|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| หมายเหตุ |  | สารบัญ |
|  |  |  |
| 1 |  | ข้อมูลทั่วไป |
| 2 |  | เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล |
| 3 |  | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 4 |  | เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม |
| 5 |  | เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |
| 6 |  | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด |
| 7 |  | ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ |
| 8 |  | เงินกู้ยืมระยะยาว |
| 9 |  | ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ |
| 10 |  | กำไร (ขาดทุน) สะสม |
| 11 |  | การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ |
| 12 |  | ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน |
| 13 |  | ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้ |
| 14 |  | ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |
| 15 |  | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 16 |  | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน |

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่   
13 พฤศจิกายน 2568

# ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ โดยมีบริษัททรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 โดยเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยนำออกให้เช่าและ/ หรือให้เช่าช่วง   
โดยลงทุนใน 2 โครงการ ประกอบด้วยโครงการทรู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทรู ทาวเวอร์ 2

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

# เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

*(ก)* *เกณฑ์การถือปฏิบัติ*

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำ  
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง *การรายงานทางการเงินระหว่างกาล* รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามมาตรฐาน  
การรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

งบการเงินระหว่างกาลนี้มิได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้น  
การให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

*(ข) การใช้วิจารณญาณ การประมาณการและนโยบายการบัญชี*

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการ  
ประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมี  
ความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

# บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายกำหนดราคาและสัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการ  
ที่เกี่ยวข้องกันไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568และ 2567 สรุปได้ดังนี้

| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***รายได้*** |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  |  |  |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 50,437 |  | 52,421 |
| บริษัท [ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)](http://datawarehouse.dbd.go.th/bdw/est/details/index.html?jpNo=0107536000081&jpTypeCode=7) | 19,821 |  | 21,199 |
| บริษัท [ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด](http://datawarehouse.dbd.go.th/bdw/est/details/index.html?jpNo=0105546050267&jpTypeCode=5) | 9,501 |  | 8,606 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 4,335 |  | 15,472 |
| บริษัท ทรู จีเอส จำกัด | 4,013 |  | 4,113 |
| บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด | 4,011 |  | 3,772 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 14,620 |  | 17,904 |
| **รวม** | **106,738** |  | **123,487** |
|  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **114** |  | **248** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| รายได้อื่น |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **2,419** |  | **2,242** |
|  |  |  |  |
| ***ค่าใช้จ่าย*** |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด | **2,891** |  | **2,954** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | **1,935** |  | **1,966** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  |  |  |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | **11,914** |  | **10,118** |
|  |  |  |  |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | **10,265** |  | **12,069** |

| ***สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***รายได้*** |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  |  |  |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 148,834 |  | 152,395 |
| บริษัท [ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)](http://datawarehouse.dbd.go.th/bdw/est/details/index.html?jpNo=0107536000081&jpTypeCode=7) | 59,617 |  | 65,251 |
| บริษัท [ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด](http://datawarehouse.dbd.go.th/bdw/est/details/index.html?jpNo=0105546050267&jpTypeCode=5) | 28,549 |  | 29,370 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 15,088 |  | 51,348 |
| บริษัท ทรู จีเอส จำกัด | 12,021 |  | 12,311 |
| บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด | 10,464 |  | 11,177 |
| บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) | 9,924 |  | 9,595 |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | 7,951 |  | 8,257 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 26,473 |  | 17,827 |
| **รวม** | **318,921** |  | **357,531** |
|  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **447** |  | **667** |
|  |  |  |  |
| รายได้อื่น |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **7,510** |  | **6,751** |
|  |  |  |  |
| ***ค่าใช้จ่าย*** |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด | **8,676** |  | **9,165** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | **5,792** |  | **6,047** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  |  |  |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | **36,535** |  | **34,868** |
|  |  |  |  |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | **31,975** |  | **36,454** |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***เงินฝากสถาบันการเงิน*** |  |  |  |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | 61,982 |  | 143,259 |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 17,132 |  | 30,658 |
| **รวม** | **79,114** |  | **173,917** |
|  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ*** |  |  |  |
| *ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ* |  |  |  |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 4,454 |  | 5,586 |
| บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด | 3,364 |  | 1,688 |
| บริษัท ทรู จีเอส จำกัด | 1,645 |  | 235 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด | 1,396 |  | 1,353 |
| บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | 907 |  | 463 |
| บริษัท เอเชีย เอรา วัน จำกัด | 674 |  | 2,546 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 915 |  | 6,083 |
|  | **13,355** |  | **17,954** |
| *รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน* |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 11,219 |  | 9,342 |
|  | **11,219** |  | **9,342** |
| **รวม** | **24,574** |  | **27,296** |
|  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ*** |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **118** |  | **9** |
|  |  |  |  |
| ***ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า*** |  |  |  |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | **9,664** |  | **16,202** |
|  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้การค้า*** |  |  |  |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | **399** |  | **1,688** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย*** |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด | 6,673 |  | 12,688 |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | - |  | 6,008 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 1,491 |  | 2,070 |
| **รวม** | **8,164** |  | **20,766** |
|  |  |  |  |
| ***รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  |  |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 11,976 |  | 12,024 |
| บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | 6,268 |  | 5,858 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด | 2,074 |  | - |
| บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด | 1,189 |  | - |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 1,050 |  | 1,063 |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | 1,016 |  | 761 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 860 |  | 691 |
| **รวม** | **24,433** |  | **20,397** |
|  |  |  |  |
| ***เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ*** |  |  |  |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 38,635 |  | 47,012 |
| บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | 19,794 |  | 19,974 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด | 6,688 |  | 6,657 |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | 5,586 |  | 5,573 |
| บริษัท ไวร์เออ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด | 3,763 |  | 3,791 |
| บริษัท ทรู จีเอส จำกัด | 3,425 |  | 3,886 |
| บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) | 3,178 |  | 3,082 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 3,049 |  | 6,555 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 6,127 |  | 9,845 |
| **รวม** | **90,245** |  | **106,375** |
|  |  |  |  |
| ***เงินกู้ยืมระยะยาว*** |  |  |  |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | **687,600** |  | **768,200** |

# เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

|  | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน** |  |  |  |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันต้นงวด | 4,592,083 |  | 4,589,152 |
| *บวก* เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบเพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 9,050 |  | 268 |
| **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นงวด** | **4,601,133** |  | **4,589,420** |
| **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์** |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - ราคาทุน** |  |  | **4,592,083** |
|  |  |  |  |
| **ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ**  **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์** |  |  |  |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันต้นงวด | (713,625) |  | (346,983) |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างงวด | (38,850) |  | (354,637) |
| *หัก* มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระหว่างงวด | (1,877) |  | (7,868) |
|  | (40,727) |  | (362,505) |
| **ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นงวด** | **(754,352)** |  | **(709,488)** |
|  |  |  |  |
| **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นงวด** | **3,846,781** |  | **3,879,932** |
| **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์** |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  | **3,878,458** |

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีพิจารณา  
จากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

| **ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ** | **ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม** |
| --- | --- |
| * อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่   ประมาณการไว้  (30 กันยายน 2568: ร้อยละ 1.00 - 3.25 และ  31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 0.00 - 3.25)   * อัตราการครอบครองพื้นที่  (30 กันยายน 2568: ร้อยละ 82.38 - 99.59 และ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 67.57 - 99.07) * อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 9.75) | มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก   * อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) * อัตราการครอบครองพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ * อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น) |

# เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่   
30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันต้นงวด | 234,285 |  | 184,586 |
| เพิ่มขึ้น | 520,994 |  | 446,022 |
| จำหน่าย | (506,000) |  | (446,000) |
| ตัดจำหน่ายส่วนต่ำของเงินลงทุนในพันธบัตร | 2,873 |  | 3,561 |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |  |  |  |
| ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 9 |  | 11 |
| **ณ วันสิ้นงวด** | **252,161** |  | **188,180** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  | **234,285** |

# เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

|  | 30 กันยายน 2568 | | |  | 31 ธันวาคม 2567 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | จำนวนเงิน |  | อัตราดอกเบี้ย |  | จำนวนเงิน |  | อัตราดอกเบี้ย |
|  | *(พันบาท)* |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* |  | *(ร้อยละต่อปี)* |
| เงินสดในมือ | 60 |  | - |  | 60 |  | - |
| เงินฝากกระแสรายวัน | 8,238 |  | - |  | 6,310 |  | - |
| เงินฝากออมทรัพย์ | 79,126 |  | 0.25 - 0.40 |  | 168,619 |  | 0.40 - 0.60 |
| **รวม** | **87,424** |  |  |  | **174,989** |  |  |

# ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

|  |  |  | ลูกหนี้การค้า |  | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลูกหนี้การค้า |  | กิจการที่ |  | | มูลค่ารวม |
|  | กิจการอื่น |  | เกี่ยวข้องกัน |  | | ตามบัญชี |
|  |  |  | *(หมายเหตุ 3)* |  | |  |
|  | *(พันบาท)* | | | | | |
| ***ณ วันที่ 30 กันยายน 2568*** |  |  |  |  | |  |
| ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้ | 484 |  | 6,668 |  | | 7,152 |
| เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้ |  |  |  |  | |  |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 5,197 |  | 2,996 |  | | 8,193 |
| 3 - 6 เดือน | 779 |  | 2,023 |  | | 2,802 |
| 6 - 12 เดือน | 573 |  | 866 |  | | 1,439 |
| มากกว่า 12 เดือน | - |  | 802 |  | | 802 |
| **รวม** | **7,033** |  | **13,355** |  | | **20,388** |
| รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน | - |  | 11,219 |  | | 11,219 |
|  | **7,033** |  | **24,574** |  | | **31,607** |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | - |  | - |  | | - |
| **สุทธิ** | **7,033** |  | **24,574** |  | | **31,607** |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567*** |  |  |  |  |  | |
| ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้ | 280 |  | 7,389 |  | 7,669 | |
| เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้ |  |  |  |  |  | |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 266 |  | 5,448 |  | 5,714 | |
| 3 - 6 เดือน | 344 |  | 1,769 |  | 2,113 | |
| 6 - 12 เดือน | - |  | 1,438 |  | 1,438 | |
| มากกว่า 12 เดือน | - |  | 1,910 |  | 1,910 | |
| **รวม** | **890** |  | **17,954** |  | **18,844** | |
| รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน | - |  | 9,342 |  | 9,342 | |
|  | **890** |  | **27,296** |  | **28,186** | |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | - |  | - |  | - | |
| **สุทธิ** | **890** |  | **27,296** |  | **28,186** | |

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับของกองทรัสต์มีระยะเวลาตั้งแต่ 30 วัน ถึง 45 วัน

# เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จัดประเภทได้ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 50,600 |  | 50,600 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 637,000 |  | 717,600 |
| **รวม** | **687,600** |  | **768,200** |

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันต้นงวด | 768,200 |  | 818,800 |
| ลดลง | (80,600) |  | (50,600) |
| **ณ วันสิ้นงวด** | **687,600** |  | **768,200** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  | **768,200** |

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวน 920.00 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในระหว่างปี 2565 ถึง 2571 โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ย MLR - 2 ถึง MLR - 1 ต่อปี *(อัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568: ร้อยละ   
5.50 ต่อปี และ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 5.90 ต่อปี)* และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีหลักประกัน  
การกู้ยืม ดังนี้

1. สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารทรู ทาวเวอร์ 1
2. สิทธิในการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการ
3. ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)  
   ในโครงการโดยระบุให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้กู้

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มิใช่เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 4 เท่า เป็นต้น

# ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | มูลค่า  ต่อหน่วย |  | 30 กันยายน 2568 | | |  |  |  | 31 ธันวาคม 2567 | | |
|  |  | จำนวนหน่วย |  | จำนวนเงิน |  | มูลค่าต่อหน่วย |  | จำนวนหน่วย |  | จำนวนเงิน | |
|  | *(บาท)* |  | *(พันหน่วย/พันบาท)* | | |  | *(บาท)* |  | *(พันหน่วย/พันบาท)* | | |
| ***ทุนจดทะเบียนและทุนที่***  ***ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์*** | **8.9497** |  | **368,800** |  | **3,300,649** |  | **9.2233** |  | **368,800** |  | **3,401,553** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| หน่วยทรัสต์ต้นงวด/ปี | 9.2233 |  | 368,800 |  | 3,401,553 |  | 9.7107 |  | 368,800 |  | 3,581,306 | |
| ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1 | (0.1678) |  | - |  | (61,885) |  | (0.3203) |  | - |  | (118,126) | |
| ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2 | (0.0725) |  | - |  | (26,738) |  | (0.1671) |  | - |  | (61,627) | |
| ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 3 | (0.0333) |  | - |  | (12,281) |  | - |  | - |  | - | |
| **หน่วยทรัสต์สิ้นงวด/ปี** | **8.9497** |  | **368,800** |  | **3,300,649** |  | **9.2233** |  | **368,800** |  | **3,401,553** | |

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด   
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ   
0.1678 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 61.89 ล้านบาท โดยได้จ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วในเดือนมีนาคม 2568 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด   
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ   
0.0725 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 26.74 ล้านบาท โดยได้จ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วในเดือนมิถุนายน 2568 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด   
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ   
0.0333 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 12.28 ล้านบาท โดยได้จ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วในเดือนกันยายน 2568 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

# กำไร (ขาดทุน) สะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

|  | *หมายเหตุ* | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันต้นงวด |  | (43,081) |  | 83,890 |
| *บวก* กำไรจากการลงทุนสุทธิ |  | 225,595 |  | 237,953 |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | *4* | (40,727) |  | (362,505) |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ |  |  |  |  |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | *5* | 9 |  | 11 |
| *หัก* การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | *11* | (74,532) |  | (83,889) |
| **ณ วันสิ้นงวด** |  | **67,264** |  | **(124,540)** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  |  | **(43,081)** |

# การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 | | | | |
| ผลการดำเนินงานสำหรับงวด | วันที่อนุมัติ | วันที่จ่าย | มูลค่าต่อหน่วย | จำนวนเงิน |
|  |  |  | *(บาท)* | *(พันบาท)* |
| 1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568 | 15 พฤษภาคม 2568 | 12 มิถุนายน 2568 | 0.082485 | 30,420 |
| 1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568 | 14 สิงหาคม 2568 | 11 กันยายน 2568 | 0.119610 | 44,112 |
|  |  |  |  | **74,532** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 | | | | |
| ผลการดำเนินงานสำหรับงวด | วันที่อนุมัติ | วันที่จ่าย | มูลค่าต่อหน่วย | จำนวนเงิน |
|  |  |  | *(บาท)* | *(พันบาท)* |
| 1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 | 23 กุมภาพันธ์ 2567 | 22 มีนาคม 2567 | 0.227466 | 83,889 |
|  |  |  |  | **83,889** |

# ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสําหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 1,036.04 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 30.76 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย  
ระหว่างงวด *(30 กันยายน 2567: จํานวน 812.3 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 22.99 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)*

# ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงาน ทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง *รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า* มีดังนี้

| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **ประเภทของรายได้** |  |  |  |
| รายได้ค่าบริการ | 84,574 |  | 89,563 |
| **รายได้รวม** | **138,832** |  | **147,825** |
|  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | 84,574 |  | 89,563 |

| ***สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **ประเภทของรายได้** |  |  |  |
| รายได้ค่าบริการ | 252,068 |  | 265,825 |
| **รายได้รวม** | **416,749** |  | **436,587** |
|  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | 252,068 |  | 265,825 |

# ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

| ***มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า*** | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน 2568** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | - |  | - |  | 3,847 |  | 3,847 |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | - |  | 252 |  | - |  | 252 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | - |  | - |  | 3,878 |  | 3,878 |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | - |  | 234 |  | - |  | 234 |

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มี  
การอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับ  
การสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาครัฐที่อยู่ในกลุ่มน่าลงทุนและเงินฝากประจำ

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก   
วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4

# ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

# เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด   
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสะสม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และผลกำไรจากการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.182386 บาท เป็นจำนวนเงิน 67.26 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2568