

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2566	นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2565	นางสาวสุพรรณิ ตรีนันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2564	นางสาวสุพรรณิ ตรีนันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

## 13.2.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

รายการ	2566	ร้อยละ	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 120,724,106 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 233,187,388 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 302,179,187 บาท)	122,883,726	2.65	234,891,880	4.93	303,215,233	6.20
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	4,467,000,000	96.46	4,511,700,000	94.63	4,564,700,000	93.37
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	33,652,312	0.73	12,677,379	0.27	9,865,179	0.20
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	6,972,223	0.15	8,299,244	0.17	8,671,207	0.18
ลูกหนี้อื่น	10,384	-	22,296	-	1,343,088	0.03
สินทรัพย์อื่น	264,614	0.01	218,280	-	842,703	0.02
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,630,783,259</b>	<b>100.00</b>	<b>4,767,809,079</b>	<b>100.00</b>	<b>4,888,637,409</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สิน</b>						
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,321,606	0.22	9,635,830	0.20	10,345,622	0.21
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,681,681	0.04	1,022,650	0.02	737,400	0.02
เงินมัดจำค่าเช่า	135,697,812	2.93	124,526,508	2.61	121,142,304	2.47
เงินกู้ยืมระยะยาว	960,000,000	20.73	1,100,000,000	23.07	1,200,000,000	24.55
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,107,701,099</b>	<b>23.92</b>	<b>1,235,184,988</b>	<b>25.90</b>	<b>1,332,225,326</b>	<b>27.25</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.285 บาท (31 ธันวาคม 2565 และ 2564 : มูลค่าหน่วยละ 9.405 และ 9.560 บาท)	3,323,008,650	71.76	3,365,955,450	70.60	3,421,428,400	69.99
กำไรสะสม	200,073,510	4.32	166,668,641	3.50	134,983,684	2.76
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,523,082,160</b>	<b>76.08</b>	<b>3,532,624,091</b>	<b>74.10</b>	<b>3,556,412,084</b>	<b>72.75</b>
<b>หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,630,783,259</b>	<b>100.00</b>	<b>4,767,809,079</b>	<b>100.00</b>	<b>4,888,637,410</b>	<b>100.00</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8440		9.8707		9.9371	

13.2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

รายการ	2566	ร้อยละ	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>						
รายได้ค่าเช่า	372,769,521	99.91	352,366,060	99.61	340,496,751	98.91
รายได้ดอกเบี้ย	158,237	0.04	23,371	0.01	238,989	0.07
รายได้อื่น	169,286	0.05	1,348,005	0.38	3,517,907	1.02
<b>รวมรายได้</b>	<b>373,097,044</b>	<b>100.00</b>	<b>353,737,436</b>	<b>100.00</b>	<b>344,253,647</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15,547,340	4.17	15,267,837	4.32	15,437,879	4.48
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,102,974	3.78	14,651,491	4.14	14,842,918	4.31
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,334,241	0.36	1,257,956	0.36	1,315,556	0.38
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	23,087,708	6.19	23,366,848	6.61	21,710,491	6.31
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,455,685	0.39	1,463,520	0.41	1,211,635	0.35
ค่าใช้จ่ายอื่น	29,865,523	8.00	17,553,585	4.96	18,388,506	5.34
ต้นทุนทางการเงิน	29,007,068	7.77	27,135,205	7.67	27,000,000	7.84
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>114,400,539</b>	<b>30.66</b>	<b>100,696,442</b>	<b>28.47</b>	<b>99,906,985</b>	<b>29.01</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>258,696,505</b>	<b>69.34</b>	<b>253,040,994</b>	<b>71.53</b>	<b>244,346,662</b>	<b>70.99</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,537,685	0.68	970,927	0.27	462,005	0.13
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(44,244,871)	(11.86)	(52,331,554)	(14.79)	(58,531,641)	(17.00)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(41,707,186)</b>	<b>(11.18)</b>	<b>(51,360,627)</b>	<b>(14.52)</b>	<b>(58,069,636)</b>	<b>(16.87)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>216,989,319</b>	<b>58.16</b>	<b>201,680,367</b>	<b>57.01</b>	<b>186,277,026</b>	<b>54.12</b>

13.2.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

รายการ	2566	2565	2564
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	416,340,813	355,410,014	211,548,976
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(395,365,880)	(352,597,814)	(254,257,207)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	20,974,933	2,812,200	(42,708,231)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	12,677,379	9,865,179	52,573,410
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	33,652,312	12,677,379	9,865,179

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

### 14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 เปรียบเทียบกับปีก่อน

#### 14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 1. รายได้จากการลงทุน

(หน่วย: บาท)

รายได้จากการลงทุน	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	372,769,521	352,366,060	5.79
รายได้ดอกเบี้ย	158,237	23,371	577.06
รายได้อื่น	169,286	1,348,005	(87.44)
รวมรายได้จากการลงทุน	373,097,044	353,737,436	5.47

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 373.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.36 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.47 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า จำนวน 20.40 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.79 เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ทำให้กองทรัสต์มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 89 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 85 นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย 0.16 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 0.17 ล้านบาท

##### 2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(หน่วย: บาท)

ค่าใช้จ่าย	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15,547,340	15,267,837	1.83
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,102,974	14,651,491	(3.74)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,334,241	1,257,956	6.06
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	23,087,708	23,366,848	(1.19)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,455,685	1,463,520	(0.54)
ค่าใช้จ่ายอื่น	29,865,523	17,553,585	70.14
ต้นทุนทางการเงิน	29,007,068	27,135,205	6.90
รวมค่าใช้จ่าย	114,400,539	100,696,442	13.61

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 114.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.61 จากปีก่อน เกิดจากค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 29.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 70.14 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโรงงานของกองทรัสต์จากการส่งมอบให้ผู้เช่ารายใหม่ และต้นทุนทางการเงินจำนวน 29.01 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 1.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.90 จากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเพิ่มขึ้นไม่มากนักเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทรัสต์มีการทยอยจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว

### 3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้รวมจากการลงทุน	373,097,044	353,737,436	5.47
ค่าใช้จ่ายรวม	114,400,539	100,696,442	13.61
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	258,696,505	253,040,994	2.24
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,537,685	970,927	161.37
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(44,244,871)	(52,331,554)	(15.45)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	216,989,319	201,680,367	7.59

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 258.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.66 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.24 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 216.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 15.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.59

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 44.24 ล้านบาท โดยเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีพิจารณาจากรายได้

## 14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

## 1. สินทรัพย์

(หน่วย:บาท)

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	122,883,726	234,891,880	(47.68)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,467,000,000	4,511,700,000	(0.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	33,652,312	12,677,379	165.45
ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์	6,972,223	8,299,244	(15.99)
ลูกหนี้อื่น	10,384	22,296	(53.43)
สินทรัพย์อื่น	264,614	218,280	21.23
รวมสินทรัพย์	4,630,783,259	4,767,809,079	(2.87)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,630.78 ล้านบาท ลดลง 137.03 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.87 จากปีก่อน โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 122.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 112.01 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 47.68 จากปีก่อน โดยมีการนำเงินลงทุนจากกองทุนรวมตราสารหนี้ไปทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,467.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 44.70 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.99 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้จากรายได้อสังหาริมทรัพย์จำนวน 6.97 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.33 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 15.99 จากการรับรู้รายได้ตามวิธีเส้นตรงตามมาตรฐานการบัญชี ซึ่งกองทรัสต์มียอดค้างชำระจากผู้เช่าจริงเพียง 0.55 ล้านบาท จากรายได้ค้างรับบันทึกตามวิธีเส้นตรง 6.42 ล้านบาท

## 2. หนี้สิน

(หน่วย:บาท)

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,321,606	9,635,830	7.12
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,681,681	1,022,650	64.44
เงินมัดจำค่าเช่า	135,697,812	124,526,508	8.97
เงินกู้ยืมระยะยาว	960,000,000	1,100,000,000	(12.73)
รวมหนี้สิน	1,107,701,099	1,235,184,988	(10.32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,107.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 127.48 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10.32 จากปีก่อน โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 960.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.67 ของหนี้สินรวม ลดลงเนื่องจากในปี 2566 มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 10.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.69 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.12 เนื่องจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของทรัสต์และดอกเบี้ยค้างจ่าย
- เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 135.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.97 เนื่องจากได้รับเงินมัดจำค่าเช่าเพิ่มจากผู้เช่ารายใหม่

## 3. สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.285 บาท (31 ธันวาคม 2565 : มูลค่าหน่วยละ 9.405 บาท)	3,323,008,650	3,365,955,450	(1.28)
กำไรสะสม	200,073,510	166,668,641	20.04
สินทรัพย์สุทธิ	3,523,082,160	3,532,624,091	(0.27)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,523.08 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.54 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.27 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 3,323.01 ล้านบาท, มีกำไรสะสมจำนวน 200.07 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 9.8440 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 9.8707 บาท)



## 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ตามที่นักเศรษฐศาสตร์ได้คาดการณ์และกังวลที่ว่าเศรษฐกิจโลกในระยะ 3 ปีข้างหน้า แม้ว่าจะมีแนวโน้มจะเติบโต แต่คาดว่าจะเติบโตต่ำลงเพียง 3.1% ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 10 ปี ในช่วงก่อนโควิด-19 ที่อยู่ประมาณ 3.7% โดยผลเชิงบวกจากการเปิดประเทศและมาตรการกระตุ้นช่วง โควิด-19 จะทยอยหมดลง ขณะที่ผลเชิงลบจากหลายปัจจัยที่อาจบั่นทอนการเติบโต ทั้งการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ความเสี่ยงต่อภาวะถดถอยในยุโรป ภาวะภัยแล้งหรือปรากฏการณ์เอลนีโญ ความไม่สงบในหลายภูมิภาคซึ่งกระทบต่อภาคการค้าและวิกฤตพลังงาน การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจซึ่งนำโดยสหรัฐฯและจีน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานโลก และอาจทำให้ความแตกแยกของกระแสโลกาภิวัตน์ สร้างแรงกระตุ้นต่อการค้าและการลงทุนทั่วโลก นอกจากนี้ การใช้นโยบายอัตราดอกเบี้ยสูงในปี 2566-2567 จะกระทบต่อต้นทุนและภาระหนี้ของภาครัฐและเอกชน โดยภาพรวมแล้ว เศรษฐกิจโลกยังเสี่ยงที่จะชะงัก อย่างไรก็ตาม แรงกดดันเงินเฟ้อที่มีแนวโน้มบรรเทาลงในปี 2567 จะช่วยเปิดทางให้ประเทศแกนหลักสามารถปรับลดดอกเบี้ยเพื่อประคองมิให้เศรษฐกิจอ่อนแอยาวนาน

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยแม้มีแนวโน้มการปรับที่ดีขึ้น ทว่าอัตราการเติบโตยังคงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับเศรษฐกิจของประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเดียวกัน เนื่องจากยังมีหลายปัจจัยทั้งภายในและภายนอกที่อาจกระทบต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย อาทิ (1) หนี้ครัวเรือนและต้นทุนการกู้ยืมที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งอาจจำกัดการใช้จ่ายของผู้มีรายได้น้อยและธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็ก (SMEs) (2) ผลกระทบจากภัยแล้งที่อาจทวีความรุนแรงในปี 2567 (3) หนี้สาธารณะที่ปรับสูงขึ้นจากการดำเนินนโยบายขับเคลื่อนเศรษฐกิจซึ่งอาจกระทบต่อเสถียรภาพทางการคลังและความยืดหยุ่นของการใช้จ่ายภาครัฐในอนาคต (4) ปัญหาเชิงโครงสร้าง เช่น โครงสร้างประชากร (อัตราการเกิดลดลง การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ การขาดแคลนแรงงาน) และความสามารถในการแข่งขันที่ลดลงในบางภาคอุตสาหกรรม และ (5) ปัจจัยภายนอก เช่น ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงต่อเนื่องของประเทศแกนหลักอาจส่งผลให้อุปสงค์ต่างประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจที่นำโดยสหรัฐฯและจีน ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนจากวิกฤตในภาคอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อเติบโตในภาคส่งออกและการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยหลักที่เริ่มเห็นเด่นชัดคือการขับเคลื่อน ESG ผ่านมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมระหว่างประเทศมีแนวโน้มเข้มงวดขึ้น ท่ามกลางกระแสการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำทั่วโลก แม้จะช่วยผลักดันให้ภาคธุรกิจไทยเข้าใกล้เป้าหมายด้านความยั่งยืนเร็วขึ้น แต่ก็สร้างความท้าทายต่อการปรับตัวและเพิ่มภาระต้นทุนแก่ผู้ประกอบการในการปฏิบัติตามกฎระเบียบดังกล่าว ภาคธุรกิจของไทยจึงต้องตระหนักถึงความสำคัญและปรับกระบวนการดำเนินงานเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางดังกล่าว เพื่อเกาะเกี่ยวกระแสการเติบโตของธุรกิจสีเขียวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในขณะเดียวกันที่เห็นเด่นชัดคือเกิดการแบ่งขั้วอำนาจทางเศรษฐกิจชัดเจนมากขึ้น ห่วงโซ่การผลิตของโลกจึงมีแนวโน้มหันมาพึ่งพาเฉพาะในกลุ่มประเทศพันธมิตรทางการค้าหรือภายในภูมิภาคมากกว่าการเชื่อมโยงผ่าน Global sourcing มูลค่าการค้าภายใต้ห่วงโซ่มูลค่าของโลกมีแนวโน้มกระจุกตัวอยู่ในคู่พันธมิตรของแต่ละขั้วอำนาจทางเศรษฐกิจมากขึ้น อาทิ สหรัฐฯ กับยุโรป จีนกับอาเซียน หรือ ญี่ปุ่นกับอาเซียน

จากที่กล่าวข้างต้น แม้จะพบว่ามีหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการขายตัวของเศรษฐกิจไทย ทั้งจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน แต่ในขณะเดียวกันเศรษฐกิจไทยได้แรงสนับสนุนสำคัญจาก (1) การฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว (2) การเติบโตของการบริโภคภาคเอกชนจากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวและการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งปัจจัยบวกจากนโยบายของรัฐบาลที่จะสนับสนุนการใช้จ่ายให้เร่งตัวขึ้น โดยเฉพาะในปี 2567 (3) การขายตัวของการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมภายในประเทศ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการส่งเสริมการลงทุนของธุรกิจอย่างยั่งยืนภายใต้แนวคิดเศรษฐกิจชีวภาพ เศรษฐกิจหมุนเวียน และเศรษฐกิจสีเขียว (BCG)

นอกจากนี้จากการแบ่งตัวอำนาจทางเศรษฐกิจของประเทศมหาอำนาจนั้น ทำให้ธุรกิจของจีนมุ่งเน้นที่จะเข้าสู่ตลาดอาเซียนมากกว่าไปทางอเมริกาและยุโรป ซึ่งก็ส่งผลต่อผู้ประกอบการไทยและต่อกองทรัสต์ เนื่องจากพบว่าผู้ประกอบการธุรกิจจีนสนใจมาตั้งสายการผลิตเปิดโรงงานในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก โดยที่เห็นเด่นชัดในรอบปีที่ผ่านมาคือ โรงงานผลิตและประกอบรถยนต์ไฟฟ้า (EV) ผสมกับการที่ภาครัฐของไทยออกนโยบายฟรีวีซ่าให้กับนักท่องเที่ยวจีน ทำให้นักธุรกิจจีนและครอบครัวสามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้ง่ายขึ้น

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงเหตุการณ์และปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งประเมินความเสี่ยงต่างๆ โดยมิได้นิ่งนอนใจและยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังได้ร่วมมือกับทางกลุ่มบริษัทในเครืออมตะเพื่อมุ่งเน้นสร้างความยั่งยืนตามแนวทางการเปลี่ยนแปลงของโลก และร่วมกับทางทีมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินและดูแลผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์อย่างเต็มที่ สร้างสัมพันธภาพอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกันก็ยังเตรียมพร้อมโรงงานที่ว่างอยู่ของกองทรัสต์เพื่อพร้อมที่จะต้อนรับนักลงทุนที่เข้ามาเยี่ยมชม และเร่งทำการตลาดเพื่อดึงนักลงทุนใหม่ๆ และคาดว่าจะยังคงสามารถรักษาผลการดำเนินงานให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยเริ่มมีสัญญาณมาตั้งแต่ไตรมาสสุดท้ายของปี 2566 แล้วว่าอัตราพื้นที่เช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ได้ปรับตัวดีขึ้นมากตั้งแต่หลังการระบาดของโควิด-19

*หมายเหตุ การวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้*

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (‘‘กองทรัสต์’’)

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (‘‘ทรัสต์’’) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (‘‘กองทรัสต์’’) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายวิฑูรย์ อัจฉริยะวนิช)   
(นางสาวศศนันท์ สิริวิชญ์)

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด  
27 กุมภาพันธ์ 2567

KAsset Call Center 02-6733888  
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

หนึ่งในบริษัทของธนาคารกลีกรไทย