

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

DREIT-0503/2569

วันที่ 13 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงรายละเอียดสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้รวมของกองทรัสต์ในรอบไตรมาส 1/2569 มีจำนวน 251.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.66 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมดังกล่าวส่วนใหญ่ ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 250.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.76 จากผลประกอบการที่ดีขึ้นของโรงแรมทั้ง 3 แห่ง ซึ่งเป็นฤดูท่องเที่ยวประจำปี

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในรอบไตรมาส 1/2569 คือ 30.76 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34.97 จากไตรมาส 1/2568 เนื่องจากต้นทุนทางการเงินและอื่นๆลดลง จึงทำให้กำไรจากการลงทุนของกองทรัสต์จึงเพิ่มขึ้นเป็น 220.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.27 จากไตรมาส 1/2568

เมื่อรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนและอื่นๆ จำนวน 58.17 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งเกิดจากการบันทึกบัญชีและรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดจากเงินลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 278.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.86 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยผลการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังนี้

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศไทย

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	
	ไตรมาส 1/2568	ไตรมาส 1/2569	ไตรมาส 1/2568	ไตรมาส 1/2569
อัตราการเข้าพัก	90.75%	91.70%	73.09%	74.37%
อัตราค่าห้องพัก	10,222	11,244	4,045	4,081
รายได้ต่อห้องพัก	9,276	10,311	2,957	3,035
รายได้รวม (ล้านบาท)	243.89	276.74	141.34	140.61
EBITDA (ล้านบาท)	146.68	171.79	47.94	53.35

จากตารางแสดงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ DREIT ในประเทศไทย พบว่า ในช่วงไตรมาส 1/2569 มีพัฒนาการที่ดีขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ยังคงได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวนมาก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากทวีปยุโรปที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการฟรีวีซ่า ในขณะที่ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน แม้จะมีปัจจัยภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อความไม่สะดวกในการเดินทางของนักท่องเที่ยวบ้าง แต่โรงแรมยังคงทำผลการดำเนินงานได้อย่างดี

ในส่วนองแสดงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ DREIT ในประเทศ มัลดีฟส์ พบว่า ในช่วงไตรมาส 1/2569 โรงแรมมีอัตราการเข้าพักต่ำกว่าปีก่อนหน้า แต่ในขณะเดียวกันมีอัตราค่าห้องพักที่สูงขึ้นส่งผลให้ผลการดำเนินงานโดยรวมดีกว่าปีก่อนหน้า เนื่องจากการปรับปรุงห้องพักทยอยเสร็จสมบูรณ์ จึงทำให้ Revpar มีระดับใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

สำหรับโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 91.70 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 0.95 ในทำนองเดียวกันอัตราห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) อยู่ที่ 11,244 บาทต่อห้องต่อคืนในช่วงไตรมาส 1/2569 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 1,022 บาทต่อห้องต่อคืน ส่งผลให้รายต่อห้องพัก (Revpar) ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 10,311 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,035 บาทต่อห้องต่อคืน โดยในช่วง 3 เดือนแรกของปี โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 276.74 และ 171.79 ล้านบาท ตามลำดับ

โรงแรมดุสิตธานี หัวหินมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 74.37 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.28 อัตราห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) อยู่ที่ 4,081 บาทต่อห้องต่อคืน ในช่วงไตรมาส 1/2569 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 36 บาทต่อห้องต่อคืน สาเหตุหลักมาจากมีกลุ่มงานเลี้ยงแต่งงานเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมากช่วงฤดูท่องเที่ยว ทำให้รายต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3,035 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 78 บาทต่อห้องต่อคืน โดย

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

ในช่วง 3 เดือนแรกของปีโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 140.61 และ 53.35 ล้านบาท ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศมัลดีฟส์

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	
	ไตรมาส 1/2568	ไตรมาส 1/2568
อัตรการเข้าพัก	87.67%	80.77%
อัตราค่าห้องพัก	604	705
รายได้ต่อห้องพัก	530	569
รายได้รวม (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	7.73	7.91
EBITDA (ล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	3.21	3.38

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตรการเข้าพักเฉลี่ยที่ร้อยละ 80.77 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 7.87 ในขณะที่เดียวกันราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรม (Average room rate) ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2569 คิดเป็น 705 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืนซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 101 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ห้องพักเฉลี่ยของห้องพักที่เปิดขายทั้งหมด (REVPAR) ของโรงแรมจึงอยู่ที่ 569 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 39 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน การลดลงของอัตรการเข้าพักคาดว่าเป็นผลกระทบจากความสัมพันธ์ทางการเมืองที่ตึงเครียดส่งผลให้เกิดการยกเลิกเที่ยวบินและการจองห้องพักบางส่วน อย่างไรก็ตามอัตราค่าห้องพักที่เพิ่มขึ้นช่วยลดผลกระทบจากประเด็นดังกล่าว ทำให้ในช่วง 3 เดือนแรกของปีโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 7.91 และ 3.38 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ นอกจากนี้โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ยังมีการวางแผนการปรับปรุงห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ตามการแข่งขันในตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันตามสภาวะตลาดการท่องเที่ยวของประเทศมัลดีฟส์ที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรรณท์ อัครกิตติเมธิน)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด