

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2568

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

รายการสินทรัพย์	2568		2567*	
	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,672,108,430	95.66%	3,562,934,182	95.57%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	95,948,318	2.50%		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	46,904,317	1.22%	122,251,405	3.28%
ลูกหนี้				
จากการให้เช่าและบริการ	14,838,834	0.39%	16,269,971	0.44%
จากดอกเบี้ย	72,060	0.00%	6,379	0.00%
เงินมัดจำ	2,724,161	0.07%	2,653,060	0.07%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6,065,032	0.16%	23,788,597	0.64%
รวมสินทรัพย์	3,838,661,152	100.00%	3,727,903,594	100.00%
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	24,097,734	0.63%	21,931,190	0.59%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	27,286,019	0.71%	25,793,640	0.69%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	101,508,430	2.64%	106,034,182	2.85%
หนี้สินอื่น	18,081,480	0.47%	14,705,802	0.39%
รวมหนี้สิน	170,973,663	4.45%	168,464,814	4.52%
สินทรัพย์สุทธิ	3,667,687,489	95.55%	3,559,438,780	95.48%

รายการสินทรัพย์	2568		2567*	
	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนจดทะเบียนหน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.7302 บาท	3,540,966,000	92.24%	3,540,966,000	94.98%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.7302 บาท	3,540,966,000	92.24%	3,540,966,000	94.98%
กำไรสะสม	126,721,489	3.30%	18,472,780	0.50%
สินทรัพย์สุทธิ	3,667,687,489	95.55%	3,559,438,780	95.48%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	11.1142		10.7861	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

*อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

งบกำไรขาดทุน	2568		2567*	
	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	339,966,070	99.22%	34,880,534	99.32%
รายได้จากการประกันผลกำไรสุทธิ	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	701,999	0.20%	63,870	0.18%
รายได้อื่น	1,959,829	0.57%	176,742	0.50%
รวมรายได้	342,627,898	100.00%	35,121,146	100.00%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	112,398,179	32.80%	7,775,723	22.14%
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	12,747,704	3.72%	1,001,015	2.85%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,134,755	0.91%	286,004	0.82%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,151,220	0.34%	82,005	0.23%

งบกำไรขาดทุน	2568		2567*	
	บาท	%	บาท	%
ค่าธรรมเนียมการจัดการอสังหาริมทรัพย์	14,080,541	4.11%	1,546,158	4.40%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,429,922	0.42%	762,250	2.17%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	25,431,687	7.42%	3,684,049	10.49%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	58,212,701	16.99%	3,466,203	9.87%
รวมค่าใช้จ่าย	228,586,709	66.72%	18,603,407	52.97%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	114,041,189	33.28%	16,517,739	47.03%
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้ เกิดขึ้นจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	2,297		-	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้ เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	90,070,223		1,955,041	
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและ ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	90,072,520		1,955,041	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	204,113,709		18,472,780	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

*อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2568 (บาท)	2567* (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	29,443,512	32,275,205
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(104,790,600)	89,976,200
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(75,347,088)	122,251,405
เงินฝากธนาคารต้นงวด	122,251,405	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	46,904,317	122,251,405

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

*อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ซึ่งภาพรวมในปี 2568 อุตสาหกรรมเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว การลงทุนจากต่างประเทศ และการกลับมาของกลุ่มผู้เช่าชาวต่างชาติ (Expatriates) ที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร เช่น เขตวัฒนา สุขุมวิท ทองหล่อ และพร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มผู้เช่าระยะกลางถึงระยะยาว ความต้องการเช่าที่พักอาศัยประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากกลุ่มนักธุรกิจและพนักงานบริษัทข้ามชาติที่ต้องการที่พักที่มีบริการครบครันและมีความยืดหยุ่นในการเข้าพักเมื่อเทียบกับโรงแรม ส่งผลให้อัตราการเข้าพักของโครงการในทำเลศักยภาพมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ขณะเดียวกัน อุปทานใหม่ในตลาดยังคงมีจำนวนจำกัด เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงระมัดระวังการลงทุนในโครงการใหม่ ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดยังอยู่ในระดับที่ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งประกอบด้วยโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ (2) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และ (3) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอชวิลล่า สาทร ซึ่งในทำเลสุขุมวิท ถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพและมีความต้องการเช่าจากกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ลักษณะรายได้ที่มาจากค่าเช่าและค่าบริการเป็นหลักสะท้อนถึงรูปแบบรายได้ประจำ (Recurring Income) ซึ่งมีความสม่ำเสมอและสามารถสร้างกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568 โดยกองทรัสต์มีรายได้รวม 342.63 ล้านบาท โดยเป็นรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ 339.97 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.70 ล้านบาท และรายได้อื่น 2.0 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 228.59 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 112.40 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 32.54 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 25.43 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 58.21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่มีหนี้สินและไม่มีต้นทุนดอกเบี้ยซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 204.11 ล้านบาท เกิดจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 114.04 ล้านบาทและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 90.07 ล้านบาท อีกทั้งในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อรักษาระดับรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 2 (สอง) ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

โดยในปี 2568 กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ 0.3130 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ในปี 2569 กองทรัสต์มีแผนกันสำรองเงินเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกิน 98 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด.

(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ความสามารถในการทำกำไร

รายได้ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้สุทธิทั้งสิ้น 342.63 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 339.97 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.70 ล้านบาท และรายได้อื่น 2.0 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 228.59 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 112.40 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 32.54 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 58.21 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 25.43 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 114.04 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)	2568	2567*
อัตรากำไรขั้นต้น	66.94%	77.71%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	32.76%	46.67%
อัตรากำไรอื่น	0.78%	0.69%
อัตรากำไรสุทธิ	33.28%	47.03%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	3.11%	0.46%

*อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการในการให้บริการของลูกค้าเพื่อให้มีอัตรากำไรสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในขณะนั้นๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้แนะนำวิธีการทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่เพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคาร การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งานอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า โดยการบำรุงรักษาทรัพย์สินรวมถึง

ลักษณะภายนอกและสิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินและระดับการบริการ ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าว รวมถึงการประเมินโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	2568 (บาท)	2567* (บาท)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ¹	12,747,704	1,001,015
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ¹	3,134,755	286,004
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ¹	1,151,220	82,005
ค่าธรรมเนียมการจัดการอสังหาริมทรัพย์	14,080,541	1,546,158
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,429,922	762,250

[หมายเหตุ] ¹ ค่าธรรมเนียมอ้างอิงกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

*อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

เงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน ปี 2568 (ล้านบาท)	บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน
เชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	1,828.30	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	8 ธันวาคม 2568
อาคารพักอาศัยให้เช่าเซนเตอร์ พอยต์ เวทีเดนซ์ พร้อมพงษ์	1,222.90	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	9 พฤษภาคม 2568
บ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	519.40	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	31 ธันวาคม 2568
รวมทุกโครงการ	3,570.60		

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567*
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.97%	0.44%
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.09	0.01

*อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง LIQUIDITY RATIO		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567*
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.40	2.64
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	0.89	2.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	22.91	2.14

หมายเหตุ: อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการหารด้วยลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

*อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ลูกหนี้จากการให้เช่าลูกหนี้จากการประกันผลกำไรสุทธิ และ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวม 14.84 ล้านบาท

ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวม 0.07 ล้านบาท

(4) ความสามารถในการชำระหนี้

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 24.10 ล้านบาท

เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินมัดจำรับจากลูกค้าประมาณ 27.29 ล้านบาท

หนี้สินอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินอื่นประมาณ 18.08 ล้านบาท

(5) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

(5.1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

เงินสดและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 46.90 ล้านบาท

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน FINANCIAL RATIO		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.0466	0.0473
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน*	%	50.60%	84.85%

หมายเหตุ: *อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนคำนวณจากกระแสเงินสดจ่ายเพื่อจ่ายเงินปันผลหารรายได้จากการลงทุนสุทธิ ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับอัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลต่อรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีนั้นๆ

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานกิจกรรมต่างๆในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2568 (บาท)	2567 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	29,443,512	32,275,205
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(104,790,600)	89,976,200
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(75,347,088)	122,251,405
เงินฝากธนาคารต้นงวด	122,251,405	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	46,904,317	122,251,405

ในปี 2568 กองทรัสต์ได้เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวนประมาณ 29.44 ล้านบาท และได้ใช้ไปสำหรับกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 104.80 ล้านบาท โดยมีเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ จำนวน 75.35 ล้านบาท ซึ่งคงเหลือจากการใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน และเงินฝากธนาคารปลายงวด จำนวน 46.90 ล้านบาท

(5.2) รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

จำนวน 19.10 ล้านบาท

(5.3) ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

- ไม่มี -

(5.4) ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

- ไม่มี -

(6) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ปี	2568
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.3130
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	0.3130
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.7302 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	2.92%
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	2.92%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568* (4.50 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	6.96%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	6.96%

หมายเหตุ: *คำนวณจากจำนวนจ่ายประโยชน์ตอบแทน ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนพฤศจิกายน 2568 แสดงให้เห็นว่า แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.0 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2567 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ (-0.2) และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2569 เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2 – 2.2 (ค่ากลางการประมาณการ ร้อยละ 1.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการเพิ่มขึ้นของผลผลิตทาง การเกษตร อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัด และปัจจัยเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก และภาระหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก และบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองในช่วงก่อน และหลังการเลือกตั้ง โดยในกรณีฐาน คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สหรัฐ ลดลงร้อยละ 0.3 อัตราเงินเฟ้อ เฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 – 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP รายละเอียดของการประมาณการเศรษฐกิจในปี 2569 ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

1. **การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค** ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.8 ในปี 2568 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก การฟื้นตัวของ การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนและบริการ สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอลงจากฐานการบริโภคในปี 2568 ที่ส่วนหนึ่งได้รับปัจจัย สนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ ประกอบกับผลของฐานรายได้ของภาคครัวเรือนทั้งภาคเกษตรและ นอกภาคเกษตรมีแนวโน้มขยายตัวอย่างช้าๆ และ (2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะ ขยายตัวร้อยละ 1.2 เติบโตจากร้อยละ 0.3 ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีทั้งในส่วนของ งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 และงบประมาณรายจ่าย เหลื่อมปี

2. **การลงทุนรวม** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 ชะลอลงจากร้อยละ 3.3 โดย (1) การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 0.9 ชะลอลงจากร้อยละ 2.0 สอดคล้องกับแนวโน้มการส่งออกสินค้า และการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของประเทศไทย เศรษฐกิจหลัก และ (2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.9 ชะลอลงจากร้อยละ 6.8 สอดคล้อง กับกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุนใน ปีงบประมาณ 2569 ที่ขยายตัวร้อยละ 18.2 ชะลอลงจากร้อยละ 39.0 ในปีงบประมาณก่อนหน้า เช่นเดียวกับงบรายจ่ายลงทุนของรัฐวิสาหกิจที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.6 เทียบกับ การการลงทุนร้อยละ 3.9 ในปีก่อนหน้า

3. **มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ** คาดว่าจะลดลงร้อยละ 0.3 เทียบกับการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.2 ในปี 2568 สอดคล้องกับแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้า ขณะที่การส่งออกบริการมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยคาดว่า รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 จะอยู่ที่ 1.65 ล้านล้านบาท เทียบกับ 1.52 ล้านล้านบาทในปี 2568 ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2569 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.1 ชะลอลงจากร้อยละ 8.8 ในปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องแต่ชะลอลงจากปีก่อน โดยได้รับการสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ การฟื้นตัวของท่องเที่ยว และผลผลิต

เกษตร อย่างไรก็ตาม ยังเผชิญความเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้า ความเปราะบางของการค้าโลกภาระหนี้ภาคเอกชน และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจการเมือง ซึ่งอาจกดดันการขยายตัวและเสถียรภาพเศรษฐกิจในระยะต่อไป ที่มา:

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 26 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร 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