

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	วิภาวรรณ บัณฑิตวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	วิภาวรรณ บัณฑิตวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	วิภาวรรณ บัณฑิตวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานการผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่านมา

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีของปี 2566

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดุสิตธานีและบริษัทย่อย (กลุ่มกองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงินรวมและงบประกอบรายละเอียด เงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และเรื่องอื่นๆ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม กระแสเงินสดรวม และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2565	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7,507.99	7,259.37	7,272.69
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	46.09	464.20	165.45
เงินตามธนาคาร	100.19	151.09	247.47
ลูกหนี้ค่าเช่าค้ำรับและลูกหนี้อื่น	106.51	14.31	42.30
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	32.64	20.49	8.66
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1.07	0.41	0.82
สินทรัพย์อื่น	0.30	0.53	0.50
รวมสินทรัพย์	7,794.79	7,910.41	7,737.89
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	23.75	18.85	21.49
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5.58	7.91	5.85
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	7.32	0	0
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	1.02	1.04	1.08
หนี้สินตามสัญญาเช่า	324.61	332.72	328.50
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,736.79	1,783.68	1,785.01
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2.62	2.15	1.83
รวมหนี้สิน	2,101.68	2,146.35	2,143.76
สินทรัพย์สุทธิ	5,693.11	5,764.06	5,594.12
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	6,201.65	6,201.65	6,201.65
กำไรสะสม	359.42	402.04	245.19
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	24.78	53.11	40.02
สินทรัพย์สุทธิ	5,693.11	5,764.06	5,594.12
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.0015	8.1012	7.8624

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2565	2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	495.68	452.81	510.64
ดอกเบี้ยรับ	0.07	0.14	1.38
รายได้อื่น	2.96	0.83	2.48
รวมรายได้	498.72	453.79	514.50
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14.13	16.98	14.48
ค่าธรรมเนียมทราสต์	9.03	9.32	9.25
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.43	3.23	3.35
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.84	3.72	4.09
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีจ่าย	12.18	12.15	11.83
ค่าใช้จ่ายอื่น	16.10	17.89	18.20
ต้นทุนการเงิน	73.99	80.04	105.44
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9.77	1.04	1.09
รวมค่าใช้จ่าย	141.45	144.36	167.76
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	357.26	309.43	346.74
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(8.93)	18.63	(4.21)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(129.77)	(65.28)	(56.31)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	178.53	55.91	(15.98)
รวมรายการ กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนสุทธิ	39.83	9.25	(76.50)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	397.09	318.68	270.25
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	95.09	28.33	(13.09)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและองค์ประกอบอื่น	492.18	347.01	257.16

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2565	2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	231.41	329.17	595.28
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(264.74)	(274.80)	(496.79)
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	(33.33)	54.37	98.50
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	(0.54)	(3.48)	(2.11)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(33.87)	50.90	96.39
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี / งวด	134.06	100.19	151.09
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี / งวด	100.19	151.09	247.47

อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			หน่วย
	2564	2565	2566	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	711.5	711.5	711.5	ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.0015	8.1012	7.8624	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย	0.5581	0.4479	0.3798	บาท
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	22.28	22.55	23.07	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	26.96	27.13	27.70	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ	0.37	0.37	0.38	เท่า
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	5.83	4.88	4.30	เท่า

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566	
	ราคาทุน	ราคา ยุติธรรม	ราคาทุน	ราคา ยุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
1.) โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,072.90	2,938.05	3,103.45	3,039.41
2.) โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังเครื่องรา อุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง	1,376.88	1,252.65	1,406.10	1,221.09
3.) โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์	3,100.86	3,068.67	3,111.39	3,012.18
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	7,550.64	7,259.37	7,620.94	7,272.69
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	464.18	464.20	163.15	165.45
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ				
บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุนในหุ้นสามัญ	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุน	8,014.82	7,723.57	7,784.10	7,438.13

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 514.50 ล้านบาท โดยรายได้รวมดังกล่าวประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 510.64 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 3.86 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ มาจากผลประกอบการของแต่ละโรงแรม สรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินกองทรัสต์ DREIT

ผลการดำเนินงาน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต (บาท)		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (บาท)		โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ (USD)	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
อัตราการเข้าพัก	75%	65%	59%	52%	67%	66%
อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก	5,337	3,912	3,590	3,319	469	503
รายได้ต่อห้องพัก	4,014	2,539	2,135	1,736	313	333
รายได้รวม (ล้าน)	482.02	310.88	389.91	309.29	20.41	21.52
EBITDA (ล้าน)	199.44	98.69	86.35	80.30	5.17	6.66

โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2566 ที่ร้อยละ 75 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 5,337 บาทต่อห้องต่อวันเพิ่มขึ้น 1,425 บาท จากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 4,014 บาทต่อห้องต่อวัน เทียบกับ 2,539 บาทต่อห้องต่อวันในปี 2665 ผลการดำเนินงานของโรงแรมปรับตัวดีขึ้นเป็นผลจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่กลับเข้าสู่ภาวะปกติหลังสถานการณ์โควิด-19 รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เพิ่มขึ้นภายหลังรัฐบาลจีนเปิดประเทศ อีกทั้งการกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียโดยเฉพาะผู้ที่กำลังซื้อสูงที่หันมาเที่ยวไทยแทนการไปยุโรปซึ่งหลายประเทศมีมาตรการคว่ำบาตรโดยการยกเลิกเที่ยวบินจากรัสเซีย โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเยือนภูเก็ตในปี 2566 มีมากกว่า 10 ล้านคน สำหรับนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามามากที่สุดได้แก่ ได้แก่ รัสเซีย โดยมีนักท่องเที่ยวเดินทางมาประมาณ 2-3,000 คนต่อวัน รองลงมาคือจีน ออสเตรเลีย อินเดีย และมาเลเซีย ด้วยความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติที่สวยงาม ชายหาดที่สวยงาม น้ำทะเลใส รวมถึงแนวปะการังที่สวยงามและมีชื่อเสียง จึงสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั่วทุกมุมโลก

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2566 ที่ร้อยละ 59 เพิ่มร้อยละ 7 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 3,590 บาทต่อห้องต่อวัน เพิ่มขึ้น 271 บาทต่อห้องต่อวันจากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,135 บาทต่อห้องต่อคืน เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จำนวน 399 บาทต่อห้องต่อคืน โดยภาพรวมการ

ท่องเที่ยวในหัวหิน มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่หลังสถานการณ์โควิด-19 โดยมีนักท่องเที่ยวรวมกว่า 11.4 ล้านคน ซึ่งนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ยังคงเป็นชาวไทย เนื่องจากเดินทางสะดวก ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ และเป็นประตูสู่เมืองต่างๆ ในภาคใต้ อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ยังคงไม่กลับคืนสู่ระดับเดียวกับช่วงก่อนโควิด-19 จากปัจจัยสงคราม เศรษฐกิจโลกถดถอย เศรษฐกิจไทย และค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของนักท่องเที่ยว

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2566 ที่ร้อยละ 67 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปีที่ผ่านมา แม้ว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังประเทศมัลดีฟส์ยังคงไปในทิศทางบวกด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวถึง 1.9 ล้านคน อย่างไรก็ตาม ภายใต้แรงกดดันจากปัจจัยด้านอุปทานในประเทศมัลดีฟส์ที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก หลังจากที่ผู้ประกอบการที่พักในประเทศมัลดีฟส์กลับมาเปิดห้องพักที่ถูกปิดไปในช่วงการระบาดของโควิด-19 จำนวนมาก ประกอบกับต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น ส่งผลให้ทั้งราคาห้องพักและราคาอาหารเพิ่มขึ้น ฝ่ายบริหารจึงได้ปรับราคาเพื่อให้ได้ส่วนแบ่งการตลาดที่สูงขึ้น ด้วยเหตุนี้ ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวันในปี 2566 อยู่ที่ 469 เหรียญสหรัฐ ลดลง 34 เหรียญสหรัฐ จากปี 2565 ส่งผลให้ REVPAR ในปี 2566 อยู่ที่ 313 เหรียญสหรัฐ เทียบกับ 333 เหรียญสหรัฐ ในปี 2565

ในส่วนของการใช้จ่าย ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 167.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.60 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเนื่องมาจากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นและการจ่ายผลประโยชน์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 346.74 ล้านบาท ขณะที่ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 309.43 ล้านบาท รายได้สุทธิที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากการที่ในปี 2566 กองทรัสต์สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าผ่านแปรรูปของโรงแรมในประเทศไทย โดยมีปัจจัยมาจากผลการดำเนินงานที่มีการพัฒนาขึ้น ในส่วนของต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นนั้น มาจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2565 ตามนโยบายการเงินของรัฐบาล

กองทรัสต์มีผลขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 76.50 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนและการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 270.25 ล้านบาท ลดลง 48.43 ล้านบาทจากปีก่อน

สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น ในปี 2566 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565 และกำไรสะสม ในวันที่ 30 มีนาคม 2566 ในอัตรา 0.4006 บาท และจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานช่วงเดือนมกราคม-ธันวาคม 2566 โดยจ่ายในวันที่ 11 กันยายน 2566 ในอัตรา 0.2000 บาท ตามลำดับ

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 7,737.89 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.18 จากปี 2565 โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวน 7,272.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.18 และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 247.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 63.80 จากปีก่อนหน้า

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,143.76 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 27.70 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ลดลงจำนวน 2.58 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,785.01 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักสำหรับซื้อสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในกิจการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ของบริษัทย่อยในปี 2562 และเป็นเงินทุนสำหรับงานปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งได้ดำเนินการเสร็จสิ้นในปี 2565 และ มาจากหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 328.50 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,594.12 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 5,308.91 ล้านบาท กำไรสะสม 245.19 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น 40.02 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 7.8624 บาทต่อหน่วย เทียบกับ 8.1012 บาทต่อหน่วยในปี 2565

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

โดยภาพรวม กองทรัสต์ได้รับประโยชน์จากภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวได้ดีโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนจากนโยบายปลดล็อกวีซ่า ซึ่งคาดว่าจะในปี 2567 จะมีนักท่องเที่ยวประมาณ 34.5 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ประมาณ 28 ล้านคน นอกจากนี้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้นหลังสถานการณ์ทางการเมืองมีเสถียรภาพมากขึ้นภายหลังการจัดตั้งรัฐบาล โดยความขัดแย้งทางการเมืองน่าจะคลี่คลายได้ อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคยังคงมีความกังวลเกี่ยวกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์และการเมืองในตะวันออกกลางอย่างต่อเนื่อง การปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางในการแก้ปัญหาเงินเฟ้อของประเทศต่างๆ ทั่วโลก อาจเพิ่มแรงกดดันต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกเข้าสู่ภาวะถดถอย ซึ่งจะส่งผลเสียต่อกำลังซื้อของประชาชน

ในปี 2567 ผู้จัดการกอง REIT มองว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของประเทศและจะฟื้นตัวกลับมาใกล้ระดับปกติ จากนโยบายกระตุ้นอุตสาหกรรมการจัดกิจกรรมการท่องเที่ยวตลอดจนนโยบายความสัมพันธ์ระหว่างประเทศและความร่วมมือระหว่างไทยกับประเทศเพื่อนบ้านในอาเซียน ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มสูงกว่าปี 2566 โดยนักท่องเที่ยวหลักยังคงเป็นกลุ่มอาเซียน อินเดีย รัสเซีย และยุโรป แต่การใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนอาจยังอยู่ในระดับต่ำ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนอาจยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่จากปีก่อนโควิด-19 เนื่องจากวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในจีนซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจของชาวจีนในการเดินทางไปต่างประเทศ

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ เพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เช่น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติ

ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราจากการที่กองทรัสต์ได้มีการเข้าลงทุนทางอ้อมในต่างประเทศ และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 4 เรื่อง ปัจจัยความเสี่ยง

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย
Kungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เขียน ผู้ถือหุ้นราย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท อสังหาริมทรัพย์ หรือเพอร์ซิเคส จำกัด สำหรับการค้าดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท อสังหาริมทรัพย์ หรือเพอร์ซิเคส จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่ง วัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และนโยบายปฏิบัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิตะเสน)

ผู้อำนวยการร่วมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

31 ธันวาคม 2567

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โกลบอลฟิวเจอร์ และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446

สำนักงานหลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย จำกัด
Kungthai Asset Management Public Company Limited
19th Floor, 88-91, South Sathorn Rd., Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

0-2686-6100 (Info)
0-2686-6149 (Fax)
www.kungthai.com.th

