

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2567	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2566	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2565	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

#### 13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,878,458,362	4,242,168,661	4,722,357,711
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	234,285,323	184,586,072	276,729,814
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	174,989,246	112,971,828	121,701,480
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	5,310,578	-	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	28,186,237	128,793,867	24,854,300
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	9,996,255	9,640,755	8,352,981
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	9,173	8,381	74,077
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	52,232
เงินมัดจำ	11,832,700	11,832,700	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	17,770,659	7,863,828	16,132,737
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,360,838,533</b>	<b>4,697,866,092</b>	<b>5,180,778,532</b>
เจ้าหนี้การค้า	22,761,412	26,499,133	24,971,868
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	42,793,400	45,437,905	48,996,455
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	22,642,324	4,328,349	25,422,425
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	139,192,063	129,863,532	131,058,606
เงินกู้ยืมระยะยาว	768,200,000	818,800,000	869,400,000
หนี้สินอื่น	6,777,792	7,740,780	1,996,124

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,002,366,991</b>	<b>1,032,669,699</b>	<b>1,101,845,478</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,358,471,542</b>	<b>3,665,196,393</b>	<b>4,078,933,054</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,401,553,040	3,581,306,160	3,620,030,160
กำไรสะสม	(43,081,498)	83,890,233	308,611,925
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,358,471,542</b>	<b>3,665,196,393</b>	<b>4,078,933,054</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>9.1064</b>	<b>9.9381</b>	<b>11.0600</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด</b>	<b>368,800,000</b>	<b>368,800,000</b>	<b>368,800,000</b>

### 13.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	569,839,927	604,346,639	593,305,699
รายได้ดอกเบี้ย	5,828,303	3,130,843	786,816
รายได้อื่น	10,193,346	10,508,510	11,213,973
<b>รวมรายได้</b>	<b>585,861,576</b>	<b>617,985,992</b>	<b>605,306,488</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12,111,360	13,247,410	13,769,319
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,009,907	8,600,653	8,872,046
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,203,099	1,215,530	1,177,523
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	47,970,937	55,667,910	53,872,931
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,562,600	1,586,100	1,556,155
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	52,232	529,575
ต้นทุนการเช่าและบริการ	140,034,029	153,360,308	141,944,769
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,507,723	2,444,415	11,741,393
ต้นทุนทางการเงิน	47,975,064	48,309,376	38,819,381
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>262,374,719</b>	<b>284,483,934</b>	<b>272,283,092</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>323,486,857</b>	<b>333,502,058</b>	<b>333,023,396</b>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(366,641,413)	(481,999,001)	83,799,910
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	71,920	6,828	14,477
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(366,569,493)</b>	<b>(481,992,173)</b>	<b>83,814,387</b>
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>(43,082,636)</b>	<b>(148,490,115)</b>	<b>416,837,783</b>

## 13.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(43,082,636)	(148,490,115)	416,837,783
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(1,514,062)	(14,045,193)	(3,963,916)
การซื้อเงินลงทุน	(560,655,031)	(539,553,154)	(642,017,215)
การจำหน่ายเงินลงทุน	516,000,000	634,000,000	574,054,665
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	52,232	529,575
การตัดจำหน่ายส่วนต่อจากเงินลงทุนในพันธบัตร	(4,972,300)	(2,296,276)	(730,382)
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	(5,310,578)		
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	100,607,630	(103,939,567)	(10,044,105)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าบริการ	(355,500)	(1,287,774)	9,250,861
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	-	(1,309,500)	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(9,906,831)	8,268,909	(3,121,273)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	(2,951,266)	4,753,594	7,049,944
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(3,680,066)	2,219,205	(24,856,293)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	18,313,975	(21,094,076)	2,153,190
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	9,328,531	(1,195,074)	23,956,205
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(962,988)	5,744,656	157,649
ดอกเบี้ยรับ	(856,003)	(834,567)	(786,816)
รับดอกเบี้ย	855,211	900,262	769,045
ต้นทุนทางการเงิน	47,975,064	48,309,376	38,819,381
รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	366,641,413	481,999,001	(83,799,910)
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	(71,920)	(6,828)	(14,477)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>425,402,643</b>	<b>352,195,111</b>	<b>304,243,911</b>
จ่ายดอกเบี้ย	(49,143,010)	(45,078,217)	(38,557,956)
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาว	(50,600,000)	(50,600,000)	(50,600,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(83,889,095)	(226,522,546)	(266,546,814)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(179,753,120)	(38,724,000)	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(363,385,225)</b>	<b>(360,924,763)</b>	<b>(355,704,770)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>62,017,418</b>	<b>(8,729,652)</b>	<b>(51,460,859)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	112,971,828	121,701,480	173,162,339
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด</b>	<b>174,989,246</b>	<b>112,971,828</b>	<b>121,701,480</b>

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 14.1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม เท่ากับ 585.86 ล้านบาท ลดลง 5.2% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า 213.49 ล้านบาท ค่าบริการ 356.35 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 5.83 ล้านบาท และรายได้อื่น 10.19 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 213.49 ล้านบาท ลดลง 6.8% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
- รายได้ค่าบริการ 356.35 ล้านบาท ลดลง 5.0% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 261.82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 91.21 ล้านบาท ลดลง 9.9% จากปีก่อน สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
  - รายได้ค่าที่จอดรถ 3.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.9% จากปีก่อน เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่มีการกลับเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	213,494,641	229,048,747	(6.8%)
รายได้ค่าบริการ	356,345,286	375,297,893	(5.0%)
ดอกเบี้ยรับ	5,828,303	3,130,843	86.2%
รายได้อื่น	10,193,346	10,508,510	(3.0%)
<b>รวมรายได้</b>	<b>585,861,576</b>	<b>617,985,992</b>	<b>(5.2%)</b>

#### 14.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2567 เท่ากับ 262.37 ล้านบาท ลดลง 7.8% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย ต้นทุนการเช่าและบริการ 140.03 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 70.86 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.51 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 47.98 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 140.03 ล้านบาท ลดลง 8.7% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ลดลง
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 70.86 ล้านบาท ลดลง 11.8% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 43.5% โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมปีที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนทางการเงิน 47.98 ล้านบาท ลดลง 0.7% จากปีก่อน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12,111,360	13,247,410	(8.6%)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,009,907	8,600,653	(6.9%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,203,099	1,215,530	(1.0%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	47,970,937	55,667,911	(13.8%)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,562,600	1,586,100	(1.5%)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	52,232	N/A
ต้นทุนการเช่าและบริการ	140,034,029	153,360,308	(8.7%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,507,723	2,444,415	43.5%
ต้นทุนทางการเงิน	47,975,064	48,309,376	(0.7%)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>262,374,719</b>	<b>284,483,934</b>	<b>(7.8%)</b>

#### 14.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 323.49 ล้านบาท ลดลง 3.0% ไกล่เคียงกับปีก่อน ถึงแม้ว่าอัตราค่าเช่าจะลดลง แต่กองทรัสต์ก็ยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องไปกับรายได้ได้ดี ขณะที่กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 43.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.0% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากกองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	585,861,576	617,985,992	(5.2%)
รวมค่าใช้จ่าย	262,374,719	284,483,934	(7.8%)

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	323,486,857	333,502,058	(3.0%)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(366,569,493)	(481,992,173)	23.9%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(43,082,636)	(148,490,115)	71.0%

## 14.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

### 14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,360.84 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,878.46 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 409.27 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ จำนวน 5.31 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ จำนวน 28.19 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 39.61 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,878,458,362	4,242,168,661
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	234,285,323	184,586,072
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	174,989,246	112,971,828
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	5,310,578	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	28,186,237	128,793,867
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	9,996,255	9,640,755
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	9,173	8,381
เงินมัดจำ	11,832,700	11,832,700
สินทรัพย์อื่น	17,770,659	7,863,828
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,360,838,533</b>	<b>4,697,866,092</b>

### 14.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มี จำนวน 1,002.37 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า จำนวน 88.20 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 139.19 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 768.20 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 6.78 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เจ้าหนี้การค้า	22,761,412	26,499,133
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	42,793,400	45,437,905
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	22,642,324	4,328,349
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	139,192,063	129,863,532
เงินกู้ยืมระยะยาว	768,200,000	818,800,000
หนี้สินอื่น	6,777,792	7,740,780
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,002,366,991</b>	<b>1,032,669,699</b>

#### 14.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 3,358.47 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1064 บาทต่อหน่วย

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,401,553,040	3,581,306,160
กำไรสะสม	(43,081,498)	83,890,233
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,358,471,542</b>	<b>3,665,196,393</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>9.1064</b>	<b>9.9381</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)</b>	<b>368,800,000</b>	<b>368,800,000</b>

#### 14.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 174.99 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 425.40 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากงวดดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 73.21 ล้านบาท

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 363.39 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 179.75 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 83.89 ล้านบาท การจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 50.60 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 49.14 ล้านบาท



รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	425,402,643	352,195,111
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(363,385,225)	(360,924,763)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	62,017,418	(8,729,652)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี / งวด</b>	<b>112,971,828</b>	<b>121,701,480</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี / งวด</b>	<b>174,989,246</b>	<b>112,971,828</b>

#### 14.4 อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
อัตรากำไรสุทธิและก่อนภาษีต่อสินทรัพย์รวม (%)	17.62%	17.43%	16.78%
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	7.74 เท่า	7.90 เท่า	9.58 เท่า
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%)	8.69%	8.26%	7.32%

#### 14.5 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

โปรดดูรายละเอียดภายใน ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ หัวข้อที่ 6 ข้อมูลสำคัญอื่น

## 15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
Krungthai Asset Management

## ความเห็นของทรัสต์

เรียน คู่ถือหุ้นหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)



(นายไพรัช มิตะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

10 มีนาคม 2568

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449