

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2568 (1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568)	นายบุญเลิศ กมลชนกกุล	บริษัท ไพร์วอเดอริเฮาส์เคอเปอรัล เอปียีเอส จำกัด
2567 (1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567)	นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2566 (1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566)	นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงต่อไปนี้เป็นรายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

งบการเงินสำหรับปี	ความเห็นผู้สอบบัญชี
2568 (1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2567 (1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2566 (1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

13.2.1 งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2568	ร้อยละ	2567	ร้อยละ	2566	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 209,105,331 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 152,921,362 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 120,724,106 บาท)	214,415,771	4.59	157,367,492	3.40	122,883,726	2.65
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	4,430,700,000	94.90	4,449,910,000	96.05	4,467,000,000	96.46
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,930,348	0.36	17,141,880	0.37	33,652,312	0.73
เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน	1,031	-	-	-	-	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	6,939,468	0.15	8,402,334	0.18	6,972,223	0.15
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,128	-	9,703	-	10,384	-
สินทรัพย์อื่น	90,000	-	128,400	-	264,614	0.01
รวมสินทรัพย์	4,669,083,746	100.00	4,632,959,809	100.00	4,630,783,259	100.00
หนี้สิน						
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,748,050	0.32	10,451,620	0.23	10,321,606	0.22
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4,680,301	0.10	3,425,462	0.07	1,681,681	0.04
เงินมัดจำค่าเช่า	145,458,040	3.12	143,708,116	3.10	135,697,812	2.93
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	860,000,000	18.41	910,000,000	19.64	960,000,000	20.73
รวมหนี้สิน	1,024,886,391	21.95	1,067,585,198	23.04	1,107,701,099	23.92
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท (31 ธันวาคม 2566 : มูลค่าหน่วยละ 9.285)	3,282,209,190	70.30	3,282,209,190	70.85	3,323,008,650	71.76
กำไรสะสม	361,988,165	7.75	283,165,421	6.11	200,073,510	4.32
สินทรัพย์สุทธิ	3,644,197,355	78.05	3,565,374,611	76.96	3,523,082,160	76.08
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	4,669,083,746	100.00	4,632,959,809	100.00	4,630,783,259	100.00
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1824		9.9622		9.8440	

13.2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม					
	2568	ร้อยละ	2567	ร้อยละ	2566	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่า	417,835,418	99.88	404,538,538	99.19	372,769,521	99.91
รายได้ดอกเบี้ย	159,036	0.04	202,953	0.05	158,237	0.04
รายได้อื่น	363,266	0.08	3,085,703	0.76	169,286	0.05
รวมรายได้	418,357,720	100.00	407,827,194	100.00	373,097,044	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,124,028	5.29	15,190,363	3.73	15,547,340	4.17
ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,091,622	3.37	14,006,613	3.43	14,102,974	3.78
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,408,120	0.34	1,401,646	0.34	1,334,241	0.36
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20,578,185	4.92	21,431,817	5.26	23,087,708	6.19
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,328,707	0.32	1,240,175	0.30	1,455,685	0.39
ค่าใช้จ่ายอื่น	28,537,191	6.82	27,605,544	6.77	29,865,523	8.00
ต้นทุนทางการเงิน	28,919,813	6.91	35,810,359	8.78	29,007,068	7.77
รวมค่าใช้จ่าย	116,987,666	27.97	116,686,517	28.61	114,400,539	30.66
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	301,370,054	72.03	291,140,677	71.39	258,696,505	69.34
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,369,654	0.81	2,128,178	0.52	2,537,685	0.68
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(18,345,690)	(4.39)	(14,803,491)	(3.63)	(44,244,871)	(11.86)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(14,976,036)	(3.58)	(12,675,313)	(3.11)	(41,707,186)	(11.18)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	286,394,018	68.45	278,465,364	68.28	216,989,319	58.16

13.2.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567	2566
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	286,327,184	305,617,163	416,340,813
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(286,538,716)	(322,127,595)	(395,365,880)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(211,532)	(16,510,432)	20,974,933
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	17,141,880	33,652,312	12,677,379
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	16,930,348	17,141,880	33,652,312

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 เปรียบเทียบกับปีก่อน

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. รายได้จากการลงทุน

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
รายได้ค่าเช่า	417,835,418	404,538,538	3.29
รายได้ดอกเบี้ย	159,036	202,953	(21.64)
รายได้อื่น	363,266	3,085,703	(88.23)
รวมรายได้	418,357,720	407,827,194	2.58

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมจำนวน 418.36 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 10.53 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.58 โดยหลักเกิดจาก

- รายได้ค่าเช่าจำนวน 417.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 13.30 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากการมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มในระหว่างปี ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานของกองทรัสต์ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 99 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 96 ในปี 2567
- รายได้อื่นซึ่งเป็นรายได้จากการรับเงินประกันการเช่ากรณีผู้เช่าคืนอาคารเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาจำนวน 0.36 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 2.72 ล้านบาท

2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,124,028	15,190,363	45.65
ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,091,622	14,006,613	0.61
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,408,120	1,401,646	0.46
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20,578,185	21,431,817	(3.98)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,328,707	1,240,175	7.14
ค่าใช้จ่ายอื่น	28,537,191	27,605,544	3.37
ต้นทุนทางการเงิน	28,919,813	35,810,359	(19.24)
รวมค่าใช้จ่าย	418,357,720	407,827,194	2.58

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุงซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 116.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 0.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.26 โดยแม้ว่าต้นทุนทางการเงินจะปรับลดลงจากการทยอยคืนเงินต้นเงินกู้และการปรับลดอัตราดอกเบี้ย แต่ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากการจ่ายค่าตอบแทนพิเศษตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์ในปี 2568 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	1 มกราคม - วันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
รายได้รวมจากการลงทุน	418,357,720	407,827,194	2.58
ค่าใช้จ่ายรวม	116,987,666	116,686,517	0.26
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	301,370,054	291,140,677	3.51
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,369,654	2,128,178	58.34
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(18,345,690)	(14,803,491)	23.93
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	286,394,018	278,465,364	2.85

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 301.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 10.23 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.51 ผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นจากรายได้ค่าเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 286.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 7.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.85

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 18.35 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีการประเมินโดย พิจารณาจากรายได้ อันเป็นไปตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่เกี่ยวข้องในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

14.1.2 ฐานะการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

(หน่วย:บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	214,415,771	157,367,492	36.25
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,430,700,000	4,449,910,000	(0.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,930,348	17,141,880	(1.23)
เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน	1,031	-	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	6,939,468	8,402,334	(17.41)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,128	9,703	(26.54)
สินทรัพย์อื่น	90,000	128,400	(29.91)
รวมสินทรัพย์	4,669,083,746	4,632,959,809	0.78

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,669.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 36.12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.78 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 214.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 57.05 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 36.25 ซึ่งเป็นผลจากการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์โดยการนำเงินไปลงทุนในตราสารทางการเงินระยะสั้นเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากเงินลงทุนส่วนเกิน
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,430.70 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 19.21 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.43 ซึ่งเป็นไปตามการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีการประเมินโดย พิจารณาจากรายได้
- ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 6.94 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 1.46 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 17.41 โดยกองทรัสต์มียอดค้างชำระจากผู้เช่าจริงจำนวน 2.82 ล้านบาท ขณะที่ส่วนที่เหลือจำนวน 4.12 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ตาม วิธีเส้นตรง (Straight-line basis) ตามหลักการบัญชีที่ยังไม่ถึงกำหนดรับชำระจากผู้เช่า

2. หนี้สิน

(หน่วย:บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,748,050	10,451,620	41.11
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4,680,301	3,425,462	36.63
เงินมัดจำค่าเช่า	145,458,040	143,708,116	1.22
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	860,000,000	910,000,000	(5.49)
รวมหนี้สิน	1,024,886,391	1,067,585,198	(4.00)

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,024.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 42.70 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.00 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากการชำระคืนเงินต้นบางส่วนในระหว่างปี ทั้งนี้หนี้สินประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 860.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.91 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปีมีการชำระคืนเงินต้นบางส่วนให้แก่สถาบันการเงินตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 14.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 4.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.11 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
- เงินมัดจำค่าเช่าจำนวน 145.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.22 สาเหตุมาจากการได้รับเงินมัดจำค่าเช่าเพิ่มเติมจากผู้เช่ารายใหม่ในระหว่างปี

3. สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท	3,282,209,190	3,282,209,190	-
กำไรสะสม	361,988,165	283,165,421	27.84
สินทรัพย์สุทธิ	3,644,197,355	3,565,374,611	2.21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,644.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 78.82 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.21 ประกอบด้วย

- ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 3,282.21 ล้านบาท
- กำไรสะสม 361.99 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1824 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 9.9622 บาท)

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเติบโตช้าและต่ำกว่าระดับศักยภาพ โดยมีปัจจัยจุดรั้งทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ โดยคาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 2.1 ต่อปี โดยเติบโตต่ำต่อเนื่องใกล้เคียงกับปี 2568 ซึ่งนับเป็นอัตราที่ต่ำเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีตช่วง 10 ปีก่อนเกิดการระบาดโควิด-19 (ปี 2553-2562) ที่ร้อยละ 3.6

ท่ามกลางแรงกดดันจากการปรับขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าไทยของสหรัฐฯ ในอัตราร้อยละ 19 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2568 และผลของ Payback Effect จากการที่คำสั่งซื้อถูกเร่งดำเนินการล่วงหน้าในปี 2568 ภาคส่งออกจึงมีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกัน นโยบายการค้าสหรัฐฯ ที่ไม่แน่นอนและมีแนวโน้มกีดกันทางการค้ายังเพิ่มความเปราะบางให้กับภาคการผลิตและการจ้างงาน

รวมถึงปัจจัยภายในประเทศ อาทิ ความชัดเจนทางการเมืองในประเทศและนโยบายเศรษฐกิจของรัฐบาลชุดต่อไป อาจกระทบการใช้จ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะงบลงทุนในช่วงครึ่งปีแรก รวมถึงการจัดทำ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2570 ที่อาจล่าช้าเล็กน้อย นอกจากนี้ หนี้สาธารณะที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้พื้นที่ในการดำเนินนโยบายการคลัง (Fiscal space) เหลือน้อยลง และจำกัดความสามารถของรัฐบาลในการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติมในช่วงปี 2569-2571 ทั้งนี้ แม้หนี้ครัวเรือนของไทยจะทยอยลดลง แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 86 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 ซึ่งนับเป็นระดับสูงสุดในกลุ่มอาเซียน-5 ขณะที่รายได้ครัวเรือนฟื้นตัวช้าจากต้นทุนการบริโภคภาคเอกชนและจำกัดประสิทธิผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยบางประการที่ช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจอยู่บ้าง อาทิ (1) ภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป หลังจากที่ได้รับผลกระทบในปี 2568 เนื่องจากนักท่องเที่ยวจีนยังกังวลด้านความปลอดภัย แต่อาจได้แรงหนุนจากแรงส่งการเติบโตของการท่องเที่ยวทั่วโลก รวมถึงการเพิ่มเที่ยวบินระหว่างประเทศและเส้นทางบินใหม่จากจีนและอินเดีย จึงคาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะพลิกกลับมาเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 35.5 ล้านคนในปี 2569 และปรับเพิ่มเป็น 37.5-39.5 ล้านคนในปี 2570-2571 และ (2) การลงทุนภาคเอกชนที่มีสัญญาณเชิงบวกอยู่บ้างจากยอดขอรับส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) ที่เพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัวสู่ระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ นำโดยอุตสาหกรรมดิจิทัล ยานยนต์ไฟฟ้า และพลังงานหมุนเวียน นอกจากนี้ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนยังได้ดำเนินมาตรการ Thailand FastPass เพื่อเร่งรัดให้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมฯ ตั้งแต่ปี 2566 ถึงต้นปี 2568 มูลค่าลงทุนราว 4.8 แสนล้านบาท สามารถเริ่มลงทุนจริงได้เร็วขึ้น

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปและเติบโตในอัตราต่ำเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของประเทศในกลุ่มอาเซียน-5 โดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดว่าเศรษฐกิจกลุ่มอาเซียน-5 จะขยายตัวเฉลี่ยราวร้อยละ 4.2 ต่อปี ท่ามกลางแรงกดดันจากปัจจัยภายนอก ทั้งความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน และความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อ ขณะที่ยังต้องเผชิญกับปัญหาเชิงโครงสร้างภายในประเทศ ได้แก่ ความสามารถในการแข่งขันของภาคอุตสาหกรรมที่ลดลง การขาดแคลนแรงงานและผลิตภาพแรงงานที่อยู่ในระดับต่ำ ตลอดจนภาระหนี้ครัวเรือนและหนี้สาธารณะที่อยู่ในระดับสูงซึ่งจะจำกัดการบริโภคภาคเอกชนและลดความยืดหยุ่นในการดำเนินนโยบายการคลัง นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยง แม้จะจัดให้มีการเลือกตั้งในปี 2569 ก็ตาม

แต่หากขาดความต่อเนื่องในการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจและการรักษาวินัยทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อแรงส่งการเติบโตและอันดับความน่าเชื่อถือของประเทศ ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลให้เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญภาวะเติบโตต่ำกว่าระดับศักยภาพในระยะปานกลาง

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงเหตุการณ์และปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งประเมินความเสี่ยงต่างๆ โดยมีได้นึ่งนอนใจและยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังได้ร่วมมือกับทางกลุ่มบริษัทในเครืออมตะเพื่อมุ่งเน้นสร้างความยั่งยืนตามแนวทางกระแสการเปลี่ยนแปลงของโลก และร่วมกับทางทีมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารจัดการทรัพย์สินและดูแลผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์อย่างเต็มที่ สร้างสัมพันธ์ภาพอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกันก็ยังเตรียมพร้อมโรงงานที่ว่างอยู่ของกองทรัสต์เพื่อพร้อมที่จะต้อนรับนักลงทุนที่เข้ามาเยี่ยมชม และเร่งทำการตลาดเพื่อดึงนักลงทุนใหม่ๆ และคาดว่าจะยังคงสามารถรักษาผลการดำเนินงานให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้จากการที่อัตราพื้นที่เช่าเฉลี่ยทั้งปีของกองทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 99 ในปี 2568

หมายเหตุ การวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



จน.อ.031/2569

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัยมิทโกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัยมิท ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ชัยมิท ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศศนันท์ สิริวิญญ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์