

## ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 รายงานการสอบบัญชี



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
50<sup>th</sup> Floor, Empire Tower  
1 South Sathorn Road, Yannawa  
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand  
Tel +66 2677 2000  
Fax +66 2677 2222  
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์  
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทร +66 2677 2000  
แฟกซ์ +66 2677 2222  
เว็บไซต์ home.kpmg/th

#### รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุ ซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยธรรมอื่น ๆ ตามประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ข) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ</p> <p>ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากการกำหนดสมมติฐานในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์</li> <li>• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด</li> <li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้



ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า





ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(สาวตรี องค์กรมีมงคล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10449

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 กุมภาพันธ์ 2569

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	840.63	550.00
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,335.40	8,679.80
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	270.15	195.59
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	79.92	106.45
ลูกหนี้อื่น	-	240.97
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.57	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22.65	26.78
สินทรัพย์อื่น	17.53	18.69
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,566.85</b>	<b>9,818.29</b>
	-	-
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้อื่น	103.18	72.76
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	71.28	60.62
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	23.87	20.00
เงินประกันรับจากผู้เช่า	263.11	264.31
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>461.44</b>	<b>417.69</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,105.42</b>	<b>9,400.61</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,975.50	9,336.39
กำไรสะสม	129.92	64.22
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,105.42</b>	<b>9,400.61</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>9.4161</b>	<b>9.7214</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,256.86	157.00
รายได้ดอกเบี้ย	12.49	0.33
รายได้อื่น	4.18	0.20
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,273.53</b>	<b>157.54</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	345.77	49.25
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18.00	2.31
ค่าธรรมเนียมทริสต์	14.53	1.90
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.81	0.40
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	108.51	14.79
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.49	0.59
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10.03	3.60
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>501.14</b>	<b>72.85</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>772.39</b>	<b>84.69</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(419.12)	(20.47)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(419.12)</b>	<b>(20.47)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>353.27</b>	<b>64.22</b>

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับระยะเวลา	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
	31 ธันวาคม 2568	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มเงินในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	353.27	64.22
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น</b>		
<b>เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการดำเนินงาน</b>		
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน		
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	419.12	20.47
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(74.72)	(0.27)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(290.63)	(550.00)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	26.54	(52.23)
การลดลงในลูกหนี้อื่น	240.97	692.23
การเพิ่มขึ้นดอกเบี้ยค้างรับ	(0.57)	-
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(2.63)	0.34
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	1.16	(17.01)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	30.41	33.82
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	10.67	7.48
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3.88	(5.73)
การลดลงในเงินประกันรับจากผู้เช่า	(1.21)	(0.21)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6.76	2.41
<b>เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการดำเนินงาน</b>	<b>723.02</b>	<b>195.52</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
การจ่ายเงินมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	(361)	
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(288)	
ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	-	0.07
<b>เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากการจัดหาเงิน</b>	<b>(648.46)</b>	<b>0.07</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>74.55</b>	<b>195.59</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม	195.59	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>270.15</b>	<b>195.59</b>



## งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์</b>						
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (ลิ้ม)	3,848.80	3,715.90	40.50	3,826.00	3,780.70	40.96
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	4,348.80	4,101.60	44.70	4,305.27	4,325.40	46.86
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	577.39	517.90	5.64	569.00	573.70	6.22
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์</b>	<b>8,774.99</b>	<b>8,335.40</b>	<b>90.84</b>	<b>8,700.27</b>	<b>8,679.80</b>	<b>94.04</b>
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>						
เงินฝากประจำ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	840.63	840.63	9.16	550.00	550.00	5.96
<b>รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>	<b>840.63</b>	<b>840.63</b>	<b>9.16</b>	<b>550.00</b>	<b>550.00</b>	<b>5.96</b>
<b>รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น</b>	<b>9,615.62</b>	<b>9,176.03</b>	<b>100.00</b>	<b>9,250.27</b>	<b>9,229.80</b>	<b>100.00</b>

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	
	31 ธันวาคม 2568	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี</b>		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	772.39	84.69
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	(419.12)	(20.47)
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี</b>	<b>353.27</b>	<b>64.22</b>
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	9,336.39
การจ่ายเงินมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	(360.88)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(287.58)	-
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด/ปี</b>	<b>(295.19)</b>	<b>9,400.61</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม	9,400.61	-
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>9,105.42</b>	<b>9,400.61</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์</b>		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม (หน่วย,	967,000,000	-
รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม	-	967,000,000
<b>หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)</b>	<b>967,000,000</b>	<b>967,000,000</b>

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

### 14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 และได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้นกองทรัสต์จึงรับรู้ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา สำหรับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ CPTREIT รอบบัญชีปี 2568 ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

#### • รายได้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 1,273.53 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 1,256.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.7 ต่อรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ย 12.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.0 ต่อรายได้รวม มีรายได้อื่น 4.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ต่อรายได้รวม

#### • ค่าใช้จ่าย

สำหรับปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 501.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.4 ต่อรายได้รวม ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 345.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.2 ต่อรายได้รวม และ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 108.51 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 8.5% ต่อรายได้รวม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ คือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมทั้งสิ้น 46.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 ต่อรายได้รวม

#### • ความสามารถในการทำกำไร

หน่วย : ล้านบาท	2568	2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,256.86	157.00
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	345.77	49.25
กำไรขั้นต้น	911.09	107.75
อัตรากำไรขั้นต้น	72.49%	68.63%
ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	155.37	23.60
รายได้อื่น	16.67	0.54
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	772.39	84.69
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	61.45%	53.76%
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(419.12)	(20.47)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	353.27	64.22

สำหรับปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและ  
บริการ 1,256.86 ล้านบาท มีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 345.77 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้น 911.09 ล้านบาท หรือคิดเป็น  
อัตรากำไรขั้นต้นที่ ร้อยละ 72.49 มีค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  
รวม 155.37 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 16.67 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 772.39 ล้านบาท หรือ  
คิดเป็นอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 60.65

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 419.12 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากรายการขาดทุนสุทธิจากการ  
เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้สำหรับรอบบัญชีปี 2568 กองทรัสต์  
มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 353.27 ล้านบาท

- **สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,566.85 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงิน  
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,335.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.5 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่  
แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 840.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.2 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วย  
บัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วยรายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและ  
บริการ ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และ สินทรัพย์อื่น รวมคิดเป็นร้อยละ 4.3 ของสินทรัพย์สุทธิ

- **หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 461.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.1 ของสินทรัพย์สุทธิ  
ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และ เงินประกันจากผู้เช่า

- **สินทรัพย์สุทธิ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,105.416 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่า  
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.4161 บาทต่อหน่วย

## 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

### แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569

จากประมาณการแนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2569 ของ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม  
แห่งชาติ (สศช.) เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569 สรุปได้ดังนี้

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างช้า ๆ ตามการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออก  
ตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและอุปสงค์ในประเทศยังมี  
แนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขยายตัวของอุปสงค์ภาครัฐตามการ  
เพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณ และการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินการลงทุนโดยตรง  
จากต่างประเทศและแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการก่อสร้างภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของ  
เศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปียังเผชิญกับข้อจำกัดจากภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง  
รวมทั้งมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลก ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ รวมทั้งเงื่อนไข  
ทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณและบรรยากาศทางเศรษฐกิจที่อาจทำให้การ  
ขยายตัวทั้งปีแตกต่างจากการประมาณการในกรณีฐาน

### ปัจจัยสนับสนุน

1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ โดยการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ยังมีแนวโน้มการขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของฐานรายได้ของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งตลาดแรงงานที่ยังคงมีแนวโน้มขยายตัวตามการเพิ่มขึ้นของการจ้างงานนอกภาคเกษตรและอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินนโยบายการเงินยังคงผ่อนคลาย เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวดีขึ้น ตามการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2567 - 2568 ที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 72.8 และร้อยละ 36.0 ตามลำดับ โดยเฉพาะการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมดิจิทัล อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า และยานยนต์และชิ้นส่วน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 50.7 ของมูลค่าการออกบัตรส่งเสริมในปี 2568 ประกอบกับการขยายตัวเร่งขึ้นของการนำเข้าสินค้าทุนและสินค้าวัตถุดิบและชิ้นกลางนับตั้งแต่วางเครื่องหลังของปี 2568 ขณะเดียวกัน ภาคการลงทุนก่อสร้างยังมีแนวโน้มขยายตัวตามหมวดไม้ใช้ที่อยู่อาศัย ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม สะท้อนจากข้อมูลพื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงในไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 โดยเฉพาะในเขตอุตสาหกรรม ที่ขยายตัวร้อยละ 12.2 เร่งขึ้นจากร้อยละ 6.9 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับข้อมูลจำนวนโรงงานและพื้นที่ตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 และร้อยละ 8.7 ณ สิ้นปี 2568 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า ตามลำดับ

2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนการใช้จ่ายภาครัฐบาล ดังนี้

- (1) กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 ที่วงเงิน 2.45 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 จากปีงบประมาณก่อนหน้า แบ่งเป็นรายจ่ายประจำ 1.80 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6) และรายจ่ายลงทุน 6.49 แสนล้านบาท (ขยายตัวร้อยละ 14.8) ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากสมมติฐานอัตราเบิกจ่ายที่คาดว่าจะไว้ในกรณีฐานสำหรับงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2569 ที่ร้อยละ 90.6 แบ่งเป็นงบรายจ่ายประจำร้อยละ 98.0 และรายจ่ายลงทุนร้อยละ 70 ตามลำดับ ส่งผลให้คาดว่าจะมีเม็ดเงินงบประมาณที่มีการเบิกจ่ายเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจรวม 2.22 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 แบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 1.76 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3) และรายจ่ายลงทุน 4.54 แสนล้านบาท (ขยายตัวร้อยละ 18.2)
- (2) กรอบงบประมาณรายจ่ายเหลือมประจำปีงบประมาณ 2569 รวมทั้งสิ้น 2.09 แสนล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.0 จากปีงบประมาณก่อนหน้า แบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 3.03 หมื่นล้านบาทและรายจ่ายลงทุน 1.78 แสนล้านบาท คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 4.2 และลดลงร้อยละ 9.8 ตามลำดับ สำหรับงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2570 ในกรณีฐานคาดว่าจะมีความล่าช้าในกระบวนการจัดทำงบประมาณ 1 ไตรมาสจากการเปลี่ยนผ่านของรัฐบาล ส่งผลให้ในไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2570 คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายร้อยละ 20.3 แบ่งเป็น รายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนเบิกจ่ายร้อยละ 25.8 และร้อยละ 4.5 ตามลำดับ
- (3) งบประมาณภายใต้รายการค่าใช้จ่ายเพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็ง วงเงินรวม 130,955 ล้านบาท ที่คาดว่าจะงบประมาณในส่วนที่เหลือประมาณ 43,482 ล้านบาท จะมีการเบิกจ่ายภายในครั้งแรกของปี 2569

## 15.ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงเทพ  
Krungthai Asset Management

### ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ซีที แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ซีที แลนด์ รีท โกรท จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

(นายเอกกมล ณ ระนอง)

ผู้อำนวยการอาวุโส

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

12 มีนาคม 2569

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 อาคารเอ็มโพเรียมทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงสนามสุวรา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

Krungthai Asset Management Public Company Limited

1 Empire Tower, 32<sup>nd</sup> Fl., South Sathorn Rd., Vanasath, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

0 2686 6100 (Tel.)

0 2670 8438 (Fax)

www.ktam.co.th