

## ส่วนที่ 4

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2565	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
2564	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
2563	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

### 1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,722,357,711	4,629,225,928	4,578,035,559
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	276,729,814	208,022,405	147,894,052
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	121,701,480	173,162,339	207,568,928
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	24,854,300	14,810,195	14,507,151
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	8,352,981	17,603,842	7,865,384
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	74,077	56,306	45,939
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	52,232	581,807	1,111,382
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	16,132,737	13,011,464	23,119,152
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,180,778,532</b>	<b>5,066,997,486</b>	<b>4,990,670,747</b>
เจ้าหนี้การค้า	24,971,868	13,450,109	15,419,587
เจ้าหนี้เงินและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	48,996,455	72,695,181	42,928,386
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	25,422,425	23,269,235	38,262,492
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	131,058,606	107,102,401	121,871,267
เงินกู้ยืมระยะยาว	869,400,000	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	1,996,124	1,838,475	2,912,303

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,101,845,478</b>	<b>1,138,355,401</b>	<b>1,141,394,035</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,078,933,054</b>	<b>3,928,642,085</b>	<b>3,849,276,712</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,620,030,160	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสะสม	458,902,894	308,611,925	229,246,552
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,078,933,054</b>	<b>3,928,642,085</b>	<b>3,849,276,712</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>11.0600</b>	<b>10.6525</b>	<b>10.4373</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด</b>	<b>368,800,000</b>	<b>368,800,000</b>	<b>368,800,000</b>

## 1.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	593,305,699	569,034,589	563,298,021
รายได้ดอกเบี้ย	786,816	653,512	2,089,892
รายได้อื่น	11,213,973	10,150,926	10,248,522
<b>รวมรายได้</b>	<b>605,306,488</b>	<b>579,839,027</b>	<b>575,636,435</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,769,319	13,513,554	13,298,111
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,872,046	8,739,048	8,627,017
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,177,523	1,187,153	1,196,782
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	53,872,931	52,040,542	46,562,495
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,556,155	1,513,300	1,556,800
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	529,575	529,575	531,026
ต้นทุนการเช่าและบริการ	141,944,769	136,773,883	148,469,436
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11,741,393	2,285,751	2,294,774
ต้นทุนทางการเงิน	38,819,381	39,100,000	41,276,493
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>272,283,092</b>	<b>255,682,806</b>	<b>263,812,934</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>333,023,396</b>	<b>324,156,221</b>	<b>311,823,501</b>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	83,799,910	43,741,175	122,141,165
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	14,477	(57,017)	42,921
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>83,814,387</b>	<b>43,684,158</b>	<b>122,184,086</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>416,837,783</b>	<b>367,840,379</b>	<b>434,007,587</b>

## 1.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	416,837,783	367,840,379	434,007,587
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(3,963,916)	-	(500,000)
การซื้อเงินลงทุน	(642,017,215)	(652,421,063)	(353,553,430)
การจำหน่ายเงินลงทุน	574,054,665	592,399,773	430,297,393
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	529,575	529,575	531,025
การตัดจำหน่ายส่วนต่อจากเงินลงทุนในพันธบัตร	(730,382)	(164,080)	(297,702)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(10,044,105)	(303,044)	51,455,411
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่างวดค้างรับ	9,250,861	(9,738,458)	(426,288)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	3,713,678
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(3,121,273)	10,107,688	(6,096,730)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	7,049,944	(1,969,478)	8,063,924
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(24,856,293)	22,317,601	(872,026)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,153,190	(14,993,257)	(42,880,857)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	23,956,205	(14,768,866)	7,466,916
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	157,649	(1,073,828)	532,069
ดอกเบี้ยรับ	(786,816)	(653,512)	(2,089,892)
รับดอกเบี้ย	769,045	643,145	2,700,846
ต้นทุนทางการเงิน	38,819,381	39,100,000	41,276,493
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(83,799,910)	(43,741,175)	(122,141,165)
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	(14,477)	57,017	(42,921)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>304,243,911</b>	<b>293,168,417</b>	<b>451,144,331</b>
จ่ายดอกเบี้ย	(38,557,956)	(39,100,000)	(44,055,397)
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาว	(50,600,000)		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(266,546,814)	(288,475,006)	(285,930,542)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(355,704,770)</b>	<b>(327,575,006)</b>	<b>(329,985,939)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(51,460,859)</b>	<b>(34,406,589)</b>	<b>121,158,392</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	173,162,339	207,568,928	86,410,536
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด</b>	<b>121,701,480</b>	<b>173,162,339</b>	<b>207,568,928</b>

## 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 2.1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจากการลงทุน เท่ากับ 605.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.4% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า 232.28 ล้านบาท ค่าบริการ 361.02 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.79 ล้านบาท และรายได้อื่น 11.21 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 232.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.6% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่อัตราร้อยละ 3.25 ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และการปรับปรุงรายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเกิดจากส่วนต่างของรายได้ที่รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงและรายได้ที่รับรู้ตามสัญญาเช่า
- รายได้ค่าบริการ 361.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 271.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.3% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นค่าบริการตามสัญญาบริการที่อัตราร้อยละ 3.25 ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และการปรับปรุงรายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเกิดจากส่วนต่างของรายได้ที่รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงและรายได้ที่รับรู้ตามสัญญาบริการ
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 87.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.7% จากปีก่อน สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
  - รายได้ค่าที่จอดรถ 2.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.7% จากปีก่อน เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่มีการกลับเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	232,282,432	224,265,093	3.6%
รายได้ค่าบริการ	361,023,267	344,769,496	4.7%
ดอกเบี้ยรับ	786,816	653,512	20.4%
รายได้อื่น	11,213,974	10,150,926	10.5%
<b>รวมรายได้</b>	<b>605,306,488</b>	<b>579,839,027</b>	<b>4.4%</b>

#### 2.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2565 เท่ากับ 272.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.5% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย ต้นทุนการเช่าและบริการ 141.94 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 79.25 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 11.74 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 38.82 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 141.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.8% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 79.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 11.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากค่าขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้สิ้นสุดลงในวันที่ 28 กันยายน 2565 ส่งผลให้กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวในปี 2565
- ต้นทุนทางการเงิน 38.82 ล้านบาท ลดลง 0.7% จากปีก่อน เนื่องจากกองทรัสต์มีการชำระคืนเงินต้นของวงเงินกู้จำนวน 50.6 ล้านบาท ในปี 2565

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,769,319	13,513,554	1.9%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,872,046	8,739,048	1.5%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,177,523	1,187,153	(0.8%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	53,872,931	52,040,542	3.5%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,556,155	1,513,300	2.8%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	529,575	529,575	0.0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	141,944,769	136,773,883	3.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11,741,393	2,285,751	N/A
ต้นทุนทางการเงิน	38,819,381	39,100,000	(0.7%)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>272,283,092</b>	<b>255,682,806</b>	<b>6.5%</b>

### 2.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 333.02 ล้านบาท เติบโตขึ้น 2.7% จากปีก่อน และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 416.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.3% จากปีก่อน เนื่องจากกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	605,306,488	579,839,027	4.4%
รวมค่าใช้จ่าย	272,283,092	255,682,806	6.5%

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	333,023,396	324,156,221	2.7%
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงิน ลงทุน	83,814,387	43,684,158	91.9%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	416,837,783	367,840,379	13.3%

## 2.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

### 2.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 5,180.78 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,722.36 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 398.51 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 59.92 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,722,357,711	4,629,225,928
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	276,729,814	208,022,405
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	121,701,480	173,162,339
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	24,854,300	14,810,195
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	8,352,981	17,603,842
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	74,077	56,306
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	52,232	581,807
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	16,132,737	13,011,464
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,180,778,532</b>	<b>5,066,997,486</b>

### 2.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หนี้สินรวม มีจำนวน 1,101.85 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 99.39 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 131.06 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 869.40 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 2.00 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เจ้าหนี้การค้า	24,971,868	13,450,109
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	48,996,455	72,695,181
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	25,422,425	23,269,235
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	131,058,606	107,102,401
เงินกู้ยืมระยะยาว	869,400,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	1,996,124	1,838,475
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,101,845,478</b>	<b>1,138,355,401</b>

### 2.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 4,078.93 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.0600 บาท ต่อหน่วย

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสะสม	458,902,894	308,611,925
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,078,933,054</b>	<b>3,928,642,085</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>11.0600</b>	<b>10.6525</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)</b>	<b>368,800,000</b>	<b>368,800,000</b>

### 2.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 121.70 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 304.24 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากงวดดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 11.08 ล้านบาท

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 355.70 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 266.55 ล้านบาท การจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 50.60 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 38.56 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	304,293,911	293,168,417
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(355,704,770)	(327,575,006)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(51,460,859)	(34,406,589)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี / งวด</b>	<b>173,162,339</b>	<b>207,568,928</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี / งวด</b>	<b>121,701,480</b>	<b>173,162,339</b>

## 2.4 อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
อัตรากำไรสุทธิและก่อนภาษีต่อสินทรัพย์รวม (%)	16.78%	18.16%	18.43%
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	9.58 เท่า	9.29 เท่า	8.55 เท่า
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%)	7.32%	7.33%	7.21%

## 2.5 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี

### 3. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



## ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด สำหรับดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

13 มีนาคม 2566

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446

