

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
ดีทีพี โฮสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงิน
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี สออสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี สออสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกालดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ซึ่งอธิบายเกี่ยวกับลักษณะข้อตกลงการซื้อคืน สมมติฐานที่เกี่ยวกับการใช้ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งความไม่แน่นอนของเหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวกับการใช้สิทธิการซื้อคืนของเจ้าของทรัพย์สินเดิม ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีดังกล่าวนี้แต่อย่างใด

สุชาดา ดันติโอฟาร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 พฤษภาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน โฮสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	6	4,111,000	4,111,000
เงินฝากธนาคาร	7	7,562	7,347
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค้างรับ		320	320
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่น		13,635	14,193
รวมสินทรัพย์		4,132,517	4,132,860
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	8	21,068	21,415
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	1,000,000	1,000,000
รวมหนี้สิน		1,021,068	1,021,415
สินทรัพย์สุทธิ		3,111,449	3,111,445
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		3,107,000	3,107,000
กำไรสะสม	10	4,449	4,445
สินทรัพย์สุทธิ		3,111,449	3,111,445
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0143	10.0143
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		310,700,000	310,700,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
รายได้จากการลงทุน		
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	54,373	54,373
ดอกเบี้ยรับ	4	14
รายได้อื่น	23,626	24,274
รวมรายได้	78,003	78,661
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	5,467	5,524
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,167	2,189
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	217	225
ค่าใช้จ่ายอื่น	12	6
ต้นทุนทางการเงิน	15,763	16,330
รวมค่าใช้จ่าย	23,626	24,274
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	54,377	54,387
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	54,377	54,387

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ ออสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

	31 มีนาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	ราคาทุน		ร้อยละของ	ราคาทุน		ร้อยละของ
	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 6)						
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า						
โครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ						
MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีข้อตกลงในการขายคืนให้แก่เจ้าของเดิม	3,799,000	3,800,700	92.45	3,799,000	3,800,700	92.45
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์						
โครงการยูเขาใหญ่ที่มีข้อตกลงในการขายคืนให้แก่เจ้าของเดิม	310,000	310,300	7.55	310,000	310,300	7.55
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,109,000	4,111,000	100.00	4,109,000	4,111,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		54,377	54,387
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		54,377	54,387
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	11	(54,373)	(54,373)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		4	14
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		3,111,445	3,109,409
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,111,449	3,109,423
		-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	54,377	54,387
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน		
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่นลดลง	558	261
ลูกหนี้กรมสรรพากร(ภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลดลง	-	15,566
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นลดลง	(168)	(15,685)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	15,763	16,330
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	70,530	70,859
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	11	
(54,373)	(54,373)	(54,373)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(15,942)	(16,509)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(70,315)	(70,882)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	215	(23)
เงินฝากธนาคารต้นงวด	7,347	7,724
เงินฝากธนาคารปลายงวด	7,562	7,701
	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน**

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

**1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน**

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

- (1) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์) และรวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตั้งที่ใช้ในการดำเนินโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด จากบริษัท แมกโนเลียส์ ฟินันส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- (2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ จากบริษัท แมกโนเลียส์ โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินกิจกรรมอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตี

2. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้น แบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนถ้าผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปี บัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินระหว่างกาล

งบทงการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯ นำเสนอองบทงการเงินระหว่างกาลแบบย่อตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบทงการเงินระหว่างกาล กองทรัสต์ฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบทงการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบทงการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบทงการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบทงการเงินประจำปีของกองทรัสต์ฯ ที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบทงการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบทงการเงินควรใช้งบทงการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบทงการเงินประจำปีล่าสุด

งบทงการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบทงการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบทงการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบทงการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับการใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

5. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ดำเนินการในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) โครงการโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
- (2) โครงการยูเขาใหญ่

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นมีข้อตกลงในการซื้อคืนโดยเจ้าของทรัพย์สินเดิมมีสิทธิซื้อคืนทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 3 โดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดสำหรับโครงการโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เจ้าของทรัพย์สินต้องแสดงจนเป็นที่พอใจแก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ว่ามีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ ภายได้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืนเจ้าของทรัพย์สินเดิมตกลงจะซื้อทรัพย์สินคืน (ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 3 เว้นแต่ กองทรัสต์ฯ จะกำหนดเป็นอย่างอื่น โดยกองทรัสต์ฯ สามารถแจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินเดิมซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ฯ ในวันใดๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน รวมทั้งในกรณีหากเจ้าของทรัพย์สินเดิมไม่มาใช้สิทธิซื้อคืน หากกองทรัสต์ฯ นำทรัพย์สินไปจำหน่ายให้บุคคลอื่นและมีส่วนต่ำกว่าราคาซื้อคืนที่กำหนดไว้ เจ้าของทรัพย์สินเดิมตกลงจ่ายชดเชยส่วนที่ต่ำกว่าดังกล่าวเต็มจำนวน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่ 28 กันยายน 2567 โดยผู้ประเมินใช้วิธีรายได้ (Income approach) ที่มีการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับตามสัญญาให้เช่าทรัพย์สินไปจนครบสามปี และมีสมมติฐานว่าคู่สัญญาจะซื้อคืนทรัพย์สินตามราคาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาการเช่าลงทุนของกองทรัสต์ฯ เมื่อครบสามปี ในวันที่ 27 กันยายน 2568 โดยผู้ประเมินได้กำหนดให้อัตราคิดลดสำหรับมูลค่า ณ วันที่ 28 กันยายน 2567 คือร้อยละ 5.20 ต่อปี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

31 มีนาคม 2568 โดยอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนตามรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระดังกล่าว และเชื่อว่าไม่มีจำนวนความแตกต่างที่มีสาระสำคัญ

อย่างไรก็ตาม การใช้สิทธิซื้อคืนของเจ้าของทรัพย์สินเดิมดังกล่าวเป็นเหตุการณ์ในอนาคตจึงมีลักษณะเป็นรายการที่ยังมีความไม่แน่นอนซึ่งอาจจะมีผลต่อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าเงินลงทุน รวมทั้ง กรณีหากเจ้าของทรัพย์สินเดิมยังไม่มี การดำเนินการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อครบกำหนดเวลาซื้อคืน กองทรัสต์ฯ อาจต้องดำเนินการอื่นๆ ที่จำเป็นต่อไป เช่น การประเมินกลยุทธ์การลงทุน การจัดหาเงินทุนแทนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ ได้ติดตามสถานะของเจ้าของทรัพย์สินเดิม และประเมินว่าการใช้สมมติฐานว่าเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะซื้อคืนทรัพย์สินเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีมีความเหมาะสมในปัจจุบัน

กองทรัสต์ฯ ได้จัดจ้างองอสังหาริมทรัพย์และทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

ทั้งนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ฯ ได้วางเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่เป็นจำนวน 50.27 ล้านบาท และ 4.10 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินประกันดังกล่าวไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้พิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบัญชีเงินฝากดังกล่าว จึงไม่ถือว่าเป็นสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ ยอดคงเหลือของบัญชีเงินฝากธนาคารสำหรับเงินประกันตามสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งรวมดอกเบี้ยเงินฝาก (หากมี) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 มีจำนวน 54.52 ล้านบาท

7. เงินฝากธนาคาร

	31 มีนาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
	(ตรวจสอบแล้ว)			
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	7,562	0.400	7,347	0.400
รวมเงินฝากธนาคาร	7,562		7,347	

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

8. ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
		(ตรวจสอบแล้ว)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,224	5,387
เจ้าหนี้เงินทดรองจ่าย	10,000	10,000
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	5,465	5,470
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	206	206
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	173	352
รวมค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	21,068	21,415

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ และการทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ การจดทะเบียนบัญชีเงินฝากประกันค่าเช่า สัญญาโอนสิทธิในบัญชีเงินประกันค่าเช่าแบบมีเงื่อนไข นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญา รวมถึงการรักษาอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

10. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
กำไรสะสมต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	4,445
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	54,377
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายละ (หมายเหตุข้อ 11)	(54,373)
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	4,449

11. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายละ

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
26 กุมภาพันธ์ 2568	1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568	0.1750	54,372.50
	รวมเงินปันผลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568	0.1750	54,372.50
27 กุมภาพันธ์ 2567	1 มกราคม 2567 ถึง 31 มีนาคม 2567	0.1750	54,372.50
	รวมเงินปันผลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567	0.1750	54,372.50

12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยในระหว่างงวดปัจจุบันไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญของนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	2568	(หน่วย: พันบาท) 2567
ผู้จัดการกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	5,467	5,524
ทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,167	2,189
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์		
ดอกเบี้ยรับ	4	14
ดอกเบี้ยจ่าย	15,763	16,330
บริษัทที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์		
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	54,373	54,373
รายได้อื่น	23,626	24,274

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	31 มีนาคม 2568	(หน่วย: พันบาท) 31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
<u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	3,584	3,696
<u>ทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1,421	1,466
<u>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์</u>		
เงินฝากธนาคาร	7,562	7,347
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000,000	1,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	173	352
<u>บริษัทที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,111,000	4,111,000
รายได้อื่นค้างรับ	13,635	14,193
เจ้าหนี้เงินทรองจ่าย	10,000	10,000

13. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเงื่อนไขที่กล่าวในหมายเหตุประกอบการเงินข้อ 14 ของงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2568