

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	วิภาวรรณ บัณฑิตวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ชนารัตน์ จันทรหาว	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9052 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	ชนารัตน์ จันทรหาว	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9052 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานการผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่านมา

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีของปี 2568

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรมและบริษัทย่อย (กลุ่มกองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงินรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม กระแสเงินสดรวม และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2567	2568
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7,272.69	7,629.77	7,557.28
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	165.45	0.00	0.00
เงินตามธนาคาร	247.47	358.69	225.47
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.00	17.27	17.32
ลูกหนี้ค่าเช่าค้ำรับและลูกหนี้อื่น	42.30	39.70	49.75
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	8.66	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.82	1.22	1.01
สินทรัพย์อื่น	0.50	0.73	0.71
รวมสินทรัพย์	7,737.89	8,030.11	7,851.54
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	21.49	31.17	35.34
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5.85	8.79	5.46
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	1.08	1.26	1.78
หนี้สินตามสัญญาเช่า	328.50	324.52	301.19
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,785.01	1,781.60	1,782.56
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1.83	1.94	3.80
รวมหนี้สิน	2,143.76	2,149.28	2,130.14
สินทรัพย์สุทธิ	5,594.12	5,880.83	5,721.41
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,201.65	6,201.65	6,201.65
กำไรสะสม	245.19	549.75	476.71
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นทรัสต์	40.02	22.18	(64.21)
สินทรัพย์สุทธิ	5,594.12	5,880.83	5,721.41
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.8624	8.2654	8.0413

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2567	2568
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	510.64	547.91	535.35
ดอกเบี้ยรับ	1.38	6.90	8.00
รายได้อื่น	2.48	1.58	0.16
รวมรายได้	514.50	556.40	543.51
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14.48	14.91	14.72
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	9.25	9.52	9.40
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.35	3.23	3.23
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.09	3.31	3.64
ค่าใช้จ่ายรอตตัมปัญชีจ่าย	11.83	8.66	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	18.20	18.31	21.28
ต้นทุนการเงิน	105.44	115.76	107.00
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.09	0.95	2.56
รวมค่าใช้จ่าย	167.76	174.66	161.82
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	346.74	381.74	381.69
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(4.21)	(10.58)	(6.99)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(56.31)	232.85	(37.96)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	(15.98)	(13.24)	(114.50)
รวมรายการ กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนสุทธิ	(76.50)	209.03	(159.46)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	270.25	590.77	222.24
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(13.09)	(17.85)	(86.39)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและองค์ประกอบอื่น	257.16	572.92	135.85

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2567	2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	595.28	491.33	269.59
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(496.79)	(389.34)	(369.67)
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	98.50	101.99	(100.08)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	(2.11)	(8.04)	(15.87)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	96.39	93.95	(115.95)
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี / งวด	151.09	247.47	341.42
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี / งวด	247.47	341.42	225.47

อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2567	2568	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	711.5	711.5	711.5	ล้านหน่วย
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.8624	8.2654	8.0413	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย	0.3798	0.8303	0.3123	บาท
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	23.07	22.19	22.70	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	27.70	26.77	27.13	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ	0.38	0.37	0.37	เท่า
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	4.30	4.31	4.59	เท่า

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ราคาทุน	ราคา ยุติธรรม	ราคาทุน	ราคา ยุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
1.) โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,173.25	3,319.79	3,236.37	3,430.60
2.) โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา อุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง	1,428.37	1,340.09	1,449.10	1,311.27
3.) โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และ อุปกรณ์	3,140.99	2,969.88	3,011.42	2,815.40
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	7,742.61	7,629.77	7,696.90	7,557.28
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.00	0.00	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	7,742.61	7,629.77	7,696.90	7,557.28

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 7,851.54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.22 จากปี 2567 โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวน 7,557.28 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.95 และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 225.47 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 33.96 จากปีก่อนหน้า

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,130.14 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 37.23 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ลดลงจำนวน 19.14 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,782.56 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมเงินเดิม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,721.41 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 5,308.91 ล้านบาท กำไรสะสม 476.71 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น (64.21) ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.0413 บาทต่อหน่วย เทียบกับ 8.2654 บาทต่อหน่วยในปีก่อนหน้า

โดยผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 543.51 ล้านบาท โดยรายได้รวมดังกล่าวประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 535.35 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 8.16 ล้านบาท ในปี 2568 กองทรัสต์ DREIT มีการรับรู้รายได้ค่าเช่าผ่านแปรสำหรับสินทรัพย์ในประเทศไทย โดยค่าเช่าของกองทรัสต์ มาจากผลประกอบการของแต่ละโรงแรม สรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของทรัสต์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศไทย

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	
รอบผลการดำเนินงาน	2567	2568	2567	2568
อัตราการเข้าพัก	68%	69%	64%	62%
อัตราค่าห้องพัก	6,619	6,976	3,696	3,835
รายได้ต่อห้องพัก	4,495	4,812	2,358	2,354
รายได้รวม (ล้านบาท)	519.22	553.29	436.21	433.93
EBITDA (ล้านบาท)	225.01	233.88	103.63	98.46

จากตารางแสดงผลการดำเนินงานของทรัสต์สินกองทรัสต์ DREIT พบว่า ผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ดีขึ้นกว่าปีก่อนหน้าเล็กน้อย อย่างไรก็ตามโรงแรมยังคงมีปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วน จำนวน 58 ห้อง เพื่อเปลี่ยนทาสีภายในห้องพักแขก และปรับปรุงห้องอาหารลากูน่า คาเฟ่ และ Coffee Corner บริเวณล็อบบี้เพื่อรองรับแขกต่างชาติ ปรับปรุงห้องอาหาร Casuarina Beach ให้เป็นที่ร้านอาหารกึ่งบาร์แนว Beach club โดยนักท่องเที่ยวหลักของโรงแรมยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรปเช่นนักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย และอังกฤษ และนักท่องเที่ยวชาวอินเดีย ในส่วนของโรงแรมดุสิตธานี หัวหินนั้น ผลการดำเนินงานน้อยลงกว่าปีที่แล้ว สืบเนื่องมาจากอัตราการเข้าพักที่ลดลงจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย โดยปัจจัยหลักยังคงมาจาก อุบัติเหตุที่เกิดขึ้นหลายครั้งบริเวณถนนพระรามสอง รวมถึงหนี้ครัวเรือนสูงของคนไทยซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักยังคงอยู่ในระดับที่สูง โดยนักท่องเที่ยวหลักยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย กลุ่มประชุมและสัมมนา นักท่องเที่ยวชาวอินเดียนิยมเดินทางมาจัดงานเลี้ยงที่โครงการสวนขยาย โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable) ในขณะที่โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้และอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นกว่าปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามโรงแรมยังคงไม่ได้สามารถรับรู้ค่าเช่าผันแปรได้ ส่วนหนึ่งยังคงมาจากการแข่งขันทางการตลาดยังคงสูง จึงส่งผลให้โรงแรมมีผลการดำเนินงานที่น้อยลงกว่าปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ทางโรงแรมมีการทยอยปิดห้องพักเพื่อปรับปรุงห้องเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยแบ่งเป็น 3 เฟส ปี 2568 – 2569 โดยปัจจุบันการปรับปรุงห้องพักเฟสที่ 1 ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว จำนวน 23 วิลล่า พร้อมจัดหาผลประโยชน์ในช่วง High Season โดยวิลล่าที่เหลือ คาดว่าจะแล้วเสร็จในกลางปีหน้า โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักยังคงเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีน และชาวยุโรป

สำหรับโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในรอบปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 69 ซึ่งมากกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 1 ในทำนองเดียวกันอัตราห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) อยู่ที่ 6,976 บาทต่อห้องต่อคืนในรอบปี 2568 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 357 บาทต่อห้องต่อคืน ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 4,812 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 317 บาทต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่า

เสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 553.29 และ 233.88 ล้านบาท ตามลำดับ

โรงแรมดุสิตธานี หัวหินมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในรอบปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 62 ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2 ในขณะที่อัตราห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) อยู่ที่ 3,835 บาทต่อห้องต่อคืนในรอบปี 2568 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 139 บาทต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,354 บาทต่อห้องต่อคืน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 4 บาทต่อห้องต่อคืน ทั้งนี้ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 433.93 และ 98.46 ล้านบาท ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานของทรัสต์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศมัลดีฟส์

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	
	2567	2568
รอบผลการดำเนินงาน		
อัตราการเข้าพัก	71%	72%
อัตราค่าห้องพัก	463	504
รายได้ต่อห้องพัก	329	361
รายได้รวม (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	21.85	22.74
EBITDA (ล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	6.38	6.20

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในรอบปี 2568 ที่ร้อยละ 72 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 1 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average room rate) อยู่ที่ 504 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 41 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 361 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 32 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 22.74 และ 6.20 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ

ในส่วนของการใช้จ่าย ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 161.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.77 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการจัดการสื่อสารสองทาง(Two-way communication) และการจ่ายผลประโยชน์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 381.69 ล้านบาท ขณะที่ปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 381.74 ล้านบาท รายได้สุทธิที่ลดลงเล็กน้อยนี้มาจากการที่ในปี 2568 ค่าเงินบาทมีการแข็งค่า ส่งผลให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าคงที่ ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ในสกุลเงินบาทไทย ลดลง อย่างไรก็ดี โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต และ โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ยังคงมีการรับรู้ค่าเช่าผันแปรมากขึ้นกว่าปีก่อนหน้าเล็กน้อย รวมถึงกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากปีก่อนหน้า โดยเฉพาะในส่วนของต้นทุนทางการเงินที่ลดลง

กองทรัสต์มีผลขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 159.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 222.24 ล้านบาท

สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น ในปี 2568 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 และกำไรสะสม ในวันที่ 29 มีนาคม 2567 ในอัตรา 0.2150 บาท และจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568 และกำไรสะสม โดยจ่ายในวันที่ 9 กันยายน 2568 ในอัตรา 0.2000 บาท ตามลำดับ

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

โดยภาพรวมในปี 2568 ภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อันเป็นผลจากหลายปัจจัย อาทิ ประเด็นด้านความปลอดภัย การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความกังวลต่อความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศ รวมถึงการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวจากประเทศใกล้เคียงที่มีความเข้มข้นเพิ่มสูงขึ้น ด้วยปัจจัยดังกล่าวจึงส่งผลให้สภาพตลาดการท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีอัตราที่น้อยลง อย่างไรก็ดี โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นจากปีก่อนหน้า ถึงผลการดำเนินงานของโรงแรมดุสิตธานี หัวหินลดลงเล็กน้อย กองทรัสต์ ยังคงสามารถรับรู้ค่าเช่าผันแปรของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในประเทศไทย ได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า ในขณะที่การสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศมัลดีฟส์เผชิญภาวะที่ท้าทายจากคู่แข่งที่เกิดขึ้นมาขึ้น และสัปดาห์การท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไป ค่าเงินที่แข็งค่าและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยในการหารายได้ในปีที่ผ่านมา ทำให้ทางโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ จำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ในการหาตลาดใหม่ ๆ มาทดแทน จัดแพคเกจที่น่าดึงดูดมากขึ้น ขณะเดียวกันก็ยังคงต้องสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจผ่านงานบริการ เพื่อให้ลูกค้ากลับมาใช้บริการอีกครั้ง

ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT คาดการณ์ว่าภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มเติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าและจะยังคงเป็น 1 ในรายได้หลักของประเทศ โดย อย่างไรก็ดี นักท่องเที่ยวยังมีความกังวลด้านความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจโลก ความกังวลต่อความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศ และความกังวลต่อความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์โลก รวมถึงการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวจากประเทศเพื่อนบ้านที่มีความเข้มข้นขึ้นและภาพลักษณ์ด้านความปลอดภัย ซึ่งอาจจะส่งผลต่อกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติรวมถึงนักท่องเที่ยวชาวไทย ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า ทั้งปี 2569 นักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยมีจำนวน 34.1 ล้านคน เพิ่มขึ้น 3.4% จากปี 2568

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

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย
Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน คู่ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม ("กองทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

(นายเอกกมล ณ ระนอง)

ผู้อำนวยการอาวุโส

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

12 มีนาคม 2569

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2626-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446