

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

13.1.1. ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2566-2567	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

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

13.2.1. งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้			
งบแสดงฐานะการเงิน			
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
(หน่วย: บาท)	2567	2566	2565
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,784,756,357.98	1,771,264,588.00	1,738,885,145.06
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	74,345,338.08	64,934,350.40	55,881,752.06
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,692,271.25	1,071,007.83	3,878,282.14
ลูกหนี้จากการให้เช่า	88,665,391.22	88,222,434.58	80,877,852.14
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	65,918.21	181,285.83	569.56
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	88,187,734.57	88,198,147.32	53,680,180.98
สินทรัพย์อื่น	29,117.07	28,879.42	27,762.69
รวมสินทรัพย์	2,037,742,128.38	2,013,900,693.38	1,933,231,544.63
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	977,116.94	959,851.18	925,711.38
เงินมัดจำค่าเช่า	88,187,710.30	88,198,147.32	53,651,090.63
หนี้สินอื่น	452,279.61	443,150.03	1,751,264.20
รวมหนี้สิน	89,617,106.85	89,601,148.53	56,328,066.21
สินทรัพย์สุทธิ	1,948,125,021.53	1,924,299,544.85	1,876,903,478.42
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,755,000,000.00	1,755,000,000.00	1,755,000,000.00
กำไรสะสม	193,125,021.53	169,299,544.85	121,903,478.42
สินทรัพย์สุทธิ	1,948,125,021.53	1,924,299,544.85	1,876,903,478.42
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.1004	10.9646	10.6946
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. 2567	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565
(หน่วย: บาท)	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	130,780,556.64	130,780,556.64	130,780,556.64
รายได้ดอกเบี้ย	1,771,552.34	1,046,652.78	390,383.11
รวมรายได้	132,552,108.98	131,827,209.42	131,170,939.75
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,720,936.22	6,616,717.61	6,309,269.06
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,142,865.73	3,099,970.08	2,957,469.82
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	596,677.50	556,663.50	498,841.20
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	260,000.00	250,000.00	250,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	949,010.43	1,004,656.38	866,768.29
รวมค่าใช้จ่าย	11,669,489.88	11,528,007.57	10,882,348.37
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	120,882,619.10	120,299,201.85	120,288,591.38
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	13,507,857.58	32,396,864.58	(5,130,533.76)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	13,507,857.58	32,396,864.58	(5,130,533.76)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	134,390,476.68	152,696,066.43	115,158,057.62

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.
	2567	2566	2565
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	134,390,476.68	152,696,066.43	115,158,057.62
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(236,732,612.55)	(300,171,818.66)	(141,571,884.53)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	228,466,893.56	292,000,000.00	134,992,786.17
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(442,956.64)	(7,344,582.44)	(7,820,556.64)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	115,367.62	(180,716.27)	(525.37)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูก	10,412.75	(34,517,966.34)	(1,291,044.33)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(237.65)	(1,116.73)	189,673.04
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17,265.76	34,139.80	5,322.49
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำค่าเช่า	(10,437.02)	34,547,056.69	1,269,631.16
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	9,129.58	(1,308,114.17)	1,328,450.69
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(1,129,181.09)	(863,358.04)	(355,666.09)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุน	(13,507,857.58)	(32,396,864.58)	5,130,533.76
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	111,186,263.42	102,492,725.69	107,034,777.97
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(110,565,000.00)	(105,300,000.00)	(105,299,970.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(110,565,000.00)	(105,300,000.00)	(105,299,970.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	621,263.42	(2,807,274.31)	1,734,807.97
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,071,007.83	3,878,282.14	2,143,474.17
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,692,271.25	1,071,007.83	3,878,282.14

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 132.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.55 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจำนวน 130.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.66 ของรายได้รวม โดยรายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 1.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.34 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 11.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.23 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 ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่าย	ปี 2567 จำนวน (บาท)	ปี 2566 จำนวน (บาท)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,720,936.22	6,616,717.61	1.58
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,142,865.73	3,099,970.08	1.38
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	596,677.50	556,663.50	7.19
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	260,000.00	250,000.00	4.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	949,010.43	1,004,656.38	(5.54)
รวมค่าใช้จ่าย	11,669,489.88	11,528,007.57	1.23

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 120.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.48 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2566 และกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 134.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 18.31 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 11.99 โดยสาเหตุหลักมาจากรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ลดลงโดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 17.00 ล้านบาท และส่วนหนึ่งเกิดจากการปรับปรุงบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี

14.1.2. งบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,037.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 23.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.18 จาก ณ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,784.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 13.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.76 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ปี 2566 ซึ่งมาจากการการบันทึกปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ทำให้ปี 2567 มีผลขาดทุนอยู่ที่จำนวน 3.51 ล้านบาท และเกิดจากการเพิ่มขึ้นของการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์จากปีก่อนเป็นจำนวน 17.00 ล้านบาทโดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 74.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 9.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 14.49 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยและตัวเงินคด้าง

- ลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 88.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.50 เป็นลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระและเป็นการบันทึกบัญชีตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี
- เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันจำนวน 88.19 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.01 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.01 ซึ่งส่วนที่ลดลงเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลง

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 89.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.02 จาก ณ 31 ธันวาคม 2566 ส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายปี 2567 จะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2568 และหนี้สินอื่นในปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 0.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.06 ซึ่งเกิดจากในปี 2567 กองทรัสต์มีภาษีที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2568

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,948.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 23.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.24 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.1004 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9646 บาท

14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 1.69 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 111.19 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 134.39 ล้านบาท และปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 110.57 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (3) ทำให้กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 0.62 ล้านบาท (4) บวกกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปีจำนวน 1.07 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปีจำนวน 1.69 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	111,186,263.42	102,492,725.69
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(110,565,000.00)	(105,300,000.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	621,263.42	(2,807,274.31)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,071,007.83	3,878,282.14
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,692,271.25	1,071,007.83

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มปี 2568 ของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี มีแนวโน้มดีขึ้นและฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวสอดคล้องกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้น สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นสู่ระดับในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 เช่นเดียวกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของทางท่องเที่ยวทั่วโลก และการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทย รวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง และการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 ซึ่งจะส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น และแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมสนับสนุนการท่องเที่ยวอื่นๆ อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 ยังมีปัจจัยที่อาจกระทบกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เช่น การผันผวนอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลาง ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ความยืดหยุ่นของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ส่งผลต่อราคาพลังงาน รวมทั้งการเตรียมความพร้อมของปัจจัยแวดล้อมทางกายภาพที่สำคัญ อาทิ สนามบิน/เที่ยวบิน กระบวนการตรวจคนเข้าเมือง โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก การบริหารจัดการพื้นที่และสิ่งแวดล้อม การเร่งรัดแก้ไขปัญหามลพิษทางอากาศ (PM2.5) อย่างจริงจังเพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว รวมทั้งการรักษามาตรฐาน ความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สินของนักท่องเที่ยว เพื่อบริการกลับมาของนักท่องเที่ยวและยกระดับศักยภาพและฟื้นฟูภาคการท่องเที่ยวให้มีคุณภาพและยั่งยืน

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 20 มกราคม 2568

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

(นายรัชชัย เหลืองสุรวงษ์) (นายฐเกียรติ วิริยะกอกิจกุล)

ผู้มีอำนาจลงนาม