

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13.1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 13.2. รายงานการสอบบัญชี

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำนักงานบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
31 ธันวาคม 2565	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาววัฒนา จาละ
31 ธันวาคม 2566	บริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส จำกัด	นางสาวสวาสดีดี อนุมานราชธน
31 ธันวาคม 2567	บริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส จำกัด	นางสาวสวาสดีดี อนุมานราชธน

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### 13.3. สรุปงบการเงินรวม

#### 13.3.1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	102.83	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,530.03	8,790.37	8,712.07
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	571.05	697.32	710.15
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	0.05	0.14	0.03
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	6.15	8.89	6.66
ลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.40	0.02	0.59
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17.58	21.18	24.77
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6.17	6.80	6.35
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.21	-	-
สินทรัพย์อื่น	23.07	25.77	27.27
รวมสินทรัพย์	9,257.54	9,550.48	9,487.90
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	15.01	15.38	23.03

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24.37	28.69	19.66
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34.16	35.73	30.08
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18.01	19.75	18.49
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	31.76	36.00	42.14
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	246.41	256.77	253.32
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	992.43	985.45	-
หุ้นกู้	1,049.22	1,048.85	2,048.46
หนี้สินตามสัญญาเช่า	271.55	281.71	287.33
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	0.60	1.42
หนี้สินอื่น	12.08	12.45	12.67
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,694.99</b>	<b>2,721.37</b>	<b>2,736.60</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,588.10	4,664.26	4,739.43
กำไรสะสม	1,974.44	2,164.85	2,011.87
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>6,562.54</b>	<b>6,829.11</b>	<b>6,751.30</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.9863	12.4732	12.3311

### 13.3.2. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	770.55	784.98	767.44
รายได้ดอกเบี้ย	7.95	5.53	1.06
รายได้อื่น	8.24	12.04	1.55
<b>รวมรายได้</b>	<b>786.73</b>	<b>802.55</b>	<b>770.06</b>
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	168.53	172.43	182.13
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	40.42	41.29	40.90
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17.42	17.41	17.40
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.51	1.53	1.52
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34.38	34.30	31.59
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7.75	6.27	7.25
ค่าใช้จ่ายอื่น	23.10	26.76	22.80
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>86.29</b>	<b>80.82</b>	<b>58.43</b>

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	52.42	57.52	54.33
รวมค่าใช้จ่าย	431.83	438.32	416.34
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	354.91	364.23	353.71
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	0.05	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-309.75	21.34	-47.91
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	-0.03	-0.01	0.34
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	45.18	385.56	306.14

#### 13.3.3. งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	274.94	406.85	426.18
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	-401.20	-419.69	-408.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น สุทธิ	-126.27	-12.84	17.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	697.32	710.15	692.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	571.05	697.32	710.15

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(1) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	770.55	784.98	-1.84%
รายได้ดอกเบี้ย	7.95	5.53	43.57%
รายได้อื่น	8.24	12.04	-31.53%
รวมรายได้	786.73	802.55	-1.97%

จากข้อมูลรายได้ในปี 2567 เทียบกับปี 2566 พบว่ารายได้รวมลดลงจาก 802.55 ล้านบาท มาอยู่ที่ 786.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.97 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลงจาก 784.98 ล้านบาท เป็น 770.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.84 และรายได้อื่นที่ลดลงร้อยละ 31.53 แม้รายได้ดอกเบี้ยจะเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 43.57 จาก 5.53 ล้านบาท เป็น 7.95 ล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมรายได้ในปี 2567 หดตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

รายการ	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
<b>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</b>			
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - สำนักงาน (%)	76.9%	78.0%	-1.1%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - ร้านค้า (%)	80.5%	94.3%	-13.9%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - สำนักงาน (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,002.0	1,002.0	0.0%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - ร้านค้า (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,351.3	1,395.0	-3.1%
<b>โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</b>			
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - สำนักงาน (%)	77.7%	79.7%	-2.1%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - ร้านค้า (%)	84.3%	73.5%	10.8%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - สำนักงาน (บาท/ตร.ม./เดือน)	881.3	898.0	-1.9%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - ร้านค้า (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,398.3	1,406.0	-0.6%

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2567 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 78.0 คงที่เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 83.2 ปรับลดลง

จากปีก่อนหน้าร้อยละ 11.1 และในด้านของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงาน อยู่ที่ 1,002.0 บาท/ตร.ม./เดือน คงที่เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของร้านค้า อยู่ที่ 1,219.0 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 12.6

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2567 โดยแบ่งเป็นอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 69.6 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 10.1 ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 89.9 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 16.4 และในด้านของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงาน อยู่ที่ 875.0 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2.6 และที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของร้านค้าอยู่ที่ 1,353.0 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 3.8

#### ค่าใช้จ่าย

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	168.53	172.43	-2.26%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	40.42	41.29	-2.11%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	17.42	17.41	0.09%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.51	1.53	-1.45%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34.38	34.30	0.25%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7.75	6.27	23.74%
ค่าใช้จ่ายอื่น	23.10	26.76	-13.66%
ต้นทุนทางการเงิน	86.29	80.82	6.77%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	52.42	57.52	-8.88%
รวมค่าใช้จ่าย	431.83	438.32	-1.48%

จากข้อมูลค่าใช้จ่ายปี 2567 เทียบกับปี 2566 พบว่าค่าใช้จ่ายรวมลดลงจาก 438.32 ล้านบาท เป็น 431.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงที่ร้อยละ 1.48 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่นลดลงชัดเจน ขณะที่ค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.74 และต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.77 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่ลดลงร้อยละ 8.88 ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยทำให้ค่าใช้จ่ายรวมโดยรวมในปี 2567 ลดลงได้เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
รวมรายได้	786.73	802.55	-1.97%
รวมค่าใช้จ่าย	431.83	438.32	-1.48%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	354.91	364.23	-2.56%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	0.05	-	0.00%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	0.00%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-309.75	21.34	-1551.54%
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	-0.03	-0.01	187.26%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	45.18	385.56	-88.28%

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2567 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 786.73 ล้านบาท ลดลงประมาณ 15.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.97 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลงประมาณ 14.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.84 และรายได้อื่นที่ลดลงประมาณ 3.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 31.53 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 431.83 ล้านบาท ลดลงประมาณ 6.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.48 ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 354.91 ล้านบาท ลดลงประมาณ 9.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.56 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 309.75 ล้านบาท จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 45.18 ล้านบาท ลดลงประมาณ 340.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 88.28 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

(2) การวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	102.83	-	-

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,530.03	8,790.37	-2.96%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	571.05	697.32	-18.11%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	0.05	0.14	-66.54%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	6.15	8.89	-30.78%
ลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	0.00%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.40	0.02	1917.55%
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	0.00%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17.58	21.18	-17.00%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6.17	6.80	-9.33%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.21	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	23.07	25.77	-10.50%
รวมสินทรัพย์	9,257.54	9,550.48	-3.07%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,257.54 ล้านบาท ลดลงประมาณ 292.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.07 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่มาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 260.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 2.96 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อีกทั้งเป็นการลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่นประมาณ 3.60 ล้านบาทและ 2.70 ล้านบาทตามลำดับ

#### หนี้สิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	15.01	15.38	-2.35%
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24.37	28.69	-15.06%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34.16	35.73	-4.38%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18.01	19.75	-8.84%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	31.76	36.00	-11.78%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	246.41	256.77	-4.03%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	992.43	985.45	0.71%
หุ้นกู้	1,049.22	1,048.85	0.04%



(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	271.55	281.71	-3.61%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	0.60	-100.00%
หนี้สินอื่น	12.08	12.45	-3.04%
รวมหนี้สิน	2,694.99	2,721.37	-0.97%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,694.99 ล้านบาท ลดลงประมาณ 26.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.97 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำรับจากผู้เช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลงจำนวน 10.36 ล้านบาท และ 10.16 ล้านบาทตามลำดับ รวมทั้งเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นที่ลดลงประมาณ 4.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 15.06 และค่าเช่ารับล่วงหน้าที่ลดลงประมาณ 4.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 11.78

#### สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,588.10	4,664.26	-1.63%
กำไรสะสม	1,974.44	2,164.85	-8.80%
สินทรัพย์สุทธิ	6,562.54	6,829.11	-3.90%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.9863	12.4732	-3.90%

จากฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,562.54 ล้านบาท ลดลงประมาณ 266.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.90 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยการลดลงดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากกำไรสะสมที่ลดลงประมาณ 190.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 8.80 ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยอยู่ที่ 11.9863 บาท ลดลงจากปีก่อนหน้าที่มีมูลค่า 12.4732 บาท

#### (3) การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	274.94	406.85	-32.42%
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	-401.20	-419.69	4.41%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น สุทธิ	-126.27	-12.84	-883.56%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	697.32	710.15	-1.81%

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	571.05	697.32	-18.11%

จากงบกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในปี 2567 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิประมาณ 126.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 883.56 โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานลดลงประมาณ 131.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 32.42 ในขณะที่เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลงประมาณ 18.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.41 ส่งผลให้ยอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปีอยู่ที่ 571.05 ล้านบาท

#### (4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินที่สำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	อัตราที่กำหนด	อัตราการดำรง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio)	ไม่เกินร้อยละ 60	ร้อยละ 22.05

#### 14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 ขยายตัวเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 2.5 จากร้อยละ 2.0 ในปีก่อน โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการบริโภคภาคเอกชนที่เติบโตแข็งแกร่งร้อยละ 4.4 การลงทุนภาครัฐขยายตัวได้ร้อยละ 4.8 และการส่งออกที่ปรับตัวดีขึ้นถึงร้อยละ 5.8 ขณะเดียวกัน สาขาการท่องเที่ยวและบริการด้านอาหารก็ยังขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 9.5 อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจยังคงเผชิญความท้าทายสำคัญ ได้แก่ การชะลอตัวของการลงทุนภาคเอกชนที่ลดลงร้อยละ 1.6 และภาระหนี้สินในครัวเรือนที่ยังคงสูง นอกจากนี้ ภาพรวมเศรษฐกิจโลกยังคงมีความไม่แน่นอน จากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของประเทศมหาอำนาจ ตลอดจนความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงยืดเยื้อ

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะเติบโตได้ในช่วงร้อยละ 2.3 ถึง 3.3 โดยปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญยังมาจากรายจ่ายลงทุนของภาครัฐที่เพิ่มขึ้น การฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคท่องเที่ยว และการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน ขณะที่การส่งออกยังคงมีแนวโน้มเติบโตได้ดีต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ยังมีความเสี่ยงสำคัญที่ต้องเฝ้าระวัง ได้แก่ ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก

การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน รวมถึงระดับหนี้สินของภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ยังคงสูง ซึ่งอาจจำกัดการขยายตัวของเศรษฐกิจให้ต่ำกว่าที่คาดการณ์ในกรณีฐานได้

ในด้านของ ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสำหรับปี 2567 มีปริมาณพื้นที่สะสมรวม 6.31 ล้านตารางเมตร โดยในปีเดียวกันมีอาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 235,000 ตารางเมตร อัตราการเช่าโดยรวม (Occupancy Rate) ขยับขึ้นสู่ร้อยละ 77 และค่าเช่าเฉลี่ยภาพรวมทรงตัวที่ประมาณ 842 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และยังมีแนวโน้มขยับขึ้นเล็กน้อย โดยเฉพาะพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยและความต้องการในตลาดที่สูงกว่า ยิ่งไปกว่านั้น คาดว่าในปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานใหม่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 540,000 ตารางเมตร (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน)

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

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนสิทธิไทย  
KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ จพ.ถ.016/2568

รายงานความเห็นของทรัสต์

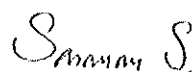
วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน สิทธิไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ได้ปฏิบัติงานที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือขออนุญาตขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวศศนันท์ สิริวิชญ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์