

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 วานิชย์ห่านนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์	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 โดยถูกต้อง

ตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2566 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้เห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2567 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้เห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2568 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้เห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

13.2.1. งบฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด ไฮสฟาลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)			
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2566
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	4,488,214,634.19	4,498,071,586.29	4,496,740,347.88
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	67,853,934.64	58,806,609.72	56,872,803.90
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,747,316.36	1,441,835.88	849,987.20
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	375,227,853.51	292,158,513.19	214,134,705.27
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	136,182,061.19	136,376,140.01	136,339,107.10
สินทรัพย์อื่น	19,589.43	1,754,496.64	5,304,642.30
รวมสินทรัพย์	5,069,245,389.32	4,988,609,181.73	4,910,241,593.65
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,647,192.38	1,619,351.01	1,600,230.89
เงินมัดจำ	136,000,000.00	136,000,000.00	136,000,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
หนี้สินอื่น	518,626.25	3,274,089.50	6,912,062.42
รวมหนี้สิน	1,488,165,818.63	1,490,893,440.51	1,494,512,293.31
สินทรัพย์สุทธิ	3,581,079,570.69	3,497,715,741.22	3,415,729,300.34
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,150,000,000.00	3,150,000,000.00	3,150,000,000.00
กำไรสะสม	431,079,570.69	347,715,741.22	265,729,300.34
สินทรัพย์สุทธิ	3,581,079,570.69	3,497,715,741.22	3,415,729,300.34
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.3685	11.1038	10.8435
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	315,000,000	315,000,000	315,000,000

13.2.2. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด ไฮสฟาลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: บาท)		
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2568	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2567	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ดอกเบี้ย	355,937,461.16	351,070,674.80	344,410,319.71
รวมรายได้	355,937,461.16	351,070,674.80	344,410,319.71
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	11,930,896.29	11,752,167.23	11,722,060.62
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,302,620.60	5,223,185.43	5,209,804.74
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,050,720.00	1,050,720.00	978,900.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	360,000.00	360,000.00	360,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,239,375.77	1,409,728.25	1,461,015.67
ต้นทุนทางการเงิน	66,435,719.19	74,227,808.24	68,595,719.21
รวมค่าใช้จ่าย	86,319,331.85	94,023,609.15	88,327,500.24
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	269,618,129.31	257,047,065.65	256,082,819.47
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	(9,855,139.84)	1,339,375.23	(653,330.03)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(9,855,139.84)	1,339,375.23	(653,330.03)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	259,762,989.47	258,386,440.88	255,429,489.44

13.2.3. งบกระแสเงินสด

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด ไฮสฟาลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกระแสเงินสด**

	(หน่วย: บาท)		
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2568	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2567	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	259,762,989.47	258,386,440.88	255,429,489.44
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(254,214,484.34)	(243,974,071.69)	(278,355,116.86)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	246,000,000.00	243,000,000.00	282,000,000.00
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(83,069,340.32)	(78,023,807.92)	(71,742,122.15)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	194,078.82	(37,032.91)	122,847,958.07
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	1,734,907.21	3,550,145.66	1,828,679.83
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	27,841.37	19,120.12	(16,865.23)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำ	-	-	(123,000,000.00)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(2,755,463.25)	(3,637,972.92)	(3,673,020.86)
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ดัดบัญชี	(831,028.32)	(951,597.31)	(608,560.94)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	9,855,139.84	(1,339,375.23)	653,330.03
ต้นทุนทางการเงิน	66,435,719.19	74,227,808.24	68,595,719.21
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	243,140,359.67	251,219,656.92	253,959,490.54
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย	(66,435,719.19)	(74,227,808.24)	(68,595,719.21)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(176,399,160.00)	(176,400,000.00)	(185,842,500.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(242,834,879.19)	(250,627,808.24)	(254,438,219.21)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	305,480.48	591,848.68	(478,728.67)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,441,835.88	849,987.20	1,328,715.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,747,316.36	1,441,835.88	849,987.20

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 355.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 4.87 ล้านบาท ซึ่งเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.39 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ส่วนใหญ่ได้มาจากรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ แต่เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการขายคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงินช่วงต้นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นการโอนสินทรัพย์ที่มีใช้การขายตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า” ตามข้อกำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชี ดังนั้นกองทรัสต์รับรู้เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน จึงบันทึกเป็นรายได้ดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 86.32 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน คิดเป็นการลดลงจำนวน 7.70 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงลดลงเป็นร้อยละ 8.19 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์

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 เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่าย	ปี 2568 จำนวน (บาท)	ปี 2567 จำนวน (บาท)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	11,930,896.29	11,752,167.23	1.52
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,302,620.60	5,223,185.43	1.52
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,050,720.00	1,050,720.00	0.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	360,000.00	360,000.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,239,375.77	1,409,728.25	(12.08)
ต้นทุนทางการเงิน	66,435,719.19	74,227,808.24	(10.50)
รวมค่าใช้จ่าย	86,319,331.85	94,023,609.15	(8.19)

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 269.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 12.57 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.89 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ เกิดจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการขายคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงินช่วงต้นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นการโอนสินทรัพย์ที่มีใช้การขายตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า” ตามข้อกำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชี ดังนั้นกองทรัสต์รับรู้เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน จึงบันทึกบัญชีเป็นรายได้ดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งในปี 2568 รายได้ดอกเบี้ยส่วนนี้มีจำนวน 355.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 5.08 ล้านบาท และกองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ยอยู่ที่จำนวน 0.87 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้ดอกเบี้ยที่เกิดจากบัญชีออมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย ตัวเงินคลั่ง ทั้งนี้กองทรัสต์ก็มีต้นทุนทางการเงิน (ภาระดอกเบี้ย) ลดลงจากการที่กองทรัสต์ได้มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารผู้ให้กู้ตามที่เปิดเผยในรายงานประจำปี ข้อ 2.6.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน จึงทำให้กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินในปี 2568 จำนวน 66.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 7.79 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 10.50 ทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิเกิดจากรายได้รวมจำนวน 355.94 ล้านบาท หักด้วยค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 86.32 ล้านบาท โดยรวมรายได้และค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นนั้นสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

14.1.2. งบฐานะการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,069.25 ล้านบาท โดยเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,488.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.54 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เซอราตัน ไฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,488.17 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,350.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.72 ของหนี้สินรวม ทั้งนี้กองทรัสต์มีเงินมัดจำอีกจำนวน 136 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อทางผู้เช่าดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สิทธิหรือหน้าที่การซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่า และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายปี 2568 จะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2569

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,581.08 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 3,150.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.96 ของสินทรัพย์สุทธิ และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 431.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.04 ของสินทรัพย์สุทธิ

14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปีจำนวนทั้งสิ้น 1.75 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 243.14 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 259.76 ล้านบาท และปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 242.83 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายดอกเบี้ยและจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (3) ทำให้กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 0.31 ล้านบาท (4) บวกกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปีจำนวน 1.44 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร 1.75 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	243,140,359.67	251,219,656.92
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(242,834,879.19)	(250,627,808.24)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	305,480.48	591,848.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,441,835.88	849,987.20
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,747,316.36	1,441,835.88

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าในปี 2569 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามา 36.70 ล้านคน โดยปี 2658 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติฟื้นตัว แต่ยังไม่ถึงระดับก่อนโควิด-19 อยู่ที่ 32.97 ล้านคน (คิดเป็นร้อยละ 82.60 เมื่อเทียบกับ ในช่วงก่อนโควิด-19) แสดงให้เห็นว่า ภาคบริการด้านการท่องเที่ยวไทยยังพึ่งพตลาดต่างประเทศ ได้ไม่เต็มศักยภาพ อย่างไรก็ตาม ตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะตลาดนักท่องเที่ยวระยะไกล (Long - haul) อาทิ ยุโรป (สัดส่วนร้อยละ 25.02) เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4, อเมริกา (สัดส่วนร้อยละ 4.79) เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 และแอฟริกา (สัดส่วนร้อยละ 0.60) เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.80 ตามลำดับ ซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงและมีระยะเวลาการพักเฉลี่ยมากกว่านักท่องเที่ยว ระยะใกล้ (Short - haul)

ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมในกรุงเทพฯปี 2569 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่า จะเข้าสู่ "ระยะสภาวะปกติ" (Normalisation Phase) คือความต้องการเริ่มคงที่มากกว่าที่จะเติบโตอย่างก้าวกระโดดเหมือนช่วงที่ผ่านมา จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ แต่คาดว่าจำนวนรวมจะยังคง "ต่ำกว่าระดับสูงสุด" ที่เคยทำได้ในอดีต (ก่อนโควิด) โดยอัตราการเข้าพัก (Occupancy): มีแนวโน้มทรงตัว หรืออาจจะ "ลดลงเล็กน้อย" ในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (Low Season) ราคาห้องพักเฉลี่ย (ADR): การเติบโตของราคาจะถูกจำกัด โดยโรงแรมจะสามารถขยับราคาได้เฉพาะในช่วง "ฤดูกาลท่องเที่ยว" (High Season) เท่านั้น ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) เติบโตได้อย่างจำกัด

อย่างไรก็ตาม ในปี 2569 ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง ได้แก่ (1) ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการค้าโลก อาจส่งผลต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจและเสถียรภาพเศรษฐกิจไทย โดยมีเงื่อนไขความเสี่ยงต่อเศรษฐกิจโลกที่จะต้องติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ประกอบด้วย ความไม่แน่นอนของมาตรการกีดกันทางการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าของ

สหรัฐฯ, ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์, ความแตกต่างของการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารกลางหลัก, ความเปราะบางในห่วงโซ่อุปทานกลุ่ม สินค้าอิเล็กทรอนิกส์และสินค้าไฮเทค, ความเสี่ยงจากการปรับฐานราคาในตลาดทุน (Capital Market Re-pricing), ความเสี่ยงจากหนี้สาธารณะ ที่อยู่ในระดับสูงจนส่งผลให้พื้นที่ทางการคลังมีจำกัด (2) ระดับหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงและข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อของธุรกิจ SMEs ซึ่งยังเป็นข้อจำกัดของการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ (3) ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น และก่อให้เกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติบ่อยครั้งจนส่งผลกระทบต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนรวมทั้งกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น (4) เงื่อนไขทางการเมืองหลักการเลือกตั้งที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจและกระทบต่อกระบวนการจัดทำงบประมาณรายจ่าย ประจำปี 2570 ให้มีความล่าช้าออกไป

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
MFC Asset Management Public Company Limited

รายงานความเห็นของทรัสต์

8 มกราคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด ไฮสฟาลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด ไฮสฟาลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

ทศพร พรวัฒนศิริกุล

(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

ฝ่ายทรัสต์ธุรกิจกองทรัสต์ โทร. 02-649-2270-5