ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานที่เกี่ยวกับการสอบบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

สุชาดา ตันติโอฬาร
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 11 พฤศจิกายน 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า	*6*	4,109,506	4,109,506
เงินฝากธนาคาร	*7*	8,901	11,711
ดอกเบี้ยค้างรับ		2	-
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่น		17,608	15,245
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		4,494	4,494
รวมสินทรัพย์		4,140,511	4,140,956
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	*8*	21,078	21,480
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*9*	1,000,000	1,000,000
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง		5,401	5,450
รวมหนี้สิน		1,026,479	1,026,930
สินทรัพย์สุทธิ		3,114,032	3,114,026
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		3,114,000	3,114,000
กำไรสะสม	*10*	32	26
สินทรัพย์สุทธิ		3,114,032	3,114,026
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0001	10.0000
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		311,400,000	311,400,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

	30 กันยายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)		
	ราคาทุนตัดจำหน่าย (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุนตัดจำหน่าย (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า (หมายเหตุ 6)						
โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์	4,109,506	4,109,506	100.00	4,109,506	4,109,506	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า	4,109,506	4,109,506	100.00	4,109,506	4,109,506	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	56,306	167,083	3,060
ดอกเบี้ยรับ	2	6	11
รายได้อื่น	23,761	72,285	1,604
รวมรายได้	80,069	239,374	4,675
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,399	24,921	477
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	2,219	6,585	125
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	200	600	180
ค่าใช้จ่ายอื่น	135	232	-
ต้นทุนทางการเงิน	14,619	43,545	822
รวมค่าใช้จ่าย	25,572	75,883	1,604
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	54,497	163,491	3,071
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	54,497	163,491	3,071

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		163,491	3,071
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		163,491	3,071
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ		-	3,114,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	*11*	(163,485)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		6	3,117,071
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		3,114,026	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,114,032	3,117,071
		-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	163,491	3,071
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า	-	(4,109,506)
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค้างรับเพิ่มขึ้น	-	(3,063)
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(2,363)	(1,604)
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	(2)	(11)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (ภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพิ่มขึ้น	-	(4,494)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(238)	10,785
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่งเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(49)	205,475
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	43,545	822
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	204,384	(3,898,525)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	3,114,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(163,485)	-
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,000,000
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(43,709)	(657)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(207,194)	4,113,343
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(2,810)	214,818
เงินฝากธนาคารต้นงวด	11,711	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	8,901	214,818
	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

1. ลักษณะของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ("กองทรัสต์ฯ") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 26 กันยายน 2568 ระหว่างบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตี กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก คือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์) และรวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตรึงตราที่ใช้ในการดำเนินโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด จากบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯอาจดำเนินกิจกรรมอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตี

2. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนถ้าผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล กองทรัสต์ฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และแสดงหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ฯ

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

5. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 กองทรัสต์ฯได้เข้าทำสัญญาลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์) กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) จำนวนเงิน 4,109.51 ล้านบาท เป็นระยะเวลาประมาณ 19 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวที่เกี่ยวข้องก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืนโดย MFC มีหน้าที่ที่จะต้องซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนคืนโดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดเมื่อสิ้นปีที่ 5 นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม MFC มีสิทธิเลือกการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันสิ้นสุดปีที่ 3 หรือปีที่ 4 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใด MFC ต้องแสดงจนเป็นที่พอใจแก่ทรัสตีของกองทรัสต์ฯว่า MFC มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวตามที่กำหนด

นอกจากนี้ ในกรณีการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดไม่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ในวันสิ้นสุดปี 5 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน MFC ตกลงให้กองทรัสต์ฯมีสิทธิในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันใดๆ หลังจากสิ้นสุดปีที่ 5 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใดๆ สัญญาเช่าระยะยาวจะมีผลการยกเลิกและเป็นอันสิ้นสุดลงก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ฯได้รับชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดอย่างครบถ้วนแล้ว รวมถึงจำนวนเงินอื่นใดที่ MFC คงค้างอยู่ตามสัญญา ในกรณีหาก MFC ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯสามารถขาย โอน หรือหาประโยชน์จากสัญญาเช่าระยะยาวให้แก่บุคคลอื่น หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนแก่บุคคลอื่นได้ และหากมีส่วนต่ำกว่าค่าตอบแทนในการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด MFC ตกลงชำระหนี้ในส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯจนครบถ้วน แต่หากมีส่วนเกินกองทรัสต์ฯตกลงคืนเงินที่เหลือให้แก่ MFC

กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ใกล้เคียงกับมูลค่าของเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับและพิจารณารายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งประเมินมูลค่าของเงินลงทุน ณ วันที่ 25 กันยายน 2569 โดยใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ตามที่กองทรัสต์ฯจะได้รับกระแสเงินสดในอนาคตตามอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาที่กองทรัสต์ฯให้เช่าทรัพย์สิน รวมทั้งมูลค่าการซื้อคืนตามสัญญาซื้อคืนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯได้ทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าข้างต้นทั้งหมดเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 9

ทั้งนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ฯได้วางเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ เป็นจำนวน 55.85 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ฯโดยทรัสตีจะเป็นผู้ถือเงินประกันดังกล่าวไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารได้พิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯไม่มีอำนาจควบคุมบัญชีเงินฝากดังกล่าว จึงไม่ถือว่าเป็นสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยยอดคงเหลือของบัญชีเงินฝากธนาคารสำหรับเงินประกันตามสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งรวมดอกเบี้ยเงินฝาก (หากมี) ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 มีจำนวน 55.85 ล้านบาท

7. เงินฝากธนาคาร

	30 กันยายน 2569		31 ธันวาคม 2568	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
			(ตรวจสอบแล้ว)	
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	8,901	0.20	11,711	0.20
รวมเงินฝากธนาคาร	8,901		11,711	

8. ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,919	11,157
เจ้าหนี้เงินทดรองจ่าย	10,000	10,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	159	323
รวมค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	21,078	21,480

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมียอดคงเหลือจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม เงินกู้ยืมนี้มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อถึงวันทำการธนาคารสุดท้ายของปีที่สามนับแต่วันเบิกใช้สินเชื่อเงินกู้ หรือเมื่อผู้กู้ได้รับเงินจากการซื้อทรัพย์สินคืนของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แล้วแต่ว่าเหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ การจดทะเบียนบัญชีเงินฝากประกันค่าเช่า และสัญญาโอนสิทธิในบัญชีเงินประกันค่าเช่าแบบมีเงื่อนไข นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกองทรัสต์ฯต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆในสัญญา รวมถึงการรักษาอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

10. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
กำไรสะสมต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	26
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	163,491
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุข้อ 11)	(163,485)
กำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	32

11. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	จำนวนเงิน
		(บาท)	(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
1 กันยายน 2569	1 กรกฎาคม 2569 ถึง 30 กันยายน 2569	0.1750	54,495
รวม		0.5250	163,485

12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยในระหว่างงวดปัจจุบันไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญของนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568
ผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,399	24,921	477
ทรัสตี			
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	2,219	6,585	125
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตี			
ดอกเบี้ยรับ	2	6	11
ดอกเบี้ยจ่าย	14,619	43,545	822
บริษัทที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	56,306	167,083	3,060
รายได้อื่น	23,761	72,285	1,604

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
ผู้จัดการกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	8,399	8,398
ทรัสตี		
ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย	2,219	2,219

(หน่วย: พันบาท)

	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตี		
เงินฝากธนาคาร	8,901	11,711
ดอกเบี้ยค้างรับ	2	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000,000	1,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	159	323
บริษัทที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า	4,109,506	4,109,506
รายได้อื่นค้างรับ	17,608	15,245
เจ้าหนี้เงินทดรองจ่าย	10,000	10,000

13. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเงื่อนไขที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 ของงบการเงินประจำงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

14. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2569