

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

DREIT-0201/2567

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงรายละเอียดสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้รวมของกองทรัสต์ในรอบปี 2566 มีจำนวน 514.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.38 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจาก การรับรู้รายได้ค่าเช่าผันแปรจากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต และ โครงการโรงแรมดุสิตธานีหัวหิน จากการเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามายังประเทศไทยอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากกิจกรรมการเศรษฐกิจที่กลับสู่สภาวะปกติหลังสถานการณ์โควิด-19 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาวจีนหลังรัฐบาลจีนมีการเปิดประเทศ และการกลับมาของนักท่องเที่ยวรัสเซียโดยเฉพาะกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงที่หันมาเที่ยวประเทศไทยแทนการไปยุโรปที่หลายชาติมีมาตรการการคว่ำบาตรยกเลิกเที่ยวบินจากรัสเซีย

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในรอบปี 2566 มีจำนวน 167.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.21 จากรอบปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1/2566 ตั้งแต่อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 346.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.06 จากรอบปีก่อนหน้า

เมื่อรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนและอื่นๆ จำนวน 76.50 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 56.31 ล้านบาท และผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 15.98 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 270.25 ล้านบาท ลดลงจำนวน 48.83 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 15.20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

โดยผลการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศไทย

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	
	2565	2566	2565	2566
รอบผลการดำเนินงาน				
อัตราการเข้าพัก	65%	75%	52%	59%
อัตราค่าห้องพัก	3,912	5,337	3,319	3,590
รายได้ต่อห้องพัก	2,539	4,014	1,736	2,135
รายได้รวม (ล้านบาท)	310.88	482.02	309.29	389.91
EBITDA (ล้านบาท)	98.69	199.44	80.30	86.35

จากตารางแสดงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ DREIT พบว่า ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ในประเทศไทยมีการเติบโตทั้งรายได้และกำไรที่ดีขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กลับสู่สภาวะปกติจากการเปิดประเทศเต็มรูปแบบในหลายประเทศทั่วโลกซึ่งทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนที่สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จึงเกิดการรับรู้รายได้ค่าเช่าผ่านแปรจากการดำเนินงานของโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต และ โครงการโรงแรม ดุสิตธานี หัวหิน อย่างไรก็ดี ผลการดำเนินงานของดำเนินงานในรอบปี 2566 ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ยังคงน้อยกว่าเกณฑ์ที่จะทำให้กองทรัสต์สามารถรับรู้ค่าเช่าผ่านแปรจากการดำเนินงานของโครงการได้ โดยมีปัจจัยหลักจากอุปทานห้องพักที่เปิดทำการในมัลดีฟส์ปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงต้นทุนพลังงานและค่าครองชีพยังคงปรับตัวสูงขึ้น ความขัดแย้งระหว่างอินเดียและมัลดีฟส์ที่ส่งผลต่อจำนวนนักท่องเที่ยวอินเดียที่ลดลง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของจากรัสเซีย นอกจากนี้นักท่องเที่ยวมีทางเลือกในการเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้นจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบในหลายแห่งทั่วโลก

สำหรับโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในรอบปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 75 ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 10 ในทำนองเดียวกันอัตราห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) อยู่ที่ 5,337 บาทต่อห้องต่อคืน ในรอบปี 2566 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 1,425 บาทต่อห้องต่อคืน ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 4,014 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,475 บาทต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 482.02 และ 199.44 ล้านบาท ตามลำดับ

โรงแรมดุสิตธานี หัวหินมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในรอบปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 59 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 7 ในขณะที่อัตราห้องพักเฉลี่ย (Average room rate) อยู่ที่ 3,590 บาทต่อห้องต่อคืนในรอบปี 2566 ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 271 บาทต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,135 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 399 บาทต่อห้องต่อคืน โดย

Dusit Thani

PROPERTIES REIT

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 389.91 และ 86.35 ล้านบาท ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT ในประเทศมัลดีฟส์

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	
	2565	2566
รอบผลการดำเนินงาน		
อัตราการเข้าพัก	66%	67%
อัตราค่าห้องพัก	503	469
รายได้ต่อห้องพัก	333	313
รายได้รวม (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	21.52	20.41
EBITDA (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	6.66	5.17

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในรอบปี 2566 ที่ร้อยละ 67 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 1 ในขณะที่เดียวกันอัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average room rate) อยู่ที่ 469 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ซึ่งต่ำกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 34 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 313 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน ซึ่งต่ำกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 20 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน โดยโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 20.41 และ 5.17 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรนนท์ อัครกิตติเมธิน)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด