

## ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	วิภาวรรณ ปัทวรรณวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	วิภาวรรณ ปัทวรรณวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	วิภาวรรณ ปัทวรรณวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

#### รายงานการผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่านมา

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### สรุปรายงานการสอบบัญชีของปี 2564

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรมและบริษัทย่อย (กลุ่มกองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงินรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม กระแสเงินสดรวม และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

### งบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6,780.67	7,258.86	7,507.99
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	21.66	14.04	46.09
เงินตามธนาคาร	52.06	134.06	100.19
ลูกหนี้ค่าเช่าค้ำรับและลูกหนี้อื่น	48.46	38.06	106.51
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	63.33	44.81	32.64
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	10.44	1.53	1.07
สินทรัพย์อื่น	0.32	0.18	0.30
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>6,976.96</b>	<b>7,491.53</b>	<b>7,794.79</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้อื่น	73.27	25.88	23.75
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5.92	4.73	5.58
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	7.49	1.69	7.32
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	0.83	1.20	1.02
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	297.49	324.61
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,488.21	1,683.51	1,736.79
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.00	0.06	2.62
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,575.73</b>	<b>2,014.56</b>	<b>2,101.68</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,401.23</b>	<b>5,476.98</b>	<b>5,693.11</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	5,407.74	5,351.24	6,201.65
กำไรสะสม	20.92	196.04	359.42
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นรายบุคคล	(27.43)	(70.31)	24.78
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,401.23</b>	<b>5,476.98</b>	<b>5,693.11</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>7.5913</b>	<b>7.6978</b>	<b>8.0015</b>

### งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า	286.06	424.37	495.68
ดอกเบี้ยรับ	0.39	0.33	71.89
รายได้อื่น	2.33	1.99	2.96
<b>รวมรายได้</b>	<b>288.78</b>	<b>426.69</b>	<b>498.72</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8.20	13.84	14.13
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	6.29	8.85	9.03
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.68	2.95	3.43
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.02	1.93	2.84
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีจ่าย	7.47	12.21	12.18
ค่าใช้จ่ายอื่น	12.18	16.90	16.10
ต้นทุนการเงิน	32.31	73.38	73.99
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7.52	3.36	9.77
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>79.67</b>	<b>133.42</b>	<b>141.45</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>209.12</b>	<b>293.27</b>	<b>357.26</b>
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(1.08)	(7.36)	(8.93)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(71.47)	1.43	(129.77)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	(14.63)	33.21	178.53
<b>รวมรายการ กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนสุทธิ</b>	<b>(87.17)</b>	<b>21.28</b>	<b>39.83</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>121.95</b>	<b>320.55</b>	<b>397.09</b>
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(27.43)	(42.88)	95.09
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและองค์ประกอบอื่น</b>	<b>94.52</b>	<b>277.67</b>	<b>492.18</b>

### งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,417.91)	125.33	231.41
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,435.31	(42.56)	(264.74)
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	17.41	82.77	(33.33)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	(0.83)	(0.78)	(0.54)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	16.58	82.00	(33.87)
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี / งวด	35.49	52.06	134.06
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี / งวด	52.06	134.06	100.19

### อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			หน่วย
	2562	2563	2564	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	711.5	711.5	711.5	ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.5913	7.6978	8.0015	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย	0.1714	0.4505	0.5581	บาท
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	21.33	22.47	22.28	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	22.58	26.89	26.96	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ	0.29	0.37	0.37	เท่า
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	7.47	5.00	5.83	เท่า

### งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ราคาทุน	ราคา ยุติธรรม	ราคาทุน	ราคา ยุติธรรม
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า</b>				
1.) โรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,061.80	2,958.02	3,064.53	2,950.08
2.) โรงแรมดุสิตดุที เชียงใหม่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	409.74	411.70	409.77	415.73
3.) โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา อุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง	1,224.52	1,252.31	1,302.06	1,226.11
4.) โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูก สร้าง และอุปกรณ์	2,687.90	2,636.83	2,724.52	2,916.07
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า</b>	<b>7,383.95</b>	<b>7,258.86</b>	<b>7,500.87</b>	<b>7,507.99</b>
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>	<b>14.02</b>	<b>14.04</b>	<b>46.07</b>	<b>46.09</b>
<b>เงินลงทุนในหุ้นสามัญ</b>				
บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>รวมเงินลงทุนในหุ้นสามัญ</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>รวมเงินลงทุน</b>	<b>7,397.97</b>	<b>7,272.89</b>	<b>7,546.94</b>	<b>7,554.08</b>

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 498.72 ล้านบาท โดยรายได้รวมดังกล่าวประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 495.68 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 3.03 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ มาจากผลประกอบการของแต่ละโรงแรม สรุปได้ดังนี้

โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2564 ที่ร้อยละ 28 ลดลงร้อยละ 6 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 2,525 บาทต่อห้องต่อวัน ลดลง 3,730 บาท จากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 712 บาท เทียบกับ 1,386 บาทในปี 2563 โดยปัจจัยหลักมาจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ต่อเนื่องจากปี 2563 และกลับมาเริ่มรุนแรงขึ้นอีกครั้งตั้งแต่ต้นปี 2564 ซึ่งกระทบช่วงฤดูการท่องเที่ยวพอดี ส่งผลให้รายได้หลักไตรมาสแรกของปี ลดลงเกือบร้อยละ 100 เทียบกับปีก่อนหน้า ต่อมาสถานการณ์การแพร่ระบาดในเขตภาคใต้เริ่มลดน้อยลง รัฐบาลจึงออกแผนภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์ซึ่งเป็นโครงการใหม่เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวที่อนุญาตให้นักท่องเที่ยวที่ได้รับวัคซีนครบโดสแล้วสามารถเข้าประเทศไทยได้โดยไม่ต้องกักตัว โครงการนี้มีเริ่มในวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ก่อนที่ประเทศไทยจะกลับมาเปิดประเทศให้นักท่องเที่ยวเข้ามาอย่างเต็มรูปแบบ ภูเก็ตเป็นจังหวัดแรกของไทยที่มีการดำเนินการตามแผนของโครงการ "แซนด์บ็อกซ์" นี้ และนักท่องเที่ยวที่มาเยือนเกาะภูเก็ตนี้จะไม่กักตัวในห้องพักอีกต่อไป รายได้เริ่มปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจนถึงปลายปี

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2564 ที่ร้อยละ 28 ลดลงร้อยละ 9 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 2,604 บาทต่อห้องต่อวัน ลดลง 217 บาท จากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 724 บาท เทียบกับ 314 บาทในปี 2563 สาเหตุหลักมาจากการผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เช่นเดียวกัน โดยจังหวัดเพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ซึ่งเป็นพื้นที่ท่องเที่ยวที่อยู่ติดกัน ได้เริ่มโครงการหัวหิน ริชาร์จ เปิดต้อนรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่ได้รับการฉีดวัคซีนครบ ให้สามารถเดินทางมาพักในพื้นที่ได้โดยไม่ต้องกักตัว ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 เป็นต้นมา กลุ่มนักท่องเที่ยวหลักจะเป็นคนไทย ร้อยละ 98 ที่เหลือคือ กลุ่มยุโรป (รัสเซีย อังกฤษ ฟินแลนด์) ร้อยละ 1.2

โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2564 ที่ร้อยละ 14 ลดลงร้อยละ 13 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 1,346 บาทต่อห้องต่อวัน ลดลง 620 บาท จากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 184 บาท เทียบกับ 529 บาทในปี 2563 จังหวัดเชียงใหม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 อย่างมากในปีนี้ เพราะ มียอดผู้ติดเชื้อสะสมตั้งแต่เมษายน-สิ้นปี จำนวน 20,782 ราย ทำให้ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางไป

ท่องเที่ยวเลย โรงแรมหลายแห่งปรับตัวเป็นฮอสพิเทล ร้านค้าและสถานที่ท่องเที่ยวเกือบทั้งหมดปิดให้บริการ อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาสสุดท้าย ตั้งแต่เดือนตุลาคมจนถึงธันวาคม ซึ่งเป็นช่วงไฮซีซั่น มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในจังหวัดเชียงใหม่เดือนละประมาณ 500,000 คน จากสภาพอากาศที่หนาวเย็น โรงแรมเริ่มกลับมาเริ่มรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2564 ที่ร้อยละ 70 เพิ่มขึ้นร้อยละ 43 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 491 เหรียญต่อห้องต่อวัน ลดลง 156 เหรียญจากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 345 เหรียญ เทียบกับ 178 เหรียญในปี 2563 เป็นปีที่มีผลการดำเนินงานค่อนข้างดี หลังจากที่ประเทศมัลดีฟส์เริ่มเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่กรกฎาคม 2563 เป็นต้นมา จำนวนนักท่องเที่ยวทยอยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะรัสเซีย อินเดีย อังกฤษ ฝรั่งเศส และ เยอรมัน นอกจากนี้ ระยะเวลาพักก็เพิ่มขึ้น จาก 5 วันในปี 2563 เป็น 6 วันในปี 2564

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 141.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.36 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นและการจ่ายผลประโยชน์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 357.26 ล้านบาท ขณะที่ปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 293.27 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 21.82 โดยเป็นผลจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ที่ลงทุนไปเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ที่ผ่านมา

กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 39.83 ล้านบาท จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 397.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.88 จากปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 178.53 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น ในอัตราหน่วยละ 0.175 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นของผลประกอบการตั้งแต่ มกราคม ถึง มิถุนายน 2564 ซึ่งประกอบด้วยเงินปันผลจำนวน 0.1155 บาทต่อหน่วย และ เงินลดทุนจำนวน 0.0595 บาทต่อหน่วยโดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 31 สิงหาคม 2564



## ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 7,794.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.04 จากปี 2563 โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวน 7,507.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.43 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 46.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 228.51 จากปีก่อนหน้า

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,101.68 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 26.96 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 87.12 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 53 ล้านบาท และ มาจากหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 27 ล้านบาท โดยวัตถุประสงค์หลักของเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวได้แก่ (1) เพื่อการซื้อสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในกิจการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ของบริษัทย่อย (2) เพื่อใช้สำหรับเป็นเงินทุนสำหรับงานปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,693.11 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 5,308.91 ล้านบาท กำไรสะสม 359.42 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น 24.78 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.0015 บาทต่อหน่วย เทียบกับ 7.6978 บาทต่อหน่วยในปี 2563

## 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

จากการที่โรค COVID-19 ยังคงมีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวปรับตัวลดลง ทำให้รายได้ของกลุ่มอุตสาหกรรมประเภทโรงแรมปรับตัวลดลงตาม กองทรัสต์จึงอาจไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันจากทางผู้เช่าหลักหากสถานการณ์การแพร่ระบาดยังคงไม่ปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงได้รับค่าเช่าคงที่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่า

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ เพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เช่น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราจากการที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนทางอ้อมในต่างประเทศ และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 4 เรื่อง ปัจจัยความเสี่ยง

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

### ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการ โดย บริษัท ดุสิตธานี หรือเพอร์ซิส์สรีท จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ดุสิตธานี หรือเพอร์ซิส์สรีท จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิทะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

25 กุมภาพันธ์ 2565

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446

