

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2568	นางสาวเชาวนี ไชยสง่า	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2567	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2566	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,848,102,930	3,878,458,362	4,242,168,661
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	243,408,638	234,285,323	184,586,072
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92,133,229	174,989,246	112,971,828
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	5,310,578	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	35,757,988	28,186,237	128,793,867
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	7,077,957	9,996,255	9,640,755
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	2,270	9,173	8,381
เงินมัดจำ	11,832,700	11,832,700	11,832,700
สินทรัพย์อื่น	9,731,244	17,770,659	7,863,828
รวมสินทรัพย์	4,248,046,956	4,360,838,533	4,697,866,092
เจ้าหนี้การค้า	16,729,819	22,761,412	26,499,133
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	41,993,560	42,793,400	45,437,905
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	17,437,824	22,642,324	4,328,349
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	112,168,839	139,192,063	129,863,532
เงินกู้ยืมระยะยาว	687,600,000	768,200,000	818,800,000
หนี้สินอื่น	3,840,076	6,777,792	7,740,780
รวมหนี้สิน	879,770,118	1,002,366,991	1,032,669,699

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์สุทธิ	3,368,276,838	3,358,471,542	3,665,196,393
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	3,300,649,359	3,401,553,040	3,581,306,160
กำไรสะสม	67,627,479	(43,081,498)	83,890,233
สินทรัพย์สุทธิ	3,368,276,838	3,358,471,542	3,665,196,393
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.1330	9.1064	9.9381
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด	368,800,000	368,800,000	368,800,000

13.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	533,828,084	569,839,927	604,346,639
รายได้ดอกเบี้ย	4,180,641	5,828,303	3,130,843
รายได้อื่น	13,485,540	10,193,346	10,508,510
รวมรายได้	551,494,265	585,861,576	617,985,992
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11,555,401	12,111,360	13,247,410
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	7,720,809	8,009,907	8,600,653
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,145,398	1,203,099	1,215,530
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	48,448,660	47,970,937	55,667,910
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,541,200	1,562,600	1,586,100
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีที่ตัดจำหน่าย	-	-	52,232
หนี้สงสัยจะสูญ	584,434	-	-
ต้นทุนการเช่าและบริการ	137,337,271	140,034,029	153,360,308
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,893,038	3,507,723	2,444,415
ต้นทุนทางการเงิน	41,497,250	47,975,064	48,309,376
รวมค่าใช้จ่าย	252,723,461	262,374,719	284,483,934
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	298,770,804	323,486,857	333,502,058
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(46,280,102)	(366,641,413)	(481,999,001)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	14,290	71,920	6,828
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(46,265,812)	(366,569,493)	(481,992,173)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	252,504,992	(43,082,636)	(148,490,115)

13.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	252,504,992	(43,082,636)	(148,490,115)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(12,022,578)	(1,514,062)	(14,045,193)
การซื้อเงินลงทุน	(595,443,505)	(560,655,031)	(539,553,154)
การจำหน่ายเงินลงทุน	590,000,000	516,000,000	634,000,000
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	52,232
การตัดจำหน่ายส่วนต่ำจากเงินลงทุนในพันธบัตร	(3,665,519)	(4,972,300)	(2,296,276)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	5,310,578	(5,310,578)	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	584,434	-	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(8,156,185)	100,607,630	(103,939,567)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	2,918,298	(355,500)	(1,287,774)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	-	-	(1,309,500)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	8,039,415	(9,906,831)	8,268,909
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	(11,032,713)	(2,951,266)	4,753,594
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,065,262	(3,680,066)	2,219,205
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(5,204,500)	18,313,975	(21,094,076)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(27,023,224)	9,328,531	(1,195,074)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(2,937,716)	(962,988)	5,744,656
ดอกเบี้ยรับ	(515,122)	(856,003)	(834,567)
รับดอกเบี้ย	522,025	855,211	900,262
ต้นทุนทางการเงิน	41,497,250	47,975,064	48,309,376
รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	46,280,102	366,641,413	481,999,001
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(14,290)	(71,920)	(6,828)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	284,707,003	425,402,643	352,195,111
จ่ายดอกเบี้ย	(44,263,324)	(49,143,010)	(45,078,217)
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาว	(80,600,000)	(50,600,000)	(50,600,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(141,796,016)	(83,889,095)	(226,522,546)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(100,903,680)	(179,753,120)	(38,724,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(367,563,020)	(363,385,225)	(360,924,763)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(82,856,017)	62,017,418	(8,729,652)

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	174,989,246	112,971,828	121,701,480
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	92,133,229	174,989,246	112,971,828

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

14.1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม เท่ากับ 551.49 ล้านบาท ลดลง 5.9% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า 200.71 ล้านบาท ค่าบริการ 333.12 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 4.18 ล้านบาท และรายได้อื่น 13.49 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 200.71 ล้านบาท ลดลง 6.0% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
- รายได้ค่าบริการ 333.12 ล้านบาท ลดลง 6.5% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
 - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 249.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าบริการของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
 - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 78.95 ล้านบาท ลดลง 13.4% จากปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
 - รายได้ค่าที่จอดรถ 4.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.4% จากปีก่อน เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่มีการกลับเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น
- ดอกเบี้ยรับ 4.18 ล้านบาท ลดลง 28.3% จากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของอัตราดอกเบี้ยเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
- รายได้อื่น 13.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.3% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากเงินประกันการเช่าและบริการ

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	200,708,708	213,494,641	(6.0%)
รายได้ค่าบริการ	333,119,376	356,345,286	(6.5%)
ดอกเบี้ยรับ	4,180,641	5,828,303	(28.3%)
รายได้อื่น	13,485,540	10,193,346	32.3%

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	551,494,265	585,861,576	(5.9%)

14.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2568 เท่ากับ 252.72 ล้านบาท ลดลง 3.7% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย ต้นทุนการเช่าและบริการ 137.34 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 70.41 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.48 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 41.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 137.34 ล้านบาท ลดลง 1.9% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 70.41 ล้านบาท ลดลง 0.6% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.9%
- ต้นทุนทางการเงิน 41.50 ล้านบาท ลดลง 13.5% จากปีก่อน เนื่องจากจำนวนเงินต้นเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11,555,401	12,111,360	(4.6%)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	7,720,809	8,009,907	(3.6%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,145,398	1,203,099	(4.8%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	48,448,660	47,970,937	1.0%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,541,200	1,562,600	(1.4%)
หนี้สงสัยจะสูญ	584,434	-	N/A
ต้นทุนการเช่าและบริการ	137,337,271	140,034,029	(1.9%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,893,038	3,507,723	(17.5%)
ต้นทุนทางการเงิน	41,497,250	47,975,064	(13.5%)
รวมค่าใช้จ่าย	252,723,461	262,374,719	(3.7%)

14.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิและการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 298.77 ล้านบาท ลดลง 7.6% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 252.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 686.1% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากกองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	551,494,265	585,861,576	(5.9%)
รวมค่าใช้จ่าย	252,723,461	262,374,719	(3.7%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	298,770,804	323,486,857	(7.6%)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(46,265,812)	(366,569,493)	87.4%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	252,504,992	(43,082,636)	686.1%

14.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,248.04 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,848.10 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 335.54 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ จำนวน 35.76 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 28.64 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,848,102,930	3,878,458,362
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	243,408,638	234,285,323
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92,133,229	174,989,246
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	5,310,578
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	35,757,988	28,186,237
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	7,077,957	9,996,255
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	2,270	9,173
เงินมัดจำ	11,832,700	11,832,700

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์อื่น	9,731,244	17,770,659
รวมสินทรัพย์	4,248,046,956	4,360,838,533

14.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มี จำนวน 879.77 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 76.16 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 112.17 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 687.60 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 3.84 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เจ้าหนี้การค้า	16,729,819	22,761,412
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	41,993,560	42,793,400
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	17,437,824	22,642,324
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	112,168,839	139,192,063
เงินกู้ยืมระยะยาว	687,600,000	768,200,000
หนี้สินอื่น	3,840,076	6,777,792
รวมหนี้สิน	879,770,118	1,002,366,991

14.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 3,368.28 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1330 บาทต่อหน่วย

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,300,649,359	3,401,553,040
กำไรสะสม	67,627,479	(43,081,498)
สินทรัพย์สุทธิ	3,368,276,838	3,358,471,542
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.1330	9.1064
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด	368,800,000	368,800,000
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		

14.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 92.13 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 284.71 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงลดลงจากงวดดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 140.70 ล้านบาท

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 367.56 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จำนวน 100.90 ล้านบาท การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จำนวน 141.80 ล้านบาท การจ่ายชำระหนี้ระยะยาว จำนวน 80.60 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 44.26 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	284,707,003	425,402,643
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(367,563,020)	(363,385,225)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(82,856,017)	62,017,418
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี / งวด	174,989,246	112,971,828
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี / งวด	92,133,229	174,989,246

14.4 อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
อัตราการกู้ยืมและก่อภาระผูกพันต่อสินทรัพย์รวม (%)	16.19%	17.62%	17.43%
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	8.20 เท่า	7.74 เท่า	7.90 เท่า
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%)	8.16%	8.69%	8.26%

14.5 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

โปรดดูรายละเอียดภายใน ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ หัวข้อที่ 6 ข้อมูลสำคัญอื่น

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย

Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)



(นายเอกกมล ณ ระนอง)

ผู้อำนวยการอาวุโส

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

12 มีนาคม 2569

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449