

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดยคุณยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9445 จากบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (Crowe Thailand) ได้นำเสนอในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชีว่า ไม่สามารถแสดงความเห็นต่อการเงินข้างต้นนี้ได้ เนื่องจากเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคเกณท์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญต่อการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของกลุ่มกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่ดิน ออสพิทอลลิตีและบริษัทย่อย และของเฉพาะกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่ดิน ออสพิทอลลิตี โดยเกณท์ในการไม่แสดงความเห็นเป็นไปดังต่อไปนี้

เกณท์ในการไม่แสดงความเห็น

- ก. ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.3.1 เกี่ยวกับการอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกลุ่มกองทรัสต์ฯ โดยวิธีการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อย การเลิกกองทรัสต์ฯ และเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของกลุ่มกองทรัสต์ฯ จากการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565 ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกองทรัสต์ฯ อย่างมีสาระสำคัญ
- ข. ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.3.2 มีความไม่แน่นอนในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระเงินกู้ตามสัญญา Amended Facility Agreement ซึ่งจะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 มิถุนายน 2566 โดยกองทรัสต์ฯ จะนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยที่ผ่านการประมูลมาชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แต่มีความเสี่ยงที่การประมูลดังกล่าวจะไม่เข้าเงื่อนไขที่กองทรัสต์ฯ กำหนด ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกลุ่มกองทรัสต์ฯ เพื่อนำไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินได้ จึงอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าหนี้จะดำเนินการเข้ามาควบคุมกลุ่มกองทรัสต์ฯ หรือดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้เพื่อให้ได้มาซึ่งการชำระหนี้คืน

สถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นแสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญอย่างมากเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง แต่เนื่องจากยังไม่มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องของผลที่จะเป็นไปได้อันเนื่องมาจากเรื่องต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดทำงบการเงินนี้โดยยังไม่รวมรายการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ต่างๆ ของกลุ่มกองทรัสต์ฯ ในราคาที่สามารถขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนที่จะต้องจ่ายคืนและจัดประเภทบัญชีต่างๆ ใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นถ้ากองทรัสต์ฯ ไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

13.2.1 งบดุลของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	
รายการสินทรัพย์	หน่วย: บาท	%	หน่วย: บาท	%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,204 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 4,426 ล้านบาท)	4,031,978,007	91.34	4,160,306,931	90.77
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	67,200,109	1.53	12,431,521	0.27
ลูกหนี้				
จากการให้เช่า	82,528,572	1.87	24,115,412	0.53
อื่น	2,244,343	0.05	2,925,311	0.06
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	223,283,997	5.06	254,994,150	5.56
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	28,644,466	0.62
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	95,842,253	2.09
สินทรัพย์อื่น	6,651,080	0.15	4,358,923	0.10
รวมสินทรัพย์	4,413,886,108	100.00	4,583,618,967	100.00
หนี้สิน				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	173,837,068	3.94	72,739,144	1.59
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,193,981,252	49.71	2,034,157,741	44.38
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8,306,284	0.19	13,238,440	0.29
หนี้สินอื่น	4,910,548	0.11	2,617,221	0.05
รวมหนี้สิน	2,381,035,152	53.95	2,122,752,546	46.31
สินทรัพย์สุทธิ	2,032,850,956	46.05	2,460,866,421	53.69
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6781 บาท (31 ธันวาคม 2564: 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6781 บาท)	3,414,798,033	74.50	3,414,798,033	74.50
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,414,798,033	74.50	3,414,798,033	74.50
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(895,687,490)	(20.29)	(757,919,095)	(16.54)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	5.7614		6.9745	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	352,836,700		352,836,700	

13.2.2 งบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	หน่วย: บาท	%	หน่วย: บาท	%
รายได้จากเงินลงทุน				
รายได้จากการให้เช่า	158,764,490	57.81	15,667,084	8.25
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	12,573	0.01	15,065	0.01
รายได้อื่น	115,849,905	42.18	109,768,557	57.77
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	64,543,613	33.97
รวมรายได้	274,626,968	100.00	189,994,319	100.00
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14,535,146	5.29	12,685,678	6.68
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14,183,866	5.16	13,559,975	7.14
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,634,204	0.59	1,902,125	1.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	12,438,938	4.53	7,149,437	3.76
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,016,643	10.92	28,349,360	14.92
ค่าใช้จ่ายอื่น	103,506,023	37.70	91,501,197	48.16
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	52,865,574	19.26	-	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	69,731	0.03	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	265,380,455	96.63	194,095,367	102.16
รายได้ภาษีเงินได้	(6,341,428)	(2.31)	(559,742)	(0.30)
รวมค่าใช้จ่าย	488,289,152	177.80	348,683,397	183.52
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	(213,662,184)		(158,689,078)	
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์	(75,893,790)		(62,945,358)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(137,768,394)		(95,743,720)	

13.2.3 สรุปงบกระแสเงินสดของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
	หน่วย: บาท	หน่วย: บาท
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	188,292,178	(73,093,255)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(131,463,352)	71,877,484
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงิน	(2,060,238)	1,481,283
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	54,768,588	265,512
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	12,431,521	12,166,009
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	67,200,109	12,431,521

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

เป็นการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี (“กองทรัสต์”) สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2565 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	2,032,850,955	2,460,866,421
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	21.08	14.65
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	11.86	7.98
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) ¹	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	2,316,088,153	2,380,271,402

หมายเหตุ: 1/ การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืน หรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

ฐานะการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 4,413.89 ล้านบาท ลดลงจากมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 169.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.70 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์, ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี รวมถึงการลดลงในเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ โดย

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจาก 4,160.31 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 4,031.98 ล้านบาท ในปี 2565 ลดลงเป็นจำนวน 128.33 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 3.08 โดยมีสาเหตุมาจากการผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2565 โดยจะเห็นว่ารายการกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ มีการเพิ่มขึ้น

ไม่มีค่าใช้จ่ายการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยในปี 2564 เป็นจำนวนเงิน 28.64 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 28.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครบแล้วทั้งจำนวน

ไม่มีเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยปี 2564 เป็นจำนวนเงิน 95.84 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 95.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมเพื่อชำระคืนเงินกู้ กับสถาบันการเงินแห่งเดิม ซึ่งไม่มีเงื่อนไขจะต้องสำรองดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญา

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,381.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากมูลค่าหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 258.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.17 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นจาก 72.74 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 173.84 ล้านบาทในปี 2565 โดยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 101.10 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 138.99 เนื่องจากปี 2565 กองทรัสต์ฯ ได้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อขออนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ ซึ่งจำเป็นต้องมีการจัดจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อให้ความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการการเข้าทำสัญญาเงินกู้

เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นจาก 2,034.16 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 2,193.98 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 159.82 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 7.86 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืม เพื่อชำระเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งเดิม เป็นจำนวนเงินเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ในสัญญาเดิม รวมถึงมีผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงิน เนื่องจากเป็นเงินกู้ในสกุลเหรียญสหรัฐ

สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยเท่ากับ 2,519.11 ล้านบาท ลดลงจาก 2,656.88 ล้านบาท ในปี 2564 เป็นจำนวน 137.77 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 5.19 โดยมีสาเหตุหลักคือ มีการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจาก 757.92 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 895.69 ล้านบาทในปี 2565 หรือขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น 137.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.18 แม้ว่าผลการดำเนินงานจะอยู่ระหว่างการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID แต่ยังคงได้รับผลกระทบจากมาตรการ และข้อจำกัด ในการเดินทางระหว่างประเทศ ในช่วงครึ่งปีแรกทั้งในกรุงจาการ์ตาและกรุงโฮจิมินห์ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมซึ่งกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เนื่องจากต้องพึ่งพาผู้มาเยือนจากต่างประเทศในการขับเคลื่อนธุรกิจ สำหรับรายได้จากการดำเนินงานในปีนี้ มีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมา รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ในปี 2565 ทางกองทรัสต์ฯ ไม่มีการลดทุน

ผลการดำเนินงาน

รายได้

ในปี 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อย มีรายได้รวม 274.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 84.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.54 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 189.99 ล้านบาท ทั้งนี้แม้ว่าผลการดำเนินงานจะอยู่ระหว่างการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID แต่ยังคงได้รับผลกระทบจากมาตรการ และข้อจำกัด ในการเดินทางระหว่างประเทศ ในช่วงครึ่งปีแรกทั้งในกรุงจาการ์ตาและกรุงโฮจิมินห์ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมซึ่งกองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากต้องพึ่งพาผู้มาเยือนจากต่างประเทศในการขับเคลื่อนธุรกิจ สำหรับรายได้จากการดำเนินงานในปีนี้ มีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักคือ

ปี 2565 กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าใน เดือน มกราคม 2565 และ เมษายน ถึง ธันวาคม 2565 โดยรับรู้รายได้ในช่วงดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 158.76 ล้านบาท ทำให้รับรู้รายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น 143.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 913.36 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีรายได้จากการให้เช่าเพียงในเดือนธันวาคม 2564 เป็นจำนวนเงิน 15.67 ล้านบาท อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ยังคงส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับรู้รายได้จากการให้เช่า สำหรับโรงแรมในประเทศอินโดนีเซียตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึง พฤศจิกายน 2564 และช่วง กุมภาพันธ์ – มีนาคม 2565 เนื่องจากเป็นเหตุสุดวิสัยตามเงื่อนไขสัญญาเช่า ขณะที่รายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมในประเทศเวียดนาม กองทรัสต์รับรู้เป็นรายได้ย้อนตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ปี 2563 เนื่องจากอยู่ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่ หลังจากการยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนามในเดือนพฤษภาคม 2563

ปี 2565 ไม่มีผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 64.54 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 100 เนื่องจากทางกองทรัสต์ได้มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นสกุลเงินยูโรและสกุลเงินยูโรอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 รวมถึงการอ่อนค่าของสกุลไทยบาทเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2564

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม 488.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 139.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.04 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวม 348.68 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 12.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.29 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.98 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 7.15 ล้านบาทเนื่องจากปีนี้ทางกองทรัสต์ ฯ ได้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อขออนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์ ฯ ซึ่งจำเป็นต้องมีการจัดจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อให้ความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ปี 2565 ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ 52.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการ refinance ตามสัญญา Amended and Restated Facility Agreement ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 โดยอ้างอิงตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน TFRS9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน โดยเกิดผลต่างจากเงินกู้ยืมตามสัญญากับมูลค่าปัจจุบันของเงินกู้ยืมและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมไปจนถึงวันที่สัญญาได้รับการขยายวันครบกำหนด

ปี 2565 ต้นทุนทางการเงิน 265.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.73 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีต้นทุนทางการเงิน 194.10 ล้านบาท เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

ปี 2565 รายได้จากภาษีเงินได้ (จากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย) 6.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,032.92 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีรายได้จากภาษีเงินได้ 0.56 ล้านบาท ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยบางแห่งมีรายการขาดทุนจากผลการดำเนินงานและยังมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งก่อให้เกิดหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง

กำไรจากการลงทุนสุทธิและการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 137.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนที่เพิ่มขึ้น 42.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.89 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 95.74 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

ผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 213.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนที่ลดลง 54.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.64 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 158.69 ล้านบาท

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ 75.89 ล้านบาทหรือคิดเป็นกำไรจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 12.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.57 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีผลกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 62.95 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2565

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดผลประกอบการสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 188.29 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 131.46 ล้านบาท จากเงินสดจ่ายดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินกู้ยืม 131.46 ล้านบาท และผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน 2.06 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นงวด กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี 67.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.77 ล้านบาท จากเงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี 12.43 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามข้อกำหนดของสัญญากู้ยืมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศ ดังนี้

<u>อัตราส่วน</u>	<u>ข้อจำกัด</u>	<u>หมายเหตุ</u>
LTV*	สัดส่วนตามที่กำหนดโดยเจ้าหนี้เงินกู้	ดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด

*LTV เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งคำนวณจากเงินกู้ยืมที่มีการดอกเบี้ยต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่เข้าเป็นหลักประกัน

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

- อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจตลอดจนสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ มีผลต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศในภูมิภาคอาเซียน เมื่อเทียบกับเงินสกุลเงิน USD และ/หรือ เมื่อเทียบกับสกุลเงินในภูมิภาค เนื่องจากรายรับหลักมาจากสกุลเงินท้องถิ่นในแต่ละประเทศ เงินกู้ในสกุลเงินยูโร ขณะที่สกุลเงินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคือ USD และระดมทุนเป็นเงินบาท นำเสนองบเป็นเงินบาท
- การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ซึ่งจะเพิ่มสัดส่วนรายได้ และลดสัดส่วนรายจ่ายต่อจำนวนสินทรัพย์รวม
- การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนหนี้สินต่อทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เช่น จากการเพิ่มทุน การชำระหนี้ หรือจากการ refinance เพื่อให้สอดคล้องต่อแผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้น/ลดลง ของดอกเบี้ยจ่าย หรืออัตราผลตอบแทน สำหรับการดำเนินงานในอนาคต
- ความรวดเร็วของการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID-19 ในภาพรวมของสภาวะเศรษฐกิจทั่วโลก และการฟื้นตัวของแต่ละอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของสินทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ได้แก่ อุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว



ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทิจิก ฮอสพิทอลิตี้

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทิจิก ฮอสพิทอลิตี้ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

ข้าพเจ้า เห็นว่า บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด ปฏิบัติงานการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สภาวะต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการบริหารหน้าที่ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

13 มีนาคม 2566

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149 ,6151, 6449, 6446

