

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่า
ดีทีพี โฮสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
รายงานการสอบทาน และ งบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (รวมเรียกว่า "ข้อมูลทางการเงิน ระหว่างกาล") ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล เหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงิน ระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความ เชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็น ต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 4 เกี่ยวกับการปรับปรุงงบการเงินงวดก่อนย้อนหลังสำหรับรายการรายได้อื่นที่ไม่ได้บันทึกและการถือว่าบัญชีเงินฝากที่เกี่ยวกับเงินประกันการเช่าไม่ใช่สินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยกองทรัสต์ฯ ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อสะท้อนผลกระทบของรายการปรับปรุงดังกล่าว ซึ่งรวมถึงงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปจากการสอบทานอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงิน (ก่อนการปรับปรุงตามหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 4) และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566

สุชาดา ตันติโอพาร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 12 พฤษภาคม 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่) (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	7	4,107,000	4,107,000
เงินฝากธนาคาร	8	7,955	11,570
ดอกเบี้ยค้างรับ		9	-
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค้างรับ		320	320
รายได้อื่นค้างรับ		15,776	13,150
ลูกหนี้กรรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		15,569	15,594
รวมสินทรัพย์		4,146,629	4,147,634
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	9	39,254	40,268
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	1,000,000	1,000,000
รวมหนี้สิน		1,039,254	1,040,268
สินทรัพย์สุทธิ		3,107,375	3,107,366
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์		3,107,000	3,107,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	11	375	366
สินทรัพย์สุทธิ		3,107,375	3,107,366
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0012	10.0011
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		310,700,000	310,700,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน โฮสพิทอลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

	31 มีนาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	ราคาทุน ตัดจำหน่าย (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน ตัดจำหน่าย (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 7)						
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า						
โครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีข้อตกลงในการขายคืนให้แก่เจ้าของเดิม	3,797,000	3,797,000	92.45	3,797,000	3,797,000	92.45
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์						
โครงการยูเขาใหญ่ที่มีข้อตกลงในการขายคืนให้แก่เจ้าของเดิม	310,000	310,000	7.55	310,000	310,000	7.55
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,107,000	4,107,000	100.00	4,107,000	4,107,000	100.00
		-			-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

2566

รายได้จากการลงทุน

รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

54,373

ดอกเบี้ยรับ

9

รายได้อื่น

22,114

รวมรายได้

76,496

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

5,540

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

2,189

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

150

ค่าใช้จ่ายอื่น

2

ต้นทุนทางการเงิน

14,233

รวมค่าใช้จ่าย

22,114

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

54,382

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

54,382

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

		(หน่วย: พันบาท)
	หมายเหตุ	2566
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		54,382
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>54,382</u>
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายละ	12	(54,373)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		<u>9</u>
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด (ปรับปรุงใหม่)	4	<u>3,107,366</u>
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		<u><u>3,107,375</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

	หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท) 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		54,382
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน		
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น		(9)
รายได้อื่นค้างรับเพิ่มขึ้น		(2,626)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (ภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลดลง		25
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นลดลง		(886)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		14,233
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน		65,119
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายละ	12	(54,373)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(14,361)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(68,734)
เงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ		(3,615)
เงินฝากธนาคารต้นงวด		11,570
เงินฝากธนาคารปลายงวด		7,955
		-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดิทีพี ฮอสพิทอลลิตี
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน**

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

**1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดิทีพี ฮอสพิทอลลิตี
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดิทีพี ฮอสพิทอลลิตีที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 27 กันยายน 2565 ระหว่างบริษัท ดิทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ก่อทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2565 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก ดังนี้

- (1) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์) และรวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตั้งตรงที่ใช้ในการดำเนินโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด จากบริษัท แมกโนเลียส์ ฟันเนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- (2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยูเขาใหญ่ จากบริษัท แมกโนเลียส์ โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินกิจกรรมอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ดิทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทุนฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีของกองทุนฯ ที่นำเสนอครั้งล่าสุด (งบการเงินประจำงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565) ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้ออกไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทุนฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทุนฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น แบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทุนฯ และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ผู้จัดการกองทุนฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนถ้าผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปี บัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทุนฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4. รายการปรับปรุงงบการเงินงวดก่อน

ในงวดปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ได้มีการปรับปรุงงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ย้อนหลังเพื่อปรับปรุงรายการดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์ฯ ไม่ได้บันทึกรายการรายได้อื่นจำนวน 2.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่าที่กองทรัสต์ฯ สามารถเรียกเก็บจากบริษัท แมกโนเลียส์ โฟนเนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ตามสัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินระยะยาวโครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด จึงได้ปรับปรุงรายได้อื่นสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายได้อื่นค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2.6 ล้านบาท
- 2) ฝ่ายบริหารได้พิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมและไม่ได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของบัญชีเงินฝากสำหรับเงินประกันการเช่าที่เป็นหลักประกันภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เช่า เนื่องจากตามที่กำหนดในสัญญาเช่าผลประโยชน์ใดๆ จากเงินฝาก เช่น ดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารที่เป็นหลักประกันดังกล่าวจะเป็นของผู้เช่า รวมทั้งกองทรัสต์ฯ จะสามารถบังคับหลักประกันบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขและเหตุการณ์ที่ระบุในสัญญาเช่าเท่านั้น ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่ถือว่าบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ จึงปรับปรุงกลับรายการยอดคงเหลือของบัญชีเงินฝากสำหรับเงินประกันการเช่า และบัญชีเงินประกันการเช่า (หนี้สิน) ออกจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผลกระทบของรายการการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังดังกล่าวข้างต้นต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ตามที่เคย รายงานไว้	รายการ ปรับปรุง	ตามที่ ปรับปรุงใหม่
สินทรัพย์			
เงินฝากธนาคาร	65,977	(54,407)	11,570
รายได้อื่นค้างรับ	10,516	2,634	13,150
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	40,302	(34)	40,268
เงินประกันการเช่า	54,373	(54,373)	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	ตามที่เคย รายงานไว้	รายการ ปรับปรุง	ตามที่ ปรับปรุงใหม่
สินทรัพย์สุทธิ			
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(2,268)	2,634	366
สินทรัพย์สุทธิ	3,104,732	2,634	3,107,366
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9927	0.0084	10.0011

ผลกระทบของรายการการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังดังกล่าวข้างต้นต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ตามที่เคย รายงานไว้	รายการ ปรับปรุง	ตามที่ ปรับปรุงใหม่
รายได้อื่น	26,964	2,634	29,598
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	53,906	2,634	56,540

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

6. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และรวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตั้งคราที่ใช้ในการดำเนินโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเอวารด์
- (2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยูเอไอใหญ่

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในระหว่างงวดปัจจุบันไม่มีรายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าของเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่ามูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด ณ ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นมูลค่าที่มีพื้นฐานมาจากราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดของเงินลงทุนและเกิดขึ้นไม่ห่างจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยในการคำนวณมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายได้คำนึงถึงค่าของเงินตามเวลาและใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับซึ่งเป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ให้เช่าทรัพย์สินรวมทั้งมูลค่าการซื้อคืนตามสัญญาซื้อคืนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ ได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นทั้งหมดค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 10

ทั้งนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ฯ ได้วางเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการ โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการยู เขาใหญ่เป็นจำนวน 50.27 ล้านบาท และ 4.10 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะเป็นผู้ถือเงินประกันดังกล่าวไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้พิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมและไม่ได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของบัญชีเงินฝากสำหรับเงินประกันการเช่าที่เป็นหลักประกันภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เช่า เนื่องจากตามสัญญาเช่า ผลประโยชน์ใดๆ จากบัญชีเงินฝาก เช่น ดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารที่เป็นหลักประกันดังกล่าวจะเป็นของผู้เช่า และกองทรัสต์ฯ จะสามารถบังคับหลักประกันบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขและเหตุการณ์ที่ระบุในสัญญาเช่านั้น ดังนั้น จำนวนเงินของบัญชีเงินฝากธนาคารและเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าจึงไม่ถือเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ ยอดคงเหลือของบัญชีเงินฝากธนาคารสำหรับเงินประกันตามสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งรวมดอกเบี้ยเงินฝาก (หากมี) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีจำนวน 54.41 ล้านบาท

8. เงินฝากธนาคาร

	31 มีนาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	7,955	0.325	11,570	0.125
รวมเงินฝากธนาคาร	<u>7,955</u>		<u>11,570</u>	

(ตรวจสอบแล้ว)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

9. ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น

	31 มีนาคม 2566	(หน่วย: พันบาท) 31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,858	8,637
เจ้าหนี้อ้างซื้อเงินลงทุน	15,566	15,566
เจ้าหนี้เงินทรองจ่าย	10,000	10,000
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	5,463	5,777
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	207	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	160	288
รวมค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	39,254	40,268

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000 ล้านบาทนี้มีดอกเบี้ยอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่เบิกเงินกู้ยืม (วันที่ 28 กันยายน 2565) และถึงกำหนดชำระคืนเงินต้นในวันทำการธนาคารสุดท้ายของปีที่สามนับแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินจากการซื้อทรัพย์สินคืนของโครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และโครงการยูเขาใหญ่แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน ทั้งนี้ บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ไม่มียอดเคลื่อนไหวในระหว่างงวดปัจจุบัน

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ และหลักประกันทางธุรกิจ โดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว และสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ การจดทะเบียนบัญชีเงินฝากประกันค่าเช่า สัญญาโอนสิทธิในบัญชีเงินประกันค่าเช่าแบบมีเงื่อนไข นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวของกองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

11. กำไร (ขาดทุน) สะสม

	(หน่วย: พันบาท)
ขาดทุนสะสมต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ตามที่เคยรายงานไว้	(2,268)
รายการปรับปรุงใหม่ (หมายเหตุข้อ 4)	2,634
กำไรสะสม (ปรับปรุงใหม่)	366
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	54,382
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายละ (หมายเหตุข้อ 12)	(54,373)
กำไรสะสมปลายงวด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	375

12. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายละ

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
2 มีนาคม 2566	1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566	0.1750	54,373

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวดกองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยในระหว่างงวดปัจจุบันไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญของนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ผู้จัดการกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	5,540
ทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,189
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์	
ดอกเบี้ยรับ	9
ดอกเบี้ยจ่าย	14,233

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	31 มีนาคม 2566	(หน่วย: พันบาท) 31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)
<u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	5,521	5,931
<u>ทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	2,184	2,242
<u>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์</u>		
เงินฝากธนาคาร	7,955	11,570
ดอกเบี้ยค้างรับ	9	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000,000	1,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	160	288

14. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเงื่อนไขที่กล่าวในหมายเหตุประกอบการเงินข้อ 12 ของงบการเงินประจำงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

15. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566