

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13.1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.2. รายงานการสอบบัญชี

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำนักงานบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
31 ธันวาคม 2566	บริษัท ไพร์วอเดอ์ไฮสคูลเปอร์ส จำกัด	นางสาวสวาสดีดี อนุมานราชธน
31 ธันวาคม 2567	บริษัท ไพร์วอเดอ์ไฮสคูลเปอร์ส จำกัด	นางสาวสวาสดีดี อนุมานราชธน
31 ธันวาคม 2568	บริษัท ไพร์วอเดอ์ไฮสคูลเปอร์ส จำกัด	นางสาวสวาสดีดี อนุมานราชธน

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.3. สรุปงบการเงินรวม

13.3.1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	145.99	102.83	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,440.11	8,530.03	8,790.37
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	520.67	571.05	697.32
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	0.03	0.05	0.14
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	7.57	6.15	8.89
ลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.35	0.40	0.02
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	13.99	17.58	21.18
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6.47	6.17	6.80
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.28	0.21	-
สินทรัพย์อื่น	24.02	23.07	25.77
รวมสินทรัพย์	9,159.48	9,257.54	9,550.48
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14.69	15.01	15.38
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	26.46	24.37	28.69

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	34.09	34.16	35.73
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้ำจ่าย	19.49	18.01	19.75
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	39.68	31.76	36.00
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	238.22	246.41	256.77
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	999.75	992.43	985.45
หุ้นกู้	1,049.59	1,049.22	1,048.85
หนี้สินตามสัญญาเช่า	261.12	271.55	281.71
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	0.60
หนี้สินอื่น	14.43	12.08	12.45
รวมหนี้สิน	2,697.53	2,694.99	2,721.37
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นบริษัท	4,509.05	4,588.10	4,664.26
กำไรสะสม	1,952.90	1,974.44	2,164.85
สินทรัพย์สุทธิ	6,461.94	6,562.54	6,829.11
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.8026	11.9863	12.4732

13.3.2. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	775.59	770.55	784.98
รายได้ดอกเบี้ย	6.72	7.95	5.53
รายได้อื่น	10.19	8.24	12.04
รวมรายได้	792.50	786.73	802.55
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	166.93	168.53	172.43
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	40.04	40.42	41.29
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17.43	17.42	17.41
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.48	1.51	1.53
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	35.19	34.38	34.30
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.00	7.75	6.27
ค่าใช้จ่ายอื่น	26.77	23.10	26.76
ต้นทุนทางการเงิน	79.42	86.29	80.82
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54.32	52.42	57.52

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
รวมค่าใช้จ่าย	425.58	431.83	438.32
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	366.92	354.91	364.23
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	0.08	0.05	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-163.63	-309.75	21.34
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	0.33	-0.03	-0.01
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	203.70	45.18	385.56

13.3.3. งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	336.40	274.94	406.85
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	-386.78	-401.20	-419.69
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น สุทธิ	-50.38	-126.27	-12.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	571.05	697.32	710.15
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	520.67	571.05	697.32

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(1) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	775.59	770.55	0.66%
รายได้ดอกเบี้ย	6.72	7.95	-15.46%
รายได้อื่น	10.19	8.24	23.60%
รวมรายได้	792.50	786.73	0.73%

จากข้อมูลรายได้ของกองทรัสต์ปี 2568 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า พบว่า กองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 786.73 ล้านบาท มาอยู่ที่ 792.50 ล้านบาท โดยสาเหตุมาจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.66 จาก 770.55 ล้านบาท เป็น 775.59 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.60 จาก 8.24 ล้านบาท เป็น 10.19 ล้านบาท แม้ว่า รายได้ดอกเบี้ยจะลดลงร้อยละ 15.46 จาก 7.95 ล้านบาท เป็น 6.72 ล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมรายได้ในปี 2568 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.73

รายการ	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์			
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - สำนักงาน (%)	77.37%	76.88%	0.49%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - ร้านค้า (%)	87.91%	80.45%	7.46%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - สำนักงาน (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,006.93	1,002.00	0.49%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - ร้านค้า (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,286.54	1,351.25	-4.79%
โครงการเมอริควี ทาวเวอร์			
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - สำนักงาน (%)	72.32%	77.65%	-5.33%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - ร้านค้า (%)	92.80%	84.30%	8.50%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - สำนักงาน (บาท/ตร.ม./เดือน)	856.62	881.25	-2.79%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - ร้านค้า (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,338.62	1,398.25	-4.26%

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ณ สิ้นปี 2568 มีอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 77.37 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า อยู่ที่ร้อยละ 87.91 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 7.46 และในด้านของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงาน อยู่ที่ 1,006.93 บาท/ตร.ม./เดือน ใกล้เคียงกับปีก่อน ขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของร้านค้า ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 4.79 อยู่ที่ 1,286.54 บาท/ตร.ม./เดือน

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ณ สิ้นปี 2568 มีอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 72.32 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 5.33 ขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า อยู่ที่ร้อยละ 92.80 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 8.50 และในด้านของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงาน อยู่ที่ 856.62 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2.79 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของร้านค้าอยู่ที่ 1,338.62 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 4.26

ค่าใช้จ่าย

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	166.93	168.53	-0.95%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	40.04	40.42	-0.95%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17.43	17.42	0.03%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.48	1.51	-1.58%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	35.19	34.38	2.34%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.00	7.75	-48.41%
ค่าใช้จ่ายอื่น	26.77	23.10	15.89%
ต้นทุนทางการเงิน	79.42	86.29	-7.96%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54.32	52.42	3.62%
รวมค่าใช้จ่าย	425.58	431.83	-1.45%

จากข้อมูลค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2568 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า พบว่า กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมลดลงจาก 431.83 ล้านบาท เป็น 425.58 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 6.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.96 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพลดลงจำนวน 3.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.41 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ประกอบกับการลดลงของต้นทุนการให้เช่าและบริการ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ขณะที่ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายอื่น และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่งผลให้ภาพรวมค่าใช้จ่ายในปี 2568 ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.45

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
รวมรายได้	792.50	786.73	0.73%
รวมค่าใช้จ่าย	425.58	431.83	-1.45%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	366.92	354.91	3.38%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	0.08	0.05	55.50%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	0.00%

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-163.63	-309.75	-47.17%
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	0.33	-0.03	-1166.34%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	203.70	45.18	350.87%

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ปี 2568 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า พบว่า กองทรัสต์มีรายได้รวม 792.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.73 ซึ่งมาจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น 5.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.66 และรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น 1.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.60 ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 425.58 ล้านบาท ลดลง 6.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.45 ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 366.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 12.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.38 นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 163.63 ล้านบาท จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 203.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 158.52 ล้านบาท

(2) การวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	145.99	102.83	41.96%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,440.11	8,530.03	-1.05%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	520.67	571.05	-8.82%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	0.03	0.05	-33.49%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	7.57	6.15	23.07%
ลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	0.00%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.35	0.40	-11.82%
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	0.00%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	13.99	17.58	-20.43%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6.47	6.17	4.92%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.28	0.21	31.29%
สินทรัพย์อื่น	24.02	23.07	4.15%
รวมสินทรัพย์	9,159.48	9,257.54	-1.06%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,159.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 98.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.06 โดยสาเหตุมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติกรรมจำนวน 89.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.05 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ประกอบกับการลดลงของรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 50.38 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 8.82 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

หนี้สิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14.69	15.01	-2.15%
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	26.46	24.37	8.59%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34.09	34.16	-0.21%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	19.49	18.01	8.21%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	39.68	31.76	24.92%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	238.22	246.41	-3.32%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	999.75	992.43	0.74%
หุ้นกู้	1,049.59	1,049.22	0.04%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	261.12	271.55	-3.84%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	0.00%
หนี้สินอื่น	14.43	12.08	19.53%
รวมหนี้สิน	2,697.53	2,694.99	0.09%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,697.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 2.54 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากค่าเช่ารับล่วงหน้าและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 7.92 ล้านบาท และ 7.32 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น, ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย, หุ้นกู้ และหนี้สินอื่น ขณะที่ ดอกเบี้ยค้างจ่าย, ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย, เงินมัดจำรับจากผู้เช่า และหนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลงจากปีก่อนหน้า ส่งผลให้หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2568 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.09

สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,509.05	4,588.10	-1.72%
กำไรสะสม	1,952.90	1,974.44	-1.09%
สินทรัพย์สุทธิ	6,461.94	6,562.54	-1.53%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.8026	11.9863	-1.53%

จากฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,461.94 ล้านบาท ลดลงประมาณ 100.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.53 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ลดลงประมาณ

79.06 ล้านบาท ประกอบกับกำไรสะสมที่ลดลงประมาณ 21.54 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยอยู่ที่ 11.8026 บาท ลดลงจากปีก่อนหน้าที่ 11.9863 บาท

(3) การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	336.40	274.94	22.36%
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	-386.78	-401.20	-3.60%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น สุทธิ	-50.38	-126.27	-60.10%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	571.05	697.32	-18.11%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	520.67	571.05	-8.82%

จากงบกระแสเงินสดปี 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิประมาณ 50.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 75.89 ล้านบาท โดยสาเหตุมาจากเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน เพิ่มขึ้นประมาณ 61.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.36 ในขณะที่เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลงประมาณ 14.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.60 ส่งผลให้ยอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปีอยู่ที่ 520.67 ล้านบาท

(4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินที่สำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	อัตราที่กำหนด	อัตราการดำรง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio)	ไม่เกินร้อยละ 60	ร้อยละ 22.37

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.0) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภค บริโภคและการลงทุนภาคเอกชน การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของภาคการผลิตและการเกษตร อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทย ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก และภาระหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก และบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองในช่วงก่อนและหลังการเลือกตั้ง

ดังนั้น ในปี 2569 การดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอตัวของเศรษฐกิจไทย และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย ประกอบกับสภาวะการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่ยังคงมีการแข่งขันสูงอย่างต่อเนื่อง ตามรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่จะพุ่งแตะระดับสูงสุดในปี 2569 ผู้เช่าก็จะได้รับประโยชน์จากสภาวะตลาดที่เอื้ออำนวย ส่งผลให้เกิดการแข่งขันด้านอัตราค่าเช่าและข้อเสนอใจที่สูงขึ้น อีกทั้งพฤติกรรมของผู้เช่าในปัจจุบันมุ่งเน้นการย้ายเข้าสู่อาคารใหม่ที่มีคุณภาพสูงตามเทรนด์ "Flight-to-Quality" ถือเป็นสัญญาณที่ชัดเจนว่า อาคารที่ไม่มีการปรับปรุงและไม่มีการรับรองมาตรฐานต่างๆ มีความเสี่ยงที่จะสูญเสียความสามารถในการแข่งขันและถูกจัดให้อยู่ในกลุ่มตลาดรองอย่างถาวร ขณะที่อาคารที่มีการปรับปรุงสภาพลักษณะและปรับปรุงพัฒนาอย่างครอบคลุมจะสามารถรักษาดำเนินการในกลุ่มอาคารแถวหน้าได้ในอีกหลายปีข้างหน้า ความท้าทายสำหรับเจ้าของอาคารคือ การต้องปรับปรุงยกระดับอาคารให้สอดคล้องกับความต้องการที่เพิ่มขึ้นของผู้เช่าในปัจจุบัน เพื่อให้มั่นใจว่าจะยังคงแข่งขันได้ในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าของกรุงเทพมหานครที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปได้

จากปัจจัยข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยปรับใช้กลยุทธ์ด้านการตลาดที่ยืดหยุ่น เพิ่มสิ่งจูงใจ (Incentives) ทั้งทางด้านราคาและเงื่อนไขการเช่า ตลอดจนเน้นนำเสนอพื้นที่เช่าคุณภาพสูงและมีมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ยังมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด (Marketing Events) เพื่อสร้าง Brand Awareness และเจาะกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทต่างชาติ ธุรกิจสตาร์ทอัพ ผู้ให้บริการ Co-working space รวมถึงบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพขยายตัวในอนาคต

นอกเหนือจากการทำการตลาดและตั้งราคาที่เหมาะสม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังดำเนินโครงการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน (Asset Enhancement) เพื่อยกระดับมาตรฐานอาคารสำนักงานให้ทันสมัยและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน รวมทั้งพัฒนาระบบเทคโนโลยีและความปลอดภัยให้เทียบเท่าหรือสูงกว่ามาตรฐานอาคารสำนักงานชั้นนำ อีกทั้งยังได้วางแผนดำเนินงานด้านความยั่งยืน ตลอดจนเป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินในระยะยาวและเสริมความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ในสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา โดยในปี 2569 กองทรัสต์คาดว่าจะมีการสำรองรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) เป็นจำนวนเงินประมาณการไม่เกิน 69 ล้านบาท

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ จน.บ.029/2569

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีที รีทส์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เอสซีซีที รีทส์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศนันท์ สิริวิญญู)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Paw