

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงินของ PROSPECT REIT

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2566	นางสาวชรินทร์ นพรมภา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2567	นางสาวชรินทร์ นพรมภา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2568	นางสาวชรินทร์ นพรมภา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทาง

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	<p>บัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</p>



13.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	หน่วย (บาท)		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าตามมูลค่าตลาด	316,965,125	207,790,418	200,464,248
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,578,219,963	5,064,310,000	5,119,630,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	57,050,244	23,878,220	43,129,729
ดอกเบี้ยค้างรับ	634	535	2,267
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	55,625,745	26,578,798	38,959,968
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	32,613,837	34,415,240	14,471,325
สินทรัพย์อื่น	13,472,702	2,284,783	2,399,574
รวมสินทรัพย์	10,053,948,250	5,359,257,994	5,419,057,311
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	1,724,195	1,404,942	6,146,904
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	45,848,835	19,081,760	21,485,345
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	5,302,868	2,825,714	4,443,411
เงินมัดจำจากผู้เช่า	381,952,251	203,866,955	191,508,448
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	12,058,868	7,891,372	5,863,751
เงินกู้ยืม	3,848,559,172	1,617,851,239	1,646,205,592



รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
หนี้สินตามสัญญาเช่า	226,673,256	53,926,661	54,168,125
หนี้สินอื่น	3,253,892	2,568,345	3,399,047
รวมหนี้สิน	4,525,373,337	1,909,416,988	1,933,220,623
สินทรัพย์สุทธิ	5,528,574,913	3,449,841,006	3,485,836,688
ทุนจดทะเบียน	5,391,926,500	3,482,501,500	3,490,076,500
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	5,261,337,380	3,396,487,539	3,404,062,539
กำไรสะสม	267,237,533	53,353,467	81,774,149
สินทรัพย์สุทธิ	5,528,574,913	3,449,841,006	3,485,836,688
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.5847	9.1995	9.2955

13.3 จบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	หน่วย (บาท)
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	842,286,724	578,107,212	508,661,147	
รายได้ดอกเบี้ย	359,345	334,353	280,887	
รายได้ขยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	1,029,813	26,511,353	

[Signature]

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	84,623,749	(50,545,747)	(85,912,682)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	577,925,840	285,941,245	241,867,898

13.4 งบกระแสเงินสด

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	577,925,840	285,941,245	241,867,898
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(6,009,935)	(2,306,938)	(862,709)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,856,211	(2,467,315)	(1,941,707)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(80,470,025)	55,320,000	88,717,098

AK

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนิยาม	2,471,451	1,646,247	1,526,262
ต้นทุนทางการเงิน	143,616,317	98,590,099	85,173,006
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(340,000,000)	(250,443,500)	(245,700,000)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,258,665,755)	-	(1,803,781,171)
เงินสตรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	234,979,017	247,891,583	178,110,800
รายได้ดอกเบี้ย	(359,345)	(334,353)	(280,887)
รับดอกเบี้ย	359,246	336,085	279,306
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	(29,046,947)	12,381,170	(11,305,110)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	1,801,403	(19,943,715)	(5,939,174)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(11,187,919)	114,791	(656,517)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	319,253	(4,741,962)	4,452,489
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	685,547	(830,702)	(1,650,428)
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4,167,496	2,027,621	2,136,715
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	26,767,075	(2,403,585)	7,162,555
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,477,154	(1,617,697)	3,342,540
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	178,085,296	12,358,507	24,828,878



รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,550,228,620)	431,517,581	(1,434,520,156)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย	(138,550,161)	(95,903,559)	(83,480,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	2,275,237,282	-	691,991,732
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(47,000,800)	(30,000,600)	(20,000,400)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	1,892,224,841	-	1,139,254,113
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(364,041,774)	(314,361,927)	(268,399,481)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(27,375,000)	(7,575,000)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(7,093,744)	(2,928,004)	(3,369,211)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	3,583,400,644	(450,769,090)	1,455,996,753
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	33,172,024	(19,251,509)	21,476,597
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	23,878,220	43,129,729	21,653,132
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	57,050,244	23,878,220	43,129,729
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
ทรัพย์สินที่เพิ่มมาจากการทำสัญญาเช่า	174,774,183	-	55,844,329



14.ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 877.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 277.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.35% เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานของปี 2567 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และครั้งที่ 4

เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงและส่วนควบของที่ดินบางส่วน และในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคารบางส่วนของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และ 2) สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและส่วนควบของที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคารบางส่วนของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ 3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบของที่ดินในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 และ 4) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ 3

และวันที่ 31 ตุลาคม 2568 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนและส่วนควบของที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร (อาคาร 6-GA01) และ 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และส่วนควบของที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร (อาคาร 6-GA03)

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 599.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.61 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานของปี 2566 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

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

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

โดยในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายรวม 383.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.04 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนทางการเงิน และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ, ในปี 2567 มีค่าใช้จ่ายรวม 262.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.64 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนทางการเงินของอัตราดอกเบี้ยที่มีการปรับเพิ่มขึ้น, ปี 2566 มีค่าใช้จ่ายรวม 239.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.53 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าธรรมเนียมต่างๆ

ทั้งนี้ทำให้ PROSPECT REIT ในปี 2568 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 493.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 156.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.60 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า, ปี 2567 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 336.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.66 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า, ปี 2566 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 327.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.08 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า



14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัสต์

1) รายได้

PROSPECT REIT มีรายได้รวม ณ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ 877.27 ล้านบาท 567.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1, 2, 3, 6 และ X44 (BFTZ 1, 2, 3, 6 และ X44) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 2566 อยู่ที่ร้อยละ 99.43 ร้อยละ 96.78 และร้อยละ 95.82 ตามลำดับ ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	842,286,724	578,107,212	508,661,147
รายได้ดอกเบี้ย	359,345	334,353	280,887
รายได้พิเศษตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	1,029,813	26,511,353
รายได้อื่น	34,624,920	19,942,203	32,132,722
รวมรายได้	877,270,989	599,413,581	567,586,109

2) ค่าใช้จ่าย

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม ณ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ 383.97 ล้านบาท และ 239.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดย

ค่าใช้จ่ายส่วนใหญเป็นค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารของทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารของทรัพย์สิน และการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน วงเงิน 1,050 ล้านบาท (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โครงการบางกอกฟรียูโรไนน์ 1) วงเงิน 700 ล้านบาท (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โครงการบางกอกฟรียูโรไนน์ 2 และ 3) วงเงิน 1,450 ล้านบาท (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โครงการบางกอกฟรียูโรไนน์ 1, 2 และ 3) วงเงิน 850 ล้านบาท (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โครงการบางกอกฟรียูโรไนน์ 6) ตามลำดับ ซึ่งมีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวที่กล่าวไว้ข้างต้น ตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2564 ซึ่งค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนทางการเงิน	146,087,768	100,236,346	86,699,268
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	83,838,692	60,369,528	55,183,390
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	99,184,842	64,876,077	63,198,841
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	24,259,430	17,490,674	16,029,262
ค่าธรรมเนียมทรีดี	13,054,021	10,393,780	9,752,301
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	9,037,368	3,716,679	4,748,420
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,026,185	4,176,375	3,138,423
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,480,592	1,667,130	1,055,624
รวมค่าใช้จ่าย	383,968,898	262,926,589	239,805,529

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2566 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,053.95 ล้านบาท 5,359.26 ล้านบาท และ 5,419.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งนำไปลงทุนในกองทุนรวม โดยสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน	316,965,125	207,790,418	200,464,248
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,578,219,963	5,064,310,000	5,119,630,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	57,050,244	23,878,220	43,129,729
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	55,625,745	26,578,798	38,959,968
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	32,613,837	34,415,240	14,471,525
สินทรัพย์อื่น	13,472,702	2,284,783	2,399,574
ดอกเบี้ยค้างรับ	634	535	2,267
รวมสินทรัพย์	10,053,948,250	5,359,257,994	5,419,057,311



2) หนี้สิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2569 PROSPECT REIT มีหนี้สินรวมจำนวน 4,525.37 ล้านบาท และ 1,933.22 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ในส่วนของเงินมัดจำจากผู้เช่าเป็นค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าตามสัญญาที่ตกลงกันได้ และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามสัญญาที่ตกลงกันได้ โดยหนี้สินประกอบด้วย

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
หนี้สิน			
เงินกู้ยืม	3,848,559,172	1,617,851,239	1,646,205,592
เงินมัดจำจากผู้เช่า	381,952,251	203,866,955	191,508,448
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	45,848,835	19,081,760	21,485,345
หนี้สินอื่น	3,253,892	2,568,345	3,399,047
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	5,302,868	2,825,714	4,443,411
เจ้าหนี้อื่น	1,724,195	1,404,942	6,146,904
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	12,058,868	7,891,372	5,863,751
หนี้สินตามสัญญาเช่า	226,673,256	53,926,661	54,168,125
รวมหนี้สิน	4,525,373,337	1,909,416,988	1,933,220,623

หน่วย (บาท)



3) สิ้นทรัพย์สุทธิ

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,528.57 ล้านบาท 3,449.84 ล้านบาท และ 3,485.84 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.5847 9.1995 และ 9.2955 ตามลำดับ

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	5,391,926,500	3,482,501,500	3,490,076,500
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	5,261,337,380	3,396,487,539	3,404,062,539
กำไรสะสม	267,237,533	53,353,467	81,774,149
สินทรัพย์สุทธิ	5,528,574,913	3,449,841,006	3,485,836,688
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.5847	9.1995	9.2955
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด			
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	644,000,000	375,000,000	375,000,000

14.1.3 งบกระแสเงินสด

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 PROSPECT REIT มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 57.05 ล้านบาท 23.88 ล้านบาท และ 43.13 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- 1) ในปี 2568 PROSPECT REIT มีเงินสดที่ใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 3,550.23 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมเดือนมิถุนายนในโครงการบางกอกฟรียอร์ดไซน์ส่วนที่เหลือ (BFTZ1, BFTZ2, BFTZ3) และเดือนตุลาคมลงทุนในโครงการบางกอกฟรียอร์ดไซน์ (BFTZ6) ในปี 2567 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 431.52 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น ปี 2566

- PROSPECT REIT มีเงินใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,434.52 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (BFTZ 2) และ โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (BFTZ 3)
- 2) ในปี 2568 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 3,583.40 ล้านบาท โดยการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1, 2, 3 และ 6 (BFTZ 1, 2, 3, 6) มีเงินสดรับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าว ในปี 2567 มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน จำนวน 450.77 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลดทุนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และมีการทยอยคืนเงินกู้ระยะยาวบางส่วน ปี 2566 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,455.99 ล้านบาท โดยการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (BFTZ 2) และ โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (BFTZ 3) มีเงินสดรับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าว

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,550,228,620)	431,517,581	(1,434,520,156)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,583,400,644	(450,769,090)	1,455,996,753
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	33,172,024	(19,251,509)	21,476,597
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	23,878,220	43,129,729	21,653,132
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	57,050,244	23,878,220	43,129,729

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

1) ปัจจัยด้านมหภาค และแนวโน้มอุตสาหกรรมโลจิสติกส์

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2568 อ้างอิงจากรายงานสภาวะเศรษฐกิจ โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สภาพัฒน์ฯ) มีการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 2.4 และประมาณการในปี 2569 อยู่ในกรอบร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่สูงขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมดิจิทัล อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ รวมถึงปัจจัยสนับสนุนด้านการขยายตัวของการลงทุนภาครัฐภายใต้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ นอกจากนี้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวจะเป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นเดียวกัน โดยมีการคาดการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ประมาณ 35 ล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า และรายได้อยู่ที่ประมาณ 1.65 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 12.2 โดยจะมุ่งเน้นไปที่กลุ่มนักท่องเที่ยวศักยภาพสูงที่มีอัตราการใช้จ่ายที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย นอกจากนี้สถานการณ์เอเลนีโอ/ลานีญาปรับเข้าสู่สภาวะเป็นกลาง (Neutral) จะส่งผลให้มีปริมาณน้ำเพื่อใช้ในการเกษตรมากยิ่งขึ้น เชื้อต่อการเพาะปลูกและการขยายตัวของผลผลิตเกษตร

การดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ได้รับปัจจัยบวกโดยตรงจากการขยายตัวของการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) และนโยบายส่งเสริมการลงทุน โดยในปีที่ผ่านมา มียอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI สูงถึง 3,370 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11) คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 1.88 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 67) ซึ่งเป็นสถิติสูงสุด การลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมจำนวนสูงถึง 2,421 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21) เงินลงทุนรวม 1.36 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66 โดยประเทศ/เขตเศรษฐกิจที่มีมูลค่าขอรับการส่งเสริมสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ สิงคโปร์ฮ่องกง จีน ญี่ปุ่น และสหราชอาณาจักร ในแง่พื้นที่เงินลงทุนส่วนใหญ่เกือบร้อยละ 60 อยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก 1.11 ล้านบาท รองลงมาคือ ภาคกลาง 4.28 แสนล้านบาท ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 1.12 แสนล้านบาท สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติและความพร้อมของประเทศไทยในการรองรับอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูงและอุตสาหกรรมสีเขียว (Green Industries)

นอกจากนี้ ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก (Knight Frank, CBRE และ JLL) ยังประเมินว่าภาคอุตสาหกรรมจะเป็นกลุ่มที่มีอัตราการเติบโตสูง ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า ทั้งรูปแบบ Ready-Built และ Built-to-Suit ในท่าอากาศยาน เช่น บางนา-ตราด และเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีแนวโน้มเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ซึ่งสอดคล้องกับทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT อย่างเต็มที่

อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางแนวโน้มการเติบโต ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและติดตามปัจจัยความเสี่ยงเชิงมหภาคที่อาจเกิดขึ้นในปี 2569 และในอนาคตอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะ ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ และความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ที่อาจยืดเยื้อและส่งผลกระทบต่อความผันผวนของราคาลงทุนที่อาจนำไปสู่ภาวะหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานโลก รวมถึงความไม่แน่นอนของนโยบายกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศที่อาจทวีความรุนแรงขึ้น



2) ปัจจัยด้านการดำเนินงานและการขยายพอร์ตโฟลิโอ

จากการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เพื่อลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 101 ยูนิต โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา เป็นระยะเวลา 30 ปี (พร้อมสิทธิต่อสัญญาอีก 30 ปี) จะเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างและส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินของกองทรัสต์ในอนาคต ทั้งการยกระดับความมั่นคงของรายได้ เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินสร้างใหม่ที่มีคุณภาพดี อัตราการเช่าสูง รวมถึงจะส่งผลให้อายุเฉลี่ยสิทธิการเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ยาวขึ้นเป็น 28 ปี จากเดิมประมาณ 15 ปี ช่วยสร้างความสม่ำเสมอของการส่งต่อผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว ในครั้งนี้กองทรัสต์ได้ขยายฐานทำเลเข้าสู่พื้นที่ EEC เป็นการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลและผู้เช่า เสริมจากทำเลเดิมในโซนสมุทรปราการ พร้อมทั้งมีพื้นที่รองรับทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) ช่วยดึงดูดกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลาย ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง และรักษาระดับอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ให้อยู่ในระดับสูงได้อย่างต่อเนื่อง ภายหลังการเข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 จะทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวม ขยายสู่ระดับกว่า 14,000 ล้านบาท

3) ปัจจัยความท้าทายและการบริหารความเสี่ยง

แม้แนวโน้มอุตสาหกรรมจะอยู่ในทิศทางที่เติบโต แต่กองทรัสต์ยังคงติดตามและประเมินปัจจัยความท้าทายจากความผันผวนของเศรษฐกิจระดับมหภาค และ ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์อย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มีการประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่องและได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับปัจจัยเสี่ยงและเปลี่ยนความท้าทายให้เป็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจ

ด้วยพื้นที่เข้าภายใต้การบริหารจัดการของ PROSPECT REIT มีทั้งรูปแบบเขตปลอดอากร (Free Zone) และเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) รวมถึงมีนโยบายกระจายสัดส่วนผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรมและสัญชาติ เพื่อรองรับดีมานด์ที่เพิ่มขึ้นและลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง ทั้งยังให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการรักษาคุณภาพของทรัพย์สิน รวมถึงการยกระดับบริการให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลาย ไม่เพียงแต่ช่วยสร้างความมั่นใจและความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่าปัจจุบัน ยังส่งผลดีต่ออัตราการต่ออายุสัญญา และยังช่วยดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพสูงให้เข้ามาเช่าพื้นที่ในโครงการ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการความเสี่ยงโดยจัดให้มีการพิจารณาลำรองค่าใช้จ่ายปรับปรุงทรัพย์สิน (CapEx Reserve) ไว้อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อนำไปใช้ในการบำรุงรักษาและปรับปรุงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้คงมาตรฐานคุณภาพที่ดีเยี่ยม และรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใด ดังนั้นนักลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้



15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568



รายงานความเห็นของทรัสต์

11 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพอร์ตีสเปค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพอร์ตีสเปค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท พรอเพอร์ตีสเปค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม) (นายเกริ อิชยพฤกษ์)

ในฐานะทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลารักษ์ เขตที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM