ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

13.1.1. ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2564 ตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

13.1.2. สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2564 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

13.2.1. งบดุล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	ณ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	4,498,000,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	46,960,950.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,148,416.57
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	75,829,965.88
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	259,132,478.63
สินทรัพย์อื่น	11,050,926.37
รวมสินทรัพย์	**4,893,122,737.83**
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,595,174.86
เงินมัดจำ	259,000,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,350,000,000.00
หนี้สินอื่น	14,328,479.07
รวมหนี้สิน	**1,624,923,653.93**
สินทรัพย์สุทธิ	**3,268,199,083.90**
สินทรัพย์สุทธิ:	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,150,000,000.00
กำไรสะสม	118,199,083.90
สินทรัพย์สุทธิ	**3,268,199,083.90**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.3752
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	315,000,000

13.2.2. งบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
(หน่วย: บาท)

	12 ก.ค. - 31 ธ.ค.2564
รายได้	
รายได้ดอกเบี้ย	155,874,535.29
รวมรายได้	**155,874,535.29**
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	5,444,575.11
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	2,419,811.16
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	482,470.37
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	220,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	654,687.28
ต้นทุนทางการเงิน	28,451,712.35
รวมค่าใช้จ่าย	**37,673,256.27**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**118,201,279.02**
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(2,195.12)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	**(2,195.12)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**118,199,083.90**

13.2.3. งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกระแสเงินสด
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
(หน่วย: บาท)

	12 ก.ค. - 31 ธ.ค.2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	118,199,083.90
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	(4,498,000,000.00)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(46,934,752.35)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(75,829,965.88)
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	(259,132,478.63)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(11,050,926.37)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,595,174.86
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่า	259,000,000.00
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	14,328,479.07
ส่วนต่ำมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(28,393.15)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	2,195.12
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	**(4,497,851,583.43)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,350,000,000.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,150,000,000.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**4,500,000,000.00**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	**2,148,416.57**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	**2,148,416.57**

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

<u>รายได้จากการลงทุน</u>

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 155.87 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้รวมของกองทรัสต์ส่วนใหญ่ได้มาจากรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ แต่เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการขายคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมข้างต้นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นการโอนสินทรัพย์ที่มิใช่การขายตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า” ตามข้อกำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชี ดังนั้นกองทรัสต์รับรู้เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน จึงบันทึกเป็นรายได้ดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

<u>ค่าใช้จ่าย</u>

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวน	อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	5,444,575.11 บาท	14.45%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	2,419,811.16 บาท	6.42%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	482,470.37 บาท	1.28%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	220,000 บาท	0.59%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	654,687.28 บาท	1.74%
ต้นทุนทางการเงิน	28,451,712.35 บาท	75.52%
รวมค่าใช้จ่าย	**37,673,256.27 บาท**	**100.00%**

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตีจ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 118.21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากรายได้รวมจำนวน 155.88 ล้านบาท หักด้วยค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 37.67 ล้านบาท โดยรายได้รวมและค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นนั้นสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

14.1.2. งบดุลของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,893.12 ล้านบาท โดยเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,498.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.92 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,624.92 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,350.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.08 ของหนี้สินรวม และเป็นเงินมัดจำจำนวน 259.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.94 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำจำนวน 259.00 ล้านบาทแบ่งออกเป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเป็นจำนวน 123 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญา และอีกจำนวน 136 ล้านบาท เป็นวางเงินมัดจำ ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อทางผู้เช่าดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สิทธิหรือหน้าที่การซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายปี 2564 จะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2565

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิน 3,268.20 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3,150.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.38 ของสินทรัพย์สุทธิ และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 118.20 ล้านบาท

14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวดจำนวนทั้งสิ้น 2.15 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 4,497.85 ล้านบาท โดยหลักเป็นการใช้ไปในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส จำนวน 4,498.00 ล้านบาท และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4,500.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นการได้มาจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,350.00 ล้านบาท และมาจากการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 3,150.00 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,497,851,583.43)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,500,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	2,148,416.57
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	**2,148,416.57**

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญประกอบด้วย (1) การปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ (2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า และ (4) แรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐอเมริกาจะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภค บริโภค และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ ส่วนการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยคาดว่าอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดคาดว่าจะเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 (2) แรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่สูงขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ (3) เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจจากการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สิน (4) แรงขับเคลื่อน

จากการขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยง และ (5) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก

15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

MFC Asset Management plc.

รายงานความเห็นของทรัสตี

28 กุมภาพันธ์ 2565

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("ทรัสตี") ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสตีมีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกอง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

ฝ่ายทรัสตีธุรกิจกองทรัสต์ โทร. 02-649-2271-3

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
199 อาคารคอลัมน์ทาวเวอร์ เอ็น ชั้น 5 และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2649-2000 (กด 2 สำหรับแผนการลงทุน / กด 0 Contact Center)
โทรสาร 0-2649-2100

MFC Asset Management Public Company Limited
199 Column Tower, Ground Floor & 21st - 23rd Floor, Ratchadapisek Road, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel. +66 2649 2000 (Dial 2 for Investment Planner / Dial 0 for Contact Center)
Fax. +66 2649 2100