกันโดยมีผู้ค้ำประกัน

ผลการดำเนินงานตามประเภทธุรกิจสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และ 9 เดือนปี 2569

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 6,272 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,527 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 259.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 21.7 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 1.6 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 5.9 รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 68.9 และรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 1.9

	รายได้ตามประเภทธุรกิจ					EBITDA ตามประเภทธุรกิจ				
หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3/2569	ไตรมาส 3/2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 2/2569	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 3/2569	ไตรมาส 3/2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 2/2569	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ธุรกิจโรงแรม	1,360	1,193	14.0%	1,271	7.0%	329	252	30.6%	341	-3.5%
ธุรกิจการศึกษา	101	91	11.0%	76	32.9%	-14	-15	6.7%	-23	39.1%
ธุรกิจอาหาร	371	353	5.1%	414	-10.4%	11	25	-56.0%	58	-81.0%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,323	32	13,409.4%	1,763	145.2%	1,341	-33	NM+	472	184.1%
อื่นๆ	117	76	53.9%	109	7.3%	-78	-155	49.7%	-87	10.3%
รวม	**6,272**	**1,745**	**259.4%**	**3,633**	**72.6%**	**1,589**	**74**	**2,047.3%**	**761**	**108.8%**

หมายเหตุ: รายได้รวมส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย

สำหรับ 9 เดือนปี 2569 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 13,175 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,358 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 126.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 34.5 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 2.3 รายได้จากธุรกิจอาหารคิดเป็นร้อยละ 9.4 รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 50.6 และรายได้จากธุรกิจอื่นคิดเป็นร้อยละ 3.2

	รายได้ตามประเภทธุรกิจ				EBITDA ตามประเภทธุรกิจ			
หน่วย: ล้านบาท	9 เดือน ปี 2569	9 เดือน ปี 2568	เปลี่ยนแปลง		9 เดือน ปี 2569	9 เดือน ปี 2568	เปลี่ยนแปลง	
ธุรกิจโรงแรม	4,548	4,054	494	12.2%	1,332	1,060	272	25.7%
ธุรกิจการศึกษา	306	314	-8	-2.5%	-15	3	-18	NM-
ธุรกิจอาหาร	1,240	1,141	99	8.7%	147	122	25	20.5%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,664	43	6,621	15,397.7%	1,916	-99	2,015	NM+
อื่นๆ	417	265	152	57.4%	-170	-379	209	55.1%
รวม	13,175	5,817	7,358	126.5%	3,210	707	2,503	354.0%

หมายเหตุ: รายได้รวมส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย

	อัตรากำไรขั้นต้น					อัตรากำไรขั้นต้น			อัตรากำไรขั้นต้น				
กำไรขั้นต้น	ไตรมาส	ไตรมาส	ไตรมาส	ไตรมาส	เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส	ไตรมาส	เปลี่ยนแปลง	9 เดือน	9 เดือน	9 เดือน	9 เดือน	เปลี่ยนแปลง
หน่วย: ล้านบาท	3/2569	3/2568	3/2569	3/2568		2/2569	2/2569		ปี 2569	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2568	
ธุรกิจโรงแรม	403	285	33.7%	28.4%	5.3%	375	34.1%	-0.4%	1,502	1,135	37.6%	32.7%	4.9%
ธุรกิจการศึกษา	34	22	30.6%	21.4%	9.2%	22	24.2%	6.4%	120	118	34.8%	33.6%	1.2%
ธุรกิจอาหาร	87	102	24.1%	29.7%	-5.6%	129	32.2%	-8.1%	361	353	30.0%	31.2%	-1.2%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,419	-21	32.8%	-80.8%	113.6%	501	28.5%	4.3%	2,039	-36	30.6%	-109.1%	139.7%
อื่นๆ	-14	-14	-30.4%	-38.9%	8.5%	-15	-36.6%	6.2%	-41	-36	-31.8%	-32.4%	0.6%
รวมกำไรขั้นต้น	1,929	374	32.0%	24.7%	7.3%	1,012	29.8%	2.2%	3,981	1,534	32.3%	30.1%	2.2%

หมายเหตุ: ข้อมูลแสดงหลังหักรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 1,360 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.0 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และสำหรับ 9 เดือนปี 2569 จำนวน 4,548 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ทั้งนี้เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0

ธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง

	ไตรมาส 3/2569	ไตรมาส 3/2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ไตรมาส 2/2569	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	9 เดือน ปี 2569	9 เดือน ปี 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	72.8%	67.1%	5.7%	69.9%	2.9%	75.5%	68.9%	6.6%
ค่าห้องเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	4,146	3,621	14.5%	4,131	0.4%	4,727	4,310	9.7%
รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาทต่อคืน)	3,019	2,430	24.3%	2,888	4.5%	3,571	2,971	20.2%

หมายเหตุ: ข้อมูลทางสถิติไม่รวมโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เพื่อการเปรียบเทียบ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนเอง 1,157 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและสำหรับ 9 เดือนปี 2569 จำนวน 3,868 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 พบว่ารายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 แบ่งเป็นโรงแรมในประเทศและต่างประเทศดังนี้

- ในไตรมาส 3 ปี 2569 รายได้โรงแรมในประเทศของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.3 และสำหรับ 9 เดือนปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเพิ่มขึ้นทั้งจากโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ และโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อห้อง ค่าห้องเฉลี่ยและอัตราการเข้าพักที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงรายได้อาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน ทั้งนี้เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 พบว่าโรงแรมในประเทศมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 ในไตรมาส 3 ปี 2569 โดยหลักจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ โรงแรมดุสิต สวีท ราชดำริ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และโรงแรมดุสิต ปริ๊นเซส ศรีนครินทร์ ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่รายได้จากโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ลดลงจากช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (low season)
- โรงแรมในต่างประเทศมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโรงแรมดุสิตธานีมัลดีฟส์ที่มีอัตราการเข้าพักที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 โดยมีกลุ่มลูกค้าที่เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หลักๆจากประเทศรัสเซียและประเทศจีน ขณะที่โรงแรมดุสิตธานี มะนิลา มีรายได้ที่ลดลงโดยหลักจากรายได้อาหารและเครื่องดื่มเนื่องจากปีที่แล้วมีงานจัดเลี้ยงกลุ่มใหญ่มากกว่าปีนี้ รวมถึงอัตราการเข้าพักที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 4.2 สำหรับ 9 เดือนปี 2569 มีรายได้ลดลงร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยหลักมาจากโรงแรมดุสิตธานี มะนิลา แม้จะมีรายได้ในสกุลหลัก (Functional currency) ซึ่งเป็นเงินเปโซฟิลิปปินส์เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 แต่เนื่องจากการแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเงินเปโซฟิลิปปินส์ส่งผลให้การแปลงงบการเงินแสดงรายได้ที่เป็นสกุลเงินบาทที่ลดลง ประกอบกับมีรายได้อาหารและเครื่องดื่มที่ลดลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 พบว่าโรงแรมในต่างประเทศมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของโรงแรมดุสิตธานีมัลดีฟส์ที่มีอัตราการเข้าพักที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.4 เนื่องจากในไตรมาสก่อนหน้าได้รับผลกระทบโดยตรงจากสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ขณะที่ไตรมาส 3 ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากช่วงปิดภาคเรียนของโรงเรียนในหลายประเทศ ขณะที่โรงแรมดุสิตธานีมะนิลา มีรายได้ที่ลดลง โดยมีอัตราการเข้าพักปรับตัวลดลงร้อยละ 6.1 จากการประชุม ASEAN ที่ถูกยกเลิก

ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม จำนวน 203 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิต โดยเฉพาะในประเทศไทย และเกาะกวม (ประเทศสหรัฐอเมริกา) รวมถึงบริษัทมีรายได้จากค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้ใช้สิทธิ รายได้ค่าบริการและรายได้ค่าบริการด้านเทคนิคที่ลดลงจากปีก่อน

สำหรับ 9 เดือนปี 2569 จำนวน 680 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิต โดยเฉพาะในประเทศแถบตะวันออกกลางที่ได้รับผลกระทบจากความขัดแย้งในภูมิภาคตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 1 ปี 2569 รวมถึงเกาะกวม (ประเทศสหรัฐอเมริกา) และประเทศฟิลิปปินส์ อีกทั้งบริษัทมีรายได้จากรายได้ค่าบริการ รายได้ค่าบริการด้านเทคนิคที่ลดลงจากปีก่อน และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ลดลง ขณะที่มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิตในประเทศญี่ปุ่น มัลดีฟส์และประเทศเวียดนาม

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 พบว่ารายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมลดลงร้อยละ 3.8 โดยหลักจากรายได้ที่ลดลงของโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิตทั้งในประเทศญี่ปุ่นจากช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (low season) รวมถึงประเทศไทย และมัลดีฟส์ และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ลดลง ขณะที่มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิตในประเทศประเทศอียิปต์ รวมถึงรายได้จากธุรกิจบริหารจัดการและให้เช่าวิลล่าหรูภายใต้แบรนด์ Elite Havens เนื่องจากเป็นช่วงท่องเที่ยวตามฤดูกาลของประเทศอินโดนีเซีย อีกทั้งบริษัทมีรายได้ส่วนแบ่งตามผลประกอบการ รายได้ค่าบริการและรายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาดที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน และสำหรับ 9 เดือนปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นโดยหลักจากโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 329 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สำหรับ 9 เดือนปี 2569 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 1,332 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 272 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยหลักจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ของโรงแรมทั้งในและต่างประเทศข้างต้น เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าลดลง 12 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.5 โดยหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารโรงแรมภายใต้การบริหารงานโดยกลุ่มดุสิตที่ประเทศญี่ปุ่น

บริษัทมีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของธุรกิจโรงแรมจำนวน 199 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากไตรมาสก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ สำหรับ 9 เดือนปี 2569 จำนวน 589 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ธุรกิจการศึกษา

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจการศึกษาจำนวน 101 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของวิทยาลัยดุสิตธานีที่มีจำนวนนักศึกษาระดับปริญญาที่เพิ่มขึ้นในหลักสูตรนานาชาติ สาขาศิลปะการประกอบอาหาร ซึ่งมีอัตราค่าเล่าเรียนสูงกว่าหลักสูตรภาษาไทย รวมถึงจำนวนนักศึกษาในหลักสูตรบริหารธุรกิจที่เพิ่มขึ้น ขณะที่มีส่วนแบ่งขาดทุนจาก The Food School Bangkok ที่เพิ่มขึ้น สำหรับ 9 เดือนปี 2569 มีรายได้จำนวน 306 ล้านบาท ลดลง 8 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากส่วนแบ่งขาดทุนจาก The Food School Bangkok และส่วนแบ่งขาดทุนจากโรงเรียนสอนประกอบอาหาร เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนนักเรียนที่ลดลง จากการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นรวมถึงผลกระทบทางภาวะเศรษฐกิจ

เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 25 ล้านบาทหรือร้อยละ 32.9 เนื่องจากในไตรมาสก่อนหน้าเป็นช่วงปิดภาคเรียนตามปกติของวิทยาลัยดุสิตธานีที่มีเพียงการจัดการเรียนการสอนภาคฤดูร้อน

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจการศึกษาในไตรมาส 3 ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน จากรายได้ของวิทยาลัยดุสิตธานีที่เพิ่มขึ้น และสำหรับ 9 เดือนปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปี

ก่อน เนื่องจากต้นทุนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ลดลงหักกลบกลับรายได้ที่ลดลง หากเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 เนื่องจากไตรมาส 2 เป็นช่วงที่มีการปิดภาคเรียนตามปกติของวิทยาลัยดุสิตธานี

บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจการศึกษาสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 จำนวน -14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.7 สำหรับ 9 เดือนปี 2569 จำนวน -15 ล้านบาท ลดลง 18 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายของวิทยาลัยดุสิตธานีที่เพิ่มขึ้นหักกลบกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.1 สาเหตุหลักผลมาจากรายได้จากวิทยาลัยดุสิตธานีที่เพิ่มขึ้นจากการปิดภาคเรียนดังกล่าวข้างต้นหักกลบกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

ธุรกิจอาหาร

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอาหารจำนวน 371 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจาก Epicure จากการได้ลูกค้าที่ฮ่องกง และ กลุ่ม Bonjour จากสาขาที่เพิ่มขึ้น สำหรับ 9 เดือนปี 2569 จำนวน 1,240 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 99 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของ กลุ่ม Bonjour จากสาขาที่เพิ่มขึ้นประกอบกับการเพิ่มขึ้นของยอดขายสาขาเดิม สำหรับธุรกิจกลุ่ม Epicure มีรายได้เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนโดยธุรกิจที่ประเทศไทยและฮ่องกงเติบโตได้ดี ขณะที่รายได้ลดลงจากการแข่งขันที่มากขึ้นในประเทศเวียดนาม เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 รายได้จากธุรกิจอาหารลดลง 43 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.4 สาเหตุหลักจากจำนวนวันให้บริการของกลุ่ม Epicure ลดลงตามการปิดภาคเรียน

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 ลดลงร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สำหรับ 9 เดือนปี 2569 ลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน และลดลงร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องมาจากต้นทุนวัตถุดิบเพิ่มขึ้นจากการยกระดับคุณภาพของวัตถุดิบเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอาหารจำนวน 11 ล้านบาท ลดลง 14 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนและเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA ลดลง 47 ล้านบาท หรือร้อยละ 81.0 เนื่องมาจากรายได้ที่ลดลงรวมถึงต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการยกระดับคุณภาพของวัตถุดิบ และสำหรับ 9 เดือนปี 2569 จำนวน 147 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือร้อยละ 20.5 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของกลุ่ม Epicure และกลุ่ม Bonjour

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,323 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,291 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับ 9 เดือนปี 2569 จำนวน 6,664 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,621 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากการส่งมอบห้องชุดของอาคารที่พักอาศัย โครงการ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 มีรายได้เพิ่มขึ้น 2,560 ล้านบาท จากจำนวนการส่งมอบห้องชุดของอาคารที่พักอาศัย โครงการ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์คที่เพิ่มขึ้น

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากการรับรู้รายได้จากการส่งมอบห้องชุดของอาคารที่พักอาศัย

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,341 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,374 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้น 869 ล้านบาท จากไตรมาสก่อนหน้า และสำหรับ 9 เดือนปี 2569 จำนวน 1,916 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,015 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ธุรกิจอื่น

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอื่นจำนวน 117 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับ 9 เดือนปี 2569 มีรายได้จำนวน 417 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 152 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้น ทั้งจาก DREIT (จากผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนและรายได้ค่าเช่า) และบริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด อีกทั้งบริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับมีรายได้เพิ่มขึ้นจากบริษัท ดุสิต ฮอสปิตัลลิตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด ที่ให้บริการธุรกิจแฟซิลิตี้ แมเนจเม้นท์ (บริหารจัดการอาคาร ชุดและให้บริการทำความสะอาด) และธุรกิจซัก อบ รีด ขณะที่มีรายได้ที่ลดลงจากการให้บริการทางระบบสารสนเทศและบริการทางบัญชี เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.3 สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการให้บริการทางระบบสารสนเทศ รวมถึงรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากบ้านดุสิตธานีและบริษัท ดุสิต ฮอสปิตัลลิตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด ขณะที่บริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ลดลง

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอื่นๆ ติดลบเนื่องจากบริษัท ดุสิต ฮอสปิตัลลิตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด มีรายได้ส่วนใหญ่จากการให้บริการกับธุรกิจในเครือ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA จากธุรกิจอื่นจำนวน -78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.7 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และสำหรับ 9 เดือนปี 2569 จำนวน -170 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 209 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.1 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ตามที่กล่าวข้างต้น รวมถึงการลดลงของขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมี EBITDA เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.3 สาเหตุหลักจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นข้างต้น

กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทรายงาน EBITDA เท่ากับ 1,589 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,515 ล้านบาท หรือร้อยละ 2,047.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หากเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 เพิ่มขึ้น 828 ล้านบาท หรือร้อยละ 108.8 สำหรับ 9 เดือนปี 2569 บริษัทมี EBITDA จำนวน 3,210 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,503 ล้านบาท หรือร้อยละ 354.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้หากไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนและรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทจะมี EBITDA 1,574 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,256.9 จาก 116 ล้านบาท) และเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2569 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 110.1 จาก 825 ล้านบาท) สำหรับ 9 เดือนปี 2569 บริษัทจะมี EBITDA 3,144 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 300.5 จาก 785 ล้านบาท)

ต้นทุนทางการเงิน

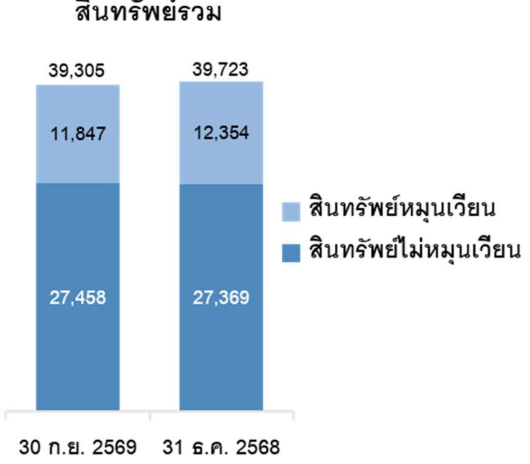
ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 183 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 สาเหตุหลักจากดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น สำหรับ 9 เดือนปี 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 541 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

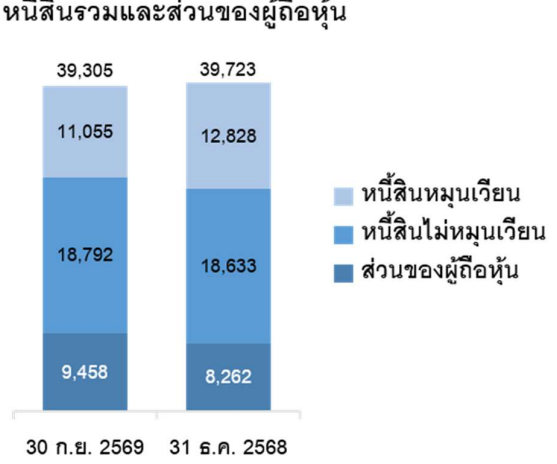
กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในไตรมาส 3 ปี 2569 จำนวน 555 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 939 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หากเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2569 กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 458 ล้านบาท สำหรับ 9 เดือนปี 2569 บริษัทมีกำไรสุทธิ 902 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,529 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้หากไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนและรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทจะมีกำไรสุทธิ 540 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (กำไรเพิ่มขึ้น 882 ล้านบาท จาก -342 ล้านบาท) และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2569 (กำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 535.3 จาก 85 ล้านบาท) สำหรับ 9 เดือนปี 2569 บริษัทจะมีกำไรสุทธิ 836 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (กำไรเพิ่มขึ้น 1,385 ล้านบาท จาก -549 ล้านบาท)

หน่วย: ล้านบาท





สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 39,305 ล้านบาท ลดลง 418 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.1 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 507 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 1,596 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการส่งมอบห้องชุดของอาคารที่พักอาศัยโครงการ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค หักกลบกับการ

เพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 720 ล้านบาท จากการส่งมอบดังกล่าว และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น 301 ล้านบาท (รายละเอียดอธิบายในกระแสเงินสด)

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 89 ล้านบาท โดยหลักจาก
  - เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น 72 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดจาก DREIT 158 ล้านบาท หักกลบกับเงินปันผลรับจาก DREIT 85 ล้านบาท และ DREITBB 6 ล้านบาท
  - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 135 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่ม 511 ล้านบาท โดยหลักจากการก่อสร้างโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค และการพัฒนาโครงการที่พัทยา หักกลบด้วยค่าเสื่อมราคา 375 ล้านบาท
  - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมลดลง 68 ล้านบาท โดยหลักจากค่าตัดจำหน่าย
  - สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง 66 ล้านบาท โดยหลักจากการรับรู้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 29,847 ล้านบาท ลดลง 1,614 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.1 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- หนี้สินหมุนเวียนลดลง 1,773 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 เป็นจำนวนเงิน 1,500 ล้านบาท เงินมัดจำรับจากลูกค้าห้องชุดของอาคารที่พักอาศัยโครงการ ดุสิต เซ็นทรัล พาร์คลดลง 1,402 ล้านบาทจากการส่งมอบห้องชุด ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 111 ล้านบาท โดยหลักจากการชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัท วิมานสุริยา จำกัด เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 75 ล้านบาทโดยหลักจากการชำระคืนของบริษัท หักกลบกับเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 1,188 ล้านบาท โดยหลักจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 86 ล้านบาท โดยหลักจากเงินค่างวดรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเงินประกันผลงานของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค
- หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 159 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้ 1,500 ล้านบาทโดยมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ 16 ล้านบาท หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 449 ล้านบาทโดยหลักจากการส่งมอบห้องชุดของอาคารที่พักอาศัยโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค นอกจากนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 95 ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าอาคารสำนักงานแห่งใหม่ 294 ล้านบาท หักกลบกับการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาในขณะที่เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 1,874 ล้านบาท โดยหลักจากการชำระคืนของบริษัท วิมานสุริยา จำกัด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้นจำนวน 9,458 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,196 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยส่วนของบริษัทจำนวน 7,590 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 1,868 ล้านบาท สาเหตุหลักจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด

1,279 ล้านบาท เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนในบริษัทย่อยโดยไม่ทำให้สูญเสียอำนาจควบคุม 193 ล้านบาท หักกลบกับเงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัทย่อยโดยไม่ทำให้สูญเสียอำนาจควบคุม 141 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 120 ล้านบาท

กระแสเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,373 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสุทธิ 292 ล้านบาท (ก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน 9 ล้านบาท) เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2,072 ล้านบาท

- กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,904 ล้านบาท โดยหลักจากผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอาหาร
- กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 298 ล้านบาท จากการซื้ออุปกรณ์ งานปรับปรุงตกแต่ง และงานก่อสร้าง 351 ล้านบาท โดยหลักจากโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค และเงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 51 ล้านบาท หักกลบกับเงินปันผลรับจากบริษัทร่วม 92 ล้านบาท
- กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,314 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดจ่ายสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,988 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ 1,500 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระดอกเบี้ย 746 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า 382 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระดอกเบี้ยจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 120 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัทย่อย โดยไม่ทำให้สูญเสียอำนาจควบคุม 158 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 84 ล้านบาท และเงินปันผลจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม 24 ล้านบาท หักกลบกับเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ 1,500 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ 16 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดรับสุทธิ 1,484 ล้านบาท และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนในบริษัทย่อยโดยไม่ทำให้สูญเสียอำนาจควบคุม 193 ล้านบาท

หน่วย: ล้านบาท	30 ก.ย. 2569	% สินทรัพย์รวม	31 ธ.ค. 2568	% สินทรัพย์รวม	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,373	6.0%	2,072	5.2%	14.5%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	12	0.0%	12	0.0%	0.0%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,202	5.6%	1,482	3.8%	48.6%
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	6,699	17.0%	8,295	20.9%	-19.2%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	561	1.4%	493	1.2%	13.8%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**11,847**	**30.1%**	**12,354**	**31.1%**	**-4.1%**
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	149	0.4%	149	0.4%	0.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,634	4.2%	1,562	3.9%	4.6%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,753	4.5%	1,753	4.5%	0.0%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15,513	39.5%	15,378	38.7%	0.9%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	5,563	14.2%	5,539	13.9%	0.4%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	520	1.3%	588	1.5%	-11.6%
ค่าความนิยม	1,003	2.5%	1,004	2.5%	-0.1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,323	3.4%	1,396	3.5%	-5.2%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**27,458**	**69.9%**	**27,369**	**68.9%**	**0.3%**
รวมสินทรัพย์	**39,305**	**100.0%**	**39,723**	**100.0%**	**-1.1%**
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,257	8.3%	2,069	5.2%	57.4%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,002	5.1%	2,077	5.2%	-3.6%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	203	0.4%	314	0.8%	-35.4%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	414	1.1%	426	1.1%	-2.8%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	999	2.5%	2,494	6.3%	-59.9%
รายได้รับล่วงหน้าที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	92	0.2%	46	0.1%	100.0%
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	3,307	8.4%	4,709	11.9%	-29.8%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	781	2.0%	693	1.7%	12.7%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**11,055**	**28.1%**	**12,828**	**32.3%**	**-13.8%**
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,791	9.6%	5,664	14.3%	-33.1%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8,133	20.7%	8,038	20.2%	1.2%
หุ้นกู้	1,486	3.8%	-	0.0%	100.0%
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	415	1.1%	437	1.1%	-5.0%
รายได้รับล่วงหน้า	2,700	6.9%	2,707	6.8%	-0.3%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,267	5.8%	1,787	4.5%	26.9%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**18,792**	**47.8%**	**18,633**	**46.9%**	**0.9%**
รวมหนี้สิน	**29,847**	**75.9%**	**31,461**	**79.2%**	**-5.1%**
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	7,590	19.3%	6,726	16.9%	12.8%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,868	4.8%	1,536	3.9%	21.6%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**9,458**	**24.1%**	**8,262**	**20.8%**	**14.5%**

อัตราส่วนทางการเงิน		
ความสามารถในการทำกำไร	30 ก.ย. 2569	30 ก.ย. 2568
อัตรากำไรขั้นต้น	32.3%	30.1%
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา	24.4%	12.2%
อัตรากำไรสุทธิ*	6.8%	-10.8%
ความมีประสิทธิภาพ	30 ก.ย. 2569	30 ก.ย. 2568
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น*	15.3%	-4.7%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	7.3%	1.9%
สภาพคล่อง	30 ก.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.07	0.96
นโยบายทางการเงิน	30 ก.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	2.24	2.83
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	1.93	2.52
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)*	3.93	4.68
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	0.90	1.28
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	0.64	1.02
	30 ก.ย. 2569	30 ก.ย. 2568
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)**	4.39	-0.17

** คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่*

*** คำนวณจากกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้/ดอกเบี้ยจ่าย*

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 2.24 เท่า หากไม่รวมผลกระทบของ TFRS 16 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จะเท่ากับ 1.12 เท่า

เมื่อพิจารณาอัตราส่วนตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้สถาบันการเงิน คือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และเงื่อนไขตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ คือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม จะมีค่าประมาณ 0.90 เท่า และ 0.64 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขทั้งสองที่กำหนดให้ไม่เกิน 3 เท่า

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยในการเรียกชำระหนี้สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 โดยรวมของบริษัทอยู่ที่ 24 วัน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทซึ่งอยู่ในช่วงระยะเวลา 30-60 วัน

แนวโน้มธุรกิจในปี 2569

ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวโลก: ข้อมูลล่าสุดในเดือนกันยายน 2569 **องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UN Tourism) ได้ปรับลดประมาณการการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศทั่วโลกในปี 2569 ลงเหลือ ร้อยละ 1-2** จากประมาณการเดิมที่ร้อยละ 3-4 ในเดือนมกราคม 2569 สะท้อนผลกระทบจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลางและความผันผวนของเศรษฐกิจโลก โดยก่อนหน้านี้ ในเดือนมิถุนายน 2569 UN Tourism ประเมินว่าความขัดแย้งดังกล่าวอาจส่งผลให้การเติบโตของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศต่ำกว่าประมาณการเดิม 1-2 จุดเปอร์เซ็นต์

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 จำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศทั่วโลกอยู่ที่ประมาณ 690 ล้านคน เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิกมีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 แต่ยังต่ำกว่าระดับก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในปี 2562 อยู่ร้อยละ 11 ขณะที่ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และเอเชียใต้มีจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 1 และร้อยละ 5 ตามลำดับ ส่วนภูมิภาคตะวันออกกลางได้รับผลกระทบโดยตรงจากความขัดแย้ง ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ว่าสถานการณ์การเดินทางทางอากาศจะทยอยคลี่คลายลงในเดือนพฤษภาคมและมิถุนายน 2569 ภายหลังการประกาศหยุดยิง ซึ่งส่งผลให้เส้นทางบินบางส่วนกลับมาเปิดให้บริการได้อีกครั้ง แต่**สถานการณ์ความขัดแย้งและความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ยังคงมีความไม่แน่นอนสูง** ทั้งนี้ **ดัชนีความเชื่อมั่นของ UN Tourism ซึ่งสะท้อนมุมมองของผู้เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ยังคงแสดงแนวโน้มเชิงบวกอย่างระมัดระวังสำหรับช่วงเดือนกันยายน-ธันวาคม 2569** โดยปัจจัยท้าทายสำคัญยังคงเป็นความผันผวนของราคาน้ำมัน แรงกดดันด้านเงินเฟ้อ และต้นทุนการเดินทางและที่พักที่อยู่ในระดับสูง ขณะที่นักท่องเที่ยวมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับความคุ้มค่าของการเดินทางมากขึ้น และเลือกเดินทางไปยังจุดหมายปลายทางที่อยู่ใกล้บ้านหรือท่องเที่ยวภายในประเทศมากขึ้น

ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาได้ปรับประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2569 ลงเหลือ 30.1-33.2 ล้านคน จากเป้าหมายเดิม 36.7 ล้านคน (ข้อมูลเดือนพฤษภาคม 2569) สะท้อนผลกระทบจากความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนพลังงานและการเดินทาง ประกอบกับภาวะเงินเฟ้อและการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก รวมถึงการแข่งขันในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่รุนแรงขึ้น การปรับขึ้นค่าธรรมเนียมเชื้อเพลิงของสายการบิน และการลดจำนวนเที่ยวบินในบางเส้นทาง

ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2569 ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมประมาณ 25.5 ล้านคน ลดลงร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวจากแต่ละตลาดมีทิศทางแตกต่างกัน ทั้งนี้ ตลาดจีนยังคงขยายตัว ขณะที่ตลาดสำคัญอย่างมาเลเซียและเกาหลีใต้ยังคงหดตัว **สำหรับแนวโน้มทั้งปี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ยังคงตั้งเป้าผลักดันจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติให้ได้ประมาณ 33 ล้านคน** หรือไม่ต่ำกว่าระดับ 32.97 ล้านคนในปี 2568 (ข้อมูลเดือนตุลาคม 2569) โดยคาดหวังแรงสนับสนุนจากกิจกรรมและเทศกาลสำคัญในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ซึ่งเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) ช่วยเพิ่มความต้องการเข้าพัก โดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติยังแตกต่างกันในแต่ละตลาด โดยเฉพาะตลาดจีนที่ยังมีความเปราะบางด้านความเชื่อมั่นในการเดินทางมายังประเทศไทย ภายหลังการออกคำเตือนของสถานเอกอัครราชทูตจีนประจำประเทศไทยเมื่อเดือนตุลาคม 2569 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวจีนในเดือนดังกล่าวลดลงร้อยละ

13.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ความผันผวนของราคาพลังงาน และการแข่งขันในธุรกิจโรงแรม ยังคงเป็นปัจจัยที่อาจกดดันความต้องการเดินทาง ความสามารถในการปรับราคาห้องพัก และต้นทุนการดำเนินงานของธุรกิจ

ภายใต้สภาวะแวดล้อมทางธุรกิจดังกล่าว บริษัทยังคงขับเคลื่อนการดำเนินงานในปี 2569 ด้วย **กลยุทธ์การเติบโตที่มุ่งสร้างความสมดุลระหว่างการขยายธุรกิจและการกระจายความเสี่ยง ภายใต้กรอบ** D.U.S.I.T ซึ่งครอบคลุมการเติบโตอย่างหลากหลาย การสร้างคุณค่าในระยะยาว การให้ความสำคัญกับความยั่งยืน ความเป็นเลิศด้านนวัตกรรม และอัตลักษณ์ความเป็นไทยที่สอดคล้องกับแนวโน้มของตลาด **แม้สถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางยังคงมีความไม่แน่นอน** และส่งผลต่อแนวโน้มการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้สัญญารับจ้างบริหารในบางพื้นที่ **บริษัทได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและปรับกลยุทธ์การดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับตลาดต่างประเทศระยะใกล้และตลาดภายในประเทศมากขึ้น** เพื่อกระจายฐานลูกค้าและลดการพึ่งพาตลาดที่ได้รับผลกระทบ ขณะเดียวกัน บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการบริหารสภาพคล่องและการลดต้นทุนทางการเงิน เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรท่ามกลางสภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่ท้าทาย ทั้งนี้ **การขยายและกระจายฐานธุรกิจในระยะยาวไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหาร** ยังเป็นอีกกลยุทธ์สำคัญที่ช่วยเพิ่มความหลากหลายของแหล่งรายได้ ลดการพึ่งพาธุรกิจโรงแรมเพียงอย่างเดียว และเสริมสร้างความยืดหยุ่นของผลการดำเนินงานโดยรวม

สำหรับแนวโน้มธุรกิจโดยรวมในปี 2569 บริษัทยังคงประมาณการอัตราการเติบโตของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากการส่งมอบอาคารที่พักอาศัยของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค) ที่ ร้อยละ 5-8 และคาดว่าอัตรา EBITDA จะอยู่ที่ร้อยละ 18-20 ของรายได้รวม เนื่องจากผลการดำเนินงานในช่วง 9 เดือนแรกยังเป็นไปตามเป้าหมาย โดยได้รับแรงสนับสนุนจากผลการดำเนินงานของโรงแรมที่บริษัทลงทุนเองที่ดีขึ้นและการเติบโตของธุรกิจอาหาร ซึ่งช่วยรองรับความเสี่ยงจากธุรกิจการศึกษาและสถานการณ์ในตะวันออกกลาง **บริษัทยังคงประมาณการธุรกิจอาหารและธุรกิจการศึกษา ขณะที่ปรับประมาณการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **<u>ธุรกิจโรงแรม</u>:** ในปี 2569 บริษัทยังคงมุ่งขยายธุรกิจโรงแรมในรูปแบบ Asset-light โดยมีแผนเปิดโรงแรมภายใต้สัญญารับจ้างบริหารใหม่ประมาณ 5-10 แห่ง อย่างไรก็ตาม ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางยังคงส่งผลต่อแนวโน้มการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้สัญญารับจ้างบริหารในบางพื้นที่ บริษัทจึงปรับประมาณการอัตราการเติบโตของรายได้ธุรกิจโรงแรมในปี 2569 เป็นร้อยละ 8-12 จากปี 2568 (เดิมร้อยละ 10-15) โดยยังคงประมาณการอัตรา EBITDA ที่ร้อยละ 28-30 สำหรับโรงแรมที่บริษัทลงทุนเอง บริษัทคงสมมติฐานการเติบโตของราคาห้องพักเฉลี่ย (ADR) ที่ประมาณร้อยละ 8-10 จากปี 2568 และปรับสมมติฐานอัตราการเข้าพักเป็นประมาณร้อยละ 77 (เดิมร้อยละ 75) ส่วนโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพ บริษัทปรับประมาณการอัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) เป็นร้อยละ 70-75 (เดิมร้อยละ 75-80) เนื่องจากการแข่งขันที่มากขึ้นในตลาดลักชัวรี

- **ธุรกิจอาหาร**: บริษัทคาดการณ์ว่ารายได้จากธุรกิจอาหารในปี 2569 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 8-12 จากการขับเคลื่อนของธุรกิจการให้บริการจัดการอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติ ตลอดจนการขยายตัวของธุรกิจผลิตเบเกอรี่และแฟรนไชส์ร้านขนมอบ บริษัทคงประมาณการอัตรา EBITDA ที่ร้อยละ 10-12 ของรายได้ โดยในส่วนของ**ธุรกิจการให้บริการจัดการอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติ** ยังคงเดินหน้าขยายธุรกิจมุ่งเน้นตลาดปัจจุบันและตลาดใหม่ในภูมิภาค โดยจะเห็นความร่วมมือเชิงกลยุทธ์กับบริษัท กรีนเฮาส์ จำกัด มากขึ้นเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน ขยายฐานลูกค้าให้หลากหลาย และต่อยอดโอกาสทางธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ สำหรับ**ธุรกิจผลิตเบเกอรี่และแฟรนไชส์ร้านขนมอบ** มีแผนเปิดสาขาใหม่จำนวน 12-15 แห่ง ควบคู่ไปกับการรุกขยายช่องทางการจำหน่ายในรูปแบบธุรกิจกับธุรกิจ (B2B) มากขึ้น โดยตั้งเป้าอัตราการเติบโตสาขาเดิม (Same store sales growth) ในปี 2569 สูงกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อม เพื่อสนับสนุนแผนการนำธุรกิจอาหารเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในอนาคต อันจะเป็นอีกก้าวสำคัญในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินและยกระดับศักยภาพการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว
- **ธุรกิจการศึกษา**: บริษัทคงเป้าหมายการเติบโตของรายได้ปี 2569 ที่ร้อยละ 5-7 และอัตรากำไร EBITDA ที่ประมาณร้อยละ 8-10 ซึ่งสะท้อนการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นและภาวะเศรษฐกิจไทยที่ยังขยายตัวในระดับต่ำ ส่งผลให้ความต้องการด้านการศึกษาชะลอตัว จำนวนนักศึกษาที่สมัครใหม่มีแนวโน้มน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยเฉพาะหลักสูตรระดับปริญญา ขณะที่หลักสูตรประกาศนียบัตรชะลอตัวลงตั้งแต่ไตรมาส 2 เป็นต้นมา
- **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**:
    - โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use) ที่บริษัทร่วมทุนกับ CPN มีความคืบหน้าเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ โดยในปี 2569 ตั้งเป้าหมายปิดการขายอาคารที่พักอาศัยที่ร้อยละ 100 ของพื้นที่ขายทั้งหมด ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการทยอยรับรู้รายได้และเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทในระยะถัดไป ทั้งนี้คาดว่าจะสามารถทยอยส่งมอบอาคารที่พักอาศัยให้แก่ผู้ซื้อในปี 2569 ประมาณร้อยละ 60-65 ของมูลค่าขายโครงการ
    - บริษัทได้ปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการ ดุสิต อจารา หัวหิน ภายใต้แนวคิด Multigenerational Living Residence (Leasehold) ใหม่ทั้งหมด โดยอยู่ระหว่างการศึกษาและพัฒนารูปแบบธุรกิจใหม่ เพื่อเพิ่มศักยภาพของโครงการให้ตอบโจทย์ความต้องการของตลาดและสอดรับกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันได้อย่างดีที่สุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุกิจ งามสง่าพงษ์

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ