|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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   
14 สิงหาคม 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

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568และ 2567 สรุปได้ดังนี้

| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน*** | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***รายได้*** |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  |  |  |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 50,417 |  | 49,967 |
| บริษัท [ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)](http://datawarehouse.dbd.go.th/bdw/est/details/index.html?jpNo=0107536000081&jpTypeCode=7) | 19,930 |  | 23,105 |
| บริษัท [ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด](http://datawarehouse.dbd.go.th/bdw/est/details/index.html?jpNo=0105546050267&jpTypeCode=5) | 9,517 |  | 10,483 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 4,371 |  | 17,982 |
| บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด | 4,099 |  | 3,731 |
| บริษัท ทรู จีเอส จำกัด | 3,994 |  | 4,029 |
| บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) | 3,331 |  | 3,221 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 11,597 |  | 14,782 |
| **รวม** | **107,256** |  | **127,300** |
|  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **112** |  | **271** |
|  |  |  |  |
| รายได้อื่น |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **2,795** |  | **2,113** |
|  |  |  |  |
| ***ค่าใช้จ่าย*** |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด | **2,911** |  | **3,084** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | **1,940** |  | **2,029** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  |  |  |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | **12,239** |  | **14,947** |
|  |  |  |  |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | **10,706** |  | **12,068** |

| ***สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน*** | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***รายได้*** |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  |  |  |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 98,397 |  | 99,974 |
| บริษัท [ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)](http://datawarehouse.dbd.go.th/bdw/est/details/index.html?jpNo=0107536000081&jpTypeCode=7) | 39,796 |  | 44,053 |
| บริษัท [ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด](http://datawarehouse.dbd.go.th/bdw/est/details/index.html?jpNo=0105546050267&jpTypeCode=5) | 19,048 |  | 20,764 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 10,753 |  | 35,876 |
| บริษัท ทรู จีเอส จำกัด | 8,008 |  | 8,198 |
| บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) | 6,615 |  | 6,367 |
| บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด | 6,453 |  | 7,405 |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | 5,309 |  | 5,616 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 17,804 |  | 5,791 |
| **รวม** | **212,183** |  | **234,044** |
|  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **333** |  | **419** |
|  |  |  |  |
| รายได้อื่น |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **5,091** |  | **4,508** |
|  |  |  |  |
| ***ค่าใช้จ่าย*** |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด | **5,785** |  | **6,211** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | **3,857** |  | **4,081** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  |  |  |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | **24,621** |  | **24,750** |
|  |  |  |  |
| ต้นทุนทางการเงิน |  |  |  |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | **21,710** |  | **24,385** |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

|  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***เงินฝากสถาบันการเงิน*** |  |  |  |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | 91,904 |  | 143,259 |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 20,402 |  | 30,658 |
| **รวม** | **112,306** |  | **173,917** |
|  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ*** |  |  |  |
| *ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ* |  |  |  |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 21,979 |  | 5,586 |
| บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | 3,395 |  | 463 |
| บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด | 2,674 |  | 1,688 |
| บริษัท เอเชีย เอรา วัน จำกัด | 1,933 |  | 2,546 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด | 1,396 |  | 1,353 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 433 |  | 2,701 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 823 |  | 3,617 |
|  | **32,633** |  | **17,954** |
| *รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน* |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 11,235 |  | 9,342 |
|  | **11,235** |  | **9,342** |
| **รวม** | **43,868** |  | **27,296** |
|  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ*** |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **4** |  | **9** |
|  |  |  |  |
| ***ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า*** |  |  |  |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | **12,078** |  | **16,202** |
|  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้การค้า*** |  |  |  |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | **12,365** |  | **1,688** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย*** |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด | 9,433 |  | 12,688 |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | - |  | 6,008 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 1,730 |  | 2,070 |
| **รวม** | **11,163** |  | **20,766** |
|  |  |  |  |
| ***รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  |  |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 12,111 |  | 12,024 |
| บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | 5,833 |  | 5,858 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด | 2,073 |  | - |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 1,050 |  | 1,063 |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | 1,012 |  | 761 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 885 |  | 691 |
| **รวม** | **22,964** |  | **20,397** |
|  |  |  |  |
| ***เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ*** |  |  |  |
| บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | 40,289 |  | 19,974 |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 18,167 |  | 47,012 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 11,973 |  | 6,555 |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด | 6,688 |  | 6,657 |
| บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด | 5,586 |  | 5,573 |
| บริษัท ทรู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด | 4,396 |  | 1,535 |
| บริษัท ไวร์เออ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด | 3,763 |  | 3,791 |
| บริษัท ทรู จีเอส จำกัด | 3,425 |  | 3,886 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 14,571 |  | 11,392 |
| **รวม** | **108,858** |  | **106,375** |
|  |  |  |  |
| ***เงินกู้ยืมระยะยาว*** |  |  |  |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | **742,900** |  | **768,200** |

# เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

|  | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน** |  |  |  |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันต้นงวด | 4,592,083 |  | 4,589,152 |
| *บวก* เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบเพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 1,429 |  | 268 |
| **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นงวด** | **4,593,512** |  | **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 | (31,229) |  | (362,468) |
| *(หัก) บวก* มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่า |  |  |  |
| ดำเนินงานระหว่างงวด | (1,893) |  | 1,714 |
|  | (33,122) |  | (360,754) |
| **ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นงวด** | **(746,747)** |  | **(707,737)** |
|  |  |  |  |
| **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นงวด** | **3,846,765** |  | **3,881,683** |
| **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 มิถุนายน 2568: ร้อยละ 1.00 - 3.25 และ  31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 0.00 - 3.25)   * อัตราการครอบครองพื้นที่  (30 มิถุนายน 2568: ร้อยละ 82.38 - 99.59 และ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 67.57 - 99.07) * อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 9.75) | มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก   * อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) * อัตราการครอบครองพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ * อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น) |

# เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่   
30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันต้นงวด | 234,285 |  | 184,586 |
| เพิ่มขึ้น | 353,057 |  | 257,504 |
| จำหน่าย | (305,000) |  | (146,000) |
| ตัดจำหน่ายส่วนต่ำของเงินลงทุนในพันธบัตร | 2,100 |  | 2,059 |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |  |  |  |
| ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | (53) |  | (84) |
| **ณ วันสิ้นงวด** | **284,389** |  | **298,065** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  | **234,285** |

# เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

|  | 30 มิถุนายน 2568 | | |  | 31 ธันวาคม 2567 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | จำนวนเงิน |  | อัตราดอกเบี้ย |  | จำนวนเงิน |  | อัตราดอกเบี้ย |
|  | *(พันบาท)* |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* |  | *(ร้อยละต่อปี)* |
| เงินสดในมือ | 60 |  | - |  | 60 |  | - |
| เงินฝากกระแสรายวัน | 5,662 |  | - |  | 6,310 |  | - |
| เงินฝากออมทรัพย์ | 112,318 |  | 0.25 - 0.40 |  | 168,619 |  | 0.40 - 0.60 |
| **รวม** | **118,040** |  |  |  | **174,989** |  |  |

# ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

|  |  |  | ลูกหนี้การค้า |  | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลูกหนี้การค้า |  | กิจการที่ |  | | มูลค่ารวม |
|  | กิจการอื่น |  | เกี่ยวข้องกัน |  | | ตามบัญชี |
|  |  |  | *(หมายเหตุ 3)* |  | |  |
|  | *(พันบาท)* | | | | | |
| ***ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568*** |  |  |  |  | |  |
| ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้ | 352 |  | 6,515 |  | | 6,867 |
| เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้ |  |  |  |  | |  |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 6,007 |  | 15,177 |  | | 21,184 |
| 3 - 6 เดือน | 817 |  | 9,763 |  | | 10,580 |
| 6 - 12 เดือน | 529 |  | 545 |  | | 1,074 |
| มากกว่า 12 เดือน | - |  | 633 |  | | 633 |
| **รวม** | **7,705** |  | **32,633** |  | | **40,338** |
| รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน | - |  | 11,235 |  | | 11,235 |
|  | **7,705** |  | **43,868** |  | | **51,573** |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | - |  | - |  | | - |
| **สุทธิ** | **7,705** |  | **43,868** |  | | **51,573** |
| ***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 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จัดประเภทได้ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 30 มิถุนายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 50,600 |  | 50,600 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 692,300 |  | 717,600 |
| **รวม** | **742,900** |  | **768,200** |

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันต้นงวด | 768,200 |  | 818,800 |
| ลดลง | (25,300) |  | (25,300) |
| **ณ วันสิ้นงวด** | **742,900** |  | **793,500** |
| **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 มิถุนายน 2568: ร้อยละ   
5.75 ต่อปี และ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 5.90 ต่อปี)* และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีหลักประกันการกู้ยืม 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 มิถุนายน 2568 | | |  |  |  | 31 ธันวาคม 2567 | | |
|  |  | จำนวนหน่วย |  | จำนวนเงิน |  | มูลค่าต่อหน่วย |  | จำนวนหน่วย |  | จำนวนเงิน | |
|  | *(บาท)* |  | *(พันหน่วย/พันบาท)* | | |  | *(บาท)* |  | *(พันหน่วย/พันบาท)* | | |
| ***ทุนจดทะเบียนและทุนที่***  ***ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์*** | **8.9830** |  | **368,800** |  | **3,312,930** |  | **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) | |
| **หน่วยทรัสต์สิ้นงวด/ปี** | **8.9830** |  | **368,800** |  | **3,312,930** |  | **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

# กำไร (ขาดทุน) สะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

|  | *หมายเหตุ* | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันต้นงวด |  | (43,081) |  | 83,890 |
| *บวก* กำไรจากการลงทุนสุทธิ |  | 150,790 |  | 155,110 |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม |  |  |  |  |
| ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | *4* | (33,123) |  | (360,754) |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ |  |  |  |  |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | *5* | (53) |  | (84) |
| *หัก* การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | *11* | (30,420) |  | (83,889) |
| **ณ วันสิ้นงวด** |  | **44,113** |  | **(205,727)** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  |  | **(43,081)** |

# การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 | | | | |
| ผลการดำเนินงานสำหรับงวด | วันที่อนุมัติ | วันที่จ่าย | มูลค่าต่อหน่วย | จำนวนเงิน |
|  |  |  | *(บาท)* | *(พันบาท)* |
| 1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568 | 15 พฤษภาคม 2568 | 12 มิถุนายน 2568 | 0.0825 | 30,420 |
|  |  |  |  | **30,420** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 | | | | |
| ผลการดำเนินงานสำหรับงวด | วันที่อนุมัติ | วันที่จ่าย | มูลค่าต่อหน่วย | จำนวนเงิน |
|  |  |  | *(บาท)* | *(พันบาท)* |
| 1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 | 23 กุมภาพันธ์ 2567 | 22 มีนาคม 2567 | 0.2275 | 83,889 |
|  |  |  |  | **83,889** |

# ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสําหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 659.49 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 19.58 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย  
ระหว่างงวด *(30 มิถุนายน 2567: จํานวน 403.8*  *ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 11.14* *ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)*

# ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงาน ทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง *รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า* มีดังนี้

| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน*** | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **ประเภทของรายได้** |  |  |  |
| รายได้ค่าบริการ | 84,919 |  | 92,058 |
| **รายได้รวม** | **139,907** |  | **149,940** |
|  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | 84,919 |  | 92,058 |

| ***สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน*** | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **ประเภทของรายได้** |  |  |  |
| รายได้ค่าบริการ | 167,494 |  | 176,263 |
| **รายได้รวม** | **277,917** |  | **288,762** |
|  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | 167,494 |  | 176,263 |

# ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

| ***มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า*** | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| **ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | - |  | - |  | 3,847 |  | 3,847 |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | - |  | 284 |  | - |  | 284 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **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 14 สิงหาคม 2568 คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ได้มีมติดังนี้

1. อนุมัติการจัดสรรกำไรสะสม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และผลกำไรจากการดำเนินงานระหว่างวันที่   
   1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.119610 บาท เป็นจำนวนเงิน 44.11 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนกันยายน 2568
2. อนุมัติการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.033300 บาท   
   คิดเป็นจำนวนเงิน 12.28 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนกันยายน 2568 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์