

**ข้อมูลผู้รับประกันรายได้ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
ต่อความสามารถในการรับประกันของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์**

1. นโยบายและภาพรวมในการประกอบธุรกิจของผู้รับประกันรายได้¹

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ซี.พี.แลนด์”) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายไทย บริษัทฯ ได้จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2526 ต่อมา ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด ตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2553 ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,630,310,000 บาท บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในประเทศไทยเกี่ยวกับการให้เช่าและบริการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร ขายอสังหาริมทรัพย์ และกิจการโรงแรม โดยบริษัทฯ เป็นบริษัทในเครือของบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการรักษาสีสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงาน มุ่งสร้างชุมชนที่มีความกลมกลืนและเข้าถึงได้ง่ายเพื่อคนไทยทุกจังหวัดทั่วประเทศ โดยมุ่งเน้นที่คุณภาพของผลิตภัณฑ์และมาตรฐานการบริการในระดับสูง รวมถึงการปรับปรุงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุด มากไปกว่านั้น ตลอดการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงตามมาตรฐานสากล การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตชนบทและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ ทั้งในด้านคุณภาพ ราคา และการบริการ ซึ่งในหลายทศวรรษที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับรางวัลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นทุ่มเทในการพัฒนาองค์กร เช่น รางวัลอาคารควบคุมดีเด่น (Thailand Energy Awards) รางวัลการจัดการพลังงานในอาคารยอดเยี่ยม (ASEAN Energy Awards) รางวัลทีมควบคุมพลังงาน ดีเด่น และรางวัลการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ (MEA Awards) รวมถึงรางวัลด้านอาชีพอนามัย การจัดการความปลอดภัย และการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมอีกด้วย นอกจากนี้เรายังได้รับใบรับรองมาตรฐาน ISO 9001: 2015 จากบริษัท บูโร เวอร์ิตาส (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดในทุกด้าน ทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม และ สิ่งแวดล้อม เพื่อตอบสนองความรับผิดชอบต่อสังคมซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของบริษัทฯ ในฐานะบริษัทในเครือของกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ที่บริษัทฯ ภาคภูมิใจ

2. การรับประกันรายได้

2.1. เงื่อนไขการรับประกันรายได้

ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะสนับสนุนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ระยะเวลาประกัน”) โดยมีเงื่อนไขคือ หาก ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ปีใดในระหว่าง 3 ปีดังกล่าว จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาประกัน ยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) ต่ำกว่า 91 ล้านบาท (“รายได้ที่คาดการณ์”) ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวม

¹ ที่มา : ซี.พี.แลนด์ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

โครงการ KK Shophouse) กับกองทรัสต์ CPTREIT (“สัญญาเช่าพื้นที่”) ในปีถัดจากรอบปีบัญชีดังกล่าว เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยมีพื้นที่และอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่สร้างรายได้ให้กองทรัสต์ CPTREIT เท่ากับส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์และยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ปีก่อนหน้าดังกล่าว (“รายได้ที่รับประกัน”)

ตัวอย่างการคำนวณรายได้ที่รับประกันจากสมมติฐาน

- กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวันที่ 1 ตุลาคม 2569
- กองทรัสต์ CPTREIT มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกิดขึ้นจริงจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 (วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT) ที่ 20 ล้านบาท

รายได้ที่คาดการณ์ (ต่อปี) : 91,000,000 บาท

จำนวนวันในรอบปีบัญชีที่อยู่ภายใต้ : ระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2569 ถึง 31 ธันวาคม 2569
การรับประกัน = 92 วัน

รายได้ที่คาดการณ์ตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ลงทุน (Prorate) (ถ้ามี) : $[(\text{รายได้ที่คาดการณ์ (ต่อปี)}) \times \text{จำนวนวันในรอบปีบัญชีที่อยู่ภายใต้การรับประกัน}] \div 365$
= ประมาณ 22,936,986.30 บาท

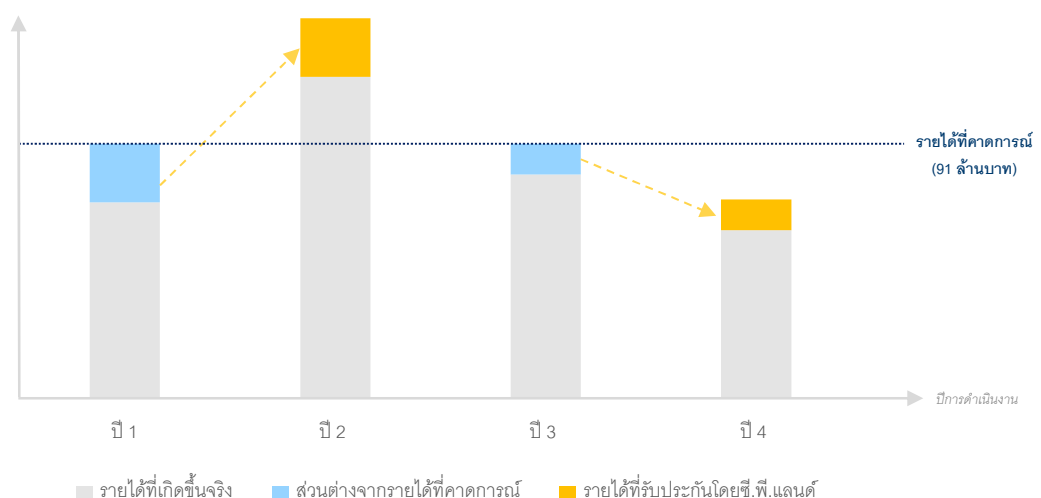
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกิดขึ้นจริง : 20,000,000 บาท

รายได้ที่รับประกัน (เท่ากับยอดส่วนต่าง) : รายได้ที่คาดการณ์ (Prorate) - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกิดขึ้นจริง

หมายเหตุ: ซี.พี.แลนด์ตกลงเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์ CPTREIT ในปีถัดจากรอบปีบัญชีดังกล่าว = ไม่น้อยกว่าจำนวนเงินเท่ากับ 2,936,986.30 บาท

กลไกการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในกรณีรายได้ค่าเช่าและบริการต่ำกว่ารายได้ที่คาดการณ์

รายได้ค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมอาคารพาณิชย์) (ล้านบาท)



หมายเหตุ: รายได้ที่รับประกันโดยซี.พี.แลนด์ จะได้รับการสนับสนุนในรูปแบบการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในรอบปีบัญชีถัดไป

2.2. มาตรการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับประกันรายได้

เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของซี.พี.แลนด์ ในกรณีที่ซี.พี.แลนด์จะต้องเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ เพื่อสนับสนุนรายได้ของกองทรัสต์ CPTREIT ซี.พี.แลนด์ตกลงจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทรัสต์ และ/หรือ วางเงินประกันเช่า และ/หรือ ค่าเช่าล่วงหน้า (อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกันเรียกว่า “หลักประกัน”) และส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT ในวันที่เริ่มระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ โดยวงเงินของหลักประกันดังกล่าวจะต้องครอบคลุมจำนวนค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว

ตัวอย่างการคำนวณวงเงินของหลักประกันจากสมมติฐาน

- กรณีที่ยอดส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์และยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) เท่ากับ 1,200,000 บาท

รายได้ที่รับประกัน (เท่ากับยอดส่วนต่าง) : 1,200,000 บาท

ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ (ตลอดอายุ
ของสัญญาเช่าพื้นที่)

ระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าพื้นที่ : 12 เดือน (1 ปี)

ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ (รายเดือน) : 100,000 บาท

หลักประกัน = (1) + (2) + (3) = ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ (ตลอดอายุ
ของสัญญาเช่าพื้นที่)

(1) หนังสือค้ำประกันของธนาคาร
พาณิชย์ : 9 เดือน = 900,000 บาท

(2) เงินประกันการเช่า : 2 เดือน = 200,000 บาท

(3) ค่าเช่าล่วงหน้า : 1 เดือน = 100,000 บาท

รวม 1,200,000 บาท

2.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ

ในวันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT และซี.พี.แลนด์ จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขในการรับประกันรายได้ โดยเงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันรายได้ ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกัน

1.	คู่สัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“CPL”)
2.	วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ	ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับ เมื่อกองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ และอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น ทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเช่าลงทุนที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว (“วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ”) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงื่อนไขตามที่กำหนดตามวรรคแรกไม่เป็นผลสำเร็จ หรือไม่ได้รับการยกเว้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสัญญานี้ไม่มีผลผูกพันใด ๆ ต่อคู่สัญญา โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายอื่น เว้นแต่การที่เงื่อนไขตามที่กำหนดตามวรรคแรกไม่เป็นผลสำเร็จเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง
3.	โครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์	(1) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 (2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (3) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (4) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก และ (5) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่
4.	การสนับสนุนค่าเช่าในโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ โดยการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์	(1) ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาที่รับประกัน”) กองทรัสต์ และ CPL ตกลงให้มีการตรวจสอบยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ (Total Rental and Service Income) (โดยไม่รวมค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ได้รับจาก CPL จากการสนับสนุนของ CPL ตามสัญญานี้ (ถ้ามี)) (“รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ”) ของโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งได้แก่ วันที่ 31 ธันวาคม 2569, 31 ธันวาคม 2570, 31 ธันวาคม 2571 และ วันครบกำหนดปีที่ 3 (สาม) นับแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ (แต่ละรอบเรียกว่า “รอบการตรวจสอบ”) คู่สัญญาตกลงให้ตรวจสอบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ รอบการตรวจสอบแต่ละรอบ โดยเปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้น

		ค่าที่คาดการณ์ไว้ที่จำนวน 91,000,000 (เก้าสิบล้าน) บาท ต่อปี (“รายได้ที่คาดการณ์”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้ดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบการตรวจสอบ หนึ่ง เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในการคำนวณรายได้ที่คาดการณ์ ให้คำนวณเป็นรายวันตามจำนวนวันที่ผ่านพ้นไปจริง และกำหนดให้หนึ่งปีมี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน โดยที่รายได้ที่คาดการณ์ในแต่ละรอบการตรวจสอบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ก) <u>รอบที่ 1</u>: วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ ถึง 31 ธันวาคม 2569 เท่ากับ $[(91,000,000 \text{ (เก้าสิบล้าน)}) \times \text{จำนวนวันในรอบปีบัญชีนับแต่วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ} \div 365]$ บาท (ข) <u>รอบที่ 2</u>: 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2570 เท่ากับ 91,000,000 (เก้าสิบล้าน) บาท (ค) <u>รอบที่ 3</u>: 1 มกราคม 2571 ถึง 31 ธันวาคม 2571 เท่ากับ 91,000,000 (เก้าสิบล้าน) บาท (ง) <u>รอบที่ 4</u>: 1 มกราคม 2572 ถึง วันสุดท้ายของปีที่ 3 (สาม) นับแต่วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ เท่ากับ $[(91,000,000 \text{ (เก้าสิบล้าน)}) \times \text{จำนวนวันในรอบปีบัญชีจนถึงวันครบกำหนดปีที่ 3 (สาม) นับแต่วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ} \div 365]$ บาท (2) หากกองทรัสต์ตรวจสอบข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในแต่ละรอบการตรวจสอบตามข้อ (1) แล้วพบว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับรอบการตรวจสอบนั้นต่ำกว่ารายได้ที่คาดการณ์ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ CPL ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ภายในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์รายการเดียวหรือหลายรายการตามที่ตกลงร่วมกับกองทรัสต์ (“สัญญาเช่าพื้นที่”) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันสิ้นรอบการตรวจสอบนั้น ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ (ก) อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการต่อเดือนที่กองทรัสต์จะได้รับ และเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติในลักษณะเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ดังกล่าว
--	--	---

		(ข) CPL มีสิทธินำพื้นที่ในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ที่ CPL เข้าตามข้อนี้ ออกให้เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากกองทรัสต์ (ค) ยอดรวมค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการทั้งหมดที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่นั้น ไม่ว่าจะนับเดียวหรือหลายฉบับจะต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินเท่ากับส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์ และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละรอบการตรวจสอบนั้น (“ยอดส่วนต่าง”) (ง) การคำนวณยอดส่วนต่างให้แสดงผลเป็นจำนวน 2 (สอง) ตำแหน่งทศนิยม และให้ปัดเศษขึ้นในทุกกรณี ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเงื่อนไขของข้อสัญญาเป็นอย่างอื่น ในการพิจารณาของกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน การให้เช่าช่วงพื้นที่ในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ของ CPL ตามข้อ (2) (ก) ไม่ถือว่าเป็นการประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ CPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ของ CPL กับกองทรัสต์ตามข้อนี้ (3) ในกรณีที่ CPL เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ (2) CPL ตกลงจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทรัสต์ และ/หรือ วางเงินประกันเช่า และ/หรือ ชำระค่าเช่าล่วงหน้า (อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกันเรียกว่า “หลักประกัน”) และส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ ในวันที่เริ่มระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ โดยวงเงินของหลักประกันดังกล่าวจะต้องครอบคลุมจำนวนค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว
--	--	---

3. ข้อมูลทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

- 3.1. สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ และการวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา

งบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ปี 2569
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	772.50	584.42	650.37	186.46
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	743.15	846.01	841.70	405.03
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	622.49	623.91	615.35	311.85
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	327.60	258.78	255.68	62.62
รายได้ดอกเบี้ย	26.54	33.14	52.35	39.32
เงินปันผลรับ	-	-	-	-
รายได้อื่น	9.00	22.34	166.32	11.59
รวมรายได้	2,501.27	2,368.60	2,581.76	1,016.88
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	613.32	449.78	532.15	156.49
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	536.55	568.74	569.68	289.75
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	373.02	397.85	328.29	157.40
ค่าใช้จ่ายในการขาย	258.34	258.89	238.69	106.25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	453.68	382.93	482.97	235.69
รวมค่าใช้จ่าย	2,234.91	2,058.20	2,151.78	945.57
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	266.36	310.40	429.98	71.31
ต้นทุนทางการเงิน	(77.94)	(62.16)	(28.62)	(50.53)
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้า และบริษัท ร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	102.79	734.72	732.53	128.53
กำไรก่อนภาษีเงินได้	291.22	982.97	1,133.89	149.31
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(68.57)	(69.53)	(98.84)	(17.65)
กำไรสุทธิ	222.64	913.44	1,035.05	131.66

ภาพรวมของผลการดำเนินงานปี 2568

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวม 2,581.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 213.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2567 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเติบโตของ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 65.95 ล้านบาท และ รายได้อื่นจาก เพิ่มขึ้น 143.98 ล้านบาท โดยมาจากกำไรจากการขายทรัพย์สินที่ดินเป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 2,151.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 โดยค่าใช้จ่ายดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 532.15 ล้านบาท ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม 569.68 ล้านบาท ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 328.29 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 238.69 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 482.97 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 1,035.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.61 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 โดยมีสาเหตุจากความสามารถในการขยายฐานรายได้รวม การควบคุมค่าใช้จ่ายดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และการบริหารต้นทุนทางการเงินได้ดีขึ้น

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30 มิถุนายน ปี 2569
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	459.36	649.48	306.62	385.06
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	125.49	207.70	145.53	172.19
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200.00	347.00	347.00	347.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	85.00	85.00	880.00	750.00
สินค้าคงเหลือ	69.52	68.59	73.19	73.81
โครงการรอส่งหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,721.50	3,690.60	4,305.46	4,481.95
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.32	5.48	7.86	1.92
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,664.20	5,053.84	6,065.66	6,241.92
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	1.12	1.12	1.12	1.12
สินทรัพย์เพื่อการพัฒนาในอนาคต	737.89	552.13	535.18	537.36
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,001.72	2,937.94	2,845.95	2,800.71

หน่วย : ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30 มิถุนายน ปี 2569
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	
เงินลงทุนในการร่วมค้า	434.04	1,090.75	1,661.34	1,425.32
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,604.43	13,883.65	14,148.96	14,215.46
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,256.38	3,181.81	3,363.24	3,387.31
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	8.72	99.02	96.31
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	40.23	50.08	52.04	48.92
เงินมัดจำ	-	-	900.00	900.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	88.70	117.35	82.87	87.09
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,164.50	21,823.55	23,689.71	23,499.61
รวมสินทรัพย์	24,828.70	26,877.40	29,755.38	29,741.53
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	162.53	266.59	281.27	355.58
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	900.00	900.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	-	100.00	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	350.00	750.00	350.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	453.47	440.48	507.47	471.21
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	5.36	2.16	2.81
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	800.00	800.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.47	14.81	31.33	3.56
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8.15	9.40	10.40	10.40
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	38.00	50.03	72.73	86.06
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.21	3.05	7.66	8.88
รวมหนี้สินหมุนเวียน	664.83	1,139.72	3,463.00	2,988.51
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,192.36	1,114.69	1,407.43	1,770.98
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5.26	80.26	79.28
เงินประกันรับจากผู้เช่า	68.97	67.16	65.89	65.31
รายได้ค่าเช่ารถเพื่อการตัดบัญชี	1,773.92	1,684.70	1,595.73	1,551.60
หุ้นกู้	-	800.00	-	-

หน่วย : ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30 มิถุนายน ปี 2569
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	84.61	90.13	106.24	117.85
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,782.56	2,806.67	2,834.34	2,833.86
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.52	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,913.94	6,568.62	6,089.89	6,418.88
รวมหนี้สิน	6,578.76	7,708.33	9,552.89	9,407.38
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	3,630.31	3,630.31	3,630.31	3,630.31
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	185.96	185.96	185.96	185.96
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว	-	-	-	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	363.03	363.03	363.03	363.03
ยังไม่ได้จัดสรร	15,070.50	15,989.44	17,022.85	17,154.51
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(1,001.69)	(1,001.69)	(1,001.69)	(1,001.69)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	18,249.94	19,169.07	20,202.48	20,334.14

ภาพรวมฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรวม 29,741.53 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 14,215.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.8 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 4,481.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.1 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 3,387.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.4 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด เงินลงทุนในบริษัทร่วม 2,800.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.4 เงินลงทุนในร่วมค้า 1,425.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.8 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด ซึ่งเมื่อรวมสินทรัพย์หลักทั้ง 5 อันดับแรก จะมีมูลค่ารวมกันสูงถึง 26,310.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88.5 ของทรัพย์สินรวม โครงสร้างสินทรัพย์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนถึงแนวทางการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการลงทุนและพัฒนาในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นแกนหลัก

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 9,407.38 ล้านบาท โดยจัดเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) จำนวน 4,292.19 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 900.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 350.00 ล้านบาท เงินกู้ยืม

ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 471.21 ล้านบาท หนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 800.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,770.98 ล้านบาท โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio) เท่ากับ 0.21 เท่า ซึ่งค่อนข้างต่ำแสดงถึงโครงสร้างทางการเงินที่ปลอดภัยและมีเสถียรภาพสูง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 20,332.12 ล้านบาท

3.2. ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินต่อความสามารถในการรับประกันของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์

บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอยู่ในระดับแข็งแกร่ง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 20,332.12 ล้านบาท และสินทรัพย์รวมจำนวน 29,741.53 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2568 จำนวน 2,581.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรจากการขายทรัพย์สินที่ดิน ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถในการสร้างรายได้จากธุรกิจหลักของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยค่าใช้จ่ายดำเนินงานเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 4.5 ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเติบโตของรายได้รวม อีกทั้งบริษัทฯ ยังสามารถบริหารต้นทุนทางการเงินได้ดีขึ้น ส่งผลให้กำไรสุทธิในปี 2568 เพิ่มขึ้นเป็น 1,035.05 ล้านบาท หรือเติบโตร้อยละ 13.3 จากปีก่อนหน้า สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างผลตอบแทนและกระแสเงินสดจากการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio: IBD/E Ratio) ของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณ 0.21 เท่า ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป สะท้อนให้เห็นว่าบริษัทฯ ยังคงมีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมและยังมีความสามารถในการรองรับภาระหนี้สินเพิ่มเติมได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีศักยภาพในการเป็นผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์