

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 13.1 สรุปรายงานสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี

#### ปี 2566

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์กรุ๊ปเปอร์สเอ บีเอเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบ REITs (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ)” ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### ปี 2565

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์กรุ๊ปเปอร์สเอ บีเอเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบ REITs (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ)” ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### ปี 2564

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์กรุ๊ปเปอร์สเอ บีเอเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1) งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และ 2564

(หน่วย : บาท)

	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	12,664,422,129	12,819,300,990	11,378,886,050
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	367,852,665	454,074,601	339,645,047
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	28,003,424	12,515,524	11,327,387
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22,119,887	17,626,852	16,762,199
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	1,978,172	13,348,737
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	23,755,099	11,192,112	9,756,740
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	564,508	1,617,700	485,397
สินทรัพย์อื่น	2,605,746	2,347,728	1,211,390
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,109,323,458</b>	<b>13,320,653,679</b>	<b>11,771,422,947</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	33,340,489	76,028,347	28,964,607
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	14,943,726	12,414,171	9,029,530
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	238,825,634	220,541,907	197,363,593
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	4,334,212,822	4,355,659,509	3,730,215,440
หนี้สินอื่น	12,830,179	81,385,602	13,758,306
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,634,152,850</b>	<b>4,746,029,536</b>	<b>3,979,331,476</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,475,170,608</b>	<b>8,574,624,143</b>	<b>7,792,091,471</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	7,790,286,994	7,790,286,994	7,024,554,629
กำไรสะสม	684,883,614	784,337,149	767,536,842
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,475,170,608</b>	<b>8,574,624,143</b>	<b>7,792,091,471</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.9248	9.0295	9.2748
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	949,616,116	949,616,116	840,134,116

2) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และ 2564

(หน่วย : บาท)

	2566	2565	2564
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	833,747,289	739,119,372	741,787,635
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5,917,357	5,902,944	5,901,636
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	30,117,235	1,658,344	16,211,017
รายได้ดอกเบี้ย	2,148,964	555,607	401,613
<b>รวมรายได้</b>	<b>871,930,845</b>	<b>747,236,267</b>	<b>764,301,901</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	20,695,254	18,582,733	18,125,677
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20,695,254	18,582,733	18,125,677
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,538,141	1,842,093	1,994,966
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	45,979,045	42,334,231	21,778,742
ค่าใช้จ่ายอื่น	39,387,398	43,330,252	34,149,328
ต้นทุนทางการเงิน	181,539,846	107,236,765	104,705,488
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>310,834,938</b>	<b>231,908,807</b>	<b>198,879,878</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>561,095,907</b>	<b>515,327,460</b>	<b>565,422,023</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	-	442,763
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(154,878,861)	68,059,295	326,716,363
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(154,878,861)</b>	<b>68,059,295</b>	<b>327,159,126</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>406,217,046</b>	<b>583,386,755</b>	<b>892,581,149</b>

3) งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และ 2564

(หน่วย : บาท)

	2566	2565	2564
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	561,095,907	515,327,460	565,422,023
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(154,878,861)	68,059,295	327,159,126
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>	<b>406,217,046</b>	<b>583,386,755</b>	<b>892,581,149</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	765,732,365	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(505,670,581)	(566,586,448)	(510,297,462)
<b>การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>	<b>(99,453,535)</b>	<b>782,532,672</b>	<b>382,283,687</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	8,574,624,143	7,792,091,471	7,409,807,784
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี</b>	<b>8,475,170,608</b>	<b>8,574,624,143</b>	<b>7,792,091,471</b>

4) งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และ 2564

(หน่วย : บาท)

	2566	2565	2564
<b>การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>406,217,046</b>	<b>583,386,755</b>	<b>892,581,149</b>
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	628,395,813	(632,116,314)	576,465,454
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(714,617,749)	746,545,868	(597,156,503)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(86,221,936)</b>	<b>114,429,554</b>	<b>(20,691,049)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	454,074,601	339,645,047	360,336,096
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี</b>	<b>367,852,665</b>	<b>454,074,601</b>	<b>339,645,047</b>

#### 14. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 14.1 ฐานะทางการเงิน

###### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 13,109.32 ล้านบาท ลดลง 211.33 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.59 จากปีก่อน โดยหลักมาจากเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 12,664.42 ล้านบาท ลดลง 154.88 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.21 จากปีก่อน ซึ่งมาจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักประจำปี

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	12,664.42	12,819.30	(154.88)	(1.21)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	367.85	454.07	(86.22)	(18.99)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	28.00	12.51	15.49	123.82
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22.12	17.63	4.49	25.47
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	0.00	1.98	(1.98)	(100.00)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	23.76	11.19	12.57	112.33
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	0.56	1.62	(1.06)	(65.43)
สินทรัพย์อื่น	2.61	2.35	0.26	11.06
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,109.32</b>	<b>13,320.65</b>	<b>(211.33)</b>	<b>(1.59)</b>

###### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,634.15 ล้านบาท ลดลง 111.88 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.36 จากปีก่อน โดยหลักมาจากหนี้สินอื่นลดลง 68.56 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 84.24 ส่วนใหญ่มาจากการนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 67.24 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่ลดลง 42.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.15 โดยหลักมาจากการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	33.34	76.03	(42.69)	(56.15)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	14.94	12.41	2.53	20.39
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	238.83	220.54	18.29	8.29
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	4,334.21	4,355.66	(21.45)	(0.49)
หนี้สินอื่น	12.83	81.39	(68.56)	(84.24)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,634.15</b>	<b>4,746.03</b>	<b>(111.88)</b>	<b>(2.36)</b>

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 13,109.32 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,634.15 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,475.17 ล้านบาท (ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 7,790.28 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 684.89 ล้านบาท) ลดลง 99.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.16 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.9248 บาท ลดลง 0.1047 บาท หรือ ร้อยละ 1.16

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	7,790.28	7,790.28	0.00	0.00
กำไรสะสม	684.89	784.34	(99.45)	(12.68)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,475.17</b>	<b>8,574.62</b>	<b>(99.45)</b>	<b>(1.16)</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.9248	9.0295	(0.1047)	(1.16)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด				
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	949,616,116	949,616,116		

## 14.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 871.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.69 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและบริการ 94.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.80 และรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า 28.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,714.46 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้จากการลงทุน	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	833.75	739.12	94.63	12.80
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.91	5.90	0.01	0.17
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	30.12	1.66	28.46	1,714.46
รายได้ดอกเบี้ย	2.15	0.56	1.59	283.93
<b>รวมรายได้</b>	<b>871.93</b>	<b>747.24</b>	<b>124.69</b>	<b>16.69</b>

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 310.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.04 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการต้นทุนทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้สำหรับเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	20.69	18.58	2.11	11.36
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20.69	18.58	2.11	11.36
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.54	1.84	0.70	38.04
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	45.98	42.34	3.64	8.60
ค่าใช้จ่ายอื่น	39.39	43.33	(3.94)	(9.09)
ต้นทุนทางการเงิน	181.54	107.24	74.30	69.28
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>310.83</b>	<b>231.91</b>	<b>78.92</b>	<b>34.03</b>

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 561.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.88 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 154.88 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2566 จำนวน 406.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 177.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.37

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้	871.93	747.24	124.69	16.69
ค่าใช้จ่าย	310.83	231.91	78.92	34.03
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>561.10</b>	<b>515.33</b>	<b>45.77</b>	<b>8.88</b>
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(154.88)	68.06	(222.94)	(327.56)
<b>รวมรายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(154.88)</b>	<b>68.06</b>	<b>(222.94)</b>	<b>(327.56)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>406.22</b>	<b>583.39</b>	<b>(177.17)</b>	<b>(30.37)</b>

#### 14.3 เปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติและกำไรขาดทุน สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

เมื่อเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติกับงบกำไรขาดทุนที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์สำหรับปี 2566 พบว่ากำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2566 จำนวน 561.10 ล้านบาท ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ 62.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.99 โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 60.16 ล้านบาท เนื่องจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในระหว่างปี



เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินสดลดทุนหลังปรับปรุงรายการที่ไม่ได้เป็นเงินสดสำหรับปี 2566 จำนวน 403.26 ล้านบาท ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ 221.51 ล้านบาท โดยหลักมาจากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 154.88 ล้านบาท ซึ่งมาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 60.16 ล้านบาท

สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนของกองทรัสต์สำหรับปี 2566 ทางกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 520.01 ล้านบาท หรือประมาณ 0.55 บาทต่อหน่วย คิดเป็นร้อยละ 128.95 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเปรียบเทียบกับประมาณการแล้วพบว่าต่ำกว่าที่ประมาณการไว้จำนวน 86.02 ล้านบาทหรือร้อยละ 14.19 เนื่องจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและรายการปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสดอื่น

#### งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติและกำไรขาดทุน

	31 ธ.ค. 2566		เปลี่ยนแปลง	
	Performa	Actual	(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	878.16	869.78	(8.38)	(0.95)
รายได้อื่น	0.47	2.15	1.68	357.45
<b>รวมรายได้</b>	<b>878.63</b>	<b>871.93</b>	<b>(6.70)</b>	<b>(0.76)</b>
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(73.18)	(73.73)	(0.55)	0.75
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>805.45</b>	<b>798.20</b>	<b>(7.25)</b>	<b>(0.90)</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
กองทรัสต์	(50.13)	(53.58)	(3.45)	6.88
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจ่าย	(1.98)	(1.98)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4	(8.60)	-	8.60	(100.00)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(121.38)	(181.54)	(60.16)	49.56
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>623.36</b>	<b>561.10</b>	<b>(62.26)</b>	<b>(9.99)</b>
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	(154.88)	(154.88)	(100.00)
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>				
<b>หลังหักขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน</b>	<b>623.36</b>	<b>406.22</b>	<b>(217.14)</b>	<b>(34.83)</b>

	31 ธ.ค. 2566		เปลี่ยนแปลง	
	Performa	Actual	(จำนวน)	(ร้อยละ)
<b>บวกกลับ (หักออก) รายได้จากค่าเช่าและบริการ</b>				
ที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(0.43)	(12.14)	(11.71)	2,723.26
<b>หักออก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร</b>				
อสังหาริมทรัพย์รอการรับรู้	(13.39)	-	13.39	(100.00)
<b>บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียม</b>				
ธนาคารจ่ายล่วงหน้า	4.65	-	(4.65)	(100.00)
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>614.19</b>	<b>394.08</b>	<b>(220.11)</b>	<b>(35.84)</b>
<b>บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการ</b>				
ตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอ				
ขายหน่วยทรัสต์	1.98	1.98	-	-
<b>บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียม</b>				
ธนาคารจ่ายล่วงหน้า	8.60	7.20	(1.40)	(16.28)
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>				
<b>    และเงินสดลงทุน</b>	<b>624.77</b>	<b>403.26</b>	<b>(221.51)</b>	<b>(35.45)</b>
<b>ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ</b>				
<b>    เงินลงทุน (ร้อยละ)</b>	<b>97.00</b>	<b>128.95</b>	<b>31.95</b>	
<b>ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่าย</b>				
<b>    ประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>	<b>606.03</b>	<b>520.01</b>	<b>(86.02)</b>	<b>(14.19)</b>
<b>ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>				
- ประโยชน์ตอบแทน	606.03	520.01	(86.02)	(14.19)
- เงินลงทุน	-	-	-	-
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>	<b>606.03</b>	<b>520.01</b>	<b>(86.02)</b>	<b>(14.19)</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)</b>	<b>953.83</b>	<b>949.62</b>		
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินสด</b>				
<b>    ทุนต่อหน่วย (บาท)</b>				
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.64	0.55	(0.09)	
- เงินลงทุนต่อหน่วย				
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.64</b>	<b>0.55</b>	<b>(0.09)</b>	

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินคัสเตรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินคัสเตรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินคัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤษย์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7"- 8" SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM