

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

13.1.1. ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2560-2565	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

13.1.2. สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2563 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2564 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2565 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดย

ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

13.2.1. งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้			
งบแสดงฐานะการเงิน			
(หน่วย: บาท)	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2563
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,738,885,145.06	1,744,005,701.70	1,755,618,026.08
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	55,881,752.06	48,956,964.73	41,979,489.02
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,878,282.14	2,143,474.17	1,984,018.76
ลูกหนี้จากการให้เช่า	80,877,852.14	73,057,295.50	65,236,738.86
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	569.56	44.19	249.22
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	53,680,180.98	52,389,136.65	88,019,247.75
สินทรัพย์อื่น	27,762.69	217,435.73	340,073.50
รวมสินทรัพย์	1,933,231,544.63	1,920,770,052.67	1,953,177,843.19
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	925,711.38	920,388.89	931,951.45
เงินมัดจำค่าเช่า	53,651,090.63	52,381,459.47	88,019,455.56
หนี้สินอื่น	1,751,264.20	422,813.51	414,303.22
รวมหนี้สิน	56,328,066.21	53,724,661.87	89,365,710.23
สินทรัพย์สุทธิ	1,876,903,478.42	1,867,045,390.80	1,863,812,132.96
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,755,000,000.00	1,755,000,000.00	1,755,000,000.00
กำไรสะสม	121,903,478.42	112,045,390.80	108,812,132.96
สินทรัพย์สุทธิ	1,876,903,478.42	1,867,045,390.80	1,863,812,132.96
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.6946	10.6384	10.6200
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	175,500,000	175,500,000	175,500,000

13.2.2. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563
(หน่วย: บาท)	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	130,780,556.64	130,780,556.64	130,780,556.64
รายได้ดอกเบี้ย	390,383.11	204,611.93	321,078.05
รวมรายได้	131,170,939.75	130,985,168.57	131,101,634.69
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,309,269.06	6,339,099.09	6,101,083.89
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,957,469.82	2,971,452.70	3,005,346.06
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	498,841.20	554,527.35	556,861.50
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	250,000.00	250,000.00	250,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	866,768.29	705,972.49	757,251.08
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	274,598.60
รวมค่าใช้จ่าย	10,882,348.37	10,821,051.63	10,945,141.13
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	120,288,591.38	120,164,116.94	120,156,493.56
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	4,846.55
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(5,130,533.76)	(11,630,859.10)	(13,378,770.48)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(5,130,533.76)	(11,630,859.10)	(13,373,923.93)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	115,158,057.62	108,533,257.84	106,782,569.63

13.2.3. งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้			
งบกระแสเงินสด			
(หน่วย: บาท)	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.
	2565	2564	2563
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	115,158,057.62	108,533,257.84	106,782,569.63
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(141,571,884.53)	(115,807,137.92)	(85,745,121.99)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	134,992,786.17	109,000,000.00	85,992,560.40
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	274,598.60
การเพิ่มขึ้นลูกหนี้จากการให้เช่า	(7,820,556.64)	(7,820,556.64)	(14,331,524.38)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(525.37)	205.03	(171.42)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูก	(1,291,044.33)	35,630,111.10	109,848.79
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	189,673.04	122,637.77	(57,273.02)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,322.49	(11,562.56)	33,799.56
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำค่าเช่า	1,269,631.16	(35,637,996.09)	(109,641.02)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	1,328,450.69	8,510.29	11,893.35
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(355,666.09)	(188,872.51)	(312,902.00)
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	(4,846.55)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5,130,533.76	11,630,859.10	13,378,770.48
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	107,034,777.97	105,459,455.41	106,022,560.43
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(105,299,970.00)	(105,300,000.00)	(105,300,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(105,299,970.00)	(105,300,000.00)	(105,300,000.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,734,807.97	159,455.41	722,560.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,143,474.17	1,984,018.76	1,261,458.33
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	3,878,282.14	2,143,474.17	1,984,018.76

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 131.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.14 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจำนวน 130.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.70 ของรายได้รวม โดยรายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.30 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 10.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.57 โดยส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่าย	ปี 2565 จำนวน (บาท)	ปี 2564 จำนวน (บาท)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,309,269.06	6,339,099.09	(0.47)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,957,469.82	2,971,452.70	(0.47)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	498,841.20	554,527.35	(10.04)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	250,000.00	250,000.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	866,768.29	705,972.49	22.78
รวมค่าใช้จ่าย	10,882,348.37	10,821,051.63	0.57

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 120.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.10 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2564 และกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 115.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 6.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 6.10 โดยสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ลดลง โดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 2.70 ล้านบาท และเกิดจากการปรับปรุงบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี

14.1.2. งบดุลของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,933.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 12.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.65 จาก ณ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,738.89 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 5.12 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.29 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปี 2564 ซึ่งมาจากการการบันทึกปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ทำให้ปี 2565 มีผลขาดทุนอยู่ที่จำนวน 7.82 ล้านบาท และเกิดจากการเพิ่มขึ้นของการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์จากปีก่อนเป็นจำนวน 2.70 ล้านบาทโดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 55.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 6.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 14.14 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยและตัวเงินคด้าง

- ลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 80.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 10.70 เป็นลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระและเป็นการบันทึกบัญชีตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี
- เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันจำนวน 53.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.46 ซึ่งเกิดจากผู้เช่าได้ขอใช้สิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่า ข้อ 19.1 เรื่องเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า เพื่อขอให้กองทรัสต์นำเงินมัดจำของผู้เช่ามาหักชำระค่าเช่าของเดือนกุมภาพันธ์-เมษายน 2565 โดยการหักจากเงินมัดจำตามกำหนดวันชำระค่าเช่าของแต่ละเดือนและขอขยายระยะเวลาเติมเงินมัดจำ, การขอเลื่อนการชำระค่าเช่าเดือนพฤษภาคม-มิถุนายน 2565 และเลื่อนการเติมเงินมัดจำคงค้างเดิม โดยขอยกเว้นการคิดดอกเบี้ยทุกกรณี ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาหักชำระค่าเช่าค้างชำระ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 56.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 2.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.85 จาก ณ 31 ธันวาคม 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำค่าเช่าปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่จำนวน 1.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.42 ซึ่งเงินมัดจำค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเกิดจากผู้เช่าได้ขอใช้สิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่า ข้อ 19.1 เรื่องเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า เพื่อขอให้กองทรัสต์นำเงินมัดจำของผู้เช่ามาหักชำระค่าเช่าของเดือนกุมภาพันธ์-เมษายน 2565 โดยการหักจากเงินมัดจำตามกำหนดวันชำระค่าเช่าของแต่ละเดือนและขอขยายระยะเวลาเติมเงินมัดจำ, การขอเลื่อนการชำระค่าเช่าเดือนพฤษภาคม-มิถุนายน 2565 และเลื่อนการเติมเงินมัดจำคงค้างเดิม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาหักชำระค่าเช่าค้างชำระ และหนี้สินอื่นในปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 314.19 ซึ่งเกิดจากภาษีที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระในปี 2565 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2566 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายปี 2565 จะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2566

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,876.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 9.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.53 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6946 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่มีทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6384 บาท

14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 3.88 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 107.03 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 115.15 ล้านบาท และปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 105.30 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (3) ทำให้กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1.73 ล้านบาท (4) บวกกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปีจำนวน 2.14 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปีจำนวน 3.88 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	107,034,777.97	105,459,455.41
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(105,299,970.00)	(105,300,000.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,734,807.97	159,455.41
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,143,474.17	1,984,018.76
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	3,878,282.14	2,143,474.17

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.7 (ค่ากลางของการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 3.2) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (2) การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ (3) การขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และ (4) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ ลดลงร้อยละ 1.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 – 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 ยังมีปัจจัยเสี่ยงและข้อจำกัดที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ (1) การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลก อาทิ การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลาง ความเปราะบางในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน ความยืดเยื้อของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์ ปัญหาเพดานหนี้ของประเทศสหรัฐอเมริกา (2) ภาวะหนี้ครัวเรือน และหนี้ภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง ท่ามกลางการเพิ่มขึ้นของภาวะ

ดอกเบี้ย (3) การลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ และ (4) เงื่อนไขและบรรยากาศทางการเมือง ภายหลัง
การเลือกตั้ง

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

1 มีนาคม 2566

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

(นายฉวีชัย เหลืองสุรังษี) (นายไชยเกียรติ วิริยะกอกิจกุล)

ผู้มีอำนาจลงนาม