

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 รายงานการสอบบัญชี



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th 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 2567 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | |
|---|---|
| อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ข) และ 7 | |
| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ | ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร |
| <p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ</p> <p>ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากการกำหนดสมมติฐานในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญ</p> | <p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด รวมทั้งการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ไว้วางใจโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้



ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การดัดแปลงวันการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีความสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้ว กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(สาวตรี องค์กรมีมงคล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10449

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 กุมภาพันธ์ 2568

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

| | | |
|--|--|-----------------|
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | หน่วย : ล้านบาท |
| งบแสดงฐานะทางการเงิน | | 2567 |
| สินทรัพย์ | | |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | | 550.00 |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | | 8,679.80 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | | 195.59 |
| ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ | | 106.45 |
| ลูกหนี้อื่น | | 240.97 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | | 26.78 |
| สินทรัพย์อื่น | | 18.70 |
| รวมสินทรัพย์ | | 9,818.29 |
| หนี้สิน | | |
| เจ้าหนี้อื่น | | 72.76 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | | 60.62 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | | 20.00 |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า | | 264.31 |
| รวมหนี้สิน | | 417.69 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล | | 9,336.39 |
| กำไรสะสม | | 64.22 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | 9,400.61 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย) | | 9.7214 |

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

| งบกำไรขาดทุน | 2567 |
|---|----------------|
| รายได้ | |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 157.00 |
| รายได้อื่น | 0.54 |
| รวมรายได้ | 157.54 |
| ค่าใช้จ่าย | |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 49.25 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ | 2.31 |
| ค่าธรรมเนียมทรีสตี | 1.90 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 0.40 |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 14.79 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 0.59 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 3.60 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 72.85 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 84.69 |
| รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | |
| รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | (20.47) |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | (20.47) |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 64.22 |

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

2567

| | |
|---|---------------|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 64.22 |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | |
| รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | 20.47 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | (0.27) |
| การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | (550.00) |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ | (52.23) |
| การลดลงในลูกหนี้อื่น | 692.23 |
| การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 0.34 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น | (17.01) |
| การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น | 33.82 |
| การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 7.48 |
| การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | (5.73) |
| การลดลงในเงินประกันรับจากผู้เช่า | (0.21) |
| ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 2.41 |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | 195.52 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | |
| เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท | 0.07 |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน | 0.07 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ | 195.59 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) | - |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 195.59 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

2567

| | ราคาทุน | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ) |
|--|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | | | |
| อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) | 3,826.00 | 3,780.70 | 40.96 |
| อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) | 4,305.27 | 4,325.40 | 46.86 |
| อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) | 569.00 | 573.70 | 6.22 |
| รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | 8,700.27 | 8,679.80 | 94.04 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ | | | |
| เงินฝากประจำ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | 550.00 | 550.00 | 5.96 |
| รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | 550.00 | 550.00 | 5.96 |
| รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น | 9,250.27 | 9,299.80 | 100.00 |

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

2567

| | |
|---|--------------------|
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 84.69 |
| รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | (20.47) |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด | 64.22 |
| การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล | 9,336.39 |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด | 9,400.61 |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) | - |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 9,400.61 |
| การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์ | |
| หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) (หน่วย) | - |
| หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย) | 967,000,000 |

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

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 และได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2567 โดยแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) ที่อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (Swap Ratio) 1 ต่อ 1 ทั้งนี้สินทรัพย์หลักที่ทรัสต์ลงทุนประกอบไปด้วย อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทั้งนี้กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้นกองทรัสต์จึงรับรู้ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

• รายได้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 รอบระยะเวลาบัญชี 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 157.54 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 157.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.7 ต่อรายได้รวม มีรายได้อื่น 0.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ต่อรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้นกองทรัสต์จึงรับรู้ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

• ค่าใช้จ่าย

| | 2567 | |
|-----------------------------------|--------------|-------------------------|
| | ล้านบาท | สัดส่วนต่อ รายได้รวม |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 49.25 | 31.3% |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 14.79 | 9.4% |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ | 8.81 | 5.5% |
| รวมค่าใช้จ่าย | 72.85 | 46.3% |

สำหรับปี 2567 รอบระยะเวลาบัญชี 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 72.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.2 ต่อรายได้รวม ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 49.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.3 ต่อรายได้รวม และ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 14.79 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.4% ต่อรายได้รวม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ คือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมทั้งสิ้น 8.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.3 ต่อรายได้รวม

- ความสามารถในการทำกำไร

| | |
|--|---------------|
| หน่วย : ล้านบาท | 2567 |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 157.00 |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 49.25 |
| กำไรขั้นต้น | 107.75 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | 68.63% |
| ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 23.60 |
| รายได้อื่น | 0.54 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 84.69 |
| อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ | 53.76% |
| รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | (20.47) |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 64.22 |

สำหรับปี 2567 รอบระยะเวลาบัญชี 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 157.00 ล้านบาท มีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 49.25 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้น 107.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ ร้อยละ 68.63 มีค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวม 23.6 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 0.54 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 84.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 53.76

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 20.47 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้สำหรับรอบบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 64.22 ล้านบาท

- สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,818.29 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,679.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.3 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 550.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.9 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วยรายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และ สินทรัพย์อื่น รวมคิดเป็นร้อยละ 6.3 ของสินทรัพย์สุทธิ

- **หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 417.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.4 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และ เงินประกันรับจากผู้เช่า

- **สินทรัพย์สุทธิ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,400.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7214 บาทต่อหน่วย

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568

จากประมาณการแนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2568 ของ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 สรุปได้ดังนี้

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นจากปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังมีแนวโน้มที่จะเผชิญความเสี่ยงและ ข้อจำกัดสำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลเนื่องจากความเสี่ยงจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ และความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูงและอาจยกระดับความรุนแรงจนส่งผลให้เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ขยายตัวต่ำกว่าที่คาด รวมทั้งภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความเสี่ยงจากแนวโน้มความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญ

ปัจจัยสนับสนุน

1. **การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน** สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่าย ประจำปีและงบประมาณรายจ่ายเหลือมปีประจำปีงบประมาณ 2568 ดังนี้ (1) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2568 ในวงเงินรวม 3.57 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากปีงบประมาณก่อนหน้า โดยเมื่อพิจารณาจากสมมติฐานอัตราเบิกจ่ายที่คาดว่าจะได้ในกรณีฐาน สำหรับงบประมาณรายจ่ายประจำปีที่มีร้อยละ 93.0 แบ่งเป็นงบรายจ่ายประจำปีร้อยละ 98.0 และรายจ่ายลงทุนร้อยละ 75.0 ตามลำดับ ส่งผลให้ คาดว่าจะมีเม็ดเงินงบประมาณที่มีการเบิกจ่ายเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจรวม 3.32 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากปีก่อน โดยแบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 2.73 ล้านล้านบาท (ลดลงร้อยละ 3.4) และรายจ่ายลงทุน 5.81 แสนล้านบาท (ขยายตัวร้อยละ 30.8) และ (2) กรอบงบประมาณรายจ่ายเหลือมปีประจำปีงบประมาณ 2568 รวมทั้งสิ้น 2.75 แสนล้านบาท ถือเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2563 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.9 จากปีงบประมาณก่อนหน้า เนื่องจากความล่าช้าในกระบวนการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 โดย

แบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 4.18 หมื่นล้านบาท และรายจ่ายลงทุน 2.33 แสนล้านบาท คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 50.0 และร้อยละ 76.5 ตามลำดับ

2. **การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ** ตามแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนและการขยายตัวต่อเนื่องของ การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน โดยคาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนจะกลับมาขยายตัวได้ในช่วงปี 2568 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญประกอบด้วย (1) การขยายตัวของการนำเข้านับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ทั้งการเพิ่มขึ้นของปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน และสินค้าวัตถุดิบขั้นกลางที่ขยายตัวร้อยละ 7.7 เทียบกับร้อยละ 0.8 ในช่วงครึ่งแรกของปี (2) การเพิ่มขึ้นของมูลค่ายอดการขอรับการอนุมัติ และ การออกบัตรส่งเสริมการลงทุน ในปี 2567 ที่ขยายตัวร้อยละ 34.5 ร้อยละ 29.7 และร้อยละ 72.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล โดยเฉพาะกิจการ Data Center และ Cloud Service อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า และ อิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน และอุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินลงทุนโดยตรงไหลเข้าจากต่างประเทศที่มีมูลค่ารวม 1.1 ล้านล้านบาทในปี 2567 เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.5 จากปีก่อนหน้า และ (3) การขยายตัวของพื้นที่ ในนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง โดยเงินลงทุน และการซื้อพื้นที่/เช่าพื้นที่ ในนิคมอุตสาหกรรม มีมูลค่าทั้งสิ้น 1.75 ล้านล้านบาท และพื้นที่ รวม 110,869 ไร่ ณ เดือนธันวาคม 2567 เทียบกับ 1.32 ล้านล้านบาท และ 103,694 ไร่ ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 32.6 และร้อยละ 6.9 ตามลำดับ ขณะเดียวกัน การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง ตามการขยายตัวของการบริโภคสินค้าในหมวดไม่คงทนและหมวดบริการเป็นสำคัญ สอดคล้องกับการขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวภายในประเทศ ขณะเดียวกัน การบริโภคยังมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากตลาดแรงงานที่ยังคงแข็งแกร่ง สะท้อนจากอัตราการว่างงานที่อยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.78 ในเดือนธันวาคม 2567 ต่ำที่สุดในรอบ 8 ปี รวมทั้งแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของจำนวนการจ้างงานนอกภาคเกษตร ประกอบกับแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่ยังมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ การขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนยังมีปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล
3. **การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว** สอดคล้องกับ (1) แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ ระดับปกติมากขึ้น สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นสู่ระดับในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิดเช่นเดียวกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทาง ท่องเที่ยวทั่วโลก และการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทย รวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของ ภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง และ การเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 ซึ่งจะส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น และ (2) แนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของ นักท่องเที่ยวชาวไทย ที่ได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมสนับสนุนการท่องเที่ยวอื่น ๆ อย่างต่อเนื่อง โดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ดังกล่าวส่งผลให้ภาคบริการที่เกี่ยวข้อง อาทิ ภาคการขนส่ง ภาคบริการที่พักและร้านอาหาร รวมถึงภาคการค้ามีแนวโน้มขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง
4. **การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการส่งออกตามแรงส่งของการขยายตัวของมูลค่าการส่งออกที่อยู่ในเกณฑ์สูงนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567** โดยเฉพาะในสินค้าส่งออกสำคัญ อาทิ คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ ยางพาราและผลิตภัณฑ์ยาง เครื่องจักรกลและ ส่วนประกอบ เคมีภัณฑ์ รวมถึง

โทรศัพท์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ สอดคล้องกับการขยายตัวของยอดคำสั่งซื้อใหม่ (New orders) ในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลัก ดังจะเห็นได้จากข้อมูลดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคอุตสาหกรรม หมวดยอดคำสั่งซื้อใหม่ของสหรัฐฯ ในเดือน กุมภาพันธ์ 2568 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 55.1 จากระดับ 52.1 ในเดือนก่อนหน้า และเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565 ส่วนหนึ่งเป็นผลจาก การเร่งนำเข้าก่อนที่จะมีการยกระดับความรุนแรงของการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และประเทศคู่ค้าในระยะต่อไป ขณะเดียวกัน การส่งออกในกลุ่มสินค้าเกษตร เกษตรแปรรูปและอาหารของไทยซึ่งถือเป็นกลุ่มสินค้าที่ไทยมีศักยภาพยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ ต่อเนื่องตามความต้องการของตลาดโลกที่ยังสูง อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการขยายตัวของการส่งออกสินค้าของไทยในระยะต่อไปยังคงมีความอ่อนไหวสูงมากต่อทิศทางการดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ที่ยังคงต้องติดตามอย่างใกล้ชิด

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ซีพี แลนด์ ไรท์ โกรท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ซีพี แลนด์ ไรท์ โกรท จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิทะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

10 มีนาคม 2568

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 42 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
Krungthai Asset Management Public Company Limited
1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yanนาวา, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

0 2886 8100 (Tel.)
0 2870 0430 (Fax)
www.ktam.co.th