

ส่วนที่ 4
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("QHBREIT") ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า "งบการเงิน") ซึ่งตรวจสอบโดยคุณสุมนา พันธุ์พงษ์แสนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5872 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ให้ความเห็นต่องบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2568

ก) สรุปงบฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายการสินทรัพย์	2568		2567	
	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,667,686,483	22.12%	1,218,523,711	15.04%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,580,095,412	74.01%	6,281,993,977	77.55%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	147,749,946	1.96%	415,344,698	5.13%
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	23,956,548	0.32%	28,673,748	0.35%
เงินประกันตามสัญญาเช่าที่ดิน	85,844,448	1.14%	120,766,140	1.49%
เงินประกันอื่น	9,868,000	0.13%	9,868,000	0.12%
สินทรัพย์อื่น	24,799,836	0.33%	25,670,661	0.32%
รวมสินทรัพย์	7,540,000,673	100.00%	8,100,840,935	100.00%

รายการสินทรัพย์	2568 ^{2/}		2567 ^{1/}	
	บาท	%	บาท	%
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	77,493,338	1.03%	48,179,056	0.59%
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	243,842,232	3.23%	244,162,679	3.01%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	536,303,292	7.11%	541,941,032	6.69%
รายได้รับล่วงหน้า	10,118,236	0.13%	21,983,465	0.27%
หนี้สินอื่น	24,131,305	0.32%	4,982,555	0.06%
รวมหนี้สิน	891,888,403	11.83%	861,248,787	10.63%
สินทรัพย์สุทธิ	6,648,112,270	88.17%	7,239,592,148	89.37%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	6,861,930,900	91.01%	7,293,904,900	90.04%
กำไรสะสม	(213,818,630)	(2.84%)	(54,312,752)	(0.67%)
สินทรัพย์สุทธิ	6,648,112,270	88.17%	7,239,592,148	89.37%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	<u>8.3414</u>		<u>9.0835</u>	

หมายเหตุ : ^{1/}อ้างอิงตามงบฐานะการเงินประจำปี 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

^{2/}ตามงบฐานะการเงินประจำปี 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2568 ^{2/}		2567 ^{1/}	
	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,001,274,339	97.24%	65,737,657	96.15%
รายได้ดอกเบี้ย	28,422,739	2.76%	2,633,959	3.85%
รวมรายได้	1,029,697,078	100.00%	68,371,616	100.00%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	230,241,619	22.36%	28,154,567	41.18%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,229,136	1.67%	1,120,918	1.64%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,298,844	0.51%	406,195	0.59%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,169,312	0.21%	120,427	0.18%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	61,380,431	5.96%	5,039,325	7.37%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,355,379	0.62%	1,932,644	2.83%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	16,696,540	1.62%	2,104,728	3.08%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,990,241	0.19%	1,197,962	1.75%
ค่าใช้จ่ายอื่น	38,711,101	3.76%	7,830,595	11.45%
รวมค่าใช้จ่าย	380,072,603	36.91%	47,907,361	70.07%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	649,624,475	63.09%	20,464,255	29.93%
รายการขาดทุนจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	46,229		-	
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(736,649,581)		(74,777,007)	
รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุน	(736,603,352)		(74,777,007)	
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(86,978,877)		(54,312,752)	

หมายเหตุ : ^{1/}อ้างอิงตามงบฐานะการเงินประจำปี 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

^{2/}ตามงบฐานะการเงินประจำปี 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2568 (บาท)	2567 (บาท)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	649,624,475	20,464,255
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	46,229	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(736,649,581)	(74,777,007)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(86,978,877)	(54,312,752)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	7,293,904,900
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(72,527,001)	-
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(431,974,000)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด/ปี	(591,479,878)	7,239,592,148
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี	7,239,592,148	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี	6,648,112,270	7,239,592,148

ง) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด	2568 ^{2/}	2567 ^{1/}
	(บาท)	(บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	297,656,475	369,841,676
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(565,251,227)	45,503,022
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(267,594,752)	415,344,698
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด/ปี	415,344,698	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด/ปี	147,749,946	415,344,698

หมายเหตุ : ^{1/}อ้างอิงตามงบฐานะการเงินประจำปี 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

^{2/}ตามงบฐานะการเงินประจำปี 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการดำเนินงานรวม จำนวน 1,029.70 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ 1,001.27 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย 28.42 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 380.07 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ 230.24 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา, ค่าบริการพนักงานรักษาความปลอดภัย, ค่าบริการพนักงานรักษาความสะอาด และต้นทุนค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 61.38 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทรัสต์ 24.70 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 6.36 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 18.69 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น 38.71 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 649.62 ล้านบาท

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 736.60 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 661.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 885 จากปี 2567 โดยสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 675.30 ล้านบาท จึงทำให้กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 86.98 ล้านบาท

(2) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,001.27 ล้านบาท โดยมีรายได้หลักมาจากอาคารสำนักงานให้เช่า ค่าบริการส่วนกลาง และรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า ประกอบด้วย โครงการคิวแฮสล์ลุมฟินี, โครงการคิวแฮสล์เพลนิจิต และโครงการเวฟเพลส โดยถือเป็นรายได้หลัก และรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 28.42 ล้านบาท รวมรายได้ทั้งสิ้น 1,029.70 ล้านบาท

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 380.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 332.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 693 จากปี 2567 โดยปี 2568 โดยค่าใช้จ่ายหลักจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ 230.24 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา, ค่าบริการพนักงานรักษาความปลอดภัย, ค่าบริการพนักงานรักษาความสะอาด และต้นทุนค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 61.38 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทรัสต์ 24.70 ล้านบาท, ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 6.36 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 18.69 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น 38.71 ล้านบาท

ทั้งนี้ เหตุผลที่ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นจากปี 2567 เป็นจำนวนมากตามรายละเอียดข้างต้น เนื่องจากปี 2568 กองทรัสต์รับรู้รายได้รวมถึงค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งคิดเป็นระยะเวลา 365 วัน ในขณะที่ปี 2567 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ จากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมฯ เป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ทำให้กองทรัสต์รับรู้รายได้ รวมถึงค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งคิดเป็นระยะเวลา 28 วัน

(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 649.62 ล้านบาท โดยมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 736.60 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 661.83 ล้านบาทหรือร้อยละ 885 จากปี 2567 โดยสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 675.30 ล้านบาท จึงทำให้กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 86.98 ล้านบาท ลดลงประมาณ 32.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 60 จากปี 2567

ตารางอัตราการเข้าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งส่วนพื้นที่เช่าสำนักงานและร้านค้า

พื้นที่เช่าสำนักงาน

โครงการ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	2568 ^{2/}	2567 ^{1/}
		อัตราการเข้าพื้นที่	อัตราการเข้าพื้นที่
คิวเฮ้าส์ ลุมพินี	57,202	89%	80%
เวฟเพลส	18,938	68%	69%
คิวเฮ้าส์ เฟลิจิตี	10,880	44%	69%

ร้านค้า

โครงการ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	2568 ^{2/}	2567 ^{1/}
		อัตราการเข้าพื้นที่	อัตราการเข้าพื้นที่
ไลฟ์ เซ็นเตอร์	9,155	96%	97%
เวฟเพลส รวมโฮมโปร	5,858	99%	99%

หมายเหตุ : 1/ข้อมูลตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม QHPF ให้แก่กองทรัสต์ QHBREIT)

2/ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตรากำไรขั้นต้น	77.01%	57.17%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	66.85%	41.38%
อัตรากำไรอื่น	(1.00%)	(7.60%)
อัตรากำไรสุทธิ	63.09%	29.93%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	9.47%	0.28%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารโดยปล่อยพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่าหลายราย โดยมีการแบ่งพื้นที่เช่าตั้งแต่พื้นที่ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ เพื่อรองรับลูกค้าได้หลากหลายกลุ่มธุรกิจ ทั้งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่ต้องการเปิดธุรกิจใหม่หรือขยายธุรกิจมายังอาคารที่อยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ การเดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในและบริเวณใกล้เคียงกับอาคาร เพื่อรองรับลูกค้า และมีทีมบริหารอาคารที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ เพื่อดูแลอาคารให้ดูดีอยู่เสมอ การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า เป็นอัตราค่าเช่าทำสัญญาเช่า 3 ปี อัตราค่าเช่าจะเสนอตามราคาตลาดและเงื่อนไขการเช่าอื่น ๆ จะขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ที่ลูกค้าต้องการประกอบการพิจารณา

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

หน่วย : บาท

ค่าธรรมเนียม	31 ธันวาคม 2568 ^{2/}	31 ธันวาคม 2567 ^{1/}
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,229,136	1,120,918
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,298,844	406,195
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,169,312	120,427
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	61,380,431	5,039,325
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,355,379	1,932,644

หมายเหตุ : 1/ข้อมูลตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567

2/ข้อมูลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ ปี 2568 มีมูลค่า 5,046.40 ล้านบาท

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2568

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2568	ราคาประเมินปี 2567
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี	3,890.80	4,345.00
โครงการเวฟเพลส	569.90	694.00
โครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต	585.70	683.00
รวมทุกโครงการ	5,046.40	5,722.00

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	8.62%	0.25%
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์	0.13 เท่า	0.01 เท่า

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) โดยการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) - 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

ทั้งนี้ เศรษฐกิจไทยในปี 2569 จะลดตัวลงอย่างช้า ๆ ตามการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและอุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขยายตัวของอุปสงค์ภาครัฐตามการเพิ่มขึ้นของกรอบ

งบประมาณ และการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศและแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการก่อสร้างภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปียังเผชิญกับข้อจำกัดจากภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลก ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ รวมทั้งเงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณและบรรยากาศทางเศรษฐกิจที่อาจทำให้การขยายตัวทั้งปีแตกต่างจากการประมาณการในกรณีฐาน

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจมหภาคในปี 2569

- 1) การรักษาระบบเศรษฐกิจและการเมืองหลังการเลือกตั้ง โดยให้ความสำคัญกับการเร่งรัดกระบวนการจัดงบประมาณปี 2570 ควบคู่ไปกับการดำเนินนโยบายที่สำคัญ ๆ ที่มีผลต่อการสร้างความเชื่อมั่นของนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะการเร่งรัดกระบวนการเจรจาทางการค้ากับประเทศสำคัญ รวมทั้ง การรักษาวินัยทางการคลังโดยการดำเนินการตามกรอบแผนการคลัง ระยะปานกลาง และการสร้างศักยภาพการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะยาว
- 2) การขับเคลื่อนการลงทุนภาคเอกชน โดยให้ความสำคัญกับ (1) การเร่งดำเนินการระบบ Thailand FastPass (2) การปรับปรุง ระบบการขออนุญาตแบบรวมศูนย์ผ่านช่องทางดิจิทัลแพลตฟอร์ม (3) การยกระดับความพร้อมทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน และสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการลงทุน โดยเฉพาะด้านการจัดหาพลังงาน (4) การให้สิทธิประโยชน์โดยมุ่งสร้างมูลค่าเพิ่มภายในประเทศ (Local value added) (5) การส่งเสริมการลงทุนในรูปแบบของกิจการร่วมทุน (Joint venture) และการเชื่อมโยงธุรกิจ และ (6) การใช้ประโยชน์จากการเบี่ยงเบนทางการค้า และการลงทุนที่เกิดจากมาตรการกีดกันทางการค้า
- 3) การขับเคลื่อนภาคการส่งออก โดยให้ความสำคัญกับ (1) การขยายความร่วมมือทางเศรษฐกิจและตลาดใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยง และลดการพึ่งพาการส่งออกไปยังสหรัฐฯ (2) การลดผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ (3) การลดต้นทุนการผลิตและต้นทุนการดำเนินธุรกิจ (4) การส่งเสริมการใช้สินค้าและวัตถุดิบและสินค้าชั้นกลางในประเทศ (5) การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการสำคัญของประเทศคู่ค้าที่จะมีผลบังคับใช้ ในปี 2569 – 2570 และ (6) การส่งเสริมให้ภาคธุรกิจบริหารจัดการความเสี่ยงจากความผันผวนจากอัตราแลกเปลี่ยน
- 4) การเร่งรัดการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยมุ่งเน้น (1) การส่งเสริมการท่องเที่ยวมูลค่าสูงเพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพ (2) การยกระดับมาตรฐานและความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว (3) การปราบปรามอาชญากรรมและเครือข่ายธุรกิจผิดกฎหมายข้ามชาติที่แฝงตัวกับการท่องเที่ยว (4) การดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ และ (5) การเร่งแก้ปัญหาความแออัดในการเดินทางและส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง
- 5) การแก้ไขปัญหาด้านการเข้าถึงสินเชื่อของภาคธุรกิจและภาคครัวเรือน ได้แก่ (1) การลดแรงกดดันจากสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในภาคครัวเรือน (2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินให้แก่ภาคธุรกิจ SMEs ที่มีศักยภาพแต่ประสบปัญหาด้านการเข้าถึงสภาพคล่องและได้รับผลกระทบซ้ำเติมจากมาตรการกีดกันทางการค้า (3) การเร่งดำเนินการตามแนวทางการแก้ไขปัญหาหนี้ภาคครัวเรือนอย่างเป็นรูปธรรมและยั่งยืน และ (4) การสร้างความตระหนักรู้ทางการเงิน

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2569 ได้แก่ (1) ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการค้าโลก (2) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ (3) ความแตกต่างของการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารกลางหลัก (4) ความเปราะบางในห่วงโซ่อุปทานกลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และสินค้าไฮเทค (5) ความเสี่ยงจากการปรับฐานราคาในตลาดทุน (Capital Market Re-pricing) และ (6) ความเสี่ยงจากหนี้สาธารณะ ที่อยู่ในระดับสูงจนส่งผลให้พื้นที่ทางการคลังมีจำกัด

14.2.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด
989 อาคารสยามพิวรรตน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2659-8888 โทรสาร 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited
9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower,
989 Rama 1 Road, Pathumwan,
Bangkok 10330
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

(นายกฤษฎ์ ปัทมวิชัยพร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ*	
	หน่วย : พันบาท ¹	เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ²	17,229.14	0.24	ไม่เกิน 2.00%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,169.31	0.03	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ²	5,298.84	0.07	ไม่เกิน 1.00%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	61,380.43	0.87	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,355.38	0.09	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	230,241.62	3.25	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	16,696.54	0.24	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,990.24	0.03	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	38,711.10	0.55	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	380,072.60	5.37	

- หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

*มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรายเดือนถัวเฉลี่ยโดยคำนวณตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 7,088,483,429.77 บาท