

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่า  
ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2566

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์ฯ") ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เกี่ยวกับการปรับปรุงงบการเงินงวดก่อนย้อนหลังสำหรับรายการรายได้อื่นที่ไม่ได้บันทึก และการถือว่าบัญชีเงินฝากที่เกี่ยวกับเงินประกันการเช่าที่รับมาจากผู้เช่าไม่ใช่สินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยกองทรัสต์ฯ ได้ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนผลกระทบของรายการปรับปรุงข้างต้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

## เรื่องอื่น

งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสันทนาการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ก่อนการปรับปรุงตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4) ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สุชาดา ตันติโอฬาร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 กุมภาพันธ์ 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน  
งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	2566	(หน่วย: พันบาท) 2565 (ปรับปรุงใหม่)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	8	4,109,000	4,107,000
เงินฝากธนาคาร	9	7,724	11,570
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค้างรับ		320	320
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่น		14,182	13,150
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		15,566	15,594
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,146,792</b>	<b>4,147,634</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	10	37,383	40,268
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	11	1,000,000	1,000,000
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,037,383</b>	<b>1,040,268</b>
		<b>3,109,409</b>	<b>3,107,366</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	3,107,000	3,107,000
กำไรสะสม	13	2,409	366
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,109,409</b>	<b>3,107,366</b>
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0077	10.0011
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		310,700,000	310,700,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ สอศพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

	2566			2565		
	ราคาทุน	ร้อยละของ	ราคาทุน	ร้อยละของ		
	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 8)						
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า						
โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ						
MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีข้อตกลงในการขายคืนให้แก่เจ้าของเดิม	3,797,000	3,799,000	92.46	3,797,000	3,797,000	92.45
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์						
โครงการยูเขาใหญ่ที่มีข้อตกลงในการขายคืนให้แก่เจ้าของเดิม	310,000	310,000	7.54	310,000	310,000	7.55
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	<u>4,107,000</u>	<u>4,109,000</u>	<u>100.00</u>	<u>4,107,000</u>	<u>4,107,000</u>	<u>100.00</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: พันบาท)	
		สำหรับงวดตั้งแต่วันที่	
		27 กันยายน 2565	
		(วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	
		กองทรัสต์) ถึงวันที่	
	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม 2565
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
			(ปรับปรุงใหม่)
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		217,490	56,503
ดอกเบี้ยรับ		43	37
รายได้อื่น		94,500	22,088
<b>รวมรายได้</b>		<b>312,033</b>	<b>78,628</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15	22,305	5,911
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15	8,833	2,334
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,030	485
ค่าใช้จ่ายอื่น		474	228
ต้นทุนทางการเงิน		61,858	13,130
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>94,500</b>	<b>22,088</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>217,533</b>	<b>56,540</b>
<b>รายการกำไรขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินทุน	8	2,000	-
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>2,000</b>	<b>-</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>219,533</b>	<b>56,540</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)  
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่  
27 กันยายน 2565  
(วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง  
กองทรัสต์) ถึงวันที่  
31 ธันวาคม 2565  
(ปรับปรุงใหม่)

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	217,533	56,540
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2,000	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	219,533	56,540
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	12	3,107,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	14	(56,174)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	2,043	3,107,366
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด (ปรับปรุงใหม่)	4	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	3,109,409	3,107,366
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	(หน่วย: พันบาท) สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	219,533	56,540
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืน	-	(4,107,000)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	(2,000)	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับเพิ่มขึ้น	-	(320)
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(1,032)	(13,150)
ลูกหนี้กรมสรรพากร(ภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลดลง (เพิ่มขึ้น)	28	(15,594)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,315)	39,980
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	61,858	13,130
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>275,072</b>	<b>(4,026,414)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินสดรับจากการขายหน่วยลงทุน	-	3,107,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(217,490)	(56,174)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,000,000
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(61,428)	(12,842)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(278,918)</b>	<b>4,037,984</b>
<b>เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(3,846)</b>	<b>11,570</b>
เงินฝากธนาคารต้นงวด	11,570	-
<b>เงินฝากธนาคารปลายงวด</b>	<b>7,724</b>	<b>11,570</b>
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี  
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน**

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

**1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี  
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน**

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

- (1) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์) และรวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตั้งตรงที่ใช้ในการดำเนินโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด จากบริษัท แมกโนเลียส์ ฟันเนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- (2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยูเขาใหญ่ จากบริษัท แมกโนเลียส์ โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินกิจกรรมอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

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

## 2. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้น แบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯ และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนถ้าผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปี บัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

## 3. เกณฑ์ในการจัดหางบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

## 4. รายการปรับปรุงงบการเงินงวดก่อน

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

- 1) กองทรัสต์ฯ ไม่ได้บันทึกรายการรายได้อื่นจำนวน 2.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่าอยู่ที่กองทรัสต์ฯ สามารถเรียกเก็บจากบริษัท แมกโนเลียส์ โฟนเนสส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ตามสัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินระยะยาวโครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด จึงได้ปรับปรุงรายได้อื่นสำหรับงวดตั้งแต่วันที่

27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายได้อื่นค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2.6 ล้านบาท

- 2) ฝ่ายบริหารได้พิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมและไม่ได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของบัญชีเงินฝากสำหรับเงินประกันการเช่าที่เป็นหลักประกันภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เช่า เนื่องจากตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ผลประโยชน์ใดๆ จากบัญชีเงินฝาก เช่น ดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารที่เป็นหลักประกันดังกล่าวจะเป็นของผู้เช่า รวมทั้งกองทรัสต์ฯ จะสามารถบังคับหลักประกันบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขและเหตุการณ์ที่ระบุในสัญญาเท่านั้น ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่ถือว่าบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ จึงปรับปรุงกลับรายการยอดคงเหลือของบัญชีเงินฝากสำหรับเงินประกันการเช่า และบัญชีเงินประกันการเช่า (หนี้สิน) รวมทั้งเจ้าหนี้อื่นสำหรับผู้เช่าดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารที่รอนำส่งคืนให้กับผู้เช่าออกจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผลกระทบของรายการการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังดังกล่าวข้างต้นต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ตามที่เคย รายงานไว้		รายการ ปรับปรุง	ตามที่ ปรับปรุงใหม่
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินฝากธนาคาร	65,977	2)	(54,407)	11,570
รายได้อื่นค้างรับ	10,516	1)	2,634	13,150
<b>หนี้สิน</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	40,302	2)	(34)	40,268
เงินประกันการเช่า	54,373	2)	(54,373)	-
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>				
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(2,268)	1)	2,634	366
สินทรัพย์สุทธิ	3,104,732	1)	2,634	3,107,366
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>9.9927</b>		<b>0.0084</b>	<b>10.0011</b>

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

	(หน่วย: พันบาท)			
	ตามที่เคย รายงานไว้		รายการ ปรับปรุง	ตามที่ ปรับปรุงใหม่
รายได้อื่น	26,964	1)	2,634	29,598*
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	53,906	1)	2,634	56,540

\* หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 มีการจัดประเภทรายการใหม่เพิ่มเติม

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

*รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์*

รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุ 5.2) ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

*ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน*

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

*ค่าใช้จ่ายอื่น*

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

*เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน*

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเข้ามาและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดอายุการให้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการให้ผู้ขาย-ผู้เช่าซื้อทรัพย์สินคืนได้ตามเงื่อนไขในสัญญา เงินลงทุนดังกล่าวจะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน โดยวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุน โดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดตามกลไกตลาด และ

หลังจากนั้นกองทรัสต์ฯ จะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

### หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยกองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรง

### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือ ได้มีการขายหรือโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึง ได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่า จะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

### การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

## 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

## 5.4 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

## 5.5 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

## 5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนใหญ่เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนใหญ่เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม

กองทรัสต์ฯ หรือลูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุม เดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

## 5.7 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้ เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อ ปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอน หนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมใน ตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรม ของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานกำหนดให้ ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มียตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มี ลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณ มูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้น ของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่า ยุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ



## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

การวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนกำหนดโดยใช้มูลค่าตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยในการประเมินค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำเป็นต้องมีการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสม โดยจำนวนกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะกองทรัสต์ฯ จะได้รับประกอบด้วยค่าเช่าในอัตราที่ระบุในสัญญาเช่า (สัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 27 กันยายน 2568) และราคาขายคืนทรัพย์สินตามสัญญาที่ให้สิทธิซื้อคืนทรัพย์สินแก่ผู้ที่ยขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฯ (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8)

### กองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมเงินฝากบัญชีธนาคารสำหรับเงินมัดจำการเช่าที่ได้รับจากผู้เช่า

ในการพิจารณารายการบัญชีเงินฝากธนาคารสำหรับเงินประกันการเช่าที่เป็นหลักประกันภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เช่า ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมและไม่ได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของบัญชีเงินฝาก เนื่องจากตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ผลประโยชน์ใดๆ จากบัญชีเงินฝาก เช่น ดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารที่เป็นหลักประกันดังกล่าวจะเป็นของผู้เช่า รวมทั้งกองทรัสต์ฯ จะสามารถบังคับหลักประกันบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขและเหตุการณ์ที่ระบุในสัญญาเท่านั้น ดังนั้น กองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบัญชีเงินฝากดังกล่าว จึงเป็นเหตุให้ไม่ถือว่าบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ

## 7. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

## 8. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในโครงการดังต่อไปนี้

- โครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าช่วงพื้นที่บางส่วนในอาคารที่ใช้ประกอบกิจการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สิทธิการเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด รวมทั้งสิทธิการเช่าในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สิทธิการเช่าดังกล่าวข้างต้นหมดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2587
- โครงการยูเขาใหญ่ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการยูเขาใหญ่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการยูเขาใหญ่ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการยูเขาใหญ่

กองทรัสต์ฯ ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนข้างต้น โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และให้เช่าสำหรับโครงการยูเขาใหญ่ กลับคืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมเพื่อประกอบธุรกิจ โดยจะได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าคงที่เป็นระยะเวลา 3 ปี นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สินเดิมมีข้อตกลงซื้อคืนทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 3 โดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ โดยต้องแสดงจนเป็นที่พอใจแก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ว่ามีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง สำหรับโครงการยูเขาใหญ่ ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืนเจ้าของทรัพย์สินเดิมตกลงจะซื้อทรัพย์สินคืน (ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 3 เว้นแต่กองทรัสต์ฯ จะกำหนดเป็นอย่างอื่น โดยกองทรัสต์ฯ สามารถแจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินเดิมซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ฯ ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน สรุปได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	(หน่วย: พันบาท) สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด	4,107,000	-
ซื้อเงินลงทุน	-	4,107,000
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	2,000	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด	4,109,000	4,107,000

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 โดยผู้ประเมินใช้วิธีรายได้ (Income approach) ที่มีการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับตามสัญญาให้เช่าทรัพย์สินไปจนครบสามปี และมีสมมติฐานว่าคู่สัญญาจะซื้อคืนทรัพย์สินตามราคาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาการเช่าลงทุนของกองทรัสต์ฯ เมื่อครบสามปี ในวันที่ 27 กันยายน 2568 โดยผู้ประเมินได้กำหนดให้อัตราคิดลดคือร้อยละ 5.30 ต่อปี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนตามรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระดังกล่าว และเชื่อว่าไม่มีจำนวนความแตกต่างที่มีสาระสำคัญ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมีลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3 และในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์และทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ โดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าข้างต้นทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

ทั้งนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ฯ ได้วางเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการยูเขาใหญ่เป็นจำนวน 50.27 ล้านบาท และ 4.10 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินประกันดังกล่าวไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้พิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบัญชีเงินฝากดังกล่าว จึงไม่ถือว่าเป็นสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6) ทั้งนี้ ยอดคงเหลือของบัญชีเงินฝากธนาคารสำหรับเงินประกันตามสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งรวมดอกเบี้ยเงินฝาก (หากมี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 54.51 ล้านบาท

9. เงินฝากธนาคาร

	2566		2565	
	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) (ปรับปรุงใหม่)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	7,724	0.550	11,570	0.125
รวมเงินฝากธนาคาร	<u>7,724</u>		<u>11,570</u>	

10. ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,423	8,637
เจ้าหนี้อำนาจซื้อเงินลงทุน	15,566	15,566
เจ้าหนี้เงินทรองจ่าย	10,000	10,000
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	5,470	5,777
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	206	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	718	288
รวมค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	<u>37,383</u>	<u>40,268</u>

11. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000 ล้านบาทนี้มีดอกเบี้ยอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่เบิกเงินกู้ยืม (วันที่ 28 กันยายน 2565) และถึงกำหนดชำระคืนเงินต้นในวันทำการธนาคารสุดท้ายของปีที่สามนับแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินจากการซื้อทรัพย์สินคืนของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และโครงการยู เขาใหญ่แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน ทั้งนี้ บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินไม่มียอดเคลื่อนไหวในระหว่างปีปัจจุบัน

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ และการทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โครงการโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ การจดทะเบียนบัญชีเงินฝากประกันค่าเช่า สัญญาโอนสิทธิในบัญชีเงินประกันค่าเช่าแบบมีเงื่อนไข นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญา รวมถึงการรักษาอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

## 12. ทุนจากผู้ถือหุ้น

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2565 กองทรัสต์ฯจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์และมีหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนจำนวน 310.70 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,107 ล้านบาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สุทธิมีดังนี้

	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ยอดต้นงวด ณ วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-	-	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	310.70	10.00	3,107
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	310.70	10.00	3,107
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	310.70	10.00	3,107

## 13. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
ขาดทุนสะสมต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ตามที่เกยรายงานไว้	(2,268)
รายการปรับปรุงใหม่ (หมายเหตุข้อ 4)	2,634
กำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 (ปรับปรุงใหม่)	366
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	217,533
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2,000
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุน (หมายเหตุข้อ 14)	(217,490)
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,409

(หน่วย: พันบาท)

กำไรสะสม ณ วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ปรับปรุงใหม่)	56,540
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุข้อ 14)	(56,174)
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	<u>366</u>

#### 14. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	จำนวนเงิน
		(บาท)	(พันบาท)
<u>ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566</u>			
2 มีนาคม 2566	1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566	0.1750	54,372.50
1 มิถุนายน 2566	1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566	0.1750	54,372.50
31 สิงหาคม 2566	1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566	0.1750	54,372.50
30 พฤศจิกายน 2566	1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	0.1750	54,372.50
รวม		<u>0.7000</u>	<u>217,490.00</u>
<u>งวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565</u>			
1 ธันวาคม 2565	27 กันยายน 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	0.1808	56,174.56
รวม		<u>0.1808</u>	<u>56,174.56</u>

#### 15. ค่าใช้จ่าย

##### 15.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

##### 15.2 ค่าธรรมเนียมทราสต์ตี

ค่าธรรมเนียมทราสต์ตีคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

## 16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ทรัสต์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์
บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในระหว่างปีกองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญของนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	นโยบายการกำหนดราคา
<b>ผู้จัดการกองทรัสต์</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,305	5,911	หมายเหตุข้อ 15.1
<b>ทรัสต์</b>			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,833	2,334	หมายเหตุข้อ 15.2
<b>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์</b>			
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,000,000	หมายเหตุข้อ 11
ดอกเบี้ยจ่าย	61,858	13,130	หมายเหตุข้อ 11
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจ่าย	-	7,510	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
<b>บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</b>			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	217,490	56,503	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
รายได้อื่นและค่าธรรมเนียมกู้ยืมที่สามารถเรียกเก็บได้	94,500	29,598	เรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง (ระบุตามสัญญา)

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	2566	(หน่วย: พันบาท) 2565 (ปรับปรุงใหม่)
<b><u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u></b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	3,719	5,931
<b><u>ทรัสต์</u></b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1,473	2,242
<b><u>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์</u></b>		
เงินฝากธนาคาร	7,724	11,570
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000,000	1,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	718	288
<b><u>บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์</u></b>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,109,000	4,107,000
รายได้อื่นค้างรับ	14,182	13,150
เจ้าหนี้เงินทรองจ่าย	10,000	10,000
เจ้าหนี้ค่าซื้อเงินลงทุน	15,566	15,566

## 17. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเงื่อนไขที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

## 18. เครื่องมือทางการเงิน

### 18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### **ความเสี่ยงด้านเครดิต**

กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนและรายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า จึงทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าผู้เช่าเป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจที่มี



ศักยภาพและความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาในระยะสั้นและสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อสินทรัพย์ที่ดินได้ และภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สินกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและหลักประกันต่างๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคารและดอกเบี้ยของเงินฝากธนาคาร กองทรัสต์ฯ ได้พิจารณาฝากเงินกับธนาคารที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิตในระยะสั้น จำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียคือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินหักด้วยมูลค่าหลักประกัน (หากมี)

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว เงินฝากธนาคารทั้งหมดมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะสั้นที่มีการปรับให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่สำคัญจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566			อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลง ในการซื้อคืน	-	4,109,000	4,109,000	-
เงินฝากธนาคาร	7,724	-	7,724	0.550
รายได้ค้างรับและลูกหนี้อื่น	-	14,502	14,502	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	37,383	37,383	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000	-	1,000,000	หมายเหตุ 11

(หน่วย: พันบาท)

2565

	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลง ในการซื้อคืน	-	4,107,000	4,107,000	-
เงินฝากธนาคาร	11,570	-	11,570	0.125
รายได้ค้างรับและลูกหนี้อื่น	-	13,470	13,470	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	40,268	40,268	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000	-	1,000,000	หมายเหตุ 11

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร ที่เพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ รวมทั้ง ประสิทธิภาพการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ต่างๆ ที่ถึงกำหนดและแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

## 18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนด้วยราคายุติธรรม ส่วนเครื่องมือทางการเงินอื่นๆ ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

## 19. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ได้จัดประเภทรายการบัญชีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ใหม่ โดยได้แสดงรายการแบบหักกลบจำนวนค่าใช้จ่ายอื่น (ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน) กับจำนวนที่สามารถเรียกเก็บได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จดังต่อไปนี้ โดยการจัดประเภทรายการบัญชีใหม่นี้ไม่มีผลกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามที่ได้รายงานไว้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>ตามที่เคยแสดงไว้เดิม</u>	<u>และหลังการปรับปรุง</u>
	<u>ตามที่จัดประเภทใหม่</u>	<u>ตามหมายเหตุข้อ 4</u>
<b><u>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u></b>		
รายได้อื่น	22,088	29,598
ค่าใช้จ่ายอื่น	228	7,738

20. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567