

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน	รายละเอียดผู้สอบบัญชี
2567	คุณน้ามนต์ เกิดมงคลชัย	8368	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทุนรวมในระยะเวลาที่ผ่านมา โดยสรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบประจำปี 2567 (22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ปี 2567

รายการสินทรัพย์	31 ธันวาคม 2567	
	บาท	%
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิรวม	5,596,967,650	96.97%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	39,217,361	0.68%
ลูกหนี้จากการให้เช่า		
จากการให้เช่า	118,434,869	2.05%
จากการประกันรายได้ค่าเช่า	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	16,948,562	0.30%
รวมสินทรัพย์	5,771,568,442	100.00%
หนี้สิน		

รายการสินทรัพย์	31 ธันวาคม 2567	
	บาท	%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	65,002,693	1.13%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,154,350,514	20.00%
หนี้สินอื่น	33,832,252	0.58%
รวมหนี้สิน	1,253,185,459	21.71%
สินทรัพย์สุทธิ	4,518,382,983	78.29%

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ปี 2567

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธันวาคม 2567	
	บาท	%
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	253,531,748	98.34%
รายได้จากการประกันรายได้ค่าเช่า	-	0.00%
รายได้ดอกเบี้ย	498,579	0.19%
รายได้อื่น	3,793,800	1.47%
รวมรายได้	257,824,127	100.00%
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	6,245,273	2.42%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,572,496	2.55%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,113,602	1.21%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	811,227	0.31%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,921,704	0.74%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10,974,156	4.26%
ต้นทุนทางการเงิน	27,652,385	10.73%
รวมค่าใช้จ่าย	57,290,843	22.22%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	200,533,284	77.78%
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	13,198	0.01%
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	356,362,901	138.22%
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	356,376,099	138.23%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	556,909,383	216.00%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย	1.6575	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ปี 2567

งบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2567 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(952,636,422)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน	991,853,783
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	39,217,361
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	39,217,361

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

14.1.1 ข้อมูลที่เปิดเผย

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สำหรับรอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 22 เมษายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยกองทรัสต์มีรายได้ทั้งสิ้น 257.82 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 253.53 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.50 ล้านบาท และรายได้อื่น 3.79 ล้านบาท

ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 57.29 ล้านบาทโดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 6.25 ล้านบาท และค่าธรรมเนียม 12.42 ล้านบาท รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหาร 10.97 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 27.65 ล้านบาท

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น ประมาณ 200.53 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์รับรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนทั้งสิ้น ประมาณ 356.38 ล้านบาท ซึ่งส่งผลทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 556.91 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 4,518.38 ล้านบาท หรือเท่ากับ 13.4475 บาทต่อหน่วย

14.1.2 ความสามารถในการทำกำไร

รายได้ของกองทรัสต์

ปี 2567 สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สำหรับรอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 22 เมษายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ตามที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHRREIT” หรือ “กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR” หรือ “กองทุนฯ”) โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมคือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 โดยกองทรัสต์มีรายได้ทั้งสิ้น 257.82 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ รวมรายได้ค่าเช่าและบริการ 253.53 ล้านบาท เป็นผลจากการให้เช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม แอนด์ เรซิเดนซ์ ของกองทรัสต์จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า, (2) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10, (3) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ จิตลุม และ (4) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สิลม รวมถึงมีรายได้จากดอกเบี้ย 0.50 ล้านบาท และรายได้อื่น 3.79 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 57.29 ล้านบาทโดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 6.24 ล้านบาท อันมีเหตุหลักจากการซื้ออุปกรณ์ทดแทน ทั้งนี้ ในระหว่างรอบปีบัญชี มีการปรับหลักการจัดประเภทค่าใช้จ่ายที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่รับรู้ในหมวดต้นทุนค่าเช่าและบริการนั้น มีการจัดประเภทเป็นหมวดรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน อันส่งผลให้มูลค่าการปรับปรุงของทรัพย์สินที่ปรับปรุงที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า ส่วนห้องพัก (Major Renovation เฟส 2) และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ซึ่งมีการเปิดให้บริการพื้นที่ซึ่งทำการปรับปรุงแล้วเสร็จในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ปี 2567 และมีกำหนดการแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ตามลำดับ รวมถึงมูลค่าปรับปรุงของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สิลม ที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) อายุประมาณ 29 ปี เพื่อเพิ่มศักยภาพและอยู่ในสภาพพร้อมจัดหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งปรับปรุงแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 คิดรวมมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงทุกโครงการเป็นจำนวน 373.61 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 60.48 ล้านบาท และค่าธรรมเนียม 12.42 ล้านบาท รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหาร 10.97 ล้านบาทมีเหตุหลักจากการได้มาในสินทรัพย์ลงทุนโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม และต้นทุนทางการเงิน 27.65 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสินทรัพย์ลงทุน นอกจากนี้ผู้บริหารโครงการได้เปลี่ยนชื่อแบรนด์เพื่อยกระดับโรงแรมที่ปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จทั้งโครงการ คือโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สิลม ภายใต้อาณาเขตใหม่ในชื่อ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ปี 2567 สำหรับรอบผลดำเนินงานระหว่างวันที่ 22 เมษายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 200.53 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร		31 ธันวาคม 2567
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	97.54%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	77.78%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	(%)	4.44%

โดยผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 อันมีรายละเอียดงบกำไรขาดทุนดังกล่าวในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 56.00 ล้านบาท สืบเนื่องจากเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 กองทุนรวม QHHR ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุนในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คิวอิลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นลงทุน ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งผู้จัดการกองทุนดำเนินการยื่นเอกสาร filing แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และดำเนินการตามกระบวนการเพื่อการแปลงสภาพเพื่อให้เป็นไปตามมติประชุม และเข้าลงทุนในโครงการเซนต์เดวิด ซิตี้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์อันได้รับผลประโยชน์จากข้อยกเว้นและการกำหนดลดอัตราค่าธรรมเนียม ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์มีรายจ่ายลดลง

โดยทางกรมสรรพากรได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2566 มีวัตถุประสงค์ในการยกเว้นภาษีในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ยกเว้นภาษีเงินได้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นใบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการยกเวดังกล่าวใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
2. ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือ ก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการยกเวดังกล่าวใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

และเมื่อเดือนมีนาคม 2567 กระทรวงมหาดไทยได้มีการประกาศกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการกำหนดค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทมีทุนทรัพย์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท ใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ดังนั้นจากการเพื่อประโยชน์ในการลดรายจ่ายของกองทรัสต์ในการแปลงสภาพตามประกาศข้างต้น ส่งผลให้กองทุนรวม QHHR มีการแปลงสภาพและโอนทรัพย์สินในแก่กองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และเข้า

ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 เป็นเหตุให้ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงรับรู้ระหว่างวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ให้เจ้าของทรัพย์สินแก่ผู้เช่า เพื่อนำไปประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อย่างไรก็ตามในการบริหารจัดการทรัพย์สินนั้น ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง คือ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ให้ดำเนินการบริหารจัดการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และทำการตลาด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามดูแลผลการดำเนินงานรายเดือนเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายและหากมีข้อขัดข้องที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานประการใด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอความเห็นหรือแนวทางเพื่อให้ผู้เช่าและผู้บริหาร โรงแรมนำไปพิจารณา

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	31 ธันวาคม 2567 (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,572,496
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,113,602
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	811,227
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,921,704

14.1.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์ของกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,771.57 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรมที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า, (2) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10, (3) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม และ (4) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม โดยกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรม

กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคาธุรกรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 5,596.97 ล้านบาท

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2567

ชื่อโครงการ	โครงการเซนเตอร์พอยต์ พลาซ่า โฮเทล ประตูน้ำ	โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10	โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล ชิดลม	โครงการเซนเตอร์พอยต์ พลาซ่า โฮเทล สีลม
ประเภท	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อม อาคาร โรงแรมสูง 28 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 5 ชั้น	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคาร โรงแรมสูง 28 ชั้นและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ 5 ชั้น 2 หลัง	สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิ การเช่าอาคาร โรงแรมและ เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ 24 ชั้น	สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วน (โรงแรมสูง 27 ชั้นและชั้นใต้ดิน)
ที่ตั้ง	เลขที่ 6 ซ.เพชรบุรี 15 ถ. เพชรบุรี แขวงพญาไท เขตราชเทวี กทม.	เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวง คลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กทม.	เลขที่ 60 ถ.หลังสวน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.	โครงการ 1522 (ส่วนโรงแรมและ พื้นที่อื่นที่เกี่ยวข้อง) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขต บางรัก กทม.
บริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด			บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2567	30 เมษายน 2567	31 ธันวาคม 2567	26 ธันวาคม 2567
มูลค่าประเมิน โดยวิธีรายได้	2,253,800,000 บาท	1,979,800,000 บาท	124,300,000 บาท	1,231,900,000 บาท
ระยะเวลาที่ใช้ใน การคำนวณเพื่อ หามูลค่าของแต่ละ โครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและ อาคาร โดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 9.00%	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและ อาคาร โดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 9.50%	ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 1 ปี 5 เดือน โดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 10.50%	ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 6 เดือนโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 10.50%

ลูกหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวม 118.43 ล้านบาท อันเป็นลูกหนี้จากการให้เช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญา โดยในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์ได้รับชำระค่าเช่าค้างชำระตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินลงทุนที่มีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจนปัจจุบันผู้เช่า/เช่าช่วงมีการชำระค่าเช่าค้างชำระจากเหตุสุดวิสัยครบถ้วนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยค่าเช่าค้างชำระจากผู้เช่าของกองทรัสต์ที่มีสาเหตุหลักสืบเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ที่ยังไม่คลี่คลาย ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันและควบคุมได้ โดยส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย ตลอดจนการดำเนินกิจการ โครงการ โรงแรมของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ จึงเป็นเหตุให้ผู้เช่า/เช่าช่วงขอใช้สิทธิการเลื่อนชำระค่าเช่าค้างชำระ โดยการขอใช้สิทธิดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง (โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์) ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 เรื่อง “การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องจากเหตุสุดวิสัย” และ “การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย” ซึ่งได้รับอนุมัติจากตามมติ E-AGM เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564 และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2564 แล้ว

14.1.4 ความสามารถในการชำระหนี้

เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินประมาณ 1,154.35 ล้านบาท โดยมีกู้ยืมหลักเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีลม จำนวนเงินประมาณ 860 ล้านบาทไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มา รวมถึงเพื่อใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของกองทรัสต์ในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 (Major Renovation) และปรับปรุงโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีลม ซึ่งมีการปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 65.00 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายหลักจากการผูกพันตามเงื่อนไขสัญญาและเอกสารอื่น เพื่อสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของกองทรัสต์ในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 (Major Renovation) และปรับปรุงโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีลม

หนี้สินอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนมีหนี้สินอื่นประมาณ 33.83 ล้านบาท

14.1.5 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

14.1.5.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 39.22 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

1. กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 952.64 ล้านบาท ซึ่งมีรายการหลักมาจากการเข้าซื้อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีลม
2. กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 991.85 ล้านบาท ซึ่งมีเหตุหลักเกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- 3.

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2567 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(952,636,422)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน	991,853,783
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	39,217,361
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	39,217,361

14.1.5.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในปี 2567 กองทรัสต์ได้ใช้เงินงบประมาณฝ่ายลงทุนไปทั้งสิ้นประมาณ 374 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการปรับปรุงในปี 2567 ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และรายการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10 และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า ที่เป็นสินทรัพย์ที่กองทุนถือครองในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) รวมถึงโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สิลม เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายเรื่องการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนอยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการจัดการรายได้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารโครงการได้เปลี่ยนชื่อแบรนด์เพื่อยกระดับโรงแรมที่ปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จทั้งโครงการ คือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สิลม ภายใต้แบรนด์ใหม่ในชื่อ เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส

14.1.5.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,152.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.97 ของสินทรัพย์รวม เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สิลม จำนวนเงินประมาณ 860 ล้านบาทไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มา รวมถึงเพื่อใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของกองทรัสต์ในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 (Major Renovation) และปรับปรุงโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สิลม ซึ่งมีการปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567

14.1.6 ผลตอบแทนของกองทุน

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์สำนักงาน ก.ล.ด. รวมทั้งสิ้น 556,909,383 บาท ทั้งนี้ เมื่อกำหนดกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ QHHRREIT เท่ากับ 140,062,813 บาท โดยคำนวณจากการปรับปรุงหลัก คือ รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 730 ล้านบาท หักสุทธิกับมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการในระหว่างรอบปีบัญชีจำนวน 374 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยรายการที่ไม่สอดคล้องกับกระแสเงินสด 60 ล้านบาท ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีการจ่ายในรูปแบบประโยชน์ตอบแทนรวมเป็นจำนวนเงิน 0.4100 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ตามที่กองทรัสต์ QHHRREIT จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวม QHHR โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ดังนั้นเมื่อพิจารณาจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลประกอบการปี 2567 ของ QHHR จะรวมจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 0.6000 บาทต่อหน่วย

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 – 3.3 ซึ่งฟื้นตัวขึ้นจากปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จากแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นสะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นและแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทางท่องเที่ยวทั่วโลกและการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทยรวมถึงการดำเนิน

มาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า และการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 รวมถึงการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

ทั้งนี้ เหตุการณ์ตามข้างต้นเป็นเพียงการคาดการณ์ ผู้ลงทุนควรใช้ความระมัดระวังและวิจารณญาณของตนเองในการศึกษา ข้อมูลของกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

31 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาต่อกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม) (นายเกริ อิชยพฤษณ์)

ในฐานะทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์มาร์เก็ตเพลส เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10000
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)
7th - 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM 