

ส่วนที่ 4  
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2563	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2562	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2561	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

## 1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,578,035,559	4,455,394,394	4,491,000,000
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม	147,894,052	224,297,392	143,605,079
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	207,568,928	86,410,536	134,921,117
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	14,507,151	65,962,562	55,752,275
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	7,865,384	7,439,096	6,455,758
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	45,939	656,893	330,528
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,111,382	1,642,407	2,171,982
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	3,713,678	17,801,438
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	23,119,152	17,022,422	2,058,668
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,990,670,747</b>	<b>4,873,062,580</b>	<b>4,864,620,045</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	15,419,587	7,355,663	18,990,116
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	42,928,386	46,579,316	31,923,049
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	38,262,492	81,143,349	77,703,343

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	121,871,267	114,404,351	111,281,114
เงินกู้ยืมระยะยาว	920,000,000	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	2,912,303	2,380,234	1,913,200
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,141,394,035</b>	<b>1,171,862,913</b>	<b>1,161,810,822</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,849,276,712</b>	<b>3,701,199,667</b>	<b>3,702,809,223</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,620,030,160	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสำหรับงวด	229,246,552	81,169,507	82,779,063
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,849,276,712</b>	<b>3,701,199,667</b>	<b>3,702,809,223</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>10.4373</b>	<b>10.0357</b>	<b>10.0401</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด	368,800,000	368,800,000	368,800,000

## 1.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	563,298,021	566,735,587	496,044,024
ดอกเบี้ยรับ	2,089,892	3,311,094	2,347,203
รายได้อื่น	10,248,522	9,480,341	7,808,409
<b>รวมรายได้</b>	<b>575,636,435</b>	<b>579,527,022</b>	<b>506,199,636</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,298,111	13,053,240	11,846,989
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,627,017	8,499,685	7,703,580
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,196,782	1,470,390	1,351,641
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	46,562,495	40,501,146	30,632,678
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,556,800	1,536,000	1,384,205
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่ตัดจำหน่าย	531,026	529,575	453,258
ต้นทุนการเช่าและบริการ	148,469,436	156,820,035	141,461,580
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,294,774	2,906,884	2,810,248
ต้นทุนทางการเงิน	41,276,493	47,020,822	35,029,315
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>263,812,934</b>	<b>272,337,777</b>	<b>232,673,494</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>311,823,501</b>	<b>307,189,245</b>	<b>273,526,142</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	122,141,165	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน	-	(35,813,041)	(78,853,159)

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	42,921	-	-
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>122,184,086</b>	<b>(35,813,041)</b>	<b>(78,853,159)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>434,007,587</b>	<b>271,376,204</b>	<b>194,672,983</b>

## 1.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	434,007,587	271,376,204	194,672,983
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(500,000)	(207,435)	(4,569,853,159)
การซื้อเงินลงทุน	(353,553,430)	(352,481,228)	(143,605,079)
การจำหน่ายเงินลงทุน	430,297,393	271,788,915	
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	531,025	529,575	453,258
การตัดจำหน่ายส่วนต่ำจากเงินลงทุนในพันธบัตร	(297,702)	-	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	51,455,411	(15,125,381)	(55,752,275)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่างรับ	(426,288)	(983,338)	(6,455,758)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	3,713,678	14,087,760	(17,801,438)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	-	-	(10,523,200)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(6,096,730)	(10,048,660)	(2,058,668)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้า	8,063,924	(11,634,453)	18,990,116
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(872,026)	11,877,362	18,746,885
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(42,880,857)	3,440,006	77,703,343
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	7,466,916	3,123,237	111,281,114
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	532,069	467,034	1,913,200
ดอกเบี้ยรับ	(2,089,892)	(3,311,094)	(2,347,203)
รับดอกเบี้ย	2,700,846	2,984,729	2,016,675
ต้นทุนทางการเงิน	41,276,493	47,020,822	35,029,315
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(122,141,165)	-	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	-	35,813,041	78,853,159
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน	(42,921)	-	-

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
ลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	451,144,331	268,717,096	(4,268,736,732)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับ	-	-	3,688,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	920,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	-	(2,625,240)
จ่ายดอกเบี้ย	(44,055,397)	(44,241,917)	(21,853,151)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(285,930,542)	(272,985,760)	(111,893,920)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	(67,969,840)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(329,985,939)	(317,227,677)	4,403,657,849
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	121,158,392	(48,510,581)	134,921,117
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	86,410,536	134,921,117	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	207,568,928	86,410,536	134,921,117

## 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 2.1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมจากการลงทุน เท่ากับ 575.64 ล้านบาท ลดลง 0.7% จากปีก่อน โดยมาจาก รายได้ค่าเช่า 216.57 ล้านบาท ค่าบริการ 346.73 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 2.09 ล้านบาท และรายได้อื่น 10.25 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 216.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.3% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญาเช่า ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
- รายได้ค่าบริการ 346.73 ล้านบาท ลดลง 2.3% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 253.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นค่าบริการตามสัญญาบริการ ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 89.70 ล้านบาท ลดลง 11.7% จากปีก่อน เนื่องจากการใช้พลังงานภายในอาคารที่ลดลง ประกอบกับ นโยบาย Work from Home ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลงเช่นเดียวกัน
  - รายได้ค่าที่จอดรถ 3.17 ล้านบาท ลดลง 42.7% จากปีก่อน เนื่องจากนโยบาย Work from Home

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	216,571,655	211,752,115	2.3%
รายได้ค่าบริการ	346,726,366	354,983,472	(2.3%)
ดอกเบี้ยรับ	2,089,892	3,311,094	(36.9%)
รายได้อื่น	10,248,522	9,480,341	8.1%
<b>รวมรายได้</b>	<b>575,636,435</b>	<b>579,527,022</b>	<b>(0.7%)</b>

### 2.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2563 เท่ากับ 263.81 ล้านบาท ลดลง 3.1% จากปีก่อน โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ 148.47 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 71.24 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.29 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 41.28 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 46.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.0% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจาก ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา ซึ่งทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดช่วงอายุสัญญาที่ต่ออายุ
- ต้นทุนการเช่าและบริการ 148.47 ล้านบาท ลดลง 5.3% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
- ต้นทุนทางการเงิน 41.28 ล้านบาท ลดลง 12.2% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,298,111	13,053,240	1.9%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,627,017	8,499,685	1.5%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,196,782	1,470,390	(18.6%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	46,562,495	40,501,146	15.0%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,556,800	1,536,000	1.4%
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	531,026	529,575	0.3%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	148,469,436	156,820,035	(5.3%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,294,774	2,906,884	(21.1%)
ต้นทุนทางการเงิน	41,276,493	47,020,822	(12.2%)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>263,812,934</b>	<b>272,337,777</b>	<b>(3.1%)</b>

### 2.1.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ และ การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิสำหรับ ปี 2563 เท่ากับ 311.82 ล้านบาท เติบโตขึ้นจากปีก่อน 1.5% และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 434.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.9% จากปีก่อน เนื่องจากรับรู้รายการกำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 122.18 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากกองทรัสต์รับรู้กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในไตรมาสที่ 3

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	575,636,435	579,527,022	(0.7%)
รวมค่าใช้จ่าย	263,812,934	272,337,777	(3.1%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	311,823,501	307,189,245	1.5%
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	122,184,086	(35,813,041)	N/A
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	434,007,587	271,376,204	59.9%

## 2.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

### 2.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,990.67 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,578.04 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 355.51 ล้านบาท และ สินทรัพย์อื่น จำนวน 57.13 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,578,035,559	4,455,394,394
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	147,894,052	224,297,392
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	207,568,928	86,410,536
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	14,507,151	65,962,562
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	7,865,384	7,439,096
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	45,939	656,893
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,111,382	1,642,407
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	3,713,678
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์อื่น	23,119,152	17,022,422
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,990,670,747</b>	<b>4,873,062,580</b>

### 2.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวม มีจำนวน 1,141.39 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 96.61 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 121.87 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 920.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 2.91 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เจ้าหนี้การค้า	15,419,587	7,355,663
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	42,928,386	46,579,316
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	38,262,492	81,143,349
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	121,871,267	114,404,351
เงินกู้ยืมระยะยาว	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	2,912,303	2,380,234
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,141,394,035</b>	<b>1,171,862,913</b>

### 2.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 3,849.28 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.4373 บาท ต่อหน่วย

### 2.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 207.57 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 451.14 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากงวดดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 182.43 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายการจำหน่ายเงินลงทุน

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 329.99 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 285.93 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 44.06 ล้านบาท



รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	451,144,331	268,717,096
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(329,985,939)	(317,227,677)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	121,158,392	(48,510,581)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	86,410,536	134,921,117
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	207,568,928	86,410,536

## 2.4 อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
อัตราการใช้ยืมและก่อภาระผูกพัน ต่อ สินทรัพย์รวม (%)	18.43%	18.88%	18.91%
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	8.55 เท่า	7.53 เท่า	8.81 เท่า
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%)	7.66%	7.69%	7.43%

## 2.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์เริ่มจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 มีรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

### 2.5.1 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1	6 ก.พ. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	6 กันยายน 2561	0.3034	0.4834
2	1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	25 มีนาคม 2562	0.1800	
3	1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	11 มิถุนายน 2562	0.1912	0.7558
4	1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	5 กันยายน 2562	0.1810	
5	1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	6 ธันวาคม 2562	0.1880	
6	1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	26 มีนาคม 2563	0.1956	
7	1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	10 มิถุนายน 2563	0.1951	0.7709
8	1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	10 กันยายน 2563	0.1923	
9	1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	8 ธันวาคม 2563	0.1923	
10	1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	24 มีนาคม 2564	0.1912	
รวม			2.0101	2.0101

## 2.5.2 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว

ครั้งที่	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)
1	11 ธันวาคม 2561	0.1843
รวม		0.1843

## 2.6 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี

### 3. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิกะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

5 มีนาคม 2564

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446

