

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659 จากบริษัท
สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอส ซี อีเอ็มบีเอ็ม
โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน
และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2568

ก) งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2,568	%	2567	%	2566	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	874,361,190	6.35%	-	0.00%	477,566,634	6.68%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,515,767,824	90.90%	12,295,027,856	91.89%	6,476,317,255	90.60%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	249,891,997	1.81%	928,155,971	6.94%	128,074,315	1.79%
ลูกหนี้		0.00%		0.00%		0.00%
จากการให้เช่าและบริการ	110,387,853	0.80%	129,586,513	0.97%	59,910,929	0.84%
จากดอกเบี้ย	498,296	0.00%	42,341	0.00%	8,580	0.00%
อื่น ๆ	443,076	0.00%	331,605	0.00%	202,660	0.00%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	418,460	0.00%	288,604	0.00%	194,179	0.00%
สินทรัพย์อื่น	16,934,462	0.12%	26,064,240	0.19%	6,346,212	0.09%
รวมสินทรัพย์	13,768,703,158		13,379,497,130		7,148,620,764	
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้า	94,483,629	0.69%	73,442,522	0.55%	37,920,801	0.53%
เจ้าหนี้อื่น	6,751,170	0.05%	19,415,915	0.15%	4,559,086	0.06%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	36,430,357	0.26%	72,848,667	0.54%	27,709,940	0.39%
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	12,513,694	0.09%	13,560,698	0.10%	7,848,558	0.11%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	635,309,105	4.61%	584,838,677	4.37%	318,591,275	4.46%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,143,545,802	22.83%	2,572,447,341	19.23%	735,641,733	10.29%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	208,060	0.00%	677,926,966	5.07%	896,260	0.01%
หนี้สินอื่น	26,103,651	0.19%	26,080,443	0.19%	11,367,343	0.16%
รวมหนี้สิน	3,955,345,468	28.73%	4,040,561,229	30.20%	1,144,534,996	16.01%
สินทรัพย์สุทธิ	9,813,357,690	71.27%	9,338,935,901	69.80%	6,004,085,768	83.99%

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2,568	%	2567	%	2566	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,694,241,548	99.53%	1,563,238,255	99.68%	1,257,912,065	99.70%
รายได้ดอกเบี้ย	8,964,440	0.33%	1,708,464	0.11%	577,462	0.05%
รายได้อื่น	3,866,836	0.14%	3,319,939	0.21%	3,183,934	0.25%
รวมรายได้	2,707,072,824		1,568,266,658		1,261,673,461	
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่าและบริการ	846,318,672	31.26%	498,570,961	31.79%	436,607,329	34.61%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,515,947	0.72%	13,205,161	0.84%	12,079,057	0.96%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,688,274	0.36%	5,406,598	0.34%	4,890,412	0.39%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,323,317	0.09%	1,658,825	0.11%	1,478,025	0.12%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	168,809,853	6.24%	100,791,013	6.43%	98,625,626	7.82%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,910,414	0.11%	13,559,199	0.86%	963,936	0.08%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	220,340,825	8.14%	122,622,610	7.82%	95,739,117	7.59%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	107,895,036	3.99%	69,232,335	4.41%	56,248,979	4.46%
ต้นทุนทางการเงิน	131,064,205	4.84%	41,323,806	2.63%	33,525,108	2.66%
รวมค่าใช้จ่าย	1,508,866,543	55.74%	866,370,508	55.24%	740,157,589	58.66%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,198,206,281	44.26%	701,896,150	44.76%	521,515,872	41.34%
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	100,768		11,548,283		3,837,874	
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	166,998,823		75,691,866		28,865,486	
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	167,099,591		87,240,149		32,703,360	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,365,305,872		789,136,299		554,219,232	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	2,568	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(218,044,831)	(3,546,267,171)	505,200,615
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(460,219,143)	4,346,348,827	(538,066,972)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(678,263,974)	800,081,656	(32,866,357)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	928,155,971	128,074,315	160,940,672
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	249,891,997	928,155,971	128,074,315

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับปี 2568 กองทรัสต์มีทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา กองทรัสต์ยังสามารถรักษาผลดำเนินงานโดยรวมของทั้ง 2 โครงการที่ปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทยหลังจากเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวช่วงไตรมาสแรก และรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องอื่นๆ ส่งผลให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินการดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 69,943.96 ตารางเมตร อัตราการเช่าเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 97 โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2,110.48 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าปกติอยู่ที่ร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก

ไตรมาส	1/2568	2/2568	3/2568	4/2568
อัตราการเช่า (%)	98%	99%	98%	97%
อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม.)	2,377	2,406	2,424	2,462

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

ไตรมาส	1/2568	2/2568	3/2568	4/2568
อัตราการเช่า (%)	96%	95%	95%	97%
อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม.)	1,829	1,737	1,771	1,878

นอกจากนี้ หากเปรียบเทียบผลการดำเนินงานจริงกับประมาณการโดยอ้างอิงรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่จัดทำโดยผู้สอบบัญชี ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์คาดการณ์รายได้รวมจากการให้เช่า (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ) ภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมอยู่ที่ 2,247.80 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าเกิดขึ้นจริงอยู่ที่ 2,694.2 ล้านบาท รายได้ที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการประมาณ 446.44 ล้านบาทหรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 20 จึงส่งผลให้กำไรสุทธิของกองทรัสต์ของปี 2568 สูงกว่าที่ประมาณการ

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์มีการปรับปรุงโครงสร้างสถาปัตยกรรมพื้นที่ส่วนกลาง (สุขา) ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โศก และได้มีทยอยแบ่งสัดส่วนการปรับปรุงพื้นที่เพื่อไม่ให้กระทบกับลูกค้าที่เข้าใช้บริการของศูนย์การค้า จากสาเหตุห้องสุขาที่ปิดปรับปรุงดังกล่าว ภายใต้งบประมาณ 100 ล้านบาท ซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี 2567

กองทรัสต์มีการจ่ายเงินต้นเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนดเพิ่มเติมอีก 50 ล้านบาท จากเดิม 50 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี 2567 ส่งผลให้กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (IBD) อยู่ที่ร้อยละ 22.83 เนื่องจาก ณ วันที่ 3 มกราคม 2569 เบิกวงเงินกู้ยืมเพิ่มเติมในเข้าลงทุนในส่วนของอาคารจอดรถโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นในตลาด และมีต้นทุนการกู้ยืมถั่วเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.17 ต่อปี

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 งาน “SET Awards 2025” โดยกองทรัสต์ “LHSC” ได้รับรางวัล “SET Award of Honor Excellence in REIT Performance 2023-2025” ในกลุ่มรางวัล Business Excellence ประเภท REIT Performance Awards เป็นครั้งที่ 3 อย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ยอดเยี่ยม ควบคู่กับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อีกทั้งกองทรัสต์ได้รับคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ที่ให้ความสำคัญในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) จากการประเมินหลักทรัพย์จดทะเบียน ในปี พ.ศ. 2568 และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG100 เป็นเวลา 2 ปี (พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2568) โดยการจัดระดับของสถาบันไทยพัฒน์ พิจารณาข้อมูลจากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) และผลการประกอบการของบริษัทควบคู่ไปพร้อมกัน

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2568 ทั้งสิ้น 6 ครั้ง จำนวนรวม 1.1810 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลเทียบกับราคาปิดถั่วเฉลี่ยรายปี 12.80 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ร้อยละ 9.23 โดยกองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยมีการปรับปรุงรายการตามเกณฑ์หนังสือเวียนสำนักงาน กสท. ที่ จท-3.(ว) 2/2564 ข้อ 3.1 ในส่วนของการกันสำรองเพื่อจ่ายชำระเงินกู้ยืม ซึ่งเมื่อคำนวณแล้วคิดเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 77.38 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และมีรายการปรับปรุงเพิ่มเติมตามข้อ 3.2 ตามประกาศที่ จท-3.(ว) 2/2564 เรื่องการพิจารณาถึงความจำเป็นของการดำรงสถานะเงินให้เหมาะสม ได้แก่ รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุน ซึ่งคิดเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 90.05 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ทำให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์สูงกว่าประมาณการตามที่ได้แสดงในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ที่คาดว่าจะอยู่ที่ 1.0100 บาทต่อหน่วย

(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวมทั้งสิ้น 2,694.24 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้น 1,131.00 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 72.35 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่มีรายได้รวมรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 1,563.24 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้จากผลการดำเนินงานในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยาทั้งปี และจากผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าโดยรวมของกองทรัสต์ที่ปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทยหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวช่วงไตรมาส 1 และมีรายได้ดอกเบี้ยจากการลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องอื่นเพิ่มเติมทั้งสิ้น 8.96 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 7.26 ล้านบาท ที่มีรายได้ดอกเบี้ย 1.71 ล้านบาท

(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในปี 2568 รวมทั้งสิ้น 1,508.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 642.50 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 74.16 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 866.37 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 846.32 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 107.90 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 220.34 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 131.06 ล้านบาท เนื่องจากมีรับรู้ต้นทุนกู้ยืมเพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ อีกทั้งค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่สูงขึ้นผันแปรกับรายได้และขนาดทรัพย์สินรวมเพิ่มขึ้น

(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 1,198.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 496.31 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 70.71 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 701.90 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการดำเนินงานปกติของศูนย์การค้าที่ปรับตัวดีขึ้นตามอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นเพิ่มขึ้นตามลำดับ

(4) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ปี 2568 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมรวมทั้งสิ้น 203.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 68.63 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 51.00 ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 19.52 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 9.69 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 2.32 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 168.81 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ได้แก่ ค่าผู้ประเมินราคาอิสระและค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีรวมทั้งสิ้น 2.91 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายโดยรวมเพิ่มขึ้นซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 เนื่องจากผันแปรไปตามผลการดำเนินงานและขนาดทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม (บาท)	2568	2567	2566
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,515,947	13,205,161	12,079,057
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,688,274	5,406,598	4,890,412
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,323,317	1,658,825	1,478,025
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	168,809,853	100,791,013	98,625,626
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,910,414	13,559,199	963,936

(5) ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

ปี 2568 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	2568	2567	2566
อัตรากำไรขั้นต้น	68.59%	68.11%	65.29%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	48.86%	47.22%	43.82%
อัตรากำไรอื่น	0.48%	0.32%	0.30%
อัตรากำไรสุทธิ	44.26%	44.76%	41.34%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	12.21%	7.52%	8.69%

ปี 2568 หลังเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ส่งผลกระทบต่อประเทศไทยช่วงไตรมาสแรก กองทรัสต์ยังคงบริหารจัดการผลการดำเนินงานและการควบคุมค่าใช้จ่ายเป็นไปตามแผนงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนถึงปี 2568 สะท้อนต้นทุนดำเนินงานที่ดีขึ้น จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยหรือค่าเช่าต่อหน่วยที่สูงขึ้น รวมถึงการการฟื้นตัวภาคการท่องเที่ยวในช่วงหลัง

(6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2568 ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวนเงิน 131.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.74 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 217.16 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 41.32 ล้านบาท เนื่องจากการเริ่มรับรู้ค่าใช้จ่ายส่วนของต้นทุนกู้ยืมเพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ส่งผลให้กำไรสุทธิลดลงเล็กน้อยเนื่องจาก

(7) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach 3 ปีย้อนหลัง

ราคาประเมินทรัพย์สิน(ล้านบาท)	2568	2567	2566
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด		บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชั่น จำกัด
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก	6,464.50	6,588.00	6,482.00
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	6,068.60	5,458.90*	

หมายเหตุ : * ราคาประเมินฯ เพื่อเข้าลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567

กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ที่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 จำนวน 167.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ปี 2567 ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,365.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 73.01 คิดเป็นจำนวน 576.17 ล้านบาท โดยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินค่าในปี 2568 อยู่ที่ 12,533.10 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	9.65	5.55	7.76
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.20	0.12	0.18

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานกิจกรรมต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2568 (บาท)	31 ธันวาคม 2567 (บาท)	31 ธันวาคม 2566 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(218,044,831)	(3,546,267,171)	505,200,615
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(460,219,143)	4,346,348,827	(538,066,972)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(678,263,974)	800,081,656	(32,866,357)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	928,155,971	128,074,315	160,940,672
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	249,891,997	928,155,971	128,074,315

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนสภาพคล่อง		31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน	(เท่า)	1.41	1.29	1.47
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.45	1.34	0.46
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด	(เท่า)	0.31	1.17	0.31
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	24.41	12.06	21.00
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	15	30	17
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	8.96	6.79	11.51
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	41	54	32

(8) ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,955.35 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนที่จำนวน 85.22 ล้านบาท อันประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าและบริการ จำนวน 635.31 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าจากผู้เช่า และกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,143.55 ล้านบาท เนื่องจากการเบิกเงินกู้ยืมเงินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ส่วนของอาคารจอดรถ

(9) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารโดยรวมทั้งสิ้น จำนวน 249.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.81 ของสินทรัพย์รวม โดยแบ่งเป็นเงินสดและเงินฝากกระแสรายทาง จำนวน 12.06 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารรวมจำนวน 237.83 ล้านบาท

ทั้งนี้ สภาพคล่องของกองทรัสต์สำหรับปี 2568 มาจากกระแสเงินสดที่ใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 218.04 ล้านบาท เนื่องจากในวันที่ 3 มกราคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ส่วนของอาคารจอดรถโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา และการปรับปรุงครั้งใหญ่บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง(ห้องสุขา) ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 460.22 ล้านบาท มีการจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มเติมรวม 138.98 ล้านบาท รวมทั้งจ่ายเงินต้นจำนวน 100 ล้านบาท และการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จำนวน 890.88 ล้านบาท

ในปี 2568 เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนโดยการวิเคราะห์อัตราส่วนสำคัญ เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง, อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้, อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว , อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วนั้น โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน, วงเงินกู้ยืมในปัจจุบันจากสถาบันการเงิน เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตามภาระผูกพันและตามเงินทุนหมุนเวียนที่ต้องการใช้

(10) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบรอบบัญชีปี 2568 ผลดำเนินงานตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 1 ธันวาคม 2568 รวม 1.1810 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก (ราคา IPO) และราคาตลาด ณ สิ้นปี 2568 (Closing) อยู่ที่ร้อยละ 11.58% และร้อยละ 9.23% ตามลำดับ โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามรายละเอียดข้อ 7.3

รอบผลการดำเนินงาน	ประโยชน์ตอบแทน(บาทต่อหน่วย)	วันที่จ่าย
01 ม.ค. 2568 - 28 ก.พ. 2568	0.1800	30 เม.ย. 2568
01 มี.ค. 2568 - 30 เม.ย. 2568	0.1800	25 ก.ค. 2568
01 พ.ค. 2568 - 30 มิ.ย. 2568	0.1800	12 ก.ย. 2568
01 ก.ค. 2568 - 31 ส.ค. 2568	0.1800	20 พ.ย. 2568
01 ก.ย. 2568 - 31 ต.ค. 2568	0.2200	30 ธ.ค. 2568
01 พ.ย. 2568 - 31 ธ.ค. 2568	0.2410	27 มี.ค. 2569

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2568	2567	2566	2565	2564	2563	2562	2561
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	1.181	1.052	0.935	0.49	0.1	0.35	0.954	0.916
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	1.181	1.052	0.935	0.490	0.100	0.350	0.954	0.916
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.20 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2557)								
(3.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	11.58%	10.31%	9.17%	4.80%	0.98%	3.43%	9.35%	8.98%
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	11.58%	10.31%	9.17%	4.80%	0.98%	3.43%	9.35%	8.98%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด (12.8 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)								
(4.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	9.23%	8.22%	7.30%	3.83%	0.78%	2.73%	7.45%	7.16%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	9.23%	8.22%	7.30%	3.83%	0.78%	2.73%	7.45%	7.16%

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2569 เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างช้า ๆ ตามการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและอุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขยายตัวของอุปสงค์ภาครัฐตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณ และการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศและแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการก่อสร้างภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปียังเผชิญกับข้อจำกัดจากภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งมีความเสี่ยงจากความผันผวน ของระบบเศรษฐกิจการเงินโลก ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ รวมทั้งเงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณและบรรยากาศทางเศรษฐกิจที่อาจทำให้การขยายตัวทั้งปีแตกต่างจากการประมาณการในกรณีฐาน

การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและรายได้จากการท่องเที่ยว สอดคล้องกับการคาดการณ์ขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (United Nations World Tourism Organization) ที่ประเมินว่า การท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2569 จะขยายตัวร้อยละ 3 – 4 และภูมิภาคที่มีแนวโน้มขยายตัวได้ดี ได้แก่ ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก 40 โดยการท่องเที่ยวของไทยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศอันเป็นผลจากการดำเนินมาตรการ อุดหนุนอุตสาหกรรมการบินผ่านการปรับลดค่าบริการด้านการบิน ควบคู่กับการดำเนินมาตรการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการยกระดับคุณภาพการท่องเที่ยวไทยสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและเชิงวัฒนธรรม (Amazing Thailand 5 Economy) และการจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ “Thailand's Grand Comeback 2026” ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 35.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า

นโยบายเศรษฐกิจมหภาคในปี 2569 ควรให้ความสำคัญกับการเร่งรัดการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดย (1) การส่งเสริมการท่องเที่ยวมูลค่าสูงผ่านการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและจัดกิจกรรม การท่องเที่ยวเพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพและมีกำลังซื้อสูง อาทิ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness Tourism) การท่องเที่ยว ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวเชิงกีฬา การประชุมและการจัดงานสัมมนา (MICE) (2) การยกระดับมาตรฐานและความปลอดภัย นักท่องเที่ยว โดยให้ความสำคัญต่อการสร้างมาตรฐานความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของนักท่องเที่ยว รวมทั้งการเพิ่มความเข้มงวด ในการออกใบอนุญาตผู้ประกอบการและผู้ให้บริการด้านการท่องเที่ยวที่ตรวจสอบได้ (3) การปราบปรามอาชญากรรมและเครือข่าย ธุรกิจผิดกฎหมายข้ามชาติที่แฝงตัวกับการท่องเที่ยว โดยบูรณาการการทำงานระหว่างหน่วยงานด้านความมั่นคงและการตรวจคนเข้าเมือง เพื่อฟื้นฟูความเชื่อมั่นให้แก่นักท่องเที่ยวและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของประเทศ (4) การดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม และภัยธรรมชาติโดยเฉพาะการจัดทำแผนรองรับปัญหาฝุ่น PM2.5 และปัญหาอุทกภัยอย่างเป็นรูปธรรมทั้งในเชิงการป้องกันและในเชิงการรับมือเมื่อเกิดปัญหา และ (5) การเร่งแก้ปัญหาความแออัดในการเดินทางและส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง โดยการเจรจากับพันธมิตร สายการบินเพื่อเพิ่มจำนวนและความถี่ของเที่ยวบิน ตลอดจนเปิดเส้นทางบินตรงที่มีศักยภาพใหม่ๆ และสร้างเส้นทางเชื่อมโยงการเดินทาง ระหว่างเมืองหลักกับเมืองรอง เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง ควบคู่ไปกับการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติและวัฒนธรรมใหม่โดยมี ส่วนร่วมของชุมชน เพื่อสนับสนุนให้เกิดการกระจายตัวของรายได้จากภาคการท่องเที่ยว

ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -