

# Dusit Thani

## PROPERTIES REIT

DREIT-0802/2566

วันที่ 11 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

รายได้รวมของกองทรัสต์ในงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวน 267.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 33.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.11 เป็นผลมาจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ส่งผลบวกต่อการท่องเที่ยวภายในประเทศ รวมถึงการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีอย่างต่อเนื่อง โดยยอดรวมจำนวนนักท่องเที่ยว 6 เดือนแรกกว่า 16 ล้านคน ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าถึง 5 เท่า จึงทำให้กองทรัสต์สามารถรับรู้รายได้จากค่าเช่าผันแปรจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนในประเทศไทย โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน จำนวน 81.22 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 186.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จำนวน 24.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนและอื่นๆ จำนวน 63.60 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งเกิดจากการบันทึกบัญชี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 250.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 63.12 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 33.75 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

# Dusit Thani

## PROPERTIES REIT

โดยผลการดำเนินงานของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต (ล้านบาท)		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (ล้านบาท)		โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ (ล้านเหรียญ)	
รอบผลการดำเนินงาน	6 เดือน / 2565	6 เดือน / 2566	6 เดือน / 2565	6 เดือน / 2566	6 เดือน / 2565	6 เดือน / 2566
อัตราการเข้าพัก	59%	83%	46%	59%	73%	60%
อัตราค่าห้องพัก	3,876	5,594	3,101	3,630	522	537
รายได้ต่อห้องพัก	2,296	4,662	1,432	2,149	379	322
รายได้รวม	136.17	273.58	119.91	190.73	11.87	9.92
EBITDA	38.83	122.38	22.06	44.23	4.59	2.65

จากตารางแสดงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ DREIT พบว่า ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ในประเทศไทยปรับตัวดีขึ้นจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักและใช้บริการมากขึ้น โดยเป็นผลมาจากประเทศไทยยกเลิกข้อจำกัดการเดินทางทั้งหมดในเดือน ตุลาคม 2565 นอกจากนี้เงินได้ยกเลิกนโยบายโควิดในเดือน มกราคม 2566 และ การเดินทางทางอากาศระหว่างประเทศดีขึ้น ขณะที่โรงแรมที่ลงทุนในประเทศมัลดีฟส์ กลับเข้าสู่ภาวะแข่งขันด้านตลาดมากขึ้น เนื่องจาก supply ของโรงแรมใหม่ที่เปิดใหม่ในประเทศมากขึ้น และนักท่องเที่ยวมีทางเลือกในการเดินทางหลากหลายจากการเปิดประเทศในทุกทวีป นอกจากนี้จำนวนนักท่องเที่ยวบางส่วนจากรัสเซียและยูเครนซึ่งเป็นลูกค้าหลักลดลงจากการระงับเที่ยวบินเข้าสู่มัลดีฟส์ ส่วนต้นทุนพลังงานและค่าสินค้าปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลต่อการตัดสินใจในท่องเที่ยวด้วยเช่นกัน

สำหรับโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในงวด 6 เดือนของปี 2566 ที่ร้อยละ 83 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 24 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average room rate) อยู่ที่ 5,594 บาทต่อห้องต่อคืน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 1,718 บาทต่อห้องต่อคืน ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 4,662 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 2,366 บาทต่อห้องต่อคืน โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปี โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 273.58 และ 122.38 ล้านบาท ตามลำดับ

เนื่องด้วยโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ตได้รับผลกระทบจากพายุและกระแสลมแรงในทุกปีส่งผลต่อหลังคาและโครงสร้างหลังคาที่เสื่อมสภาพอายุการใช้งานหล่นแตกและทำความเสียหายแก่ห้องพักและพื้นที่โดยรอบ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้เข้ามาพักได้ คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้อนุมัติงบประมาณเร่งด่วนสำหรับซ่อมแซมหลังคาและส่วนที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของผู้เข้าพัก จำนวน 71.32 ล้านบาท ซึ่งจะดำเนินการในปี 2566 ขณะที่ยังงบประมาณ

# Dusit Thani

## PROPERTIES REIT

ปรับปรุงรายการอื่นสำหรับทุกโรงแรมที่กองทรัสต์ลงทุนในปี 2566 เท่ากับ 210.82 ล้านบาท โดยรายการงบประมาณปรับปรุงประจำปี 2566 ดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณในกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) ในงวด 6 เดือนของปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 59 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 13 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average room rate) อยู่ที่ 3,630 บาทต่อห้องต่อคืน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 529 บาทต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,149 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 717 บาทต่อห้องต่อคืน โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปีโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 190.73 และ 44.23 ล้านบาท ตามลำดับ

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในงวด 6 เดือนของปี 2566 ที่ร้อยละ 60 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 13 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average room rate) อยู่ที่ 537 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ซึ่งสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 15 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 322 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน ซึ่งต่ำกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 57 ดอลลาร์สหรัฐต่อห้องต่อคืน โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปีโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีรายได้รวมและกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 9.92 และ 2.65 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรนนท์ อัครกิตติเมธิน)

กรรมการผู้จัดการ