DREIT-1102/2569 วันที่ 11 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงรายละเอียดสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้รวมของกองทรัสต์ในรอบไตรมาส 3/2569 มีจำนวน 433.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.45 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมดังกล่าวส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 430.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.21 แม้ว่าโรงแรมในประเทศไทยจะอยู่ในช่วงฤดูโลว์ซีซั่น

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในรอบไตรมาส 3/2569 เท่ากับ 104.79 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.25 จากไตรมาส 3/2568 โดยเป็นผลต่อเนื่องจากต้นทุนทางการเงินลดลงและมีรายการปรับปรุงสินทรัพย์และหนี้สินทางภาษีของโรงแรมในมัลดีฟส์ จึงทำให้กำไรจากการลงทุนของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 328.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.66 จากไตรมาส 3/2568

เมื่อรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนและอื่นๆ จำนวน 90.01 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 418.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 129.30 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยผลการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์สาหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

Dusit Thani
PROPERTIES REIT

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศไทย

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	
รอบผลการดำเนินงาน	ไตรมาส 3/2569	ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 3/2569	ไตรมาส 3/2568
อัตราการเข้าพัก	69.54%	64.53%	61.42%	60.93%
อัตราค่าห้องพัก	7,254	6,889	3,748	3,654
รายได้ต่อห้องพัก	5,044	4,445	2,302	2,226
รายได้รวม (ล้านบาท)	**444.17**	**379.50**	**309.71**	**308.09**
EBITDA (ล้านบาท)	**202.37**	**158.36**	**72.77**	**65.72**

สำหรับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ DREIT ในประเทศไทย โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ตในช่วงไตรมาสที่ 3 ซึ่งเป็นช่วงฤดูโลว์ซีซั่นของจังหวัดภูเก็ต มีรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเกือบทั้งไตรมาสยกเว้นในเดือนกันยายน โรงแรมได้รับผลประโยชน์จากช่วงปิดเทอมฤดูร้อนของกลุ่มประเทศยุโรประหว่างเดือนกรกฎาคมและสิงหาคม รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มยังคงดีต่อเนื่องแม้ว่าในไตรมาสนี้ไม่มีการส่งเสริมจากงานจัดเลี้ยง โรงแรมยังคงมีลูกค้าหลักเป็นนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่มีระยะเวลาการเข้าพักเฉลี่ยสูงสุด โรงแรมดุสิตธานี หัวหินแสดงผลการดำเนินงานที่แข็งแรงในเดือนที่มีลูกค้ากลุ่ม MICE อย่างไรก็ตามโรงแรมได้รับผลกระทบจากโลว์ซีซั่นเช่นกันในเดือนกันยายน

สำหรับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้ DREIT ในประเทศมัลดีฟส์ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ยังคงได้รับผลกระทบจากจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศมัลดีฟส์ที่ลดน้อยลงในช่วงแรกของไตรมาส จำนวนนักท่องเที่ยวตลอดทั้งปีมีจำนวนต่ำกว่าปีก่อนหน้า ในช่วงครึ่งหลังของไตรมาสจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนเริ่มเพิ่มสูงขึ้น โรงแรมมีการใช้กลยุทธ์การลดอัตราค่าห้องเพื่อจับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มุ่งเน้นความคุ้มค่า ส่งผลให้มีรายได้ในช่วงท้ายไตรมาสสูงกว่าปีที่ผ่านมา โครงการปรับปรุงห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เริ่มทยอยแล้วเสร็จ คาดว่าหลังจากเสร็จสมบูรณ์จะสามารถทำให้อัตราค่าห้องพักเพิ่มสูงขึ้น

โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 69.54 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 5.01 ขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 7,254 บาทต่อห้องต่อคืน พิ่มขึ้น 365 บาทต่อห้องต่อคืนจากปีก่อน ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพักที่มีอยู่ (RevPAR) อยู่ที่ 5,044 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้น 599 บาทต่อห้องต่อคืนจากปีก่อน ทั้งนี้ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีรายได้รวมและกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อยู่ที่ 444.17 ล้านบาท และ 202.37 ล้านบาท ตามลำดับ

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีอัตราการเข้าพักในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 61.42 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 3,748 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้น 99 บาทต่อห้องต่อคืนจากปีก่อน

รายได้ต่อห้องพักอยู่ที่ 2,302 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้น 76 บาทต่อห้องต่อคืนจากปีก่อน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โรงแรมมีรายได้รวมและกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อยู่ที่ 309.71 ล้านบาท และ 72.77 ล้านบาท ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศมัลดีฟส์

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	
รอบผลการดำเนินงาน	**ไตรมาส 3/2569**	**ไตรมาส 3/2568**
อัตราการเข้าพัก	68.12%	70.13%
อัตราค่าห้องพัก	496	483
รายได้ต่อห้องพัก	389	339
รายได้รวม (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	**16.41**	**16.27**
EBITDA (ล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	**4.41**	**4.22**

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 68.12 ลดลงร้อยละ 2.01 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 496 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้น 13 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืนจากปีก่อน มีรายได้ต่อห้องพักอยู่ที่ 389 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้น 50 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืนจากปีก่อน ทั้งนี้ ในไตรมาส 3 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้รวมและกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อยู่ที่ 16.41 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 4.41 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรนนท์ อัศวกิตติเมธิน)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด