

# Dusit Thani

## PROPERTIES REIT

DREIT-1103/2566

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงรายละเอียดสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้รวมของกองทรัสต์ในงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 370.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 32.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.49 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่กองทรัสต์สามารถรับรู้รายได้จากค่าเช่าผันแปรจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนในประเทศไทย เป็นผลมาจากสถานการณ์การท่องเที่ยวที่มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งส่วนการท่องเที่ยวในประเทศของชาวไทย และ การเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวของชาวต่างชาติ ในขณะที่กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน จำนวน 123.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 16.45 ล้านบาทหรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.35 เป็นผลมาจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 246.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จำนวน 15.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.77 เมื่อรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนและอื่นๆ จำนวน 108.34 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งเกิดจากการบันทึกบัญชี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 355.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 29.26 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 7.61 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

# Dusit Thani

## PROPERTIES REIT

โดยผลการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต (ล้านบาท)		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (ล้านบาท)		โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ (ล้านเหรียญ)	
	9 เดือน / 2565	9 เดือน / 2566	9 เดือน / 2565	9 เดือน / 2566	9 เดือน / 2565	9 เดือน / 2566
อัตราการเข้าพัก	60%	76%	51%	58%	66%	62%
อัตราค่าห้องพัก	3,389	4,941	3,216	3,491	489	461
รายได้ต่อห้องพัก	2,032	3,777	1,649	2,014	321	285
รายได้รวม	187.82	341.28	218.93	273.68	15.59	13.97
EBITDA	44.65	131.14	55.04	55.07	4.96	3.08

จากตารางแสดงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ DREIT พบว่า ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ในประเทศไทยมีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก อุปทานของโรงแรมที่เปิดดำเนินการใหม่ในประเทศมัลดีฟส์มีมากขึ้นอย่างชัดเจน จึงทำให้ธุรกิจโรงแรมในประเทศมัลดีฟส์เผชิญการแข่งขันด้านตลาดมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนพลังงานและค่าครองชีพยังปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้นักท่องเที่ยวมีทางเลือกในการท่องเที่ยวมากขึ้นจากการเปิดประเทศในหลายๆประเทศ

สำหรับโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในงวดเก้าเดือนของปี 2566 ที่ร้อยละ 76 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 16 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average room rate) อยู่ที่ 4,941 บาทต่อห้องต่อคืน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 1,552 บาทต่อห้องต่อคืน ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3,777 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 1,745 บาทต่อห้องต่อคืน โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 341.28 และ 131.14 ล้านบาท ตามลำดับ

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในงวดเก้าเดือนของปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 58 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 7 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average room rate) อยู่ที่ 3,491 บาทต่อห้องต่อคืน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 275 บาทต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,014 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 365 บาทต่อห้องต่อคืน โดยในช่วงเก้าเดือนแรกของปีโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 273.68 และ 55.07 ล้านบาท ตามลำดับ

# Dusit Thani

## PROPERTIES REIT

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในงวดเก้าเดือนของปี 2566 ที่ร้อยละ 62 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 4 ในขณะที่เดียวกันอัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average room rate) อยู่ที่ 461 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ซึ่งต่ำกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 28 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 285 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน ซึ่งต่ำกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 36 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน โดยในช่วงเก้าเดือนแรกของปีโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 13.97 และ 3.08 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรนนท์ อัครกิตติเมธิน)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด