

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน	รายละเอียดผู้สอบบัญชี
2568	คุณน้ำมนต์ เกิดมงคลชัย	8368	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทุนรวมในระยะเวลาที่ผ่านมา โดยสรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบประจำปี 2568	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

ก) งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	69,678,750	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,871,542,008	5,596,967,650
เงินฝากธนาคาร	71,149,738	39,217,361
ลูกหนี้จากการให้เช่า	137,736,734	118,434,869
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	73,007	4,333
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	61,580	157,903
สินทรัพย์อื่น	23,652,505	16,786,326
รวมสินทรัพย์	6,173,894,322	5,771,568,442
หนี้สิน		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	308,943	742,736
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	73,433,683	65,002,693
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,438,508,952	1,154,350,514
หนี้สินอื่น	39,469,374	33,089,516
รวมหนี้สิน	1,551,720,952	1,253,185,459
สินทรัพย์สุทธิ	4,622,173,370	4,518,382,983
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์จำนวน 336,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.9801 บาท	4,025,313,600	4,025,313,600
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์จำนวน 336,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.9801 บาท	4,025,313,600	4,025,313,600
กำไรสะสม	596,859,770	493,069,383
สินทรัพย์สุทธิ	4,622,173,370	4,518,382,983

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567	
	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	500,314,636	253,531,748
รายได้ดอกเบี้ย	988,029	498,579
รายได้อื่น	5,106,597	3,793,800
รวมรายได้	506,409,262	257,824,127
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	21,022,060	6,245,273
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,260,514	6,572,496
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,807,612	3,113,602
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,333,777	811,227
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	11,461,995	1,921,704
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,316,368	10,974,156
ต้นทุนทางการเงิน	57,233,009	27,652,385
รวมค่าใช้จ่าย	118,435,335	57,290,843
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	387,973,927	200,533,284
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	44,282	13,198
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่ได้เกิดทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	(52,387,844)	356,362,901
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดจากเงินลงทุน	(52,343,562)	356,376,099
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	335,630,365	556,909,383

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค) งบกระแสเงินสด

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567	
	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	37,280,719	(952,636,422)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(5,348,342)	991,853,783
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	31,932,377	39,217,361
เงินฝากธนาคารต้นปี	39,217,361	-
เงินฝากธนาคารปลายปี	71,149,738	39,217,361

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

14. การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ฐานะการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

(หน่วย: บาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	69,678,750	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,871,542,008	5,596,967,650
เงินฝากธนาคาร	71,149,738	39,217,361
ลูกหนี้จากการให้เช่า	137,736,734	118,434,869
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	73,007	4,333
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	61,580	157,903
สินทรัพย์อื่น	23,652,505	16,786,326
รวมสินทรัพย์	6,173,894,322	5,771,568,442

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,173.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 402.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.97 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้นประมาณ 274.57 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.91 ซึ่งมาจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักประจำปี

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวม 137.74 ล้านบาท อันเป็นลูกหนี้จากการให้เช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญา

หนี้สิน

(หน่วย: บาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
หนี้สิน		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	308,943	742,736
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	73,433,683	65,002,693
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,438,508,952	1,154,350,514
หนี้สินอื่น	39,469,374	33,089,516
รวมหนี้สิน	1,551,720,952	1,253,185,459

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,551.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 298.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.82 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นประมาณ 284.16 ล้านบาท

หรือร้อยละ 24.62 ซึ่งมาจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของ กองทรัสต์ในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท10 (Major Renovation) จำนวนเงินประมาณ 100 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: บาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์จำนวน 336,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.9801 บาท	4,025,313,600	4,025,313,600
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์จำนวน 336,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.9801 บาท	4,025,313,600	4,025,313,600
กำไรสะสม	596,859,770	493,069,383
สินทรัพย์สุทธิ	4,622,173,370	4,518,382,983

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,622.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 103.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.30 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเกิดจากการกำไรสะสมเพิ่มขึ้นประมาณ 103.79 ล้านบาทหรือ ร้อยละ 21.05

ผลการดำเนินงาน

รายได้

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567	
	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	500,314,636	253,531,748
รายได้ดอกเบี้ย	988,029	498,579
รายได้อื่น	5,106,597	3,793,800
รวมรายได้	506,409,262	257,824,127

ผลการดำเนินงานของปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้ตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าจำนวน 500.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ประมาณ 246.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.34 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 506.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 248.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 96.42 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้หลัก จากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 246.78 ล้านบาทหรือร้อยละ 97.34 เนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากให้เช่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 4 โครงการ เต็มปีภายหลังกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ใน

วันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 รวมถึงในปี 2568 ได้มีการเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบหลังการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส สิลม ทั้งนี้ในปี 2568 มีการปิดดำเนินงานบางส่วนเพื่อปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation เฟส 2) ของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ตั้งแต่เดือนเมษายนและมีการเปิดให้บริการพื้นที่ดังกล่าวแล้วในช่วงปลายเดือน พฤศจิกายน ที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่าย

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567	
	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	21,022,060	6,245,273
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,260,514	6,572,496
ค่าธรรมเนียมทรีดี	5,807,612	3,113,602
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,333,777	811,227
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	11,461,995	1,921,704
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,316,368	10,974,156
ต้นทุนทางการเงิน	57,233,009	27,652,385
รวมค่าใช้จ่าย	118,435,335	57,290,843

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 118.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 61.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 106.73 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นประมาณ 14.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 236.61 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้หลักที่ปรับเพิ่มขึ้น และจากต้นทุนทางการเงิน ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสินทรัพย์ลงทุน เพิ่มขึ้นประมาณ 29.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 106.97 ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 387.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 187.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 93.47 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567
(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	387,973,927	200,533,284
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	44,282	13,198
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	(52,387,844)	356,362,901
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(52,343,562)	356,376,099
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	335,630,365	556,909,383

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนทั้งสิ้น 52.34 ล้านบาท ลดลงประมาณ 408.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 114.69 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระในสินทรัพย์หลักในระหว่างงวดปัจจุบัน ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้ตัวเงิน หักสุทธิกับมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการในระหว่างงวดบัญชี ดังนั้นกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 335.63 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงจำนวน 221.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.73 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์ของกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,173.89 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ, (2) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10, (3) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม และ (4) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 5,871.54 ล้านบาท

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2568

ชื่อโครงการ	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม
ประเภท	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 5 ชั้น	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมสูง 28 ชั้นและอาคารสูง 5 ชั้น 2 หลัง	สิทธิการเช่าอาคารโรงแรม 24 ชั้น	สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วน (โรงแรมสูง 27 ชั้นและชั้นใต้ดิน)
ที่ตั้ง	เลขที่ 6 ซ.เพชรบุรี 15 ถ.เพชรบุรี แขวงพญาไท เขตราชเทวี กทม.	เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กทม.	เลขที่ 60 ถ.หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.	โครงการ 1522 (ส่วนโรงแรมและพื้นที่อื่นที่เกี่ยวข้อง) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม.
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
วันที่ประเมิน	30 เมษายน 2568	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2568	30 เมษายน 2568
มูลค่าประเมินโดยวิธีรายได้	2,467,500,000 บาท	2,042,800,000 บาท	44,900,000 บาท	1,314,200,000 บาท
ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณเพื่อหามูลค่าของแต่ละโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 9.00%	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 9.50%	ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 5 เดือน โดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 10.50%	ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 2 เดือน โดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 10.50%

รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในปี 2568 กองทรัสต์ได้ใช้เงินงบประมาณฝ่ายทุนไปทั้งสิ้นประมาณ 327 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการปรับปรุงในปี 2568 ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และรายการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ที่เป็นสินทรัพย์ที่กองทุนถือครองในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) รวมถึงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายเรื่องการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดการรายได้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างช้า ๆ ตามการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกอย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและอุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขยายตัวของอุปสงค์ภาครัฐตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณ และการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศและแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการก่อสร้างภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปียังเผชิญกับข้อจำกัดจากภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลก ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ รวมทั้งเงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณและบรรยากาศทางเศรษฐกิจที่อาจทำให้การขยายตัวทั้งปีแตกต่างจากการประมาณการในกรณีฐาน

การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยการท่องเที่ยวของไทยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศอันเป็นผลจากการดำเนินการมาตรการลดต้นทุนอุตสาหกรรมการบินผ่านการปรับลดค่าบริการด้านการบิน ควบคู่กับการดำเนินการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการยกระดับคุณภาพการท่องเที่ยวไทยสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและเชิงวัฒนธรรม (Amazing Thailand 5 Economy) และ การจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ “Thailand’s Grand Comeback 2026” ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 35.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า

ในระยะต่อไป คาดว่าอุตสาหกรรมที่พักแรมจะยังคงมีแนวโน้มที่จะสามารถขยายตัวตามการฟื้นตัวของอุปสงค์การท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศได้ อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทิศทางการฟื้นตัว ได้แก่ มาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวของประเทศคู่แข่งในภูมิภาค ความกังวลด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวบางกลุ่ม ผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและการแข็งค่าของเงินบาท การแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุทยานที่พักแรม และปัญหาขาดแคลนแรงงานในภาคบริการ เป็นต้น จากปัจจัยดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถในการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่พักแรม

ทั้งนี้ เหตุการณ์ตามข้างต้นเป็นเพียงการคาดการณ์ ผู้ลงทุนควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาคัดสินใจลงทุน

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

23 มีนาคม 2569

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 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชขพฤษณ์)

ในฐานะ ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์บิโาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)
7"-8" SCB Park Plaza 1 Nu. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

16. งบการเงินของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์

ไฮเทค แอนด์ เรซิเดนซ์

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดง ตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 5,872 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคา เทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดราคายุติธรรมของ เงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนด อัตราคิดลดและสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว



Shape the future
with confidence

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวโดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลดำเนินงานกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และตรวจสอบสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการถ่วงน้ำหนักอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพผลของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



Shape the future
with confidence

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

3
น้ำมณต์ เกตมมงคลชัย

น้ำมณต์ เกตมมงคลชัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8368

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 17 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6 69,678,750	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7 5,871,542,008	5,596,967,650
เงินฝากธนาคาร	8 71,149,738	39,217,361
ลูกหนี้จากการให้เช่า	9, 13 137,736,734	118,434,869
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	73,007	4,333
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	61,580	157,903
สินทรัพย์อื่น	13 23,652,505	16,786,326
รวมสินทรัพย์	6,173,894,322	5,771,568,442
หนี้สิน		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	13 308,943	742,736
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13 73,433,683	65,002,693
เงินกู้ยืมระยะยาว	10, 13 1,438,508,952	1,154,350,514
หนี้สินอื่น	39,469,374	33,089,516
รวมหนี้สิน	1,551,720,952	1,253,185,459
สินทรัพย์สุทธิ	4,622,173,370	4,518,382,983
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์จำนวน 336,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.9801 บาท	4,025,313,600	4,025,313,600
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์จำนวน 336,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.9801 บาท	4,025,313,600	4,025,313,600
กำไรสะสม	11 596,859,770	493,069,383
สินทรัพย์สุทธิ	4,622,173,370	4,518,382,983
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	13.7564	13.4475
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	336,000,000	336,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายสุวัฒน์ ภาสันต์)

ผู้อำนวยการอาวุโส

ฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์

(นางนฤมล เส้นทอง)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบัญชีกองทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า กวอลิตี เฮาส์ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	โน้ตเลขที่	พื้นที่	ที่ตั้ง	2568		2567	
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)							
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส โฮเทล ประตูน้ำ	2529, 13925	1-2-25.4	ถนนพรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	1,906,656,882	2,467,500,000	41.53	2,253,800,000
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10	4745, 5034, 5252	2-2-32	ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	2,333,164,662	2,042,800,000	34.39	1,979,800,000
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ชิดลม	710	1-34-0	ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	175,540,799	47,042,008	0.79	131,467,650
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส โฮเทล สีลม	367, 368, 369	7-1-1	ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	1,152,252,771	1,314,200,000	22.12	1,231,900,000
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				5,567,615,114	5,871,542,008	98.83	5,596,967,650
							100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คอวลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน		หมายเลข/ รุ่นตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	2568		2567	
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 6)								
พันธบัตร								
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB26305B		5 มีนาคม 2569	1.16	29,939,487	29,940,312	0.50	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB26N05A		5 พฤศจิกายน 2569	1.06	29,685,873	29,733,211	0.50	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CBF26720A		20 กรกฎาคม 2569	1.21	10,005,227	10,005,227	0.17	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					69,630,587	69,678,750	1.17	-
รวมเงินลงทุน					5,637,245,701	5,941,220,758	100.00	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)
 สำหรับรอบระยะเวลา
 ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567
 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	13, 17	500,314,636	253,531,748
รายได้ดอกเบี้ย		988,029	498,579
รายได้อื่น	9	5,106,597	3,793,800
รวมรายได้		506,409,262	257,824,127
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		21,022,060	6,245,273
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12.1, 13	12,260,514	6,572,496
ค่าธรรมเนียมทราสต์	12.2, 13	5,807,612	3,113,602
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12.3	1,333,777	811,227
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		11,461,995	1,921,704
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		9,316,368	10,974,156
ต้นทุนทางการเงิน	13	57,233,009	27,652,385
รวมค่าใช้จ่าย		118,435,335	57,290,843
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		387,973,927	200,533,284
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	6	44,282	13,198
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	6, 7	(52,387,844)	356,362,901
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(52,343,562)	356,376,099
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		335,630,365	556,909,383

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567

(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	387,973,927	200,533,284
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	44,282	13,198
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	(52,387,844)	356,362,901
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	335,630,365	556,909,383
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14 (231,839,978)	(63,840,000)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	4,025,313,600
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	103,790,387	4,518,382,983
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	4,518,382,983	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	4,622,173,370	4,518,382,983

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567	
	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	335,630,365	556,909,383
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	(478,395,070)	(129,155,615)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	409,574,045	129,506,541
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(327,010,365)	(1,246,481,812)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(19,301,865)	(14,570,373)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(68,674)	(4,333)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	96,323	(157,903)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(6,866,179)	(2,787,692)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,430,990	65,002,693
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	6,379,858	20,172,725
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	-	(2,008,594)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	57,233,009	27,652,385
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	(765,280)	(337,728)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(44,282)	(13,198)
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	52,387,844	(356,362,901)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	37,280,719	(952,636,422)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	290,000,000	1,047,817,863
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		
ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	-	34,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(9,435,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(54,073,364)	(26,124,080)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(231,839,978)	(63,840,000)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(5,348,342)	991,853,783
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	31,932,377	39,217,361
เงินฝากธนาคารต้นปี	39,217,361	-
เงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	71,149,738	39,217,361
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด		
รายการที่มีใช้เงินสด		
รับ โอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ		
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	-	3,994,122,936
รับ โอนสินทรัพย์สุทธิจากการแปลงสภาพ		
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	-	31,190,664

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทุนฯ”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ กองทรัสต์ฯ มีหน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 336 ล้านหน่วย หน่วยละ 11.9801 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,025 ล้านบาท ซึ่งเป็นหน่วยทรัสต์ที่ใช้สำหรับสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ในอัตรา 1 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ (Swap-ratio) โดยวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ได้ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ และได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ซึ่งได้แก่เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นและภาระหนี้สินจำนวนเงินรวมสุทธิ 4,025 ล้านบาท และในวันที่ 27 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ได้ดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับจากการแลกเปลี่ยนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ

ทั้งนี้ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ สัญญาต่างๆ ที่กองทุนฯ เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนรวมฯ เป็นกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนฯ และเพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการปรับปรุงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีส้ม ส่วนห้องพักทั้งโครงการพร้อมส่วนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ได้แจ้งให้กองทรัสต์ฯ ถึงความประสงค์ ที่จะเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในด้านการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

ปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมทั้งหมด 4 โครงการ คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีส้ม

เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 มีมติอนุมัติในเรื่องต่างๆ ดังนี้

- ก) อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยการต่ออายุการเช่าโครงการของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม รวมทั้งการวางแผนการเข้าทำสัญญา โดยมีอายุประมาณการเช่า 30 ปี และมีมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 1,233.5 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าของ อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อากรแสตมป์ ตลอดจนภาษี ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมถึงค่าใช้จ่ายและเงินประกันอื่นใดภายใต้สัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย ดังกล่าว) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาจากการเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ฯ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และการกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงินต่าง ๆ
- ข) อนุมัติการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม โดยการให้บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด เช่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม
- ค) อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 130.2 ล้านหน่วย ทั้งนี้เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ในปัจจุบันจำนวน 336 ล้านหน่วย จะทำให้ กองทรัสต์ฯ มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 466.2 ล้านหน่วย
- ง) อนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนและ การนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“QH”) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ QH

- จ) อนุมัติการกู้ยืมเงินกับผู้ให้กู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวนรวมไม่เกิน 1,505 ล้านบาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 1,000 ล้านบาทและปรับปรุงทรัพย์สินโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่เกิน 505 ล้านบาท
- ฉ) อนุมัติการกู้ยืมเงินกับผู้ให้กู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ จำนวนรวมไม่เกิน 1,505 ล้านบาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 1,000 ล้านบาทและปรับปรุงทรัพย์สินโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่เกิน 505 ล้านบาท
- ช) อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 31.33 (2567: ร้อยละ 31.33)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้ โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และหักด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่าของรายการตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาตลาดตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กองทรัสต์จัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาดจะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่า การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคาอายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคาอายุติธรรมของ
เงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับ
ความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
(ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำ
เมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่
มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับ
แต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
รายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจาก
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.4 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้
สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา ณ วันที่สัญญา
เช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กองทรัสต์บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิใน
การใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุน
และปรับปรุงภายหลังด้วยการวัดมูลค่าอายุติธรรม ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงิน
ของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระ
ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูงใจตาม
สัญญาเช่าที่ได้รับ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าอายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯ คิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ บันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.7 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัตถุประสงค์มูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเข้าพัก อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงในอนาคตจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

สัญญาเช่า

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต้นปี	-	-
ซื้อเพิ่ม	478,395	129,156
จำหน่าย	(409,574)	(129,507)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	765	338
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	44	13
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	49	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ปลายปี	69,679	-

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)				
	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ไฮเทล ประตูน้ำ	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล สุขุมวิท 10	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล ชิดลม	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ไฮเทล สีลม	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันจัดตั้งกองทรัสต์	-	-	-	-	-
รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ					
เช่า ควอลิตี้ เฮาส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,842,000	1,979,800	172,323	-	3,994,123
ลงทุนและการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์	43,346	64,362	-	979,023	1,086,731
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	21,038	47,953	-	78,192	147,183
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดิน					
และค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่า	-	-	3,218	9,350	12,568
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมิน					
ราคาระหว่างปี	347,416	(112,315)	(44,073)	165,335	356,363
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,253,800	1,979,800	131,468	1,231,900	5,596,968
ลงทุนและการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์	-	182,604	-	58,772	241,376
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	273	58,446	-	26,915	85,634
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมิน					
ราคาระหว่างปี	213,427	(178,050)	(84,426)	(3,387)	(52,436)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,467,500	2,042,800	47,042	1,314,200	5,871,542

ทั้งนี้ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี แสดงด้วยมูลค่าประเมินที่เปลี่ยนแปลงจากการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระในสินทรัพย์หลักทั้ง 4 โครงการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมถึงการปรับมูลค่าสินทรัพย์และอื่นๆ รวมทั้งสิ้นจำนวน 275 ล้านบาท (2567: 730 ล้านบาท) หักสุทธิกับมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการในระหว่างรอบปีบัญชีจำนวน 327 ล้านบาท (2567: 374 ล้านบาท)

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
มูลค่าตามรายงานการประเมินราคา	5,869,400	5,589,800
บวก: มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,142	7,168
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5,871,542	5,596,968

ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ซึ่งประกอบไปด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 3,994 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีส้ม จากบริษัทรัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด พร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 870 ล้านบาท โดยสิทธิการเช่าช่วงมีระยะเวลาประมาณ 29 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2596 กองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการกู้ยืมสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10 มาใช้ในการลงทุน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พลัส โฮเทล ประตูน้ำ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10 โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ชิดลม และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พลัส โฮเทล สีส้ม โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	2568	2567	ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรมเมื่ออัตรา ตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/วัน)	3,430 - 3,646	3,150 - 3,380	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 - 10.50	9.00 - 10.50	มูลค่าทรัพย์สินลดลง
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	80.00 - 90.00	50.00 - 90.00	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2568	2567	2568	2567
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	71,150	39,217	0.20	0.40
รวมเงินฝากธนาคาร	71,150	39,217		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	137,737	118,435

ในระหว่างปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์บันทึกการปรับลดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตจำนวน 2 ล้านบาท (2568: ไม่มี) โดยแสดงรวมอยู่ในรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

		(หน่วย: พันบาท)	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	
			2568 2567
1	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2568 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนเมษายน 2573	160,565 170,000
2	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนกันยายน 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมิถุนายน 2577	62,818 62,818
3	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนกันยายน 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมิถุนายน 2577	860,000 860,000

		(หน่วย: พันบาท)	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	
		2568	2567
4	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี		
	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2571 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2577	250,000	60,000
5	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี		
	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนกันยายน 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2575	100,000	-
รวม		1,433,383	1,152,818
บวก: ดอกเบี้ยรอตัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง		5,126	1,533
สุทธิ		1,438,509	1,154,351
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(12,580)	(9,435)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,425,929	1,144,916

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาวต้นปี	1,152,818	-
รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า คอวลิตี เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	-	105,000
กู้เพิ่ม	290,000	1,047,818
จ่ายคืนเงินกู้	(9,435)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวปลายปี	1,433,383	1,152,818

กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พลัส โฮเทล ประตูน้ำ ไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว ภายใต้สัญญากู้เงินกองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงผู้บริหารสินทรัพย์ตามเงื่อนไขสัญญาเช่าและเช่าช่วง การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินสินเชื่อระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 20 ล้านบาท (2567: 190 ล้านบาท)

11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
กำไรสะสมต้นปี	493,069	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	387,974	200,533
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	44	13
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น ทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	(52,387)	356,363
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(231,840)	(63,840)
กำไรสะสมปลายปี	596,860	493,069

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ เป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

12.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ เป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

12.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือน ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	นโยบาย การกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,261	6,572	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,808	3,114	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.2
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	57,233	27,652	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสพทอิลิตี้ จำกัด			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	500,315	253,532	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	72,643	20,003	ตามที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,095	2,890
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	992	1,369
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	309	743
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,433,383	1,152,818
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสพทอิลิตี้ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	137,737	118,435
สินทรัพย์อื่น	2,281	20
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์		
สินทรัพย์อื่น	5,311	7,606

14. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
28 กุมภาพันธ์ 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	0.22	73,920
15 พฤษภาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 และกำไรสะสม	0.15	50,400
15 สิงหาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568	0.15	50,400
20 พฤศจิกายน 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568	0.17	57,120
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568		0.69	231,840
14 พฤศจิกายน 2567	ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567	0.19	63,840
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567		0.19	63,840

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างปี โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงินรวม 1,215 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 26.05 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567: 1,505 ล้านบาท, ร้อยละ 34.98)

16. ภาระผูกพัน

16.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

16.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24 ล้านบาท (2567: 88 ล้านบาท)

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตาม ส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในปี 2568 กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้าจำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 500 ล้านบาท (2567: 254 ล้านบาท) ซึ่งมาจากส่วนงานให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

18. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	70	-	70
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	5,872	5,872

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	5,597	5,597

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. เครื่องมือทางการเงิน

19.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในแนวปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ลูกหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสมดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
เมื่อทวงถาม	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาสลาก	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	70	-	-	70	1.06 - 1.21
เงินฝากธนาคาร	-	-	71	-	71	0.20
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	-	138	138	-
	-	70	-	71	279	
หนี้สินทางการเงิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	73	73	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	1,439	-	1,439	หมายเหตุ 10
	-	-	1,439	73	1,512	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
เมื่อทวงถาม	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาสตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินฝากธนาคาร	-	-	39	-	39	0.40
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	-	118	118	-
	-	-	39	118	157	
หนี้สินทางการเงิน						
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	1	1	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	65	65	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	1,154	-	1,154	หมายเหตุ 10
	-	-	1,154	66	1,220	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนมีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.1800 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 60.5 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 20 มีนาคม 2569

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569