

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

| งบการเงินสำหรับปี | ผู้สอบบัญชี          | สำนักงานสอบบัญชี                            |
|-------------------|----------------------|---|
| 2566              | นางสาวสุจิตรา มะเสนา | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด |
| 2565              | นางสาวสุจิตรา มะเสนา | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด |
| 2564              | นางสาวสุจิตรา มะเสนา | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด |

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

### 1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

| รายการ (หน่วย : บาท)                                    | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2564 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 4,242,168,661               | 4,722,357,711               | 4,629,225,928               |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน    | 184,586,072                 | 276,729,814                 | 208,022,405                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                          | 112,971,828                 | 121,701,480                 | 173,162,339                 |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ                    | 128,793,867                 | 24,854,300                  | 14,810,195                  |
| ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ                                | 9,640,755                   | 8,352,981                   | 17,603,842                  |
| ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ                                  | 8,381                       | 74,077                      | 56,306                      |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                 | -                           | 52,232                      | 581,807                     |
| เงินมัดจำ   | 11,832,700                  | 10,523,200                  | 10,523,200                  |
| สินทรัพย์อื่น   | 7,863,828                   | 16,132,737                  | 13,011,464                  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                     | <b>4,697,866,092</b>        | <b>5,180,778,532</b>        | <b>5,066,997,486</b>        |
| เจ้าหนี้การค้า  | 26,499,133                  | 24,971,868                  | 13,450,109                  |
| เจ้าหนี้เงินและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                       | 45,437,905                  | 48,996,455                  | 72,695,181                  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า                    | 4,328,349                   | 25,422,425                  | 23,269,235                  |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ                               | 129,863,532                 | 131,058,606                 | 107,102,401                 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                       | 818,800,000                 | 869,400,000                 | 920,000,000                 |
| หนี้สินอื่น   | 7,740,780                   | 1,996,124                   | 1,838,475                   |

| รายการ (หน่วย : บาท)                                      | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2564 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>รวมหนี้สิน</b>   | <b>1,032,669,699</b>        | <b>1,101,845,478</b>        | <b>1,138,355,401</b>        |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                     | <b>3,665,196,393</b>        | <b>4,078,933,054</b>        | <b>3,928,642,085</b>        |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์                           | 3,581,306,160               | 3,620,030,160               | 3,620,030,160               |
| กำไรสะสม  | 83,890,233                  | 458,902,894                 | 308,611,925                 |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                     | <b>3,665,196,393</b>        | <b>4,078,933,054</b>        | <b>3,928,642,085</b>        |
| <b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>                       | <b>9.9381</b>               | <b>11.0600</b>              | <b>10.6525</b>              |
| <b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด</b> | <b>368,800,000</b>          | <b>368,800,000</b>          | <b>368,800,000</b>          |

## 1.2 งบกำไรขาดทุน

| รายการ (หน่วย : บาท)  | 1 มกราคม 2566 –<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | 1 มกราคม 2564 -<br>31 ธันวาคม 2564 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ   | 604,346,639                        | 593,305,699                        | 569,034,589                        |
| รายได้ดอกเบี้ย  | 3,130,843                          | 786,816                            | 653,512                            |
| รายได้อื่น  | 10,508,510                         | 11,213,973                         | 10,150,926                         |
| <b>รวมรายได้</b>  | <b>617,985,992</b>                 | <b>605,306,488</b>                 | <b>579,839,027</b>                 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ   | 13,247,410                         | 13,769,319                         | 13,513,554                         |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์   | 8,600,653                          | 8,872,046                          | 8,739,048                          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน  | 1,215,530                          | 1,177,523                          | 1,187,153                          |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์   | 55,667,910                         | 53,872,931                         | 52,040,542                         |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ   | 1,586,100                          | 1,556,155                          | 1,513,300                          |
| ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย  | 52,232                             | 529,575                            | 529,575                            |
| ต้นทุนการเช่าและบริการ  | 153,360,308                        | 141,944,769                        | 136,773,883                        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร   | 2,444,415                          | 11,741,393                         | 2,285,751                          |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 48,309,376                         | 38,819,381                         | 39,100,000                         |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>  | <b>284,483,934</b>                 | <b>272,283,092</b>                 | <b>255,682,806</b>                 |
| <b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>   | <b>333,502,058</b>                 | <b>333,023,396</b>                 | <b>324,156,221</b>                 |
| รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า<br>ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                   | (481,999,001)                      | 83,799,910                         | 43,741,175                         |
| รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า<br>ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ<br>ขาดทุน | 6,828                              | 14,477                             | (57,017)                           |
| <b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>   | <b>(481,992,173)</b>               | <b>83,814,387</b>                  | <b>43,684,158</b>                  |
| <b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>  | <b>(148,490,115)</b>               | <b>416,837,783</b>                 | <b>367,840,379</b>                 |

### 1.3 งบกระแสเงินสด

| รายการ (หน่วย : บาท)  | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | 1 มกราคม 2564 -<br>31 ธันวาคม 2564 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน   | (148,490,115)                      | 416,837,783                        | 367,840,379                        |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์   | (14,045,193)                       | (3,963,916)                        | -                                  |
| การซื้อเงินลงทุน  | (539,553,154)                      | (642,017,215)                      | (652,421,063)                      |
| การจำหน่ายเงินลงทุน   | 634,000,000                        | 574,054,665                        | 592,399,773                        |
| การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี  | 52,232                             | 529,575                            | 529,575                            |
| การตัดจำหน่ายส่วนต่อจากเงินลงทุนในพันธบัตร  | (2,296,276)                        | (730,382)                          | (164,080)                          |
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ  | (103,939,567)                      | (10,044,105)                       | (303,044)                          |
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่างวด   | (1,287,774)                        | 9,250,861                          | (9,738,458)                        |
| การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ   | (1,309,500)                        | -                                  | -                                  |
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น   | 8,268,909                          | (3,121,273)                        | 10,107,688                         |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า  | 4,753,594                          | 7,049,944                          | (1,969,478)                        |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย   | 2,219,205                          | (24,856,293)                       | 22,317,601                         |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า  | (21,094,076)                       | 2,153,190                          | (14,993,257)                       |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ   | (1,195,074)                        | 23,956,205                         | (14,768,866)                       |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น   | 5,744,656                          | 157,649                            | (1,073,828)                        |
| ดอกเบี้ยรับ   | (834,567)                          | (786,816)                          | (653,512)                          |
| รับดอกเบี้ย   | 900,262                            | 769,045                            | 643,145                            |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 48,309,376                         | 38,819,381                         | 39,100,000                         |
| รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม<br>ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                        | 481,999,001                        | (83,799,910)                       | (43,741,175)                       |
| รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า<br>ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ<br>ขาดทุน | (6,828)                            | (14,477)                           | 57,017                             |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>   | <b>352,195,111</b>                 | <b>304,243,911</b>                 | <b>293,168,417</b>                 |
| จ่ายดอกเบี้ย  | (45,078,217)                       | (38,557,956)                       | (39,100,000)                       |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาว   | (50,600,000)                       | (50,600,000)                       | -                                  |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส   | (226,522,546)                      | (266,546,814)                      | (288,475,006)                      |
| การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส   | (38,724,000)                       | -                                  | -                                  |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>   | <b>(360,924,763)</b>               | <b>(355,704,770)</b>               | <b>(327,575,006)</b>               |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>   | <b>(8,729,652)</b>                 | <b>(51,460,859)</b>                | <b>(34,406,589)</b>                |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด   | 121,701,480                        | 173,162,339                        | 207,568,928                        |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด</b>   | <b>112,971,828</b>                 | <b>121,701,480</b>                 | <b>173,162,339</b>                 |

## 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 2.1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวม เท่ากับ 617.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.1% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า 229.05 ล้านบาท ค่าบริการ 375.30 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 3.13 ล้านบาท และรายได้อื่น 10.51 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 229.05 ล้านบาท ลดลง 1.4% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับการรับรู้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
- รายได้ค่าบริการ 375.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.0% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 271.55 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับการรับรู้ค่าบริการตามสัญญาบริการด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 101.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.9% จากปีก่อน สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
  - รายได้ค่าที่จอดรถ 2.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.5% จากปีก่อน เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ที่มีการกลับเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น

| รายการ (หน่วย บาท) | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง<br>(ร้อยละ) |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| รายได้ค่าเช่า      | 229,048,747                        | 232,282,432                        | (1.4%)                  |
| รายได้ค่าบริการ    | 375,297,893                        | 361,023,267                        | 4.0%                    |
| ดอกเบี้ยรับ        | 3,130,843                          | 786,616                            | 297.9%                  |
| รายได้อื่น         | 10,508,510                         | 11,213,973                         | (6.3%)                  |
| <b>รวมรายได้</b>   | <b>617,985,992</b>                 | <b>605,306,488</b>                 | <b>2.1%</b>             |

#### 2.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2566 เท่ากับ 284.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.5% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย ต้นทุนการเช่าและบริการ 153.36 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 80.32 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.44 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.05 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 48.31 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 153.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.0% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ รวมเป็นจำนวน 80.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.3% จากปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวเนื่องจากค่าขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้สิ้นสุดลงในวันที่ 28 กันยายน 2565 ส่งผลให้กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวในปี 2565
- ต้นทุนทางการเงิน 48.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.4% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย MLR

| รายการ (หน่วย : บาท)               | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง<br>(ร้อยละ) |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ              | 13,247,410                         | 13,769,319                         | (3.8%)                  |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์      | 8,600,653                          | 8,872,046                          | (3.1%)                  |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน             | 1,215,530                          | 1,177,523                          | 3.2%                    |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์  | 55,667,911                         | 53,872,931                         | 3.3%                    |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                | 1,586,100                          | 1,556,155                          | 1.9%                    |
| ค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชีตัดจำหน่าย | 52,232                             | 529,575                            | (90.1%)                 |
| ต้นทุนการเช่าและบริการ             | 153,360,308                        | 141,944,769                        | 8.0%                    |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร              | 2,444,415                          | 11,741,393                         | (79.2%)                 |
| ต้นทุนทางการเงิน                   | 48,309,376                         | 38,819,381                         | 24.4%                   |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>               | <b>284,483,934</b>                 | <b>272,283,092</b>                 | <b>4.5%</b>             |

### 2.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 333.50 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อนถึงแม้ว่าอัตราการเช่าจะลดลง โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง ขณะที่กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 148.49 ล้านบาท ลดลง 135.6% โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

| รายการ (หน่วย : บาท)                   | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง<br>(ร้อยละ) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| รวมรายได้                              | 617,985,992                        | 605,306,488                        | 2.1%                    |
| รวมค่าใช้จ่าย                          | 284,483,934                        | 272,283,092                        | 4.5%                    |
| <b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>            | <b>333,502,058</b>                 | <b>333,023,396</b>                 | <b>0.1%</b>             |
| รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน | (481,992,173)                      | 83,814,387                         | (675.1%)                |

| รายการ (หน่วย : บาท)                              | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง<br>(ร้อยละ) |
|---|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | (148,490,115)                      | 416,837,783                        | (135.6%)                |

## 2.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

### 2.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,697.87 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,242.17 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 297.57 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น ๆ จำนวน 29.35 ล้านบาท

| รายการ (หน่วย : บาท)                                    | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 4,242,168,661               | 4,722,357,711               |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน    | 184,586,072                 | 276,729,814                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                          | 112,971,828                 | 121,701,480                 |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ                    | 128,793,867                 | 24,854,300                  |
| ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ                                | 9,640,755                   | 8,352,981                   |
| ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ                                  | 8,381                       | 74,077                      |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                 | -                           | 52,232                      |
| เงินมัดจำ   | 11,832,700                  | 10,523,200                  |
| สินทรัพย์อื่น   | 7,863,828                   | 16,132,737                  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                     | <b>4,697,866,092</b>        | <b>5,180,778,532</b>        |

### 2.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หนี้สินรวม มีจำนวน 1,032.67 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 76.27 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 129.86 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 818.80 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 7.74 ล้านบาท

| รายการ (หน่วย : บาท)              | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| เจ้าหนี้การค้า                    | 26,499,133                  | 24,971,868                  |
| เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 45,437,905                  | 48,996,455                  |

| รายการ (หน่วย : บาท)                 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | 4,328,349                   | 25,442,425                  |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ            | 129,863,532                 | 131,058,606                 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                    | 818,800,000                 | 869,400,000                 |
| หนี้สินอื่น                          | 7,740,780                   | 1,996,124                   |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                    | <b>1,032,669,699</b>        | <b>1,101,845,478</b>        |

### 2.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 3,665.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.9381 บาทต่อหน่วย

| รายการ (หน่วย : บาท)   | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์                                 | 3,581,306,160               | 3,620,030,160               |
| กำไรสะสม   | 83,890,233                  | 458,902,894                 |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>  | <b>3,665,196,393</b>        | <b>4,078,933,054</b>        |
| <b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>                                    | <b>9.9381</b>               | <b>11.0600</b>              |
| <b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)</b> | <b>368,800,000</b>          | <b>368,800,000</b>          |

### 2.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 112.97 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 352.20 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากงวดดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 47.95 ล้านบาท

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 360.92 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 226.52 ล้านบาท การจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 50.60 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 45.08 ล้านบาท และการคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 38.72 ล้านบาท



| รายการ (หน่วย : บาท)                                    | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน          | 352,195,111                        | 304,243,911                        |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน          | (360,924,763)                      | (355,704,770)                      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ    | (8,729,652)                        | (51,460,859)                       |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี / งวด</b>  | <b>121,701,480</b>                 | <b>173,162,339</b>                 |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี / งวด</b> | <b>112,971,828</b>                 | <b>121,701,480</b>                 |

## 2.4 อัตราส่วนทางการเงิน

| รายการ  | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2564 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| อัตรากำไรสุทธิและก่อนภาษีต่อสินทรัพย์รวม (%)  | 17.43%                      | 16.78%                      | 18.16%                      |
| อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)   | 7.90 เท่า                   | 9.58 เท่า                   | 9.29 เท่า                   |
| อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%) | 8.26%                       | 7.32%                       | 7.33%                       |

## 2.5 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

- โปรดดูรายละเอียดภายใน ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ หัวข้อที่ 6 ข้อมูลสำคัญอื่น

### 3. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
Krungthai Asset Management

## ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิกะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

13 มีนาคม 2567

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449





หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
Krungthai Asset Management

## Opinion of the Trustee

To Trust unitholders of Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust

I, Krung Thai Asset Management Public Company Limited, as the Trustee of Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust ("the Trust"), has supervised and monitored the management of the Trust managed by BBL Asset Management Company Limited for the accounting period from 1<sup>st</sup> January 2023 to 31<sup>st</sup> December 2023.

I am of the opinion that BBL Asset Management Company Limited has reasonably and appropriately performed its duties in managing the Trust in accordance with the objectives specified in the Trust Deed, the prospectus and provisions under Securities and Exchange Act B.E. 2535, and Trust for Transactions in Capital Market Act B.E.2550.

Trustee

Krung Thai Asset Management Public Company Limited

(Mr. Piraj Migasena)

Executive Vice President

Krung Thai Asset Management Public Company Limited

13 March 2024

Property & Infrastructure Fund and Trust Business Dept

Tel : +66 2686-6100 Ext. 6149, 6151, 6449

