

## ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

##### 13.1.1. ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2564 (ตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หามนธ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หามนธ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หามนธ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

##### 13.1.2. สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

###### ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2564 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้เห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

###### ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2565 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้เห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัท

จัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด  
หลักทรัพย์

#### ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2566 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้เห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566  
ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้อง  
ตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัท  
จัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด  
หลักทรัพย์

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

13.2.1. งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด ไฮสฟาลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน  
งบแสดงฐานะการเงิน

	(หน่วย: บาท)		
	31 ธันวาคม 2566 ตรวจสอบ	31 ธันวาคม 2565 ตรวจสอบ	31 ธันวาคม 2564* ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	4,496,740,347.88	4,497,403,969.08	4,498,000,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	56,872,803.90	59,898,834.93	46,960,950.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	849,987.20	1,328,715.87	2,148,416.57
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	214,134,705.27	142,392,583.12	75,829,965.88
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	136,339,107.10	259,187,065.17	259,132,478.63
สินทรัพย์อื่น	5,304,642.30	7,133,322.13	11,050,926.37
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,910,241,593.65</b>	<b>4,967,344,490.30</b>	<b>4,893,122,737.83</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,600,230.89	1,617,096.12	1,595,174.86
เงินมัดจำ	136,000,000.00	259,000,000.00	259,000,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
หนี้สินอื่น	6,912,062.42	10,585,083.28	14,328,479.07
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,494,512,293.31</b>	<b>1,621,202,179.40</b>	<b>1,624,923,653.93</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,415,729,300.34</b>	<b>3,346,142,310.90</b>	<b>3,268,199,083.90</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,150,000,000.00	3,150,000,000.00	3,150,000,000.00
กำไรสะสม	265,729,300.34	196,142,310.90	118,199,083.90
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,415,729,300.34</b>	<b>3,346,142,310.90</b>	<b>3,268,199,083.90</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8435	10.6226	10.3752
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	315,000,000	315,000,000	315,000,000

\*กองทรัสต์ ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564

13.2.2. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด ไฮสฟิเทลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)			
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	12 ก.ค. - 31 ธ.ค.
	2566	2565	2564
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ดอกเบี้ย	344,410,319.71	338,795,208.79	155,874,535.29
รวมรายได้	344,410,319.71	338,795,208.79	155,874,535.29
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	11,722,060.62	11,710,743.40	5,444,575.11
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,209,804.74	5,204,774.84	2,419,811.16
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	978,900.00	999,878.70	482,470.37
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	360,000.00	360,000.00	220,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,461,015.67	1,334,957.86	654,687.28
ต้นทุนทางการเงิน	68,595,719.21	61,087,500.02	28,451,712.35
รวมค่าใช้จ่าย	88,327,500.24	80,697,854.82	37,673,256.27
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	256,082,819.47	258,097,353.97	118,201,279.02
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(653,330.03)	(604,126.97)	(2,195.12)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(653,330.03)	(604,126.97)	(2,195.12)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	255,429,489.44	257,493,227.00	118,199,083.90

\*กองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564

### 13.2.3. งบกระแสเงินสด

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด ไฮสฟาลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน งบกระแสเงินสด

	(หน่วย: บาท)		
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566 ตรวจสอบ	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565 ตรวจสอบ	12 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2564 ตรวจสอบ
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	255,429,489.44	257,493,227.00	118,199,083.90
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่แสดงด้วย มูลค่ายุติธรรม	-	-	(4,498,000,000.00)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(278,355,116.86)	(169,711,218.68)	(46,934,752.35)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	282,000,000.00	157,000,000.00	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(71,742,122.15)	(66,562,617.24)	(75,829,965.88)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	122,847,958.07	(54,586,.54)	(259,132,478.63)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	1,828,679.83	3,917,604.24	(11,050,926.37)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(16,865.23)	21,921.26	1,595,174.86
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำ	(123,000,000)	-	259,000,000.00
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(3,673,020.86)	(3,743,395.79)	14,328,479.07
ส่วนต่อมูลค่างานที่ตัดบัญชี	(608,560.94)	(234,761.92)	(28,393.15)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	653,330.03	604,126.97	2,195.12
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>185,363,771.33</b>	<b>178,730,299.30</b>	<b>(4,497,851,583.43)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	1,350,000,000.00
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	-	3,150,000,000.00
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(185,842,500.00)	(179,550,000.00)	
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(185,842,500.00)</b>	<b>(179,550,000.00)</b>	<b>4,500,000,000.00</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>(478,728.67)</b>	<b>(819,700.70)</b>	<b>2,148,416.57</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี</b>	<b>1,328,715.87</b>	<b>2,148,416.57</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>849,987.20</b>	<b>1,328,715.87</b>	<b>2,148,416.57</b>

\*กองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566  
เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

#### 14.1.1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 344.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 5.62 ล้านบาท ซึ่งเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.66 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ส่วนใหญ่ได้มาจากรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ แต่เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการขายคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงินช่วงต้นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นการโอนสินทรัพย์ที่มีใช้การขายตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า” ตามข้อกำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชี ดังนั้นกองทรัสต์รับรู้เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน จึงบันทึกเป็นรายได้ดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

##### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 88.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 7.63 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9.45 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์จดทะเบียนจ่ายให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจ่ายให้กับ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่าย	ปี 2566 จำนวน (บาท)	ปี 2565 จำนวน (บาท)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	11,722,060.62	11,710,743.40	0.10
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,209,804.74	5,204,774.84	0.10
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	978,900.00	999,878.70	(2.10)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	360,000.00	360,000.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,461,015.67	1,334,957.86	9.44
ต้นทุนทางการเงิน	68,595,719.21	61,087,500.02	12.29
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>88,327,500.24</b>	<b>80,697,854.82</b>	<b>9.45</b>

กองทรัสต์ ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564

#### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 256.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน คิดเป็นการลดลงจำนวน 2.01 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงลดลงเป็นร้อยละ 0.78 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสืบเนื่องจากการประกาศปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายตั้งแต่ปลายปี 2565 เป็นต้นมา ทำให้กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน (ภาระดอกเบี้ย) เพิ่มขึ้นจากที่กองทรัสต์ได้มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารผู้ให้กู้ตามที่เปิดเผยในรายงานประจำปี ข้อ 2.6.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน จึงทำให้กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินในปี 2566 จำนวน 68.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 7.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 12.29 ทั้งนี้กำไรจากการลงทุนสุทธิเกิดจากรายได้รวมจำนวน 344.41 ล้านบาท หักด้วยค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 88.33 ล้านบาท โดยรายได้รวมและค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นนั้นสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### 14.1.2. งบดุลของกองทรัสต์

##### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,910.24 ล้านบาท โดยเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,496.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.58 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เซอราตัน ไฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

##### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,494.51 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,350.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.33 ของหนี้สินรวม

ทั้งนี้ในปี 2565 กองทรัสต์มีเงินมัดจำจำนวน 259.00 ล้านบาทแบ่งออกเป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเป็นจำนวน 123 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญา ซึ่งได้ครบกำหนดไปเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2566 และกองทรัสต์ได้คืนเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าดังกล่าวไปเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2566 และมีเงินมัดจำอีกจำนวน 136 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อทางผู้เช่าดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สิทธิหรือหน้าที่การซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายปี 2566 จะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2567

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,415.73 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 3,150.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.22 ของสินทรัพย์สุทธิ และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 265.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.78 ของสินทรัพย์สุทธิ

#### 14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปีจำนวนทั้งสิ้น 0.85 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 185.36 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 255.43 ล้านบาท และปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 185.84 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (3) ทำให้กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 0.48 ล้านบาท (4) บวกกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปีจำนวน 1.33 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร 0.85 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	185,363,771.33	178,730,299.30
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(185,842,500.00)	(179,550,000.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(478,728.67)	(819,700.70)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,328,715.87	2,148,416.57
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	849,987.20	1,328,715.87

\*กองทรัสต์ ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564



## 14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 – 3.2 (ค่ากลางการประมาณการที่ร้อยละ 2.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก (2) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และ (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ 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) ผลกระทบจากปัญหายักษ์แล้งต่อผลผลิตภาคเกษตร เช่น สภาวะเอลนีโญ (El Niño) ทำให้ปริมาณน้ำฝนน้อยกว่าค่าเฉลี่ยปกติและอุณหภูมิเฉลี่ยสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลผลิตทางการเกษตร และ (4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก เช่น ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาค การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน เป็นต้น

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

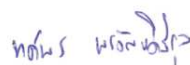
22 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โสฬสพาลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อ  
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โสฬสพาลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท  
หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรม จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการ  
กองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง  
ทรัสต์ กฎเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ



(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

ฝ่ายทรัสต์ธุรกิจกองทรัสต์ โทร. 02-649-2270-4