

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงินของ PROSPECT REIT

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2563	นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2564	นางสาวชรินทร์ นพรมภา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2565	นางสาวชรินทร์ นพรมภา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2566	นางสาวชรินทร์ นพรมภา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับ รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทาง บัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับ ปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทาง บัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



13.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	หน่วย (บาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	200,464,248	130,070,632	232,392,426	242,412,237
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,119,630,000	3,348,721,597	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	43,129,729	21,653,132	22,959,222	24,533,504
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,267	686	254	103
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	38,959,968	27,654,858	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	14,471,325	8,532,351	5,309,689	759,667
สินทรัพย์อื่น	2,399,574	1,743,057	1,636,287	638,542
รวมสินทรัพย์	5,419,057,311	3,538,376,313	3,623,913,573	3,706,052,195
หนี้สิน				
เจ้าหนี้	6,146,904	1,694,415	2,099,359	2,248,805
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21,485,345	14,322,790	21,113,256	14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4,443,411	1,100,871	892,248	2,445,617
เงินมัดจำจากผู้เช่า	191,508,448	166,679,570	165,628,230	175,850,873
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	5,863,751	3,727,036	4,294,569	282,061
เงินกู้ยืม	1,646,205,592	972,687,998	1,027,813,379	1,039,613,476

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
หนี้สินตามสัญญาเช่า	54,168,125	-	-	-
หนี้สินอื่น	3,399,047	5,049,475	6,621,057	6,908,326
รวมหนี้สิน	1,933,220,623	1,165,262,155	1,228,462,098	1,241,498,216
สินทรัพย์สุทธิ	3,485,836,688	2,373,114,158	2,395,451,475	2,464,553,979
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.4697 และหน่วยทรัสต์จำนวน 130,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และหน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.4697 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, มูลค่าหน่วยละ 9.6672 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และมูลค่าหน่วยละ 10 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,490,076,500	2,320,076,500	2,368,464,000	2,450,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.2441 บาท และหน่วยทรัสต์จำนวน 130,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.7635 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และหน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.2441 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, มูลค่าหน่วยละ 9.4416 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และมูลค่าหน่วยละ 9.7744 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,404,062,539	2,264,808,426	2,313,195,927	2,394,731,927
กำไรสะสม	81,774,149	108,305,732	82,255,548	69,822,052

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์สุทธิ	3,485,836,688	2,373,114,158	2,395,451,475	2,464,553,979
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.2955	9.6861	9.7773	10.0594

13.3 งบกำไรขาดทุน

	หน่วย (บาท)			
รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจดทะเบียนทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	508,661,147	432,551,320	438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	280,887	69,844	37,402	143,370
รายได้เศษตามสัญญาตกลงกระทำการ	26,511,353	-	-	-
รายได้อื่น	32,132,722	12,589,574	4,418,805	20,723
รวมรายได้	567,586,109	445,210,738	443,196,643	152,545,081
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55,183,390	44,332,596	44,833,093	14,763,038
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	16,029,262	11,343,167	11,413,458	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,752,301	7,582,345	7,728,097	3,020,674

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,055,624	1,097,622	938,751	311,944
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	63,198,841	48,444,401	35,716,598	10,702,467
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	4,748,420	1,791,304	1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,138,423	2,770,977	2,756,894	1,240,178
ต้นทุนทางการเงิน	86,699,268	43,013,567	43,809,083	16,345,469
รวมค่าใช้จ่าย	239,805,529	160,375,979	148,820,424	53,075,054
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	327,780,580	284,834,759	294,376,219	99,470,027
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	862,709	1,004,100	464,371	1,363
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,941,707	(604,269)	264,026	410,874
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	(88,717,098)	(76,660,000)	(85,813,829)	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(85,912,682)	(76,260,169)	(85,085,432)	412,237
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	241,867,898	208,574,590	209,290,787	99,882,264

13.4 งบกระแสเงินสด

หน่วย: (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	241,867,898	208,574,590	209,290,787	99,882,264
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้ เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(862,709)	(1,004,100)	(464,371)	(1,363)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(1,941,707)	604,269	(264,026)	(410,874)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	88,717,098	76,660,000	85,813,829	-
คำตัดจำหน่ายค่าธรรมนิยมเงินกู้ยืม	1,526,262	1,312,119	1,324,903	480,976
ต้นทุนทางการเงิน	85,173,006	41,701,448	42,484,180	15,864,493
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,803,781,171)	(292,900,000)	(337,730,000)	(272,000,000)
การขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(245,700,000)	(81,781,597)	-	(3,429,413,829)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	178,110,800	395,621,635	348,478,198	30,000,000

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้ดอกเบี้ย	(280,887)	(69,844)	(37,402)	(143,370)
รับดอกเบี้ย	279,306	69,412	37,251	143,267
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น	(11,305,110)	(9,639,173)	(9,721,372)	(8,294,313)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(5,939,174)	(3,222,662)	(4,550,022)	(759,667)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(656,517)	(106,770)	(997,745)	(638,542)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4,452,489	(404,944)	(149,446)	2,248,805
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,650,428)	(1,571,582)	(287,269)	6,908,326
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,136,715	(567,533)	4,012,508	282,061
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	7,162,555	(6,790,466)	6,964,198	14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,342,540	208,623	(1,553,369)	2,445,617
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	24,828,878	1,051,340	(10,222,643)	175,850,873
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	1,434,520,156	327,744,765	332,428,189	(3,363,406,218)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายดอกเบี้ย	(83,480,000)	(41,701,448)	(42,484,180)	(15,864,493)
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	-	-	-	(10,867,500)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจดทะเบียนทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	691,991,732	-	-	1,050,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(20,000,400)	(56,437,500)	(13,125,000)	-
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	1,139,254,113	-	-	2,450,000,000
จ่ายค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย	-	-	-	(55,268,073)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(268,399,481)	(182,524,407)	(196,857,291)	(30,060,212)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	(48,387,500)	(81,536,000)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,369,211)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,455,996,753	(329,050,855)	(334,002,471)	3,387,939,722
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	21,476,597	(1,306,090)	(1,574,282)	24,533,504
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	21,653,132	22,959,222	24,533,504	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	43,129,729	21,653,132	22,959,222	24,533,504
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ทรัพย์สินที่เพิ่มมาจากการทำสัญญาเช่า	55,844,329	-	-	-

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการดังกล่าว

ทำให้ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 567.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.49 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานของปี 2565 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น ๆ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

และหากเทียบผลการดำเนินงานจริงกับประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (Pro Forma) ที่ PROSPECT REIT ได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นั้น ผลการดำเนินงานจริงมีรายได้รวมน้อยกว่าที่ประมาณการ 45.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.41 ค่าใช้จ่ายรวมมากกว่าที่ประมาณการ 3.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.63 และรายได้สุทธิน้อยกว่าที่ประมาณการ 49.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.06 ทั้งนี้การรับรู้รายได้จากทรัพย์สินใหม่ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้นยังไม่เต็มรอบ 1 ปี ตามช่วงเวลาประมาณการ จึงเห็นผลการดำเนินงานจริงมีความแตกต่างเล็กน้อย ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น

หน่วย (ล้านบาท)

รายการ	Pro Forma 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	613.00	567.59	(7.41)
รวมค่าใช้จ่าย	235.96	239.81	1.63
รายได้สุทธิ	377.04	327.78	(13.06)

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายได้รวม 445.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.45 จากผลการดำเนินงานของปี 2564, 31 ธันวาคม 2564 มีรายได้รวม 443.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.53 จากผลการดำเนินงานในปี 2563 ที่ไม่เต็มรอบปี (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

โดยมีค่าใช้จ่ายรวม 239.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.53 จากผลการดำเนินงานในปี 2565, มีค่าใช้จ่ายรวม 160.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.76 จากผลการ

ดำเนินงานในปี 2564, และมีค่าใช้จ่าย 148.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.37 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2563 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าธรรมเนียมต่างๆ

ซึ่งส่งผลให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 327.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.08 จากผลการดำเนินงานในปี 2565, เท่ากับ 284.83 ล้านบาท ลดลง 9.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.24 จากผลการดำเนินงานในปี 2564 และ 294.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 195.94 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2563

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัสต์

1) รายได้

PROSPECT REIT มีรายได้รวม ณ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ 567.59 ล้านบาท, 445.21 ล้านบาท, 443.20 ล้านบาท และ 152.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1, 2, 3 และ X44 (BFTZ 1, 2, 3 และ X44) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ร้อยละ 95.95, 93.04, ร้อยละ 93.75 และร้อยละ 95.00 ตามลำดับ ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	508,661,147	432,551,320	438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	280,887	69,844	37,402	143,370
รายได้ผลตอบแทนสัญญาตกลงกระทำการ	26,511,353	-	-	-
รายได้อื่น	32,132,722	12,589,574	4,418,805	20,723
รวมรายได้	567,586,109	445,210,738	443,196,643	152,545,081

2) ค่าใช้จ่าย

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม ณ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ 239.81 ล้านบาท, 160.38 ล้านบาท, 148.82 ล้านบาท และ 53.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารของทรัสต์ และต้นทุนทางการเงิน เป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,050 ล้านบาท (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1) และ 700 ล้านบาท (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ 3) ตามลำดับ ซึ่งตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 PROSPECT REIT โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 มีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนทางการเงิน	86,699,268	43,013,567	43,809,083	16,345,469
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55,183,390	44,332,596	44,833,093	14,763,038
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	63,198,841	48,444,401	35,716,598	10,702,467
ค่าธรรมเนียมการจัดการของทรัสต์	16,029,262	11,343,167	11,413,458	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,752,301	7,582,345	7,728,097	3,020,674
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารของทรัสต์	4,748,420	1,791,304	1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,138,423	2,770,977	2,756,894	1,240,178
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,055,624	1,097,622	938,751	311,944
รวมค่าใช้จ่าย	239,805,529	160,375,979	148,820,424	53,075,054

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สิ้นทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,419.06 ล้านบาท, 3,538.38 ล้านบาท, 3,623.91 ล้านบาท และ 3,706.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิกรรม และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิกรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งนำไปลงทุนในกองทุนรวม โดยสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิกรรม	200,464,248	3,348,721,597	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิกรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5,119,630,000	130,070,632	232,392,436	242,412,237
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	43,129,729	21,653,132	22,959,222	24,533,504
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	38,959,968	27,654,858	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	14,471,525	8,532,351	5,309,689	759,667
สินทรัพย์อื่น	2,399,574	1,743,057	1,636,287	638,542
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,267	686	254	103
รวมสินทรัพย์	5,419,057,311	3,538,376,313	3,623,913,573	3,706,052,195

2) หนี้สิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีหนี้สินรวมจำนวน 1,933.22 ล้านบาท, 1,165 ล้านบาท, 1,228.46 ล้านบาท และ 1,241.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมีดชำระจากผู้เช่า เป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของตู้เช่าตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ โดยหนี้สินประกอบด้วย

รายการ	หน่วย (บาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
หนี้สิน				
เงินกู้ยืม	1,646,205,592	972,687,998	1,027,813,379	1,039,613,476
เงินมีดชำระจากผู้เช่า	191,508,448	166,679,570	165,628,230	175,850,873
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21,485,345	14,322,790	21,113,256	14,149,058
หนี้สินอื่น	3,399,047	5,049,475	6,621,057	6,908,326
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4,443,411	1,100,871	892,248	2,445,617
เจ้าหนี้อื่น	6,146,904	1,694,415	2,099,359	2,248,805
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	5,863,751	3,727,036	4,294,569	282,061
รวมหนี้สิน	1,933,220,623	1,165,262,155	1,228,462,098	1,241,498,216

3) สินทรัพย์สุทธิ

วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 3,485.84 ล้านบาท, 2,373.11 ล้านบาท, 2,395.45 ล้านบาท และ 2,464.55 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.2955, 9.6861, 9.7773 และ 10.0594 ตามลำดับ

14.1.3 งบกระแสเงินสด

วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 43.13 ล้านบาท, 21.65 ล้านบาท, 22.96 ล้านบาท และ 24.53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. ในปี 2566 PROSPECT REIT มีเงินใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,434.52 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (BFTZ 2) และ โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (BFTZ 3) ในปี 2565 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 327.74 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น และมีการนำเงินบางส่วนไปลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการ X44 ในปี 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 332.43 ล้านบาท ซึ่งมาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น โดย PROSPECT REIT นำเงินไปลงทุนในกองทุนเพื่อหาผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,363.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน (BFTZ 1) และค่าบริการการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
2. ในปี 2566 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,455.99 ล้านบาท โดยการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (BFTZ 2) และ โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (BFTZ 3) มีเงินสดรับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าว ในปี 2565 และ 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 329.05 ล้านบาท และ 334.00 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลดทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และมีการทยอยคืนเงินกู้ระยะยาวบางส่วน และในปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,387.94 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการขายหน่วยทรัสต์จัดตั้งกองทรัสต์ และ เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,434,520,156)	327,744,765	332,428,189	(3,363,406,218)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,455,996,753	(329,050,855)	(334,002,471)	3,387,939,722
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	21,476,597	(1,306,090)	(1,574,282)	24,533,504
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565/ 1 มกราคม 2564/ 14 สิงหาคม 2563	21,653,132	22,959,222	24,533,504	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	43,129,729	21,653,132	22,959,222	24,533,504

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

จากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่เกิดขึ้นในปี 2566 ไม่ว่าจะเป็นระหว่างรัสเซีย – ยูเครน และ อิสราเอล - กลุ่มฮามาส ยังไม่สามารถประเมินได้ว่าจะมีการขยายความขัดแย้งไปในพื้นที่ใกล้เคียงอีกหรือไม่ รวมถึงสงครามทางการค้าระหว่างประเทศมหาอำนาจ ได้แก่ จีน – สหรัฐฯ ซึ่งมีปัญหาความขัดแย้งมาตั้งแต่ปี 2561 ซึ่งอาจจะมีผลต่อการดำเนินงานของผู้เช่าในโครงการของ PROSPECT REIT ได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารจัดการโรงงานและคลังสินค้า อาทิ มีการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันเพื่อรองรับประเภทธุรกิจที่หลากหลาย การประสานงานและช่วยเหลือผู้ประกอบการสำหรับการขอใบอนุญาตประกอบกิจการต่างๆ การให้คำปรึกษาและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ระบบบำบัดน้ำเสีย การบริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง บริการเครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุกทุก เป็นต้น และมีการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินให้ตรงตามความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลายและรักษาคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมให้เช่า โดยจัดให้มีการสำรองค่าใช้จ่ายปรับปรุงทรัพย์สิน (CapEx reserve) ให้เพียงพอ เพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้มีคุณภาพที่ดีและมีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งได้ในระยะยาว และเพื่อให้ผู้เช่ามีความมั่นใจต่อทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบันให้ต่อสัญญาต่อเนื่อง และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ได้เป็นอย่างดี

ส่วนของการลงทุนเพิ่มเติมในปี 2567 PROSPECT REIT มีแผนศึกษาความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และมีเป้าหมายลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบ Freehold มากขึ้น เพื่อเพิ่มขนาดสินทรัพย์รวมและเสถียรภาพของ PROSPECT REIT

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใด ดังนั้นนักลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้