

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
ที่ดินที่ สอสหพทอที่ดินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

รายงาน และ งบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568

ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์)

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่
ฮอสพิทอลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
ที่ดินที่ ฮอสพิทอลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
และงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 และหมายเหตุ
ประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)
ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์) ผลการ
ดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568
ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่
ฮอสพิทอลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญภายใต้เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน
ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค
ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก
กองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนด
โดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ
งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของ
ผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็น
เกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เจ้าของทรัพย์สินได้ซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ฯ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ฯ จึงเป็นเหตุในการเลิกกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้วันที่ 26 กันยายน 2568 เป็นวันเลิกกองทรัสต์และเข้าสู่กระบวนการชำระสะสางของกองทรัสต์ฯ เป็นลำดับต่อไป ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงเปลี่ยนเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์) เป็นเกณฑ์ตามที่ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 จากเดิมที่กองทรัสต์ฯ จัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรภายใต้เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้เลิกกองทรัสต์แล้ว ซึ่งเป็นเหตุให้การใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องไม่เหมาะสม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการเลือกเกณฑ์การบัญชีอื่นซึ่งประกอบด้วยการวัดมูลค่า การจัดประเภทรายการ และการนำเสนองบการเงินที่เหมาะสมกับสถานการณ์ในการจัดทำงบการเงิน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลเรื่องทั้งงบการเงินมิได้จัดทำขึ้นตามเกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เหตุผลที่ไม่อาจถือได้ว่ากองทรัสต์ฯ เป็นกองทรัสต์ที่จะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องได้ และเกณฑ์การบัญชีอื่นที่ใช้ในการจัดทำงบการเงิน พร้อมทั้งมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าที่กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการสินทรัพย์และรายการหนี้สินสำหรับการจัดทำงบการเงินนี้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

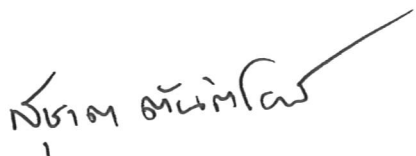
ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน
ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนอง
ต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดง
ความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจาก
การทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด
การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง
หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบ
ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของ
การควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณ
การทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการ
กองทรัสต์ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับ
เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ใน
การดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้
ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็น
ว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป หรือหากข้าพเจ้าได้ข้อ
สรุปว่าการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องไม่เหมาะสมอีกต่อไป ข้าพเจ้าจะพิจารณา
ความเหมาะสมของเกณฑ์การบัญชีอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกใช้ในการจัดทำงบการเงินและความเพียงพอ
ในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการที่งบการเงินมิได้จัดทำขึ้นตามเกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงาน
ต่อเนื่อง และหากเห็นว่าเกณฑ์ดังกล่าวเป็นที่ยอมรับได้และการเปิดเผยข้อมูลเรื่องดังกล่าวเพียงพอ ข้าพเจ้า
จะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับเกณฑ์การบัญชีอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกใช้ใน
การจัดทำงบการเงินและเหตุผลในการใช้เกณฑ์ดังกล่าว หรือหากเห็นว่าเกณฑ์การบัญชีอื่นที่ผู้จัดการ
กองทรัสต์เลือกใช้ไม่เหมาะสมหรือการเปิดเผยข้อมูลเรื่องดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นว่างบ
การเงินไม่ถูกต้อง ทั้งนี้ ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของ
ผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



สุชาดา ตันติโอพาร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 12 พฤศจิกายน 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์)

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	26 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	6, 13	-	4,111,000
เงินฝากธนาคาร	7, 13	24,791	7,347
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค้างรับ		-	320
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่น		3	14,193
รวมสินทรัพย์		24,794	4,132,860
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	8	24,666	21,415
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9, 13	-	1,000,000
รวมหนี้สิน		24,666	1,021,415
สินทรัพย์สุทธิ		128	3,111,445
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1.2	-	3,107,000
กำไรสะสม	10	128	4,445
สินทรัพย์สุทธิ		128	3,111,445

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) - 10.0143

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุดงวด/ปี (หน่วย) - 310,700,000 

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ 10 สหพัฒน์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน) ที่มีข้อตกลงในการซื้อที่ดิน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์)

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	สำหรับรอบ ระยะเวลาดังตั้ง วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 26 กันยายน 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	13	161,305	217,490
ดอกเบี้ยรับ	13	12	36
รายได้อื่น	13	70,656	97,824
รวมรายได้		231,973	315,350
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12, 13	16,279	22,183
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12, 13	6,455	8,795
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		650	927
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,546	448
ต้นทุนทางการเงิน	13	46,045	65,471
รวมค่าใช้จ่าย		70,975	97,824
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		160,998	217,526
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง			
มูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	6	(4,000)	2,000
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(4,000)	2,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		156,998	219,526

๔๖

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ 1 ออสมิทออลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์)

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	สำหรับรอบ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
		ระยะเวลาดังแต่ วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 26 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ในระหว่างงวด/ปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		160,998	217,526
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(4,000)	2,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		156,998	219,526
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	11	(161,315)	(217,490)
การจ่ายคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากการเลิกกองทรัสต์		(3,107,000)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด/ปี		(3,111,317)	2,036
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด/ปี		3,111,445	3,109,409
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี		128	3,111,445

✓

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์)

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ ระยะเวลาดังแต่ วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 26 กันยายน 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	156,998	219,526
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,000	(2,000)
การขายคืนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืน	4,107,000	-
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค้างรับลดลง	320	-
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	14,190	(11)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (ภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลดลง	-	15,566
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,603	(15,602)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	46,045	65,471
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	4,332,156	282,950
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(161,315)	(217,490)
เงินสดจ่ายคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากการเลิกกองทรัสต์	(3,107,000)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,000,000)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(46,397)	(65,837)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,314,712)	(283,327)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	17,444	(377)
เงินฝากธนาคารต้นงวด/ปี	7,347	7,724
เงินฝากธนาคารปลายงวด/ปี	24,791	7,347

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568
(วันเลิกกองทรัสต์)

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตีที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 27 กันยายน 2565 ระหว่างบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2565 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักซึ่งมีข้อตกลงที่เจ้าของทรัพย์สินเดิมซื้อคืนทรัพย์สิน ดังนี้

- (1) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์) และรวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตั้งครุภัณฑ์ที่ใช้ในการดำเนินโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด จากบริษัท แมกโนเลียส์ ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- (2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ จากบริษัท แมกโนเลียส์ โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

1.2 การเลิกกองทรัสต์

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 บริษัท แมกโนเลียส์ ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท แมกโนเลียส์ โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ในฐานะเจ้าของเดิม ตกลงซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ฯ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ฯ จึงเป็นเหตุในการเลิกกองทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดให้วันที่ 26 กันยายน 2568 เป็นวันเลิกกองทรัสต์และเข้าสู่กระบวนการชำระสะสางของกองทรัสต์ฯ เป็นลำดับต่อไป ตามหนังสือ DTPRM/045/2568 ที่กองทรัสต์ฯ ได้นำส่งให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ลงวันที่ 26 กันยายน 2568

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 8/2568 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ฯจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 25 กันยายน 2568 และจ่ายเงินคืนทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เนื่องจากครบกำหนดข้อตกลงการซื้อคืนในระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 27 กันยายน 2568 ในอัตรา 10.00 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดวันจ่ายเงินคืนทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 26 กันยายน 2568 และกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนทุนจำนวน 3,107 ล้านบาท (จำนวน 310.7 ล้านหน่วย ราคาพาร์หน่วยละ 10.00 บาท) ครบถ้วนแล้วเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568

นอกจากนี้ ทรัสต์มีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการเสถียรภาพกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การปิดบัญชีธนาคาร และการนำส่งรายงานการชำระบัญชีกองทรัสต์ให้กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

2. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไร สุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และผลประโยชน์ตอบแทน ระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนถ้าผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปี บัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินและข้อสมมติฐานทางการเงินบัญชี

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 กองทรัสต์ฯ ได้เลิกกองทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์ฯ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์) โดยใช้เกณฑ์สินทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่าหรือสิ่งตอบแทนอื่นที่คาดว่าจะได้รับสุทธิ และหนี้สินแสดงตามมูลค่าหรือสิ่งตอบแทนอื่นที่จะจ่ายสำหรับหนี้สินจากการดำเนินงานต่อเนื่องปรับปรุงเพิ่มเติมด้วยหนี้สินที่ต้องจ่ายชำระจากการเลิกกองทรัสต์ฯ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 โดยเป็นการเปลี่ยนเกณฑ์การจัดทำงานการเงินจากเดิมที่จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชีฯ”) ซึ่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบจัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีฯ

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชี

4.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์ ณ วันสิ้นงวดรายงานแสดงตามมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่าหรือสิ่งตอบแทนอื่นที่คาดว่าจะได้รับสุทธิ โดยรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด คือเงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.2 หนี้สิน

หนี้สิน ณ วันสิ้นงวดรายงานแสดงตามมูลค่าหรือสิ่งตอบแทนอื่นที่จะจ่ายสำหรับหนี้สินจากการดำเนินงานต่อเนื่องซึ่งเป็นภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและปรับปรุงเพิ่มเติมด้วยหนี้สินที่ต้องจ่ายชำระจากการเลิกกองทรัสต์

4.3 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายได้ที่เกิดจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบันทึกหนี้สินที่ต้องจ่ายชำระจากการเลิกกองทรัสต์

4.4 การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการขายหรือโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้ลงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายละ

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

4.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งเรื่องดังกล่าวส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญได้แก่ จำนวนสิ่งตอบแทนอื่นที่คาดว่าจะได้รับสุทธิของสินทรัพย์ ณ วันเลิกกองทรัสต์ และการกำหนดจำนวนหนี้สินซึ่งรวมถึงหนี้สินที่ต้องจ่ายชำระจากการเลิกกองทรัสต์ฯ

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ในระหว่างงวดกองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) โครงการ โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
- (2) โครงการยูเขาใหญ่

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นมีข้อตกลงในการซื้อคืนโดยเจ้าของทรัพย์สินเดิมเมื่อครบปีที่ 3 ภายหลังจากเข้าลงทุนของกองทรัสต์ฯ ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 เจ้าของทรัพย์สินเดิมได้ซื้อทรัพย์สินคืนตามข้อตกลงดังกล่าวแล้วในราคา 4.1 พันล้านบาทตามสัญญา

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนในระหว่างงวด/ปีสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด/ปี	4,111,000	4,109,000
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในระหว่างงวด	(4,000)	2,000
ขายคืนอสังหาริมทรัพย์มีข้อตกลงในการซื้อคืน	(4,107,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นสุดงวด/ปี	-	4,111,000

7. เงินฝากธนาคาร

	26 กันยายน 2568		31 ธันวาคม 2567	
	(วันเลิกกองทรัสต์)			
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	24,791	0.250	7,347	0.400
รวมเงินฝากธนาคาร	24,791		7,347	

8. ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	26 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
	(วันเลิกกองทรัสต์)	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,566	5,387
เจ้าหนี้เงินทดรองจ่าย	1,000	10,000
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	5,354	5,470
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	14,746	206
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	352
รวมค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	24,666	21,415

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000 ล้านบาทนี้มีดอกเบี้ยอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่เบิกเงินกู้ยืม (วันที่ 28 กันยายน 2565) และถึงกำหนดชำระคืนเงินต้นในวันทำการธนาคารสุดท้ายของปีที่สามนับแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินจากการซื้อทรัพย์สินคืน โดยกองทรัสต์ฯ ได้ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินครบถ้วนแล้วเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568

10. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
กำไรสะสมต้นงวด/ปี	4,445	2,409
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	160,998	217,526
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(4,000)	2,000
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน (หมายเหตุข้อ 11)	(161,315)	(217,490)
กำไรสะสมปลายงวด/ปี	128	4,445

11. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างงวด/ปี มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์)			
26 กุมภาพันธ์ 2568	1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568	0.1750	54,372.50
30 พฤษภาคม 2568	1 เมษายน 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568	0.1750	54,372.50
27 สิงหาคม 2568	1 กรกฎาคม 2568 ถึง 27 กันยายน 2568	0.1692	52,570.44
รวม		0.5192	161,315.44
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			
27 กุมภาพันธ์ 2567	1 มกราคม 2567 ถึง 31 มีนาคม 2567	0.1750	54,372.50
30 พฤษภาคม 2567	1 เมษายน 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567	0.1750	54,372.50
30 สิงหาคม 2567	1 กรกฎาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2567	0.1750	54,372.50
28 พฤศจิกายน 2567	1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	0.1750	54,372.50
รวม		0.7000	217,490.00

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

12.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ทรัสต์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์
บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในระหว่างงวด/ปีกองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยในระหว่างงวดไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญของนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ		
	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่		
	1 มกราคม 2568		
	ถึงวันที่	สำหรับปี	
	26 กันยายน 2568	สิ้นสุดวันที่	
	(วันเลิกกองทรัสต์)	31 ธันวาคม 2567	นโยบายการกำหนดราคา
ผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16,279	22,813	หมายเหตุข้อ 12.1
ทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,455	8,795	หมายเหตุข้อ 12.2
ค่าชำระสะสางบัญชี	588	-	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	นโยบายการกำหนดราคา
<u>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์</u>			
ดอกเบี้ยรับ	12	36	หมายเหตุข้อ 7
ดอกเบี้ยจ่าย	46,045	65,471	หมายเหตุข้อ 9
<u>บริษัทที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	161,305	217,490	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
รายได้อื่น	70,656	97,824	เรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง (ระบุตามสัญญา)

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	26 กันยายน 2568 (วันเลิกกองทรัสต์)	31 ธันวาคม 2567
<u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,511	3,696
<u>ทรัสต์</u>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	600	1,466
ค่าชำระสะสางบัญชีค้างจ่าย	588	-
<u>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์</u>		
เงินฝากธนาคาร	24,791	7,347
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	352
<u>บริษัทที่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	4,111,000
รายได้อื่นค้างรับ	-	14,193
เจ้าหนี้เงินทรองจ่าย	1,000	10,000

14. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568