

## ส่วนที่ 4

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ผลการดำเนินการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### 13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ขอแสดงงบการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568	1 เมษายน 2566 – 31 มีนาคม 2567	1 เมษายน 2565 – 31 มีนาคม 2566
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
สินทรัพย์รวม	20,940.13	20,710.86	20,602.08
หนี้สินรวม	4,434.92	4,416.30	4,302.21
สินทรัพย์สุทธิ	16,505.21	16,294.56	16,299.87
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.1333	10.9912	10.9948
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
รวมรายได้	2,147.26	1,752.20	1,779.38
รวมค่าใช้จ่าย	1,090.35	918.68	827.84
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,056.91	833.52	951.54
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	43.1	20.73	11.58
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,100.05	854.25	963.12
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.74	0.58	0.65

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568	1 เมษายน 2566 – 31 มีนาคม 2567	1 เมษายน 2565 – 31 มีนาคม 2566
<b>งบกระแสเงินสด</b>			
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,089.61	951.01	924.79
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,021.95)	(993.85)	(867.74)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	67.66	(42.84)	57.05
<b>สุทธิ</b>			
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	304.56	347.40	290.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	372.22	304.56	347.40

#### 14. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2568	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2567
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	37.82	31.30
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	2,099.67	1,726.28
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	2,147.26	1,752.20
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1,100.05	854.25
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	86.34	85.70
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	51.23	48.75
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.74	0.58
อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.67	0.54

##### 1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

##### 1.1 ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลงทุนสำหรับรอบ 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 ทั้งหมด 2,147.26 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการให้บริการพื้นที่ 2,099.67 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 5.16 ล้านบาท และรายได้อื่น 42.43 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 1,090.35 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนในการให้บริการพื้นที่ 286.91 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 316.29 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 104.26 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 216.34 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 27.11 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 2.91 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 3.37 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 133.16 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 1,056.91 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 0.86 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 42.28 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,100.05 ล้านบาท

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ 20,940.13 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมด 4,434.92 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิ 16,505.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 11.1333 บาท

##### 1.2 รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

##### (1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

##### ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่ 2,099.67 ล้านบาท มาจากรายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่

- 1) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ร้อยละ 83
- 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยง ร้อยละ 7

- 3) รายได้ค่าเช่า/ให้ใช้พื้นที่ระยะยาว ร้อยละ 7
- 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ ร้อยละ 2
- 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณา ร้อยละ 1

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองทรัสต์ฯ มีผลการดำเนินงานดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2568	ณ 31 มีนาคม 2567
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม)	122,165	122,165
อัตราการใช้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ)	37.82	31.30
อัตราราคาเช่าพื้นที่จัดงานโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน)	89.01	86.56

#### ข. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากดอกเบี้ย 5.16 ล้านบาท จากเงินจากรายได้ฝากไว้ในธนาคารกสิกรไทยและกรุงศรีอยุธยา โดยได้รับผลตอบแทนประมาณร้อยละ 0.40 – 1.35 ต่อปี

#### ค. รายได้อื่น

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีรายได้อื่น 42.43 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากค่าเบี้ยประกันภัยการดำเนินงานและค่าความเสียหายอื่นๆ

#### (2) ต้นทุนการให้บริการพื้นที่

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่ 286.91 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย

- 1) ค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 51
- 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัย ร้อยละ 25

ทั้งนี้ เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2567 จะอยู่ในระดับร้อยละ 13.70 และร้อยละ 14.30 ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ ตามลำดับ

#### ต้นทุนการให้บริการพื้นที่ประกอบด้วย

ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ 51
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ 25
ต้นทุนอื่น	ร้อยละ 8
ต้นทุนค่าบริการ	ร้อยละ 10
ภาษีที่ดินและภาษีป้าย	ร้อยละ 6

#### (3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 316.29 ล้านบาท แบ่งเป็น

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 70
-------------------------	-----------

ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ 13
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ 9
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 2
อื่นๆ	ร้อยละ 6

ทั้งนี้ เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2567 ร้อยละ 14.73 และร้อยละ 12.61 ของรายได้รวม ตามลำดับ

**(4) กำไรสุทธิของกองทรัสต์ฯ**

ณ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีกำไรสุทธิ 1,100.05 ล้านบาท เติบโตจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 28.77 มีอัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้ร้อยละ 51.23 เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 5.08

**(5) ค่าธรรมเนียม**

**ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งจ่ายให้กับบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 104.26 ล้านบาท โดยคำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชี

**ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด 216.34 ล้านบาท โดยคำนวณจาก

(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 5.50

(2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 6.75

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และ ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์ฯ

**ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมทรัสต์ 27.11 ล้านบาท จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับ

ค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 3.37 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 2.91 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับบริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และบริษัทประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ บริษัท เวลท์ แอปไพเรซัล จำกัด จำกัด

(6) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 133.16 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 3,851.27 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR เฉลี่ยเชิงซ้อนบวกอัตราคงที่ต่อไป

1.3 รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 20,940.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 229.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 จาก ณ 31 มีนาคม 2567 รายการที่สำคัญ ได้แก่

- ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าราคายุติธรรม 19,888 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 172 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 577.15 ล้านบาท ลดลง 37.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 6
- ค) เงินสดและเงินฝากธนาคาร เท่ากับ 372.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 67.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 22

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่าราคา ยุติธรรม	19,888.00	19,716.00	0.9
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	577.15	614.73	(6)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	372.22	304.56	22
ลูกหนี้			
- จากการให้บริการพื้นที่	78.90	49.65	59
- จากรายได้ดอกเบี้ย	1.29	1.07	21

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6.33	7.01	(10)
สินทรัพย์อื่น	16.24	17.84	(9)
รวมสินทรัพย์	20,940.13	20,710.86	1

## (2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวม 4,434.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.4 โดยหนี้สินที่สำคัญคือ

ก) รายได้รับล่วงหน้า จำนวน 229.77 ล้านบาท ลดลง 29.15 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 11

ข) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 235.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.82 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 17

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้การค้า	52.77	34.15	55
เจ้าหนี้อื่น	0.17	5.80	(97)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	235.94	202.12	17
รายได้รับล่วงหน้า	229.77	258.93	(11)
เงินประกันความเสียหาย	15.29	13.09	17
หนี้สินอื่น	49.71	42.75	16
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10.00	3,859.46	(100)
เงินกู้ยืมระยะยาว – สรุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,841.27	-	100
รวมหนี้สิน	4,434.92	4,416.30	0.4

## (3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิ 16,505.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 210.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.3 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 11.1333 บาท และ 10.9912 บาท ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2567 ตามลำดับ

## 1.4 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงาน 1,089.61 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,100.05 ล้านบาท



- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดที่เข้าไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ 1,021.95 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเงินกู้ 3,860,000 ล้านบาท รับเงินกู้ยืม 3,860,000 ล้านบาท จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 889.40 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม 132.55 ล้านบาท ลดลง จาก 31 มีนาคม 2567

	ณ 31 มีนาคม 2568	ณ 31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,089.61	951.01	15
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(1,021.95)	(993.85)	3
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	67.66	(42.84)	258
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นปี	304.56	347.40	(12)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ปลายปี	372.22	304.56	22

#### 1.5 อัตราส่วนทางการเงิน

##### (1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียด ดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่าร้อยละ 30	ร้อยละ 18
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	3.24 เท่า
Debt Service Coverage ratio (DSCR)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	8.94 เท่า

##### (2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้โดยอัตรากำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 86.34 และร้อยละ 51.23 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2568	ณ 31 มีนาคม 2567
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	86.34	85.70
อัตรากำไรการดำเนินงาน (ร้อยละ)	50.34	48.28
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	51.23	48.75

##### (3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนเป็น 1.77 เท่าของหนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้น มีอัตราเงินสดเป็น 0.63 เท่า อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 32.67 เท่า และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้าลดลงจาก 12 วัน ณ 31 มีนาคม 2567 เป็น 11 วัน ณ 31 มีนาคม 2568

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2568	ณ 31 มีนาคม 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.77	0.23
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.63	0.07
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	32.67	30.68
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	11	12

#### 1.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 1,056.91 ล้านบาท มีกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 0.86 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 42.28 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,100.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหน่วย 0.74 บาท เพิ่มขึ้นจาก 0.58 บาท ณ 31 มีนาคม 2567 โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของปี 2567/2568 0.67 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคาตลาด ณ 31 มีนาคม 2568 ร้อยละ 6.32 และร้อยละ 6.98 ตามลำดับ

#### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2567	0.22	13 กันยายน 2567	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2567	0.11	13 ธันวาคม 2567	เงินสด
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2567	0.17	14 มีนาคม 2568	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2568	0.17	20 มิถุนายน 2568	เงินสด

#### ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.67	0.54
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.67	0.54
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2557	6.32	5.09
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 (9.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 11.90 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567)	6.98	4.54

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ สามารถสรุปได้ ดังนี้

1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลให้ภาคธุรกิจด้านการท่องเที่ยว และบริการ รวมถึงการบริโภคภายในประเทศ ฟื้นตัวได้ดีขึ้น โดยจากการคาดการณ์ของสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ (Business / MICE Traveler) ประมาณ 25.35 ล้านคนในปี 2567 โดยแบ่งเป็นนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจจากต่างประเทศ 1.16 ล้านคน และนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจภายในประเทศ 24.19 ล้านคน และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องในอนาคต

2) การกักขัง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์ฯ ต้องรับภาระ ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการใช้พื้นที่ และการเกิดการจัดงานใหม่ๆ ของลูกค้า ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

3) ความไม่แน่นอนของภาคการเมือง ซึ่งนโยบายของภาครัฐที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ทั้งในเชิงบวก เช่น การกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการจัดงานโดยรัฐมากขึ้น หรือเชิงลบ เช่น การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการจัดงาน ด้านค่าแรง เป็นต้น

#### 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

เอกสารรายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568 จะแสดงในหน้าถัดไป