

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน
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
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	วิภาวรรณ ปัทวรรณวิเวก	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4795 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานการผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่านมา

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีของปี 2565

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรมและบริษัทย่อย (กลุ่มกองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงินรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม กระแสเงินสดรวม และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7,258.86	7,507.99	7,259.37
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	14.04	46.09	464.20
เงินตามธนาคาร	134.06	100.19	151.09
ลูกหนี้ค่าเช่าค้ำรับและลูกหนี้อื่น	38.06	106.51	14.31
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	44.81	32.64	20.49
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1.53	1.07	0.41
สินทรัพย์อื่น	0.18	0.30	0.53
รวมสินทรัพย์	7,491.53	7,794.79	7,910.41
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	25.88	23.75	18.85
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4.73	5.58	7.91
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.69	7.32	-
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	1.20	1.02	1.04
หนี้สินตามสัญญาเช่า	297.49	324.61	332.72
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,683.51	1,736.79	1,783.68
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.06	2.62	2.15
รวมหนี้สิน	2,014.56	2,101.68	2,146.35
สินทรัพย์สุทธิ	5,476.98	5,693.11	5,764.06
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	5,351.24	6,201.65	6,201.65
กำไรสะสม	196.04	359.42	402.04
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(70.31)	24.78	53.11
สินทรัพย์สุทธิ	5,476.98	5,693.11	5,764.06
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.6978	8.0015	8.1012

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	424.37	495.68	452.81
ดอกเบี้ยรับ	0.33	0.07	0.14
รายได้อื่น	1.99	2.96	0.83
รวมรายได้	426.69	498.72	453.79
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.84	14.13	16.98
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	8.85	9.03	9.32
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.95	3.43	3.23
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.93	2.84	3.72
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีจ่าย	12.21	12.18	12.15
ค่าใช้จ่ายอื่น	16.90	16.10	17.89
ต้นทุนการเงิน	73.38	73.99	80.04
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3.36	9.77	1.04
รวมค่าใช้จ่าย	133.42	141.45	144.36
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	293.27	357.26	309.43
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(7.36)	(8.93)	18.63
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	1.43	(129.77)	(65.28)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	33.21	178.53	55.91
รวมรายการ กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนสุทธิ	21.28	39.83	9.25
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	320.55	397.09	318.68
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(42.88)	95.09	28.33
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและองค์ประกอบอื่น	277.67	492.18	347.01

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	125.33	231.41	329.17
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(42.56)	(264.74)	(274.80)
เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิก่อนผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	82.77	(33.33)	54.37
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	(0.78)	(0.54)	(3.48)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	82.00	(33.87)	50.90
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี / งวด	52.06	134.06	100.19
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี / งวด	134.06	100.19	151.09

อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			หน่วย
	2563	2564	2565	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	711.5	711.5	711.5	ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.6978	8.0015	8.1013	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย	0.4505	0.5581	0.4479	บาท
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	22.47	22.28	22.55	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	26.89	26.96	27.13	%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ	0.37	0.37	0.37	เท่า
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	5.00	5.83	4.88	เท่า

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ราคาทุน	ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
1.) โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต				
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,064.53	2,950.08	3,072.90	2,938.05
2.) โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่				
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	409.77	415.73	-	-
3.) โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน				
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง	1,302.06	1,226.11	1,376.88	1,252.65
กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรา				
อุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง				
4) โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์				
สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูก	2,724.52	2,916.07	3,100.86	3,068.67
สร้าง และอุปกรณ์				
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	7,500.87	7,507.99	7,550.64	7,259.37
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	46.07	46.09	464.18	464.20
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ				
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุนในหุ้นสามัญ	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินลงทุน	7,546.94	7,554.08	8,014.82	7,723.57

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 453.79 ล้านบาท โดยรายได้รวมดังกล่าว ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 452.81 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 0.97 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ มาจากผลประกอบการของแต่ละโรงแรม สรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต		โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน		โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
อัตราการเข้าพัก	65%	28%	52%	28%	60%	14%
อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก	3,912	2,525	3,319	2,604	1,573	1,346
รายได้ต่อห้องพัก	2,539	712	1,736	724	941	184
รายได้รวม (ล้านบาท)	310.88	97.16	309.29	117.86	56.43	13.28
EBITDA (ล้านบาท)	98.69	(23.31)	80.30	(19.91)	5.85	(15.26)

โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2565 ที่ร้อยละ 65 เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 3,912 บาทต่อห้องต่อวันเพิ่มขึ้น 1,387 บาทจากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,539 บาท เทียบกับ 712 บาทในปี 2564 โดยเป็นผลจากปัจจัยบวกที่รัฐบาลมีการผ่อนปรนมาตรการควบคุมการระบาดของโรคโควิด 19 และการกลับมาเปิดพรมแดนระหว่างประเทศของประเทศต่างๆ รวมถึงประเทศไทย ประกอบกับการที่จังหวัดภูเก็ตเป็นหนึ่งในจุดหมายสำคัญด้านการท่องเที่ยวในระดับโลก จึงทำให้ในปี 2565 เศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตฟื้นตัวได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงครึ่งหลังของปี ที่รัฐบาลไทยได้ยกเลิกการลงทะเบียนเพื่อเข้าประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ (Thailand pass) เพิ่มความสะดวกให้แก่การเดินทางมาเยือนยังประเทศไทยของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยในช่วงไตรมาส 4 โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ไกล่เคียงร้อยละ 80 ซึ่งเป็นอัตราการเข้าพักที่ใกล้เคียงกับอัตราเข้าพักไตรมาส 4 ของปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการระบาดของโรคโควิด 19

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2565 ที่ร้อยละ 52 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 28 ในปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 3,319 บาทต่อห้องต่อวัน เพิ่มขึ้น 715 บาทจากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,736 บาท เทียบกับ 724 บาทในปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดมาตรการควบคุมการระบาดของโรคโควิด 19 โดยในปี 2565 ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของจังหวัดเพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ยังเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย ปัจจัยเรื่องการเปิดประเทศในปี 2565 เอื้อประโยชน์ต่อโรงแรมดุสิตธานี หัวหินได้ไม่มากเท่าโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นชาวต่างชาติ

สำหรับโรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่ ในปี 2565 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 60 เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนหน้าที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 14 ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 1,573 บาท ต่อห้องต่อวัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่อยู่ที่ประมาณ 1,346 บาทต่อวัน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 941 บาท เทียบกับ 184 บาท ในปี 2564 ทั้งนี้ในช่วงปลายปี 2565 กองทรัสต์ได้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ เนื่องจากเชื่อว่าแนวโน้ม และรูปแบบการท่องเที่ยวในปัจจุบันของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาพักในจังหวัดเชียงใหม่เปลี่ยนไปจากในช่วงระยะเวลาก่อนหน้า ดังนั้นหากทางกองทรัสต์ต้องการให้โรงแรมสามารถเติบโตได้ดีในระยะถัดไป อาจต้องอาศัยเงินลงทุนและปรับปรุงเพิ่มจำนวนมาก ประกอบกับในเวลานั้นกองทุนสามารถจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวด้วยราคา 467.11 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมิน ทำให้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโรงแรมดุสิต ดิทู เชียงใหม่ สามารถสร้างประโยชน์ที่เหมาะสมให้แก่กองทุน

ผลการดำเนินงาน	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	
	2565	2564
ปี		
อัตราการเข้าพัก	66%	70%
อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก	503	491
รายได้ต่อห้องพัก	333	345
รายได้รวม (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	21.52	22.67
EBITDA (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	6.66	9.28

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2565 ที่ร้อยละ 66 ลดลงจากปีที่ผ่านมาซึ่งมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ร้อยละ 70 เนื่องจากได้รับความกดดันจากปัจจัยด้านอุปทานในภายในประเทศมัลดีฟส์ที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก หลังผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับที่พักในมัลดีฟส์กลับมาเปิดทำการห้องพักจำนวนมากที่เคยได้ปิดไปในช่วงการระบาดของโรคโควิด 19 อย่างไรก็ตามค่าห้องพักของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ (Average Room Rate) ในปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 503 เหรียญต่อห้องต่อวัน เพิ่มขึ้นจากตัวเลขเดียวกันในช่วงปีก่อนหน้าซึ่งเฉลี่ยที่ 491 เหรียญต่อห้องต่อวัน ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 333 เหรียญ เทียบกับ 345 เหรียญในปี 2564

ในส่วนของการใช้จ่าย ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 144.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.87 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และการจ่ายผลประโยชน์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 309.42 ล้านบาท ขณะที่ปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 357.26 ล้านบาท รายได้สุทธิที่ลดลงนี้มาจากการที่ในปี 2565 กองทรัสต์ไม่สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าแผนปรของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ได้เช่นเดียวกับในปี 2564 เนื่องจากเหตุผลหลักเรื่องค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกับเงินเพื่อที่ปรับตัวสูงขึ้น

กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 9.25 ล้านบาท จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 318.68 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น ในอัตราหน่วยละ 0.2130 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นของผลประกอบการตั้งแต่ กรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2564 และในอัตราหน่วยละ 0.1750 ซึ่งเป็นของผลประกอบการตั้งแต่ มกราคม ถึง มิถุนายน 2565 โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 30 มีนาคม 2565 และ 31 สิงหาคม 2565 ตามลำดับ

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 7,910.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีมูลค่า 7,794.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.44 โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวน 7,259.37 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.31 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โครงการโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่ และมีเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวน 464.20 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,146.35 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 27.14 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 44.69 ล้านบาท โดยสัดส่วนหนี้สินในปี 2565 ส่วนใหญ่ยังคงเป็นเงินกู้เพื่อใช้เข้ามาซื้อทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของโครงการโรงแรม ดุสิตธานี มัลดีฟส์ และเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหินในช่วงปีก่อนหน้า

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,764.06 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 5,308.91 ล้านบาท กำไรสะสม 402.04 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น 53.11 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.1012 บาทต่อหน่วย เทียบกับ 8.0015 บาทต่อหน่วยในปี 2564

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

หลังจากที่รัฐบาลทั่วโลกมีการผ่อนคลายการควบคุมการระบาดของโรคโควิด 19 ในปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงประกาศจากรัฐบาลจีนในช่วงปลายปีที่จะยกเลิกการปิดพรมแดนระหว่างประเทศ ส่งผลให้สถานการณ์เศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามในช่วงปีที่ผ่านมาหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลต่อผลกำไรของธุรกิจกลุ่มโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญคือ ปัญหาที่เกิดขึ้นควบคู่ไปกับเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าแรง และค่าพลังงาน โดยราคาพลังงานที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งมาจากสถานการณ์ความขัดแย้งที่เกิดขึ้นระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ปะทุขึ้นช่วงรุนแรงในช่วงกลางปี 2565 และยังคงต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

ในปี 2566 แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะเชื่อว่าเป็นไปได้ว่าสถานการณ์ความไม่สงบระหว่างรัสเซีย-ยูเครนจะปะทุรุนแรงจนก่อให้เกิดสงครามโลก แต่ยังมีโอกาสที่ผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าว อาจสร้างความผันผวนแก่อุปทานด้านการท่องเที่ยวที่จากนักท่องเที่ยวที่มาจากประเทศรัสเซีย และยูเครนได้เช่นกัน รวมถึงในด้านของราคาพลังงานที่อาจมีความผันผวนในระยะสั้น โดยเฉพาะเมื่อระดับราคาน้ำมันดิบ ณ ปัจจุบันมีการปรับตัวลดลงมาจากระดับในช่วงกลางปีที่ผ่านมาแล้ว ปัจจัยนี้อาจส่งผลต่อ

ต้นทุนการเดินทางของนักลงทุนที่เพิ่มมากขึ้น และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นได้ อย่างไรก็ตามในแง่ของการควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่าย ทางผู้บริหารโรงแรมได้มีการปรับปรุงโครงสร้างการทำงานหลายประการที่ทำให้การบริหารต้นทุนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ เพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เช่น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราจากการที่กองทรัสต์ได้มีการเข้าลงทุนทางอ้อมในต่างประเทศ และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



ความเห็นของทรัสต์

มี ณ วันที่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้ดำเนินการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท กรุงเทพธนบุรี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด สหกรรมการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท กรุงเทพธนบุรี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามที่ในการจัดการกองทรัสต์และจะดำเนินการตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ในไตรมาส พ.ศ. 2565

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

(นายวิรัช นิยมกัน)

ผู้ร่วมกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

11 ธันวาคม 2565

สามารถขอข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ กองทุนไทยที่สำนักงานเขตภาษี
0-2086-6100 ต่อ 6148, 6151, 6465

