

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

13.1.1. ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2566-2568	นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10998 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2560-2565	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

13.1.2. สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2567 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2568 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

13.2.1. งบฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้			
งบฐานะการเงิน			
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
(หน่วย: บาท)	2568	2567	2566
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,747,313,401.34	1,784,756,357.98	1,771,264,588.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	110,798,958.41	74,345,338.08	64,934,350.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,087,051.52	1,692,271.25	1,071,007.83
ลูกหนี้จากการให้เช่า	112,569,115.86	88,665,391.22	88,222,434.58
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	2,159.70	65,918.21	181,285.83
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	59,603,991.04	88,187,734.57	88,198,147.32
สินทรัพย์อื่น	114,556.09	29,117.07	28,879.42
รวมสินทรัพย์	2,036,489,233.96	2,037,742,128.38	2,013,900,693.38
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,816,015.75	977,116.94	959,851.18
เงินมัดจำค่าเช่า	59,590,275.05	88,187,710.30	88,198,147.32
หนี้สินอื่น	26,474.88	452,279.61	443,150.03
รวมหนี้สิน	61,432,765.68	89,617,106.85	89,601,148.53
สินทรัพย์สุทธิ	1,975,056,468.28	1,948,125,021.53	1,924,299,544.85
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,755,000,000.00	1,755,000,000.00	1,755,000,000.00
กำไรสะสม	220,056,468.28	193,125,021.53	169,299,544.85
สินทรัพย์สุทธิ	1,975,056,468.28	1,948,125,021.53	1,924,299,544.85
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.2538	11.1004	10.9646
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. 2568	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2567	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566
(หน่วย: บาท)	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	130,780,556.64	130,780,556.64	130,780,556.64
รายได้ดอกเบี้ย	1,681,469.41	1,771,552.34	1,046,652.78
รวมรายได้	132,462,026.05	132,552,108.98	131,827,209.42
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,656,833.63	6,720,936.22	6,616,717.61
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,116,946.75	3,142,865.73	3,099,970.08
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	596,677.50	596,677.50	556,663.50
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	260,000.00	260,000.00	250,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,298,695.81	949,010.43	1,004,656.38
รวมค่าใช้จ่าย	11,929,153.69	11,669,489.88	11,528,007.57
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	120,532,872.36	120,882,619.10	120,299,201.85
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(37,441,425.61)	13,507,857.58	32,396,864.58
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(37,441,425.61)	13,507,857.58	32,396,864.58
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	83,091,446.75	134,390,476.68	152,696,066.43

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.
	2568	2567	2566
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	83,091,446.75	134,390,476.68	152,696,066.43
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(251,751,018.22)	(236,732,612.55)	(300,171,818.66)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	216,533,106.44	228,466,893.56	292,000,000.00
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(23,903,724.64)	(442,956.64)	(7,344,582.44)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	63,758.51	115,367.62	(180,716.27)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูก	28,583,743.53	10,412.75	(34,517,966.34)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(85,439.02)	(237.65)	(1,116.73)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	838,898.81	17,265.76	34,139.80
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำค่าเช่า	(28,597,435.25)	(10,437.02)	34,547,056.69
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(425,804.73)	9,129.58	(1,308,114.17)
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(1,234,177.52)	(1,129,181.09)	(863,358.04)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุน	37,441,425.61	(13,507,857.58)	(32,396,864.58)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	60,554,780.27	111,186,263.42	102,492,725.69
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(56,160,000.00)	(110,565,000.00)	(105,300,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(56,160,000.00)	(110,565,000.00)	(105,300,000.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	4,394,780.27	621,263.42	(2,807,274.31)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,692,271.25	1,071,007.83	3,878,282.14
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	6,087,051.52	1,692,271.25	1,071,007.83

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 132.46 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.09 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.07 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจำนวน 130.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.73 ของรายได้รวม โดยรายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 1.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 11.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.23 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 เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่าย	ปี 2568 จำนวน (บาท)	ปี 2567 จำนวน (บาท)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,656,833.63	6,720,936.22	(0.95)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,116,946.75	3,142,865.73	(0.82)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	596,677.50	596,677.50	0.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	260,000.00	260,000.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,298,695.81	949,010.43	36.85
รวมค่าใช้จ่าย	11,929,153.69	11,669,489.88	2.23

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 120.53 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.35 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.29 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยของกองทรัสต์ที่ลดลงและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิลดลงจากปี 2567 และกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 83.09 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 51.30 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 38.17 โดยสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ลดลง โดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปี 2568 ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 37.00 ล้านบาท และส่วนหนึ่งเกิดจากการปรับปรุงบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี

14.1.2. ฐานะการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,036.49 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 1.25 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.06 จาก ณ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,747.31 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 37.44 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.10 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปี 2567 ซึ่งมาจากการการบันทึกปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ทำให้ปี 2568 มีผลขาดทุนอยู่ที่จำนวน 0.44 ล้านบาท และเกิดจากการลดลงของการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์จากปีก่อนเป็นจำนวน 37.00 ล้านบาทโดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 110.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 36.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 49.03 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย ตั๋วเงินคลังและใบรับฝากเงินประจำ

- ลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 112.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 23.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 26.96 เป็นลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากลูกหนี้ไม่ชำระค่าเช่าบางส่วนและอีกส่วนยังไม่ถึงกำหนดชำระ โดยเป็นการบันทึกบัญชีตามสัญญาเช่าเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี
- เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันจำนวน 59.60 ล้านบาท ลดลงจำนวน 28.58 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 32.41 ซึ่งส่วนที่ลดลงเกิดจากกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิที่เกี่ยวข้องตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในการหักเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้วางไว้กับกองทรัสต์ไปชำระค่าเช่าที่ค้างชำระสำหรับงวดเดือนเมษายน 2568 ถึงงวดเดือนกรกฎาคม 2568

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 61.43 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 28.18 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 31.45 จาก ณ 31 ธันวาคม 2567 ส่วนใหญ่มาจากเงินมัดจำค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งเกิดจากผู้เช่ามิได้ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงได้ใช้สิทธิที่เกี่ยวข้องตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในการหักเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้วางไว้กับกองทรัสต์ไปชำระค่าเช่าที่ค้างชำระสำหรับงวดเดือนเมษายน 2568 ถึงงวดเดือนกรกฎาคม 2568 ส่วนค่าใช้จ่ายค้างจ่ายปี 2568 จะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2569 และหนี้สินอื่นในปี 2568 ลดลงจากปีก่อนจำนวน 0.43 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 94.15 ซึ่งเกิดจากในปี 2568 กองทรัสต์มีภาษีที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2569

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,975.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 26.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.38 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.2538 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.1004 บาท

14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 6.09 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 60.55 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 83.09 ล้านบาท และปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 56.16 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ (3) ทำให้กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 4.39 ล้านบาท (4) บวกกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปีจำนวน 1.69 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปีจำนวน 6.09 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	60,554,780.27	111,186,263.42
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(56,160,000.00)	(110,565,000.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	4,394,780.27	621,263.42
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,692,271.25	1,071,007.83
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	6,087,051.52	1,692,271.25

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มปี 2569 ของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นและฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวสอดคล้องกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย โดยเฉพาะตลาดนักท่องเที่ยวระยะไกล (Long - haul) ที่มีการเติบโตอย่างแข็งแกร่งและมีจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดเป็นประวัติการณ์กว่า 10.80 ล้านคน ในปี 2568 โดยเฉพาะตลาดสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกาที่ทำนิวไฮถึง 1 ล้านคน โดยปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทางท่องเที่ยวทั่วโลก และการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทยรวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า การจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เช่น การเป็นเจ้าภาพงานยักษ์ใหญ่ เช่น Tomorrowland Thailand 2026 และการประชุมระดับโลก IMF-World Bank Group เป็นต้น รวมถึงการส่งเสริมจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยในกลยุทธ์ "Amazing 5 Economy": เน้น 5 ด้านหลัก ได้แก่ สุขภาพ (Wellness), กีฬาและงานอดิเรก (Sub-culture), กิจกรรมกลางคืน (Night), ความยั่งยืน (Circular) และเทคโนโลยีดิจิทัล (Platform) อย่างไรก็ดี ยังมีปัจจัยที่อาจกระทบกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เช่น วิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในหลายพื้นที่ของโลก การแข่งขันที่ทวีความรุนแรงในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโลก รวมถึงปัจจัยภายในประเทศ ทั้งค่าเงินบาทแข็งค่า หนี้ครัวเรือน ปัญหาความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย และภัยธรรมชาติ

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 28 มกราคม 2569

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

(นายอวัชชัย เหลืองสุรรังษี) (นายชฎเกียรติ วิริยะกอกิจกุล)

ผู้มีอำนาจลงนาม