

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล
และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงิน
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการสอบบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

สุชาดา คันติโอฬาร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 11 สิงหาคม 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดิทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ	(ตรวจสอบแล้ว)
		แต่สอบทานแล้ว)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า	6	4,109,506	4,109,506
เงินฝากธนาคาร	7	7,834	11,711
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่น		18,513	15,245
ลูกหนี้กรรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		4,494	4,494
รวมสินทรัพย์		4,140,347	4,140,956
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	8	20,912	21,480
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	1,000,000	1,000,000
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง		5,405	5,450
รวมหนี้สิน		1,026,317	1,026,930
สินทรัพย์สุทธิ		3,114,030	3,114,026
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		3,114,000	3,114,000
กำไรสะสม	10	30	26
สินทรัพย์สุทธิ		3,114,030	3,114,026
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0001	10.0000
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		311,400,000	311,400,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

	30 มิถุนายน 2569			31 ธันวาคม 2568		
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	ราคาทุน	ร้อยละของ		ราคาทุน	ร้อยละของ	
	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าที่มีเงื่อนไข						
และเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า (หมายเหตุ 6)						
โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ						
และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	4,109,506	4,109,506	100.00	4,109,506	4,109,506	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและ						
เวลาบอกเลิกสัญญาเช่า	4,109,506	4,109,506	100.00	4,109,506	4,109,506	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

	(หน่วย: พันบาท)	
	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่	งวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่
	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2569
รายได้จากการลงทุน		
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	55,695	110,777
ดอกเบี้ยรับ	2	4
รายได้อื่น	24,057	48,524
รวมรายได้	79,754	159,305
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,308	16,522
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	2,195	4,366
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	200	400
ค่าใช้จ่ายอื่น	94	97
ต้นทุนทางการเงิน	14,460	28,926
รวมค่าใช้จ่าย	25,257	50,311
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	54,497	108,994
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	54,497	108,994

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	108,994
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	108,994
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	11 (108,990)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	4
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด	3,114,026
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	3,114,030
	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 108,994

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (3,268)

ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นลดลง (404)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่งลดลง (45)

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 28,926

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

134,203

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (108,990)

เงินสดจ่ายดอกเบี้ย (29,090)

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน

(138,080)

เงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ

(3,877)

เงินฝากธนาคารต้นงวด

11,711

เงินฝากธนาคารปลายงวด

7,834

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

-

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดิทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไข
และเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า**

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

1. ลักษณะของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดิทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 26 กันยายน 2568 ระหว่างบริษัท ดิทีพี โกลบอล ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักคือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์) และรวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้ในการดำเนินโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด จากบริษัท แมกโนเลียส์ ฟันเนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯอาจดำเนินกิจกรรมอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ดิทีพี โกลบอล ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

2. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนถ้าผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯ นำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล กองทรัสต์ฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และแสดงหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ไ้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ฯ

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับการใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

5. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์) กับบริษัท แมกโนเลียส์ ฟินเนสส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) จำนวนเงิน 4,109.51 ล้านบาท เป็นระยะเวลาประมาณ 19 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าระยะยาวที่เกี่ยวข้องก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโดย MFC มีหน้าที่ที่จะต้องซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนคืนโดยการขอใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดเมื่อสิ้นปีที่ 5 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม MFC มีสิทธิเลือกการบอกเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันสิ้นสุดปีที่ 3 หรือปีที่ 4 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใด MFC ต้องแสดงเจตนาที่พอใจแก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ว่า MFC มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการบอกเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวตามที่กำหนด

นอกจากนี้ ในกรณีการบอกเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดไม่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ ในวันสิ้นสุดปีที่ 5 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน MFC ตกลงให้กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันใด ๆ หลังจากสิ้นสุดปีที่ 5 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใด ๆ สัญญาเช่าระยะยาวจะมีผลการยกเลิกและเป็นอันสิ้นสุดลงก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้รับชำระค่าตอบแทนในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดอย่างครบถ้วนแล้ว รวมถึงจำนวนเงินอื่นใดที่ MFC คงค้างอยู่ตามสัญญาในกรณีหาก MFC ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ สามารถขาย โอน หรือหาประโยชน์จากสัญญาเช่าระยะยาวให้แก่บุคคลอื่น หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนแก่บุคคลอื่นได้ และหากมีส่วนต่ำกว่าค่าตอบแทนในการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด MFC ตกลงชำระหนี้ในส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯ จนครบถ้วน แต่หากมีส่วนเกินกองทรัสต์ฯ ตกลงคืนเงินที่เหลือให้แก่ MFC

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าของเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่ามูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด ณ ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นมูลค่าที่มีพื้นฐานมาจากราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดของเงินลงทุน โดยในการคำนวณมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายได้คำนึงถึงค่าของเงินตามเวลาและใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับซึ่งเป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ให้เช่าทรัพย์สินรวมทั้งมูลค่าการซื้อคืนตามสัญญาซื้อคืนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าข้างต้นทั้งหมดเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 9

ทั้งนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ฯ ได้วางเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ เป็นจำนวน 55.85 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินประกันดังกล่าวไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้พิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบัญชีเงินฝากดังกล่าว จึงไม่ถือว่าเป็นสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยยอดคงเหลือของบัญชีเงินฝากธนาคารสำหรับเงินประกันตามสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งรวมดอกเบี้ยเงินฝาก (หากมี) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีจำนวน 55.94 ล้านบาท

7. เงินฝากธนาคาร

	30 มิถุนายน 2569		31 ธันวาคม 2568	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
(ตรวจสอบแล้ว)				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	7,834	0.20	11,711	0.20
รวมเงินฝากธนาคาร	7,834		11,711	

8. ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,753	11,157
เจ้าหนี้เงินทดรองจ่าย	10,000	10,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	159	323
รวมค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	20,912	21,480

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมียอดคงเหลือจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม เงินกู้ยืมนี้มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อถึงวันทำการธนาคารสุดท้ายของปีที่สามนับแต่วันเบิกใช้เงินกู้ยืม หรือเมื่อผู้กู้ได้รับเงินจากการซื้อขายทรัพย์สินของโครงการ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ การจดทะเบียนบัญชีเงินฝากประกันค่าเช่า และสัญญาโอนสิทธิในบัญชีเงินประกันค่าเช่าแบบมีเงื่อนไข นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญา รวมถึงการรักษาอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

10. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
กำไรสะสมต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	26
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	108,994
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุข้อ 11)	(108,990)
กำไรสะสม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	30

11. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
26 กุมภาพันธ์ 2569	1 มกราคม 2569 ถึง 31 มีนาคม 2569	0.1750	54,495
2 มิถุนายน 2569	1 เมษายน 2569 ถึง 30 มิถุนายน 2569	0.1750	54,495
รวม		0.3500	108,990

12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยในระหว่างงวดปัจจุบันไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญของนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569	สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
<u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,308	16,522
<u>ทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,195	4,366
<u>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์</u>		
ดอกเบี้ยรับ	2	4
ดอกเบี้ยจ่าย	14,460	28,926
<u>บริษัทที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	55,695	110,777
รายได้อื่น	24,057	48,524

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
	(ตรวจสอบแล้ว)	
<u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	8,308	8,398
<u>ทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	2,195	2,219
<u>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์</u>		
เงินฝากธนาคาร	7,834	11,711
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000,000	1,000,000
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	159	323
<u>บริษัทที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกลีก	4,109,506	4,109,506
สัญญาเช่า		
รายได้อื่นค้ำรับ	18,513	15,245
เจ้าหนี้เงินทรองจ่าย	10,000	10,000

13. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเงื่อนไขที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 ของงบการเงินประจำงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

14. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569