

#### ส่วนที่ 4

#### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงินของ PROSPECT REIT

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2563	นางสาววิภาวรรณ บัณฑิตวิเวก	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2564	นางสาวชรินทร์ นพรมภา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2565	นางสาวชรินทร์ นพรมภา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแส

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	เงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### 13.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	130,070,632	232,392,426	242,412,237
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,348,721,597	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,653,132	22,959,222	24,533,504
ดอกเบี้ยค้างรับ	686	254	103
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	27,654,858	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8,532,351	5,309,689	759,667
สินทรัพย์อื่น	1,743,057	1,636,287	638,542
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,538,376,313</b>	<b>3,623,913,573</b>	<b>3,706,052,195</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้อื่น	1,694,415	2,099,359	2,248,805
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,322,790	21,113,256	14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,100,871	892,248	2,445,617
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	166,679,570	165,628,230	175,850,873
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	3,727,036	4,294,569	282,061
เงินกู้ยืม	972,687,998	1,027,813,379	1,039,613,476
หนี้สินอื่น	5,049,475	6,621,057	6,908,326
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,165,262,155</b>	<b>1,228,462,098</b>	<b>1,241,498,216</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,373,114,158</b>	<b>2,395,451,475</b>	<b>2,464,553,979</b>

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>ทุนจดทะเบียน</b>			
หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พัน หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.4697 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, มูลค่าหน่วยละ 9.6672 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และมูลค่าหน่วยละ 10 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,320,076,500	2,368,464,000	2,450,000,000
<b>ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</b>			
หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พัน หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.2441 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, มูลค่าหน่วย ละ 9.4416 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และมูลค่าหน่วยละ 9.7744 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,264,808,426	2,313,195,927	2,394,731,927
กำไรสะสม	108,305,732	82,255,548	69,822,052
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,373,114,158</b>	<b>2,395,451,475</b>	<b>2,464,553,979</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>9.6861</b>	<b>9.7773</b>	<b>10.0594</b>

### 13.3 งบกำไรขาดทุน

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	432,551,320	438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	69,844	37,402	143,370
รายได้อื่น	12,589,574	4,418,805	20,723
<b>รวมรายได้</b>	<b>445,210,738</b>	<b>443,196,643</b>	<b>152,545,081</b>

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44,332,596	44,833,093	14,763,038
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,343,167	11,413,458	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,582,345	7,728,097	3,020,674
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,097,622	938,751	311,944
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	48,444,401	35,716,598	10,702,467
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1,791,304	1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,770,977	2,756,894	1,240,178
ต้นทุนทางการเงิน	43,013,567	43,809,083	16,345,469
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>160,375,979</b>	<b>148,820,424</b>	<b>53,075,054</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>284,834,759</b>	<b>294,376,219</b>	<b>99,470,027</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจาก เงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1,004,100	464,371	1,363
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	(604,269)	264,026	410,874
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	(76,660,000)	(85,813,829)	-
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิ จากเงินลงทุน</b>	<b>(76,260,169)</b>	<b>(85,085,432)</b>	<b>412,237</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงาน</b>	<b>208,574,590</b>	<b>209,290,787</b>	<b>99,882,264</b>



### 13.4 งบกระแสเงินสด

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรม ดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	208,574,590	209,290,787	99,882,264
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นใน สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้ เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรม ดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(1,004,100)	(464,371)	(1,363)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	604,269	(264,026)	(410,874)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	76,660,000	85,813,829	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	1,312,119	1,324,903	480,976
ต้นทุนทางการเงิน	41,701,448	42,484,180	15,864,493
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(292,900,000)	(337,730,000)	(272,000,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	395,621,635	348,478,198	30,000,000
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(81,781,597)	-	(3,429,413,829)
รายได้ดอกเบี้ย	(69,844)	(37,402)	(143,370)
รับดอกเบี้ย	69,412	37,251	143,267
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น	(9,639,173)	(9,721,372)	(8,294,313)





รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(3,222,662)	(4,550,022)	(759,667)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(106,770)	(997,745)	(638,542)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(404,944)	(149,446)	2,248,805
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,571,582)	(287,269)	6,908,326
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(567,533)	4,012,508	282,061
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(6,790,466)	6,964,198	14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	208,623	(1,553,369)	2,445,617
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,051,340	(10,222,643)	175,850,873
<b>เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน)</b> <b>กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>327,744,765</b>	<b>332,428,189</b>	<b>(3,363,406,218)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหา เงิน</b>			
จ่ายดอกเบี้ย	(41,701,448)	(42,484,180)	(15,864,493)
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	-	-	(10,867,500)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	-	-	1,050,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(56,437,500)	(13,125,000)	-
เงินสดรับจากการออกจำหน่าย หน่วยทรัสต์		-	2,450,000,000
จ่ายค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย		-	(55,268,073)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือ หน่วยทรัสต์	(182,524,407)	(196,857,291)	(30,060,212)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(48,387,500)	(81,536,000)	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)</b> <b>กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(329,050,855)</b>	<b>(334,002,471)</b>	<b>3,387,939,722</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงิน สดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(1,306,090)</b>	<b>(1,574,282)</b>	<b>24,533,504</b>

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565/ 1 มกราคม 2564/ 14 สิงหาคม 2563	22,959,222	24,533,504	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงิน สด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	21,653,132	22,959,222	24,533,504

#### 14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 14.1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายได้รวม 445.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.45 จากผลการดำเนินงานของปี 2564, 31 ธันวาคม 2564 PROSPECT REIT

มีรายได้รวม 443.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.53 จากผลการดำเนินงานในปี 2563 ที่ไม่เต็มรอบปี (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ

มีค่าใช้จ่ายรวม 160.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.76 จากผลการดำเนินงานในปี 2564, และมีค่าใช้จ่าย 148.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.37 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2563 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนการเช่าและบริการ ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่างๆ

ส่งผลให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 284.83 ล้านบาท ลดลง 9.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.24 จากผลการดำเนินงานในปี 2564 และ 294.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 195.98 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2563

##### 14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

###### 1) รายได้

PROSPECT REIT มีรายได้รวม ณ 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ 445.21 ล้านบาท, 443.20 ล้านบาท และ 152.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการ

บางกอกฟรีเทรดโซน 1 (BFTZ 1) มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ร้อยละ 93.04, ร้อยละ 93.75 และร้อยละ 95 ตามลำดับ ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	432,551,320	438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	69,844	37,402	143,370
รายได้อื่น	12,589,574	4,418,805	20,723
<b>รวมรายได้</b>	<b>445,210,738</b>	<b>443,196,643</b>	<b>152,545,081</b>

## 2) ค่าใช้จ่าย

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ 160.38 ล้านบาท, 148.82 ล้านบาท และ 53.08 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,050 ล้านบาท โดยตั้งแต่เดือนตุลาคมปี 2564 PROSPECT REIT มีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนทางการเงิน	43,013,567	43,809,083	16,345,469
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44,332,596	44,833,093	14,763,038



รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	48,444,401	35,716,598	10,702,467
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,343,167	11,413,458	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,582,345	7,728,097	3,020,674
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1,791,304	1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,770,977	2,756,894	1,240,178
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,097,622	938,751	311,944
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>160,375,979</b>	<b>148,820,424</b>	<b>53,075,054</b>

#### 14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

##### 1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,538.38 ล้านบาท, 3,623.91 ล้านบาท และ 3,706.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งนำไปลงทุนในกองทุนรวม โดยสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	3,348,721,597	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	130,070,632	232,392,436	242,412,237
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,653,132	22,959,222	24,533,504
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	27,654,858	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8,532,351	5,309,689	759,667

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์อื่น	1,743,057	1,636,287	638,542
ดอกเบี้ยค้างรับ	686	254	103
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,538,376,313</b>	<b>3,623,913,573</b>	<b>3,706,052,195</b>

## 2) หนี้สิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีหนี้สินรวมจำนวน 1,165 ล้านบาท, 1,228.46 ล้านบาท และ 1,241.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำรับจากผู้เช่า เป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่าตามสัญญาที่ตกลงกันได้ โดยหนี้สินประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>หนี้สิน</b>			
เงินกู้ยืม	972,687,998	1,027,813,379	1,039,613,476
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	166,679,570	165,628,230	175,850,873
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,322,790	21,113,256	14,149,058
หนี้สินอื่น	5,049,475	6,621,057	6,908,326
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,100,871	892,248	2,445,617
เจ้าหนี้อื่น	1,694,415	2,099,359	2,248,805
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	3,727,036	4,294,569	282,061
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,165,262,155</b>	<b>1,228,462,098</b>	<b>1,241,498,216</b>

## 3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,373.11 ล้านบาท, 2,395.45 ล้านบาท และ 2,464.55 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.6861, 9.7773 และ 10.0594 ตามลำดับ

### 14.1.3 งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 21.65 ล้านบาท, 22.96 ล้านบาท และ 24.53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. ในปี 2565 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 327.74 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น และมีการนำเงินบางส่วนไปลงทุนในหลักทรัพย์เพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการ X44, ในปี 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 332.43 ล้านบาท ซึ่งมาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น โดย PROSPECT REIT นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมเพื่อหาผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,363.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,429.41 ล้านบาท เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (BFTZ) และค่าบริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
2. ในปี 2565 และ 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 329.05 ล้านบาท และ 334.00 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลดทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการทยอยคืนเงินกู้ระยะยาวบางส่วน ในระหว่างปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,387.94 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการขายหน่วยทรัสต์ตอนจัดตั้งกองทรัสต์จำนวน 2,450.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,050.00 ล้านบาท

หน่วย (บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	327,744,765	332,428,189.00	(3,363,406,218.00)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(329,050,855)	(334,002,471.00)	3,387,939,722.00
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(1,306,090)</b>	<b>(1,574,282.00)</b>	<b>24,533,504.00</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565/ 1 มกราคม 2564/ 14 สิงหาคม 2563	22,959,222	24,533,504.00	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>21,653,132</b>	<b>22,959,222.00</b>	<b>24,533,504.00</b>

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2566 ยังต้องระวังและจับตามองจากปัญหาในแง่ของความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซียกับยูเครน หรือระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน รวมทั้งปัญหาเงินเฟ้อที่รุนแรง การขึ้นอัตราดอกเบี้ยที่ต่อเนื่องมาจากการปี 2565 ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อเนื่อง โดยจากการคาดการณ์ของนักวิเคราะห์หลายแห่งมองว่าเศรษฐกิจในหลายประเทศมีความเสี่ยงอาจจะเข้าสู่ภาวะถดถอย เช่น สหราชอาณาจักร สหภาพยุโรป และสหรัฐอเมริกา ถือว่าเป็นความเสี่ยงที่ต้องติดตามว่าจะส่งผลกระทบต่อภาคการนำเข้าและส่งออก ส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศแค่ไหน ซึ่งอาจจะส่งผลต่อการดำเนินงานของผู้เช่าในโครงการของ PROSPECT REIT ได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารจัดการโรงงานและคลังสินค้า อาทิ มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันเพื่อรองรับประเภทธุรกิจที่หลากหลาย การประสานงานและช่วยเหลือผู้ประกอบการสำหรับการขอใบอนุญาตประกอบกิจการต่าง ๆ การให้คำปรึกษาและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ระบบบำบัดน้ำเสีย การบริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง บริการเครื่องชั่งน้ำหนักรถบรรทุก เป็นต้น รวมถึงพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินให้ตรงตามความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลายและรักษาคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมให้เช่า โดยจัดให้มีการสำรองค่าใช้จ่ายปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CapEx reserve) ให้เพียงพอสำหรับการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพที่ดีในระยะยาว และมีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งได้ในระยะยาว เพื่อให้ผู้เช่าได้มีความมั่นใจต่อทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบันให้ต่อสัญญาต่อเนื่องและจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้

ส่วนของการลงทุนของ PROSPECT REIT ในปี 2566 จะมีแผนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามที่ได้ขออนุมัติการลงทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้ในเดือนกรกฎาคม 2565 ที่ผ่านมา ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการจะลงทุนให้แล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนนั้นอยู่ในทำเลที่ดี โดยคาดว่าจะช่วยสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทุนในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้



15. ความเห็นของทฤษฎีเกี่ยวกับการดำเนินงานขององค์กร

รายงานความเห็นของทริสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565



### รายงานความเห็นของทรรักษ์

2 กุมภาพันธ์ 2566

เทนอ ผู้ดีอหน้าวาทรักค์

**วัตถุประสงค์** เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดิจิทัลการตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประเทศ ไทยดิจิทัลและ  
**อินสตาแกรม**

คนที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรีเอส”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โกลด์คิกส์และอินคัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท พรอสเพกต์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทริสตีมีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาเกี่ยวกับทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

**ขอแสดงความนับถือ**

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด**

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัชนี พลสุขเจริญ)

**โบราณะวัติ**

บริษัท สยามทริเพอร์ จำกัด (มหาชน) โทรสาร 02-261-1111 (สำหรับกรุงเทพฯ)

ថ្ងៃ 7 ធ្នូ ឆ្នាំ ១ ខែ ចេតវស្សា ឆ្នាំ ២៥៦៧ ព្រះបាទ នរោត្តម សីហនុ ព្រះអង្គ  
បានក្រាបបង្គំ ទទួលសេចក្តី ជូនដំណឹង ពី ការបញ្ជាក់ របស់ គណៈកម្មាធិការ យុវជន កម្ពុជា

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)

T: 0-2545 1200 Fax: 0-2545 1201

WWW.SCBAM.COM