

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	วิภาวรรณ บัณฑิตวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	วิภาวรรณ บัณฑิตวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ชนารัตน์ จันทร์หาวา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9052 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานการผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่านมา

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีของปี 2567

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรมและบริษัทย่อย (กลุ่มกองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงินรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม กระแสเงินสดรวม และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2566	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7,259.37	7,272.69	7,629.77
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	464.20	165.45	0.00
เงินตามธนาคาร	151.09	247.47	358.69
ลูกหนี้ค่าเช่าค้ำรับและลูกหนี้อื่น	14.31	42.30	39.70
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	20.49	8.66	0.00
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	0.41	0.82	1.22
สินทรัพย์อื่น	0.53	0.50	0.73
รวมสินทรัพย์	7,910.41	7,737.89	8,030.11
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	18.85	21.49	31.17
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7.91	5.85	8.79
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0	0	0
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	1.04	1.08	1.26
หนี้สินตามสัญญาเช่า	332.72	328.50	324.52
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,783.68	1,785.01	1,781.60
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2.15	1.83	1.94
รวมหนี้สิน	2,146.35	2,143.76	2,149.28
สินทรัพย์สุทธิ	5,764.06	5,594.12	5,880.83
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,201.65	6,201.65	6,201.65
กำไรสะสม	402.04	245.19	549.75
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นทรัสต์	53.11	40.02	22.18
สินทรัพย์สุทธิ	5,764.06	5,594.12	5,880.83
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.1012	7.8624	8.2654

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2566	2567
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	452.81	510.64	547.91
ดอกเบียร์รับ	0.14	1.38	6.90
รายได้อื่น	0.83	2.48	1.58
รวมรายได้	453.79	514.50	556.40
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	16.98	14.48	14.91
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9.32	9.25	9.52
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.23	3.35	3.23
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.72	4.09	3.31
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีจ่าย	12.15	11.83	8.66
ค่าใช้จ่ายอื่น	17.89	18.20	18.31
ต้นทุนการเงิน	80.04	105.44	115.76
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.04	1.09	0.95
รวมค่าใช้จ่าย	144.36	167.76	174.66
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	309.43	346.74	381.74
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	18.63	(4.21)	(10.58)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(65.28)	(56.31)	232.85
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	55.91	(15.98)	(13.24)
รวมรายการ กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนสุทธิ	9.25	(76.50)	209.03
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	318.68	270.25	590.77
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	28.33	(13.09)	(17.85)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและองค์ประกอบอื่น	347.01	257.16	572.92

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2566	2567
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	329.17	595.28	491.33
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(274.80)	(496.79)	(372.07)
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	54.37	98.50	119.26
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	(3.48)	(2.11)	(8.04)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	50.90	96.39	111.22
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี / งวด	100.19	151.09	247.47
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี / งวด	151.09	247.47	358.69

อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2565	2566	2567	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	711.5	711.5	711.5	ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.1012	7.8624	8.2654	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย	0.4479	0.3798	0.83031	บาท
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	22.55	23.07	22.19	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	27.13	27.70	26.77	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ	0.37	0.38	0.37	เท่า
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	4.88	4.30	4.31	เท่า

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567	
	ราคาทุน	ราคา ยุติธรรม	ราคาทุน	ราคา ยุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
1.) โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,103.45	3,039.41	3,173.25	3,319.79
2.) โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตราง อุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง	1,406.10	1,221.09	1,428.37	1,340.09
3.) โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์	3,111.39	3,012.18	3,140.99	2,969.88
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	7,620.94	7,272.69	7,742.61	7,629.77
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	163.15	165.45	0.00	0.00
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ				
บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุนในหุ้นสามัญ	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุน	7,784.10	7,438.13	7,742.61	7,629.77

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 8,030.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.78 จากปี 2566 โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวน 7,629.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.91 และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 358.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.94 จากปีก่อนหน้า

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,149.28 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 26.77 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 5.52 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,781.60 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมเงินเดิม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,880.83 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 5,308.91 ล้านบาท กำไรสะสม 549.75 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น 22.18 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.2654 บาทต่อหน่วย เทียบกับ 7.8624 บาทต่อหน่วยในปีก่อนหน้า

โดยผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 556.40 ล้านบาท โดยรายได้รวมดังกล่าวประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 547.91 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 8.48 ล้านบาท ในปี 2567 กองทรัสต์ DREIT มีการรับรู้รายได้ค่าเช่าผ่านแปรสำหรับสินทรัพย์ในประเทศไทย โดยค่าเช่าของกองทรัสต์ มาจากผลประกอบการของแต่ละโรงแรม สรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของทรัสต์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศไทย

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	
รอบผลการดำเนินงาน	2566	2567	2566	2567
อัตราการเข้าพัก	75%	68%	59%	64%
อัตราค่าห้องพัก	5,337	6,619	3,590	3,696
รายได้ต่อห้องพัก	4,014	4,495	2,135	2,358
รายได้รวม (ล้านบาท)	482.02	519.22	389.91	436.21
EBITDA (ล้านบาท)	199.44	225.01	86.35	103.63

สำหรับโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในรอบปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 68 ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 7 ในทำนองเดียวกันอัตราห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) อยู่ที่ 6,619 บาทต่อห้องต่อคืนในรอบปี 2567 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 1,282 บาทต่อห้องต่อคืน ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 4,495 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 481 บาทต่อห้องต่อคืน ผลการดำเนินงานของโรงแรมปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องหลังจากสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลาย จังหวัดภูเก็ตยังคงเป็นจุดหมายสำคัญของนักท่องเที่ยวชาวยุโรปและชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเยือนภูเก็ตในปี 2567 มีประมาณ 13.14 ล้านคนซึ่งสูงกว่าปีก่อนร้อยละ 7.67 โดยในปีที่ผ่านมา โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ตมีการปิดห้องพักบางส่วนสำหรับการปรับปรุงโรงแรม (Soft Renovation) ด้านทางเข้า จุด Drop-off ทางเดินรอบอาคาร ทศนิยมภาพรอบโรงแรม ล็อบบี้ ห้องอาหาร Laguna Café ระเบียงห้องพักและประตูเพื่อความปลอดภัย โดยการปรับปรุงดังกล่าวคาดว่าจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการจัดหาผลประโยชน์ของโรงแรมในช่วง High Season ในปี 2567 และในปีต่อไป โดยโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 519.22 และ 225.01 ล้านบาท ตามลำดับ

โรงแรมดุสิตธานี หัวหินมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในรอบปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 64 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 5 ในขณะที่อัตราห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) อยู่ที่ 3,696 บาทต่อห้องต่อคืนในรอบปี 2567 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 106 บาทต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,358 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 223 บาทต่อห้องต่อคืน โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โรงแรมให้ความใส่ใจในการปรับปรุงและซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินอย่างต่อเนื่องให้คงสภาพใหม่และปลอดภัยแก่ผู้มาพัก โดยในปี 2567 โรงแรมได้ปรับปรุงหลังคาห้องจัดเลี้ยง Dusit Hall โครงสร้างอาคารห้องอาหารไทยเบญจรงค์ ระเบียงไม้ริมน้ำ และ เปลี่ยนผ้าปูที่นอนในห้องพักแขกตึก A ทั้งนี้สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ จำนวน 436.21 และ 103.63 ล้านบาท ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานของทรัสต์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศมัลดีฟส์

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	
รอบผลการดำเนินงาน	2566	2567
อัตราการใช้ห้องพัก	67%	71%
อัตราค่าห้องพัก	469	463
รายได้ต่อห้องพัก	313	329
รายได้รวม (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	20.41	21.85
EBITDA (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	5.17	6.38

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในรอบปี 2567 ที่ร้อยละ 71 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 4 ในขณะที่เดียวกันอัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average room rate) อยู่ที่ 463 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ซึ่งต่ำกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 6 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 329 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 16 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์มีการบริหารรายได้และต้นทุนห้องพักได้ดี ส่งผลให้มีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีมากขึ้นที่ 2.05 ล้านคน ซึ่งสูงกว่าปี 2562 (ก่อนสถานการณ์โควิด-19) อย่างไรก็ดีเนื่องจากสภาพทรัพย์สินมีอายุการใช้งานนานและเสื่อมสภาพจากพายุฝนและไต้ฝุ่น ทางโรงแรมพยายามปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 โรงแรมได้ทยอยเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาเป็นหลัก และเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักให้ทันสมัย และซ่อมแซมโครงสร้างอาคารใต้น้ำบางส่วน โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 21.85 และ 6.38 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ

ในส่วนของการใช้จ่าย ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 174.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.39 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการจัดการสื่อสารสองทาง(Two-way communication) และการจ่ายผลประโยชน์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 381.74 ล้านบาท ขณะที่ปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 346.74 ล้านบาท รายได้สุทธิที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากการที่ในปี 2567 มาจากผลการดำเนินงานที่มีการพัฒนาขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าผ่านแปรได้อย่างต่อเนื่องของโรงแรมในประเทศไทย ในส่วนของต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นนั้นมาจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น

กองทรัสต์มีผลกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 209.03 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 590.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 320.52 ล้านบาทจากปีก่อน

สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น ในปี 2567 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566 และกำไรสะสม ในวันที่ 29 มีนาคม 2567 ในอัตรา 0.1975 บาท และจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567 โดยจ่ายในวันที่ 6 กันยายน 2567 ในอัตรา 0.2050 บาท ตามลำดับ

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

โดยภาพรวม ในปีที่ผ่านมากองทรัสต์ DREIT ยังคงได้รับประโยชน์จากการที่ภาคการท่องเที่ยวที่เป็นตัวแปรสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะนโยบายปลดล็อกวีซ่าที่ช่วยให้จำนวนนักท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มขึ้นและหลายหลายสัญชาติมากขึ้น ส่งผลให้โรงแรมในไทยของกองทรัสต์ DREIT ได้รับรายได้จากค่าเช่าผ่านแปร ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT คาดการณ์ว่าภาคการท่องเที่ยวจะยังคงเป็น 1 ในรายได้หลักของประเทศ จากผลของมาตรการฟรีวีซ่า อย่างไรก็ดี นักท่องเที่ยวยังมีความกังวลด้านความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจโลกและภูมิศาสตร์การเมือง รวมถึงการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวจากประเทศเพื่อนบ้านที่มีความเข้มข้นขึ้นและภาพลักษณ์ด้านความปลอดภัย ซึ่งอาจจะส่งผลต่อกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมถึงนักท่องเที่ยวชาวไทย ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า ทั้งปี 2568 นักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยมีจำนวน 37.5 ล้านคน เพิ่มขึ้น 5.6% จากปี 2567

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ เพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เช่น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราจากการที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนทางอ้อมในต่างประเทศ และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 4 เรื่อง ปัจจัยความเสี่ยง

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย
Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการ โดย บริษัท อสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท อสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่ง วัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิละเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

10 มีนาคม 2568

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446