

## ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

##### 13.1.1. ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2566	นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10998 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2560-2565	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

##### 13.1.2. สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

###### ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2564 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

###### ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2565 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2566 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

13.2.1. งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้			
งบแสดงฐานะการเงิน			
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
(หน่วย: บาท)	2566	2565	2564
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<strong>สินทรัพย์</strong>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,771,264,588.00	1,738,885,145.06	1,744,005,701.70
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	64,934,350.40	55,881,752.06	48,956,964.73
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,071,007.83	3,878,282.14	2,143,474.17
ลูกหนี้จากการให้เช่า	88,222,434.58	80,877,852.14	73,057,295.50
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	181,285.83	569.56	44.19
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	88,198,147.32	53,680,180.98	52,389,136.65
สินทรัพย์อื่น	28,879.42	27,762.69	217,435.73
<strong>รวมสินทรัพย์</strong>	<strong>2,013,900,693.38</strong>	<strong>1,933,231,544.63</strong>	<strong>1,920,770,052.67</strong>
<strong>หนี้สิน</strong>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	959,851.18	925,711.38	920,388.89
เงินมัดจำค่าเช่า	88,198,147.32	53,651,090.63	52,381,459.47
หนี้สินอื่น	443,150.03	1,751,264.20	422,813.51
<strong>รวมหนี้สิน</strong>	<strong>89,601,148.53</strong>	<strong>56,328,066.21</strong>	<strong>53,724,661.87</strong>
<strong>สินทรัพย์สุทธิ</strong>	<strong>1,924,299,544.85</strong>	<strong>1,876,903,478.42</strong>	<strong>1,867,045,390.80</strong>
<strong>สินทรัพย์สุทธิ:</strong>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,755,000,000.00	1,755,000,000.00	1,755,000,000.00
กำไรสะสม	169,299,544.85	121,903,478.42	112,045,390.80
<strong>สินทรัพย์สุทธิ</strong>	<strong>1,924,299,544.85</strong>	<strong>1,876,903,478.42</strong>	<strong>1,867,045,390.80</strong>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.9646	10.6946	10.6384
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	175,500,000	175,500,000	175,500,000

### 13.2.2. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564
(หน่วย: บาท)	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่า	130,780,556.64	130,780,556.64	130,780,556.64
รายได้ดอกเบี้ย	1,046,652.78	390,383.11	204,611.93
<b>รวมรายได้</b>	<b>131,827,209.42</b>	<b>131,170,939.75</b>	<b>130,985,168.57</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,616,717.61	6,309,269.06	6,339,099.09
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,099,970.08	2,957,469.82	2,971,452.70
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	556,663.50	498,841.20	554,527.35
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	250,000.00	250,000.00	250,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,004,656.38	866,768.29	705,972.49
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>11,528,007.57</b>	<b>10,882,348.37</b>	<b>10,821,051.63</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>120,299,201.85</b>	<b>120,288,591.38</b>	<b>120,164,116.94</b>
<b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	32,396,864.58	(5,130,533.76)	(11,630,859.10)
<b>รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>32,396,864.58</b>	<b>(5,130,533.76)</b>	<b>(11,630,859.10)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>152,696,066.43</b>	<b>115,158,057.62</b>	<b>108,533,257.84</b>

### 13.2.3. งบกระแสเงินสด

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.
	2566	2565	2564
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	152,696,066.43	115,158,057.62	108,533,257.84
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(300,171,818.66)	(141,571,884.53)	(115,807,137.92)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	292,000,000.00	134,992,786.17	109,000,000.00
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(7,344,582.44)	(7,820,556.64)	(7,820,556.64)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(180,716.27)	(525.37)	205.03
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูก	(34,517,966.34)	(1,291,044.33)	35,630,111.10
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(1,116.73)	189,673.04	122,637.77
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34,139.80	5,322.49	(11,562.56)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำค่าเช่า	34,547,056.69	1,269,631.16	(35,637,996.09)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(1,308,114.17)	1,328,450.69	8,510.29
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ดัดบัญชี	(863,358.04)	(355,666.09)	(188,872.51)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุน	(32,396,864.58)	5,130,533.76	11,630,859.10
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>102,492,725.69</b>	<b>107,034,777.97</b>	<b>105,459,455.41</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(105,300,000.00)	(105,299,970.00)	(105,300,000.00)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(105,300,000.00)</b>	<b>(105,299,970.00)</b>	<b>(105,300,000.00)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>(2,807,274.31)</b>	<b>1,734,807.97</b>	<b>159,455.41</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี</b>	<b>3,878,282.14</b>	<b>2,143,474.17</b>	<b>1,984,018.76</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>1,071,007.83</b>	<b>3,878,282.14</b>	<b>2,143,474.17</b>

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566  
เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

#### 14.1.1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 131.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.50 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจำนวน 130.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.21 ของรายได้รวม โดยรายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 1.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.79 ของรายได้รวม

##### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 11.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.93 โดยส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์จดทะเบียนจ่ายให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจ่ายให้กับ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่าย	ปี 2566 จำนวน (บาท)	ปี 2565 จำนวน (บาท)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,616,717.61	6,309,269.06	4.87
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,099,970.08	2,957,469.82	4.82
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	556,663.50	498,841.20	11.59
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	250,000.00	250,000.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,004,656.38	866,768.29	15.91
รวมค่าใช้จ่าย	11,528,007.57	10,882,348.37	5.93

#### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 120.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.01 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2565 และกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 152.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 37.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 32.60 โดยสาเหตุหลักมาจากรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้น โดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 40.20 ล้านบาท และส่วนหนึ่งเกิดจากการปรับปรุงบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี

#### 14.1.2. งบดุลของกองทรัสต์

##### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,013.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 80.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.17 จาก ณ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,771.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 32.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.86 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ปี 2565 ซึ่งมาจากการการบันทึกปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ทำให้ปี 2566 มีผลขาดทุนอยู่ที่จำนวน 7.82 ล้านบาท และเกิดจากการเพิ่มขึ้นของการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์จากปีก่อนเป็นจำนวน 40.20 ล้านบาทโดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 64.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 9.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.20 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยและตัวเงินคด้าง

- ลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 88.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 9.08 เป็นลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระและเป็นการบันทึกบัญชีตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี
- เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันจำนวน 88.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 34.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 64.30 ซึ่งเกิดจากผู้เช่าได้ขอใช้สิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่า ข้อ 19.1 เรื่องเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า เพื่อขอให้กองทรัสต์นำเงินมัดจำของผู้เช่ามาหักชำระค่าเช่าของเดือนกุมภาพันธ์-เมษายน 2565 โดยการหักจากเงินมัดจำตามกำหนดวันชำระค่าเช่าของแต่ละเดือนและขอขยายระยะเวลาเติมเงินมัดจำ, การขอเลื่อนการชำระค่าเช่าเดือนพฤษภาคม-มิถุนายน 2565 และเลื่อนการเติมเงินมัดจำคงค้างเดิม โดยขอยกเว้นการคิดดอกเบี้ยทุกกรณี ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาหักชำระค่าเช่าค้างชำระ และในปี 2566 ผู้เช่าได้นำเงินมาเติมเงินมัดจำค่าเช่าจนครบตามสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 89.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 33.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 59.07 จาก ณ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำค่าเช่าปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่จำนวน 34.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 64.39 ซึ่งเงินมัดจำค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเกิดจากผู้เช่าได้ขอใช้สิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่า ข้อ 19.1 เรื่องเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า เพื่อขอให้กองทรัสต์นำเงินมัดจำของผู้เช่ามาหักชำระค่าเช่าของเดือนกุมภาพันธ์-เมษายน 2565 โดยการหักจากเงินมัดจำตามกำหนดวันชำระค่าเช่าของแต่ละเดือนและขอขยายระยะเวลาเติมเงินมัดจำ, การขอเลื่อนการชำระค่าเช่าเดือนพฤษภาคม-มิถุนายน 2565 และเลื่อนการเติมเงินมัดจำคงค้างเดิม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาหักชำระค่าเช่าค้างชำระ ทั้งนี้ผู้เช่าได้นำเงินมาเติมเงินมัดจำค่าเช่าจนครบตามสัญญาดังกล่าวในปี 2566 และหนี้สินอื่นในปี 2566 ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1.31 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 74.70 ซึ่งเกิดจากในปี 2565 กองทรัสต์มีภาษีที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2566 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายปี 2566 จะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2567



### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,924.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 47.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.53 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9646 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่มีทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6946 บาท

#### 14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 1.07 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 102.49 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 152.70 ล้านบาท และปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 105.30 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (3) ทำให้กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิจำนวน 2.81 ล้านบาท (4) บวกกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปีจำนวน 3.88 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปีจำนวน 1.07 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	102,492,725.69	107,034,777.97
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(105,300,000.00)	(105,299,970.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(2,807,274.31)	1,734,807.97
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,878,282.14	2,143,474.17
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,071,007.83	3,878,282.14

#### 14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 – 3.2 (ค่ากลางการประมาณการที่ร้อยละ 2.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของโลก (2) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และ (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 ยังมีปัจจัยเสี่ยงและข้อจำกัดที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ (1) การลดลงของแรงขับเคลื่อนทางการคลัง โดยเป็นผลจากความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณในปีงบประมาณ 2567 รวมถึงการลดลงของพื้นที่ทางการคลังซึ่งจะกลายเป็นข้อจำกัดต่อการดำเนินนโยบายเพื่อรองรับความเสี่ยงในระยะต่อไป (2) สัดส่วนหนี้สินของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจยังคงอยู่ในเกณฑ์สูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มเปราะบาง ครัวเรือนรายได้น้อย ธุรกิจ SMEs และลูกหนี้ภาคเกษตร (3) ผลกระทบจากปัญหามั้ยแล้งต่อผลผลิตภาคเกษตร เช่น สภาวะเอลนีโญ (El Niño) ทำให้ปริมาณน้ำฝนน้อยกว่าค่าเฉลี่ยปกติและอุณหภูมิเฉลี่ยสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลผลิตทางการเกษตร และ (4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก เช่น ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาค การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน เป็นต้น

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



**BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.**  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

### ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด  
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

(นายรัชชัย เหลืองสุรังษี) (นายไชยเกียรติ วิริยะกอกิจกุล)

ผู้มีอำนาจลงนาม