

#### ส่วนที่ 4

#### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยคุณวิไลพร เชาววิวัฒน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9309 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

#### 13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2568

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า	22,456,000,000	95.88%	22,702,000,000	96.16%	21,924,000,000	97.15%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่า	398,443,840	1.70%	269,354,523	1.14%	175,167,106	0.78%
เงินฝากธนาคาร	14,629,749	0.06%	10,052,327	0.04%	2,652,975	0.01%
ลูกหนี้จากการให้เช่า	547,982,599	2.34%	611,474,722	2.59%	442,299,555	1.96%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	1,057	0.00%	7,033	0.00%	1,528	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	3,800,202	0.02%	14,792,958	0.07%	23,239,309	0.10%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>23,420,857,447</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,607,681,563</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,567,360,473</b>	<b>100.00%</b>
<b>หนี้สิน</b>						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,382,604	0.06%	82,578,947	0.35%	150,830,262	0.67%
เงินกู้ยืมระยะยาว	9,828,735,434	41.97%	9,946,266,883	42.13%	10,167,902,375	45.06%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินอื่น	29,144,012	0.12%	30,377,148	0.13%	3,149,020	0.01%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>9,871,262,050</b>	<b>42.15%</b>	<b>10,059,222,978</b>	<b>42.61%</b>	<b>10,321,881,657</b>	<b>45.74%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>13,549,595,397</b>	<b>57.85%</b>	<b>13,548,458,585</b>	<b>57.39%</b>	<b>12,245,478,816</b>	<b>54.26%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>						
ทุนจดทะเบียน	11,128,919,458	47.52%	11,128,919,458	47.14%	11,128,919,458	49.31%

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	2,420,675,939	10.34%	2,419,539,127	10.25%	1,116,559,358	4.95%
สินทรัพย์สุทธิ	13,549,595,397	57.85%	13,548,458,585	57.39%	12,245,478,816	54.26%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยการลงทุน	12.9176		12.9165		11.6743	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายการ	วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2568		วันที่ 1 มกราคม 2567 - วันที่ 31 ธันวาคม 2567		วันที่ 1 มกราคม 2566 - วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>รายได้จากการลงทุน</b>						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,058,506,061	99.78%	2,351,351,372	99.93%	1,320,810,549	99.65%
รายได้ดอกเบี้ย	3,415,444	0.17%	903,623	0.04%	3,304,371	0.25%
รายได้อื่น	1,120,874	0.05%	647,860	0.03%	1,342,056	0.10%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,063,042,379</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,352,902,855</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,325,456,976</b>	<b>100.00%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการเช่า	21,825,099	1.06%	40,716,029	1.73%	33,366,360	2.52%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,831,931	1.35%	26,986,577	1.15%	20,751,738	1.57%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,090,756	0.88%	17,541,275	0.75%	10,649,210	0.80%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,033,327	0.15%	3,032,769	0.13%	1,660,942	0.13%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,471,496	0.17%	3,380,992	0.14%	17,610,867	1.33%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,601,880	0.22%	4,304,428	0.18%	13,105,967	0.99%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	410,561,574	19.90%	462,540,015	19.66%	279,043,951	21.05%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>489,416,063</b>	<b>23.72%</b>	<b>558,502,085</b>	<b>23.74%</b>	<b>376,189,035</b>	<b>28.38%</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>1,573,626,316</b>	<b>76.28%</b>	<b>1,794,400,770</b>	<b>76.26%</b>	<b>949,267,941</b>	<b>71.62%</b>
<b>รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	614,215		5,566,031		3,032,186	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(243,597,745)		777,450,648		624,626,442	
<b>รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>	<b>(242,983,530)</b>		<b>783,016,679</b>		<b>627,658,628</b>	
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,330,642,786</b>		<b>2,577,417,449</b>		<b>1,576,926,569</b>	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอชโฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2568 บาท	31 ธันวาคม 2567 บาท	31 ธันวาคม 2566 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,924,367,070	2,024,623,842	(8,396,234,904)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,919,789,648)	(2,017,224,490)	8,383,245,290
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	4,577,422	7,399,352	(12,989,614)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	10,052,327	2,652,975	15,642,589
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	14,629,749	10,052,327	2,652,975

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis)

### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น ประมาณ 2,063.04 ล้านบาท โดยรายได้รวมเปรียบเทียบกับงวดปีก่อน ลดลง ประมาณ 289.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้ค่าเช่าปี 2568 รวมจำนวน 2,058.51 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปีก่อน ลดลงประมาณ 292.85 ล้านบาท เนื่องด้วยเหตุหลักจากรายได้ห้องพักของกลุ่มลูกค้าชาวจีน ไต้หวัน ฮองกงและเกาหลี ที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งสอดคล้องกับภาพรวมของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน ไต้หวัน ฮองกงและเกาหลีที่เข้ามาในประเทศไทยลดลง อย่างไรก็ตาม มีสัญญาณการเติบโตที่ดีขึ้นจากรายได้ห้องพักของกลุ่มนักท่องเที่ยวอเมริกัน สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ และอิสราเอล ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีประมาณ 489.42 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดปีก่อน ที่มีประมาณ 558.50 ล้านบาท ลดลง ประมาณ 69.09 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากจำนวนเงินกู้ยืมที่ลดลงและต้นทุนการกู้ยืมที่ปรับลดลง รวมถึงต้นทุนการเช่าที่ลดลงจากรายจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทดแทนสินทรัพย์เดิมที่เสื่อมสภาพ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 242.98 ล้านบาท บาท ซึ่งลดลงเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาประจำปี 2568 ได้สะท้อนสมมติฐานการประเมินตามสถานการณ์ภาคการท่องเที่ยวในปี 2568 และผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ เป็นผลให้โดยรวมปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,330.64 ล้านบาท ลดลงจาก 2,577.42 ล้านบาทในปี 2567 หรือคิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 48.37 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 13,549.60 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.9176 บาทต่อหน่วย

#### 14.1.1 ความสามารถในการทำกำไร

##### รายได้

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 5 โครงการได้แก่ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ,โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ, โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55, โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา โดยรายได้ค่าเช่าประกอบด้วยค่าเช่าที่ และค่าเช่าผันแปร (อ้างอิงจากผลประกอบการ)

รายได้ค่าเช่าจากรอบผลประกอบการ ในปี 2568 มีจำนวนเท่ากับ 2,058.51 ล้านบาท ลดจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2567 ก่อน ลดลงประมาณ 292.85 ล้านบาท เนื่องด้วยเหตุหลักจากรายได้ห้องพักของกลุ่มลูกค้าชาวจีน ไต้หวันฮ่องกงและเกาหลี ที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งสอดคล้องกับภาพรวมของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน ไต้หวัน ฮ่องกงและเกาหลีที่เข้ามาในประเทศไทยลดลงจากปัจจัยต่างๆ อาทิ เหตุการณ์ข่าวการลักพาตัวของชาวจีน รวมไปถึงเหตุแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในปลายเดือนมีนาคม 2568 อย่างไรก็ตาม มีสัญญาณการเติบโตที่ดีขึ้นจากรายได้ห้องพักของกลุ่มนักท่องเที่ยวอเมริกัน สหราชอาณาจักรและอิสราเอล ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า

##### ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินลงทุนของกองทรัสต์ รายปี

ทรัพย์สิน	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ - กรุงเทพฯ <sup>1</sup>		โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ - พัทยา <sup>2</sup>	
	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2568
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย <sup>3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	4,912	4,786	5,096	4,824
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	86%	79%	93%	85%
รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) <sup>3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	4,217	3,765	4,743	4,087
รายได้รวม (ล้านบาท)	2,639	2,353	2,094	1,799
EBITDA (ล้านบาท)	1,411	1,250	1,098	911



**ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินลงทุนของกองทรัสต์ รายไตรมาส ปี 2568**

ทรัพย์สิน	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ - กรุงเทพฯ <sup>1</sup>			
งวดระยะเวลาการดำเนินงาน	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2568
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย <sup>1/3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	5,087	4,361	4,662	4,968
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	82%	71%	78%	84%
รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) <sup>1/3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	4,170	3,077	3,648	4,164
รายได้รวม (ล้านบาท)	<b>640</b>	<b>484</b>	<b>577</b>	<b>652</b>
<b>EBITDA (ล้านบาท)</b>	<b>338</b>	<b>243</b>	<b>315</b>	<b>354</b>

ทรัพย์สิน	โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ - พัทยา <sup>2</sup>			
งวดระยะเวลาการดำเนินงาน	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2568
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย <sup>1/3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	5,019	4,690	4,677	4,894
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	91%	81%	85%	83%
รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) <sup>1/3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	4,550	3,796	3,967	4,043
รายได้รวม (ล้านบาท)	<b>495</b>	<b>414</b>	<b>449</b>	<b>440</b>
<b>EBITDA (ล้านบาท)</b>	<b>263</b>	<b>199</b>	<b>227</b>	<b>222</b>

หมายเหตุ : <sup>1</sup> โครงการโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริและ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

<sup>2</sup> โครงการโรงแรมในพัทยา ประกอบด้วยโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

<sup>3</sup> อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ไม่รวมรายได้ค่าอาหารเช้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าบริการเซอร์วิส ชาร์จ

## ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นประมาณ 489.42 ล้านบาท เปรียบเทียบจากงวดปีก่อน ที่มีประมาณ 558.50 ล้านบาท ลดลง ประมาณ 69.09 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากจำนวนเงินกู้ยืมที่ลดลงและต้นทุนการกู้ยืมที่ปรับลดลง รวมถึงต้นทุนการเช่าที่ลดลงจากรายจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทดแทนสินทรัพย์เดิมที่เสื่อมสภาพ

## รายได้จากการลงทุนสุทธิ

โดยรวมปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 1,573.63 ล้านบาท ลดลงประมาณ 220.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.30 ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 242.98 ล้านบาท ซึ่งลดลงเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาประจำปี 2568 ได้สะท้อนสมมติฐานการประเมินตามสถานการณ์ภาคการท่องเที่ยวในปี 2568 และผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ ทำให้โดยรวมปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,330.64 ล้านบาท ลดลงจาก 2,577.42 ล้านบาทในปี 2567 หรือคิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 48.37

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตรากำไรขั้นต้น	98.94%	98.27%	97.47%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	96.17%	95.92%	92.65%
อัตรากำไรอื่น	0.22%	0.07%	0.35%
อัตรากำไรสุทธิ	76.28%	76.26%	71.62%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	11.61%	13.24%	7.75%

## การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ผู้เช่า เพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรม อย่างไรก็ตามในการบริหารจัดการทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าได้ใช้บริการ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ให้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมและทำการตลาด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามดูแลจากการประชุมประจำเดือนเพื่อพิจารณาว่าผลการดำเนินงานจะเป็นไปตามเป้าหมายและหากมีข้อขัดข้องที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานประการใด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอความเห็นหรือแนวทางเพื่อให้ผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมนำไปพิจารณา

## ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม (บาท)	วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,831,931
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,090,756

ค่าธรรมเนียม (บาท)	วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,033,327
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,471,496

#### 14.1.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	6.72%	7.60%	4.21%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.09	0.10	0.06

ตารางราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (Income Approach) ปี 2568

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2568	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	4,541 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด	9 พฤษภาคม 2568
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,909 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด	16 กรกฎาคม 2568
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,927 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด	16 กรกฎาคม 2568
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	3,165 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	29 ธันวาคม 2568
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา	6,914 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	29 ธันวาคม 2568

#### ลูกหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวม 547.98 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากกองทรัสต์รับรู้ผลดำเนินงานจากรายได้ค่าเช่าจากเหตุรายได้ห้องพักรับรองของกลุ่มลูกค้าชาวจีน ได้วันสองงงและเกาหลี ที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งสอดคล้องกับภาพรวมของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน ได้วันสองงงและเกาหลีที่เข้ามาในประเทศไทยลดลงจากปัจจัยต่างๆ อาทิ เหตุการณ์ข่าวการลักพาตัวของชาวจีน รวมไปถึงเหตุแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในปลายเดือนมีนาคม 2568 อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบรายไตรมาส กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าไตรมาสที่ 4 ประมาณ 544.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3 และ 2 ที่อยู่ประมาณ 516.38 ล้านบาทและ 428.73 ล้านบาทตามลำดับ

#### 14.1.3 ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 9,871.26 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 10,059.22 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้ำจำยและดอกเบี้ยค้ำจำยรวมประมาณ 13.38 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 9,828.74 ล้านบาท และหนี้สินอื่น 29.14 ล้านบาท

##### อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 2.67 เท่า ลดลงจาก 3.77 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ 1.55 เท่า ลดลงจาก 2.59 เท่า ณ สาเหตุหลักมาจากในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

โดยกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ 3.76 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่อยู่ที่ 3.85 เท่า เนื่องจากกองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

#### 14.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

##### 14.1.4.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 14.63 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ มีจำนวนทั้งสิ้น 398.44 ล้านบาท

##### ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้นทุน (Gearing ratio) (เท่า)	0.88	0.89	0.91
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.73	0.74	0.84
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	4.83	4.88	4.40

##### ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2568 บาท	31 ธันวาคม 2567 บาท	31 ธันวาคม 2566 บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,924,367,070	2,024,623,842	(8,396,234,904)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,919,789,648)	(2,017,224,490)	8,383,245,290

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2568 บาท	31 ธันวาคม 2567 บาท	31 ธันวาคม 2566 บาท
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	4,577,422	7,399,352	(12,989,614)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	10,052,327	2,652,975	15,642,589
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	14,629,749	10,052,327	2,652,975

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนประมาณ 1,924.37 ล้านบาทโดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,330.64 ล้านบาท

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนทั้งสิ้น 1,919.79 ล้านบาท ประกอบด้วยการจ่ายดอกเบี้ย 463.10 ล้านบาท การจ่ายเงินกู้ระยะยาว 127.18 ล้านบาท และการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,329.51 ล้านบาท

#### 14.1.4.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับในปี 2568 จำนวนประมาณ 21 ล้านบาท

#### 14.1.4.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมระหว่างปี 2568

#### 14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 1,330.64 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์สำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งสิ้น 1,203.46 ล้านบาท ซึ่งเป็นกำไรสุทธิหลังหักการสำรองชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 127.18 ล้านบาท ตามเกณฑ์หนังสือเวียนสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท.-3 (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 ในส่วนของการกั้นเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานและกำไรสะสมในปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวนเงินรวม 1,248.21 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.1900 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 103.72 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2568

ทั้งนี้ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวสอดคล้องกับเกณฑ์การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปี โดยการปรับปรุงรายการการหักภาระในการชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ในปี 2568 จำนวน 127.18 ล้านบาท ตามที่ได้เปิดเผยในรายงานประจำปี 2567 ในหัวข้อ 2.6 เรื่องการกู้ยืมเงิน

## ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปี 2568

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2568
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	1.1900
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	1.1900
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	11.90%
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	11.90%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายสุดท้ายสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (เพิ่มทุนครั้งที่ 2)* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	11.90%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	11.90%

หมายเหตุ: \*คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างช้า ๆ ตามการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและอุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขยายตัวของอุปสงค์ภาครัฐตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณ และการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศและแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการก่อสร้างภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปียังเผชิญกับข้อจำกัดจากภาระหนี้สินภาครัฐครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลก ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ รวมทั้งเงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณและบรรยากาศทางเศรษฐกิจที่อาจทำให้การขยายตัวทั้งปีแตกต่างจากการประมาณการในกรณีฐาน

การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยการท่องเที่ยวของไทยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศอันเป็นผลจากการดำเนินมาตรการลดต้นทุนอุตสาหกรรมการบินผ่านการปรับลดค่าบริการด้านการบิน ควบคู่กับการดำเนินมาตรการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการยกระดับคุณภาพการท่องเที่ยวไทยสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและเชิงวัฒนธรรม (Amazing Thailand 5 Economy) และ การจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ "Thailand's Grand Comeback 2026" ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 35.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า

ในระยะต่อไป คาดว่าอุตสาหกรรมที่พักแรมจะยังคงมีแนวโน้มที่จะสามารถขยายตัวตามการฟื้นตัวของอุปสงค์การท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศได้ อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทิศทางการฟื้นตัว ได้แก่ มาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวของประเทศคู่แข่งในภูมิภาค ความกังวลด้านความปลอดภัยของนักเดินทางบาง

กลุ่ม ผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและการแข็งค่าของเงินบาท การแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่พักแรม และปัญหาขาดแคลนแรงงานในภาคบริการ เป็นต้น จากปัจจัยดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถในการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่พักแรม

ทั้งนี้ เหตุการณ์ตามข้างต้นเป็นเพียงการคาดการณ์ ผู้ลงทุนควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุน โดยกองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงเพิ่มเติมที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมภายใต้กองทรัสต์และอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานรวมถึงฐานะการเงินของกองทรัสต์ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

26 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชชพฤษณ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM



## 16. งบการเงินของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

แอล เอช โฮเทล

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2568



**EY Office Limited**  
 1875 One Bangkok Tower 3, Level 34 - 37  
 Rama 4 Road, Lumpini, Pathumwan,  
 Bangkok 10330  
 Tel: + 66 2264 9090  
 ey.com

**บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด**  
 1875 อาคาร วัน แมงท็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37  
 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
 กรุงเทพมหานคร 10330  
 โทรศัพท์: +66 2264 9090  
 ey.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดง ตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 22,456 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาลา ค่าเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของ เงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนด อัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมิน เทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำ โดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับ สินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่าเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง ดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบ กับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลทั้งที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการ เปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯเพื่อ



ประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินความเสี่ยงของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ





## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน



หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วิไลพร เชาววิวัฒน์กุล


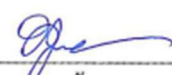
วิไลพร เชาววิวัฒน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9309

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
 งบแสดงฐานะการเงิน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6, 14	398,443,840	269,354,523
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	22,456,000,000	22,702,000,000
เงินฝากธนาคาร	8, 14	14,629,749	10,052,327
ลูกหนี้จากการให้เช่า	9, 14	547,982,599	611,474,722
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		1,057	7,033
สินทรัพย์อื่น		3,800,202	14,792,958
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>23,420,857,447</b>	<b>23,607,681,563</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14	2,178,252	64,368,902
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	11,204,352	18,210,045
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 14	9,828,735,434	9,946,266,883
หนี้สินอื่น		29,144,012	30,377,148
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>9,871,262,050</b>	<b>10,059,222,978</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>13,549,595,397</b>	<b>13,548,458,585</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		11,128,919,458	11,128,919,458
กำไรสะสม	12	2,420,675,939	2,419,539,127
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>13,549,595,397</b>	<b>13,548,458,585</b>
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		 12.9176	 12.9165
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		 1,048,919,900	 1,048,919,900
 หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			
 (นายสุวัฏก์ ภวสันต์) ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์		 (นางนันทน์ แสนทอง) ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีกองทุน	



ทรัพย์สินทางการเงินในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอส เอช โกลด์  
 งบประมาณรายจ่ายปีงบประมาณ  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดเก็บตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันที่จดทะเบียน ของหลักทรัพย์	หมายเลข/ รุ่นตราสาร	วันครบกำหนด สิทธิการรับเงินปันผล	อัตรา ผลตอบแทน (ร้อยละ)	2568			2567		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)										
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ทาวน์มีนอล 21 ที่ลี้ สุรนวิทย์ 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ	47,298 ตร.ม.		31 สิงหาคม 2583		3,753,408,709	4,541,000,000	19.87	3,753,408,709	4,506,000,000	19.62
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ราชดำริ ที่ลี้ ซอยมหาพฤกษ์ถาวร 1 ถนนราชดำริ	66,628 ตร.ม.		31 พฤษภาคม 2581		3,789,882,350	3,909,000,000	17.11	3,789,882,350	3,900,000,000	16.98
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ สุรนวิทย์ 55 ที่ลี้ สุรนวิทย์ 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองเตยเหนือ	42,920 ตร.ม.		30 มีนาคม 2590		4,199,495,010	3,927,000,000	17.18	4,199,495,010	3,928,000,000	17.10
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ราชพฤกษ์ ที่ลี้ เลขที่ 888 หมู่ที่ 5 ตำบลหนองกือ	75,648 ตร.ม.		31 สิงหาคม 2595		6,417,100,140	6,914,000,000	30.25	6,417,100,140	7,121,000,000	31.00
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ราชพฤกษ์ ที่ลี้ เลขที่ 456 หมู่ที่ 6 ตำบลหนองกือ	41,022 ตร.ม.		13 มกราคม 2592		3,082,890,050	3,165,000,000	13.85	3,082,890,050	3,247,000,000	14.13
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					21,242,776,259	22,456,000,000	98.26	21,242,776,259	22,702,000,000	98.83
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 6)										
พันธบัตร										
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25220A	20 กุมภาพันธ์ 2568	1.70	-	-	-	-	49,883,832	49,883,832	0.22
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25227A	27 กุมภาพันธ์ 2568	2.06	-	-	-	-	108,652,537	108,650,473	0.47
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB26103B	5 มีนาคม 2569	1.16	20,957,641	20,958,218	0.09	0.09	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB26402A	2 เมษายน 2569	1.02	49,851,167	49,873,792	0.22	0.22	-	-	-
ตราเงินค้ำประกัน										
กระทรวงการคลัง	TB25604A	4 มิถุนายน 2568	1.96	-	-	-	-	693,945	694,817	0.00
หน่วยลงทุน										
กองทุนเปิด แอส เอช ทรีเบิ้ลวิชั่น ระยะสั้น	LHTREASURY-L	-	-	-	-	-	-	110,000,000	110,125,401	0.48
กองทุนเปิด แอส เอช ทรีเบิ้ลวิชั่น ระยะสั้น พักชำระมูลค่า	LHSTPLUS-A	-	-	-	325,108,568	327,611,830	1.43	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					395,917,376	398,443,840	1.74	269,230,314	269,354,523	1.17
รวมเงินลงทุน					21,638,693,635	22,854,443,840	100.00	21,512,006,573	22,971,354,523	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า	14, 18	2,058,506,061	2,351,351,372
รายได้ดอกเบี้ย		3,415,444	903,623
รายได้อื่น		1,120,874	647,860
<b>รวมรายได้</b>		<b>2,063,042,379</b>	<b>2,352,902,855</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่า		21,825,099	40,716,029
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 14	27,831,931	26,986,577
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 14	18,090,756	17,541,275
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	3,033,327	3,032,769
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,471,496	3,380,992
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		4,601,880	4,304,428
ต้นทุนทางการเงิน	14	410,561,574	462,540,015
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>489,416,063</b>	<b>558,502,085</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>1,573,626,316</b>	<b>1,794,400,770</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		614,215	5,566,031
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน		(243,597,745)	777,450,648
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(242,983,530)</b>	<b>783,016,679</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>1,330,642,786</b>	<b>2,577,417,449</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,573,626,316	1,794,400,770
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		614,215	5,566,031
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุน		(243,597,745)	777,450,648
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,330,642,786	2,577,417,449
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	15	(1,329,505,974)	(1,274,437,680)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		1,136,812	1,302,979,769
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		13,548,458,585	12,245,478,816
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		13,549,595,397	13,548,458,585

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล**

**งบกระแสเงินสด**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

	(หน่วย: บาท)	
	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,330,642,786	2,577,417,449
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน:		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(614,215)	(5,566,031)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของ		
ของเงินลงทุน	243,597,745	(777,450,648)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,461,693,417)	(2,114,331,460)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,338,817,590	2,025,645,772
ลูกหนี้จากการให้เช่าลดลง (เพิ่มขึ้น)	63,492,123	(169,175,167)
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยลดลง (เพิ่มขึ้น)	5,976	(5,505)
สินทรัพย์อื่นลดลง	10,992,756	8,446,351
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง	(7,005,693)	(9,640,012)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,233,136)	27,228,128
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	(3,197,019)	(485,050)
ต้นทุนทางการเงิน	410,561,574	462,540,015
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,924,367,070</b>	<b>2,024,623,842</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
จ่ายดอกเบี้ย	(463,099,674)	(494,011,810)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(127,184,000)	(248,775,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(1,329,505,974)	(1,274,437,680)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(1,919,789,648)</b>	<b>(2,017,224,490)</b>
<b>เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>4,577,422</b>	<b>7,399,352</b>
<b>เงินฝากธนาคารต้นปี</b>	<b>10,052,327</b>	<b>2,652,975</b>
<b>เงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)</b>	<b>14,629,749</b>	<b>10,052,327</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2558 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และบริษัท แอล เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไปบริหารกิจการโรงแรม

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 26.04 (2567: ร้อยละ 26.04)

ปัจจุบันกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์รวม 5 โครงการ คือ 1) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 2) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ 3) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 4) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเตชั่น พัทยา และ 5) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา

#### 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์



- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. นโยบายการบัญชี

#### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### 4.3 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และหักด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

##### การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนดัดจำหน่าย โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

##### การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

##### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

## เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาปิดของวันก่อนวันตัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงมูลค่ายุติธรรม โดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันตัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

## ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสียหายด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่า การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

## 4.4 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน



#### กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า

##### สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทรัสต์บันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

#### 4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 4.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

#### 4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเข้าพัก อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาค่าได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้บริหารของกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

### 6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	269,354	175,167
ซื้อเพิ่ม	2,461,693	2,114,331
จำหน่าย	(2,338,817)	(2,025,646)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	3,197	485
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	614	5,566
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	2,403	(549)
ยอดคงเหลือปลายปี	398,444	269,354

### 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)					
	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,389,500	3,883,400	3,871,100	6,664,000	3,116,000	21,924,000
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก						
การประเมินราคาระหว่างปี	116,500	16,600	56,900	457,000	131,000	778,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,506,000	3,900,000	3,928,000	7,121,000	3,247,000	22,702,000
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก						
การประเมินราคาระหว่างปี	35,000	9,000	(1,000)	(207,000)	(82,000)	(246,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,541,000	3,909,000	3,927,000	6,914,000	3,165,000	22,456,000

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินราคาในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	2568	2567	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพัก (ร้อยละ)	74.00 - 87.00	87.00 - 89.00	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10.50	10.50	มูลค่าทรัพย์สินลดลง
อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อวัน)	3,850 - 5,700	3,700 - 5,900	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

ในเดือนธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ฉบับใหม่ กับบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี สัญญาฉบับแรกเริ่มนับตั้งแต่ 16 ธันวาคม 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และกองทรัสต์ฯ มีสิทธิ์ในการเรียกต่ออายุสัญญาต่อไปอีก 3 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี (สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2576) โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ต่อมาในเดือนมกราคม 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 แทนสัญญาเช่าฉบับเดิมที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2567 โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และต่ออายุภายใต้เงื่อนไขของสัญญา โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

ในเดือนธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ฉบับใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับเดิมที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2568 โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และต่ออายุภายใต้เงื่อนไขของสัญญา โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

## 8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2568	2567	2568	2567
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	14,630	10,052	0.20	0.40
รวมเงินฝากธนาคาร	14,630	10,052		



9. ถูกหน้จากการให้เข้า

ยอดคงเหลือของถูกหน้จากการให้เข้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุหน้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
<u>อายุหน้คงค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	547,983	611,475

10. วงเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯมีวงเงินกู้สินเชื่อบุคคลที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 150 ล้านบาท

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

			(หน่วย: พันบาท)	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	2568	2567
1	3 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบ อัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2562 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน ธันวาคม 2574	564,593	619,677
2	2 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบ อัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2566 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน ธันวาคม 2575	414,000	430,100
3	2 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบ อัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2566 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน มีนาคม 2576	192,000	208,100
4	42 เดือนแรก อัตราคงที่ต่อปี เดือนถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน มิถุนายน 2566 และต้องชำระให้เสร็จสิ้น ภายในเดือนมีนาคม 2576	1,035,975	1,075,875
5	36 เดือนแรก อัตราคงที่ต่อปี เดือนถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน มีนาคม 2569 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน เดือนธันวาคม 2578	3,060,000	3,060,000
6	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน พฤศจิกายน 2571	1,000,000	1,000,000

(หน่วย: พันบาท)			
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	
			2568 2567
7	ร้อยละ MLR ลบอัตราดอกเบี้ยที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน พฤศจิกายน 2571	2,100,000 2,100,000
8	ร้อยละ MLR ลบอัตราดอกเบี้ยที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน ธันวาคม 2571	1,340,000 1,340,000
รวม			9,706,568 9,833,752
บวก: ดอกเบี้ยรอตัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			122,167 112,515
สุทธิ			9,828,735 9,946,267
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(319,515) (127,184)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			9,509,220 9,819,083

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)		
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	9,833,752	10,082,527
จ่ายคืนเงินกู้	(127,184)	(248,775)
ยอดคงเหลือปลายปี	9,706,568	9,833,752

วงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน ภายใต้สัญญาเงินกู้ของธนาคารต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข  
 ทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วน  
 หนี้สินต่อทุน และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น  
 นอกจากนี้ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้  
 ดกลงให้คำรับรองกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ โดยมีข้อปฏิบัติบางประการดังนี้

- การให้บริษัทในเครือและ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้เช่าช่วง  
 อสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลา 3 ปี และต่อไปอีก  
 2 คราว คราวละไม่เกิน 3 ปี รวมไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ฯ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่า  
 ช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อนเว้นแต่กรณีกองทรัสต์ฯ ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุ  
 สัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยคำรับรองนี้สิ้นสุด  
 ระยะเวลาให้คำรับรองในเดือนธันวาคม 2567

- การให้บริษัทในเครือและ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้เข้าช่วง  
 อสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เป็นระยะเวลา 3 ปี และต่อไปอีก 2 คราว  
 คราวละไม่เกิน 3 ปี รวมไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่ผู้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการ  
 เปลี่ยนตัวผู้เข้าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ฯ ไม่ใช้สิทธิเรียกให้  
 ผู้เข้าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี  
 โดยคำรับรองนี้สิ้นสุดระยะเวลาให้คำรับรองในเดือนมิถุนายน 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเงินวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้

## 12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
กำไรสะสมต้นปี	2,419,539	1,116,559
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,573,626	1,794,401
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	614	5,566
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(243,597)	777,451
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในระหว่างปี	(1,329,506)	(1,274,438)
กำไรสะสมปลายปี	2,420,676	2,419,539

## 13. ค่าใช้จ่าย

### 13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม  
 ของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวม  
 ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

### 13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.85 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ  
 กองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวม  
 ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

### 13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ  
 กองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

#### 14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของกองทรัสต์ฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้เช่าสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าช่วงสังหาริมทรัพย์ จากกองทรัสต์ฯในฐานะผู้เช่า
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะ ผู้ให้เช่า
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน
บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - ผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ - เจ้าของทรัพย์สิน	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ - ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะ ผู้ให้เช่า
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- ให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน - รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอลเอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว  
 เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการ  
 ที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	2568	2567	(หน่วย: พันบาท) นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,832	26,987	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,091	17,541	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.2
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	2,058,506	2,351,351	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	179,349	198,240	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11



(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	174,249	202,589	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	34,185	32,769	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	346,192	331,853	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	60,966	58,441	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัทหลักทรัพย์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	20,280	19,440	ตามที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	327,612	110,125
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	4,663	4,603
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	3,031	2,992
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	547,983	611,475
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,789	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	14,630	10,052
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	932	63,161
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,114,568	4,225,652
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	955	879
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,252,000	4,268,100
บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	181	-

15. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
28 กุมภาพันธ์ 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	0.3875	406,456
15 พฤษภาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568	0.3000	314,677
15 สิงหาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และกำไรสะสม	0.2700	283,208
20 พฤศจิกายน 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 และกำไรสะสม	0.3100	325,165
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2568		1.2675	1,329,506
28 กุมภาพันธ์ 2567	ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	0.2700	283,208
15 พฤษภาคม 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567	0.3000	314,676
15 สิงหาคม 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567	0.3100	325,165
14 พฤศจิกายน 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567	0.3350	351,388
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2567		1.2150	1,274,437

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นจำนวนเงินรวม 4,801 ล้านบาท (2567: 4,140 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 35.15 (2567: ร้อยละ 32.60) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

**17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

**18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตาม ส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้าจำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,059 ล้านบาท (2567: 2,351 ล้านบาท) ซึ่งมาจากส่วนงานให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

**19. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	398	-	398
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	22,456	22,456

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	269	-	269
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	22,702	22,702

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 20. เครื่องมือทางการเงิน

### 20.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ตามที่นิยามอยู่ในแนวปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

##### ลูกหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสมดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

##### เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	71	-	-	327	398	1.02 - 1.16
เงินฝากธนาคาร	-	-	15	-	15	0.20
ถูกหนีจากการให้เช่า	-	-	-	548	548	-
	71	-	15	875	961	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	2	2	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	11	11	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	9,829	-	9,829	หมายเหตุ 11
	-	-	9,829	13	9,842	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	159	-	-	110	269	1.70 - 2.06
เงินฝากธนาคาร	-	-	10	-	10	0.40
ถูกหนีจากการให้เช่า	-	-	-	611	611	-
	159	-	10	721	890	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	64	64	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	18	18	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	9,946	-	9,946	หมายเหตุ 11
	-	-	9,946	82	10,028	

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

#### 21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

#### 22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569