

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

DREIT-0204/2569

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงรายละเอียดสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ภาพรวมการดำเนินธุรกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

กองทรัสต์ DREIT มีจุดประสงค์หลักที่สำคัญ 3 ประการในการดำเนินธุรกิจ 1) คัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพที่สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว 2) พัฒนาทรัพย์สินให้มีศักยภาพแข่งขันและเป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรม เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจของทรัสต์สินนั้น และ 3) จัดสรรประโยชน์ตอบแทนให้ค้ำค้ำกับเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น โดยแนวโน้มการท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นเรื่อยมาติดต่อกัน 3 ปี ขณะที่รัฐบาลมีเสถียรภาพมากขึ้น และผลักดันภาคการท่องเที่ยว รวมถึงมาตรการต่างๆ ที่สนับสนุนการท่องเที่ยวเป็นอย่างดี โดยการขยายตัวที่ดีขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นผลจากมาตรการภาครัฐที่พยายามเจาะตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ที่มีศักยภาพอย่างนักท่องเที่ยวอินเดีย, ยุโรป และตะวันออกกลาง ควบคู่ไปกับการฟื้นฟูความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวจีน แต่การเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาไทยยังต้องเผชิญกับความท้าทายไม่ว่าจะเป็นการแข่งขันภายใต้สมรภูมิ Tourism war ที่เข้มข้นผ่านการออกมาตรการเพื่อดึงนักท่องเที่ยวของหลายประเทศ การระมัดระวังการใช้จ่ายด้านการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวทั่วโลกจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว รวมถึงแหล่งท่องเที่ยวของไทยที่ยังคงรูปแบบเดิมขาดจุดดึงดูดใหม่ ๆ อย่างไรก็ตาม ในระยะข้างหน้า จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเติบโตได้ต่อเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกที่เริ่มเติบโตดีขึ้น และการกลับมาเที่ยวไทยมากขึ้นของนักท่องเที่ยวจีน แต่การแข่งขันในสมรภูมิ Tourism war ก็มีแนวโน้มเข้มข้นขึ้นด้วยเช่นกันจากการออกมาตรการอย่างต่อเนื่องของหลายประเทศเพื่อดึงนักท่องเที่ยวต่างชาติให้มาท่องเที่ยวในประเทศและส่งเสริมให้ประเทศของตนกลายเป็นจุดหมายปลายทางสำคัญของนักท่องเที่ยวทั่วโลก

โรงแรมภายใต้กองทรัสต์ให้ความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพการให้บริการในมิติต่างๆ ครอบคลุมเวลา โดยเน้นกลยุทธ์สร้างประสบการณ์ส่วนบุคคล หรือ ประสบการณ์ท้องถิ่น และการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness) ขณะเดียวกันก็ผสานแนวคิดด้านความยั่งยืนของสังคม และสิ่งแวดล้อมปรับใช้ในการทำธุรกิจ

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

2) สรุปเหตุการณ์สำคัญ

- 1) โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีการปิดห้องพักรับบางส่วนเพื่อปรับปรุง

โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีการปิดปรับปรุงห้องพักรับบางส่วน จำนวน 58 ห้อง เพื่อเปลี่ยนทาสีภายในห้องพักรับ และปรับปรุงห้องอาหารลากูน่า คาเฟ่ และ Coffee Corner บริเวณล็อบบี้เพื่อรองรับแขกต่างชาติ ในช่วง Low Season ปรับปรุงห้องอาหาร Casuarina Beach ให้เป็นที่ร้านอาหารกึ่งบาร์แนว Beach club และได้ดำเนินการปรับปรุงเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว และสามารถเปิดให้บริการในช่วงอย่างเต็มรูปแบบในช่วงไตรมาส 4/2568

- 2) โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีการทยอยปิดห้องพักรับเพื่อปรับปรุงห้องเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีการทยอยปิดห้องพักรับเพื่อปรับปรุงห้องเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยแบ่งเป็น 3 เฟส ปี 2568 – 2569 โดยปัจจุบันการปรับปรุงห้องพักรับเฟสที่ 1 ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว จำนวน 23 วิลล่า พร้อมจัดหาผลประโยชน์ ในช่วง High Season โดยวิลล่าที่เหลือ ขณะที่ห้องพักรับที่เหลือจะดำเนินการปรับปรุงให้แล้วเสร็จภายในปี 2569

- 3) การลาออกของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

นางศุภจี สุธรรมพันธุ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2568 เป็นต้นไป บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง คุณสุกัญญา สว่างวงศ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแทน

- 4) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานและกำไรสะสมรอบวันที่ 1 มกราคม 2568 – 30 มิถุนายน 2568

กองทรัสต์ DREIT มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานและกำไรสะสมรอบวันที่ 1 มกราคม 2568 – 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 142,300,000.00 บาท หรือในอัตราหน่วยละ 0.2000 บาทต่อหน่วยโดยได้ดำเนินการจ่ายไปเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568

- 5) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานและกำไรสะสมรอบวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 กองทรัสต์ DREIT มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานและกำไรสะสมรอบวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 135,185,000.00 บาท หรือในอัตราหน่วยละ 0.1900 บาทต่อหน่วยโดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยที่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 11 มีนาคม 2569 และกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 30 มีนาคม 2569

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

3) สรุปผลการดำเนินงาน

โดยผลการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศไทย

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	
	2567	2568	2567	2568
รอบผลการดำเนินงาน				
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

จากตารางแสดงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ DREIT พบว่า ผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ดีขึ้นกว่าปีก่อนหน้าเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม ทางโรงแรมยังคงมีปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วน จำนวน 58 ห้อง เพื่อเปลี่ยนทาสีภายในห้องพักแขก และปรับปรุงห้องอาหารลากูน่า คาเฟ่ และ Coffee Corner บริเวณล็อบบี้เพื่อรองรับแขกต่างชาติ ปรับปรุงห้องอาหาร Casuarina Beach ให้เป็นที่ร้านอาหารกึ่งบาร์แนว Beach club โดยนักท่องเที่ยวหลักของโรงแรมยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรปเช่น นักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย และอังกฤษ และนักท่องเที่ยวอินเดีย ในส่วนของโรงแรมดุสิตธานี หัวหินนั้น ผลการดำเนินงานน้อยลงกว่าปีที่แล้ว สืบเนื่องมาจากอัตราการเข้าพักที่ลดลงจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย โดยปัจจัยหลักยังคงมาจาก อุบัติเหตุที่เกิดขึ้นหลายครั้งบริเวณถนนพระรามสอง รวมถึงหื่นครวเรือนสูงของคนไทยซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักยังคงอยู่ในระดับที่สูง โดยนักท่องเที่ยวหลักยังคงเป็นนักท่องเที่ยวไทย กลุ่มประชุมและสัมมนา นักท่องเที่ยวชาวอินเดียนิยมเดินทางมาจัดงานเลี้ยงที่โครงการส่วนขยาย โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (The Stable) ในขณะที่โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้และอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นกว่าปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามโรงแรมยังคงไม่ได้สามารถรับรู้ค่าเช่าผันแปรได้ ส่วนหนึ่งยังคงมาจาก การแข่งขันทางด้านการตลาดยังคงสูง จึงส่งผลให้โรงแรมมีผลการดำเนินงานที่น้อยลงกว่าปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ทางโรงแรมมีการทยอยปิดห้องพักเพื่อปรับปรุงห้องเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยแบ่งเป็น 3 เฟส ปี 2568 – 2569 โดยปัจจุบันการปรับปรุงห้องพักเฟสที่ 1 ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว จำนวน 23 วิลล่า พร้อมจัดหาผลประโยชน์ ในช่วง 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 ส่งผลให้

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

รายต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 4,812 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 317 บาทต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 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 ทำให้รายต่อห้องพัก (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

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศมัลดีฟส์

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

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

4) สรุปฐานะทางการเงิน

รายได้รวมของกองทรัสต์ในรอบปี 2568 มีจำนวน 543.51 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.32 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากซึ่งเป็นผลมาจากค่าเงินบาทแข็งค่า ส่งผลให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าคงที่ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์สกุลเงินบาทไทยลดลง อย่างไรก็ตามโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูนา ภูเก็ต และโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ที่ยังคงมีการรับรู้รายได้ค่าเช่าผันแปรจากผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในรอบปี 2568 มีจำนวน 161.82 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.35 จากรอบปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 381.69 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.01 จากรอบปีก่อนหน้า

เมื่อรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนและอื่นๆ จำนวน 159.46 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน 114.50 ล้านบาทที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 222.24 ล้านบาท

ปัจจุบันกองทรัสต์มีอัตราความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) คือ 4.59 เท่า และอัตราหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) คือ 0.37 เท่า

5) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ทำการปรับปรุงใหญ่ของทั้ง 2 โรงแรมในประเทศไทยไปแล้วตั้งแต่ช่วงปี 2560-2563 และยังมีเหลืออีกหนึ่งโรงแรมในมัลดีฟส์ที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของกองทรัสต์ที่ต้องการพัฒนาทรัพย์สินให้มีศักยภาพทัดเทียมคู่แข่งและมีความพร้อมในการหารายได้ กองทรัสต์กำลังอยู่ในระยะพิจารณาความเหมาะสมการปรับปรุงใหญ่ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งอาจจะส่งผลต่อการรับรู้รายได้ค่าเช่าผันแปรในช่วงระหว่างปรับปรุงโรงแรม

นอกจากนี้สภาพตลาดนักท่องเที่ยวจีน ซึ่งเป็นลูกค้าหลักของโรงแรมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาที่มีอัตราการเติบโตที่น้อยลง จากสภาพเศรษฐกิจภายในของจีน รวมทั้งการท่องเที่ยวที่มัลดีฟส์เผชิญภาวะที่ท้าทายจากคู่แข่งที่เกิดขึ้น และสไตล์การท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป ค่าเงินที่แข็งค่าและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยในการหารายได้ในช่วงปีที่ผ่านมา ทำให้โรงแรมจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ในการหาตลาดใหม่อื่นๆ มาทดแทน จัดแพคเกจที่น่าดึงดูด ขณะเดียวกันก็ต้องสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจผ่านงานบริการ ให้ลูกค้ากลับมาใช้บริการอีกครั้ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรรณท์ อัครกิตติเมธิน)

กรรมการผู้จัดการกองทรัสต์