

ส่วนที่ 4
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

ชื่อผู้สอบบัญชี	คุณณนภช อภิชาติเสถียร
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขที่ 5266
บริษัท	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,484,358,682	11,295,466,407
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	728,563,719	409,295,674
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	213,457,505	409,546,420
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	27,209,109	30,988,974
ลูกหนี้อื่น	11,004,474	1,153,450
สินทรัพย์อื่น	3,685,981	7,372,982
รวมสินทรัพย์	12,468,279,470	12,153,823,907
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,456,761	11,240,430
เจ้าหนี้อื่น	112,329,987	23,559,155
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	362,634,076	357,089,549
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,712,358,682	6,344,466,407
หนี้สินอื่น	27,041,996	5,225,102
รวมหนี้สิน	7,228,821,502	6,741,580,643
สินทรัพย์สุทธิ	5,239,457,968	5,412,243,264
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	5,174,390,363	5,283,110,283
กำไรสะสม	65,067,605	129,132,981
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8938	10.2201
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	529,566,100	529,566,100

13.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	22 สิงหาคม 2567 31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่า	996,137,877	254,457,989
รายได้ดอกเบี้ย	13,015,890	3,118,011
รายได้อื่น	5,915,548	837,321
รวมรายได้	1,015,069,315	258,413,321
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,452,230	1,830,372
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5,229,635	1,307,409
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,695,215	417,998
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	92,677,133	23,139,743
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,357,052	557,119
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย	7,495,159	1,864,350
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและบริหาร	50,467,164	24,145,892
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	6,553,333	1,674,265
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,156,470	1,981,703
ต้นทุนทางการเงิน	367,892,275	88,778,284
รวมค่าใช้จ่าย	543,975,666	145,697,135
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	471,093,649	112,716,186
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(21,934,872)	15,899,640
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	289,659	517,155
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(21,645,213)	16,416,795
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	449,448,436	129,132,981

13.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	22 สิงหาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	449,448,436	129,132,981
รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	21,645,213	(16,416,795)
ดอกเบี้ยรับ	(657,816)	(589,713)
ต้นทุนทางการเงิน	367,892,275	88,778,284
ส่วนลดรับจากเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนตัดจ่าย	(12,342,383)	(1,341,332)
การจ่ายปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	(208,827,168)	(277,900)
การซื้อเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(1,323,636,003)	(407,437,187)
การขายเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,017,000,000	-
ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเพิ่มขึ้น	(1,999,979)	(600,743)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	3,779,865	10,405,915
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้อื่น	(9,851,024)	4,299,372
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	3,687,001	(3,223,054)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,216,331	3,232,217
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	88,770,832	16,835,023
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	5,544,527	2,397,326
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	21,816,894	(2,240,737)
รับดอกเบี้ย	657,816	589,713
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	426,144,817	(176,456,630)
การรับโอนเงินสดและเงินฝากธนาคารจากกองทุนรวม	-	586,003,050
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	(108,719,920)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(513,513,812)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(622,233,732)	586,003,050
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(196,088,915)	409,546,420
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นรอบระยะเวลา	409,546,420	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา	213,457,505	409,546,420

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ในวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2567 โดยได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ซึ่งผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

14.1.1 รายได้จากการลงทุน

- รายได้รวมสำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,015.1 ล้านบาท โดยมาจากรายได้ค่าเช่า 996.1 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับ 13.0 ล้านบาท และ รายได้อื่น 5.9 ล้านบาท

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่า	996,137,877	254,457,989
ดอกเบี้ยรับ	13,015,890	3,118,011
รายได้อื่น	5,915,548	837,321
รวมรายได้	1,015,069,315	258,413,321

14.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2568 เท่ากับ 544.0 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน 50.5 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ 108.2 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีและประกันภัย 14.0 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายอื่น 3.4 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 367.9 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	50,467,164	24,145,892
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหาร กองทรัสต์	108,189,133	27,090,522
ค่าใช้จ่ายภาษี และประกันภัย	14,048,492	3,538,615
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,378,602	2,143,822
ต้นทุนทางการเงิน	367,892,275	88,778,284
รวมค่าใช้จ่าย	543,975,666	145,697,134

14.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิสำหรับ ปี 2568 เท่ากับ 471.1 ล้านบาท

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
รายได้รวม	1,015,069,315	258,413,321
ค่าใช้จ่ายรวม	543,975,666	145,697,134
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	471,093,649	112,716,186
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(21,645,213)	16,416,795
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	449,448,436	129,132,981

14.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

14.2.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 12,468.3 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 11,484.4 ล้านบาท (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,712.4 ล้านบาท) เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 942.0 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 38.2 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 3.7 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,484,358,682	11,295,466,407
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	728,563,719	409,295,674
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	213,457,505	409,546,420
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	27,209,109	30,988,974
ลูกหนี้อื่น	11,004,474	1,153,450
สินทรัพย์อื่น	3,685,981	7,372,982
รวมสินทรัพย์	12,468,279,470	12,153,823,907

14.2.2 หนี้สิน

หนี้สินรวมมี จำนวน 7,228.8 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 126.8 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 362.6 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 6,712.4 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 27.0 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,456,761	11,240,430
เจ้าหนี้อื่น	112,329,987	23,559,155
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	362,634,076	357,089,549
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,712,358,682	6,344,466,407
หนี้สินอื่น	27,041,996	5,225,102
รวมหนี้สิน	7,228,821,502	6,741,580,643

14.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 5,239.5 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 9.8938 บาทต่อหน่วย

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	5,174,390,363	5,283,110,283
กำไรสะสม	65,067,605	129,132,981
สินทรัพย์สุทธิ	5,239,457,968	5,412,243,264
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8938	10.2201
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	529,566,100	529,566,100

14.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 213.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 426.1 ล้านบาท
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิเข้าไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 622.2 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 ตุลาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	22 สิงหาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	426,144,817	(176,456,630)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(622,233,732)	586,003,050
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(196,088,915)	409,546,420
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นรอบระยะเวลา	409,546,420	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา	213,457,505	409,546,420

14.4 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

โปรดดูรายละเอียดภายใน ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ หัวข้อที่ 6 ข้อมูลสำคัญอื่น

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย

Krunghai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายเอกมต อนุ ระนอง)

ผู้อำนวยการอาวุโส

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

12 มีนาคม 2569

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449