

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
(SRIPANWA)

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน ณ	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่	วันที่รายงาน
วันที่ 31 ธันวาคม 2564	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	23 กุมภาพันธ์ 2565
วันที่ 31 ธันวาคม 2565	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	27 กุมภาพันธ์ 2566
วันที่ 31 ธันวาคม 2566	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	27 กุมภาพันธ์ 2567

ในปี 2564 2565 และ 2566 ตามที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส สุทธิชัยศ สอบบัญชี จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566

มีความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ข้อมูลทางการเงิน

งบดุลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันนา

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,805,000,000	3,815,000,000	3,785,000,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	88,990,872	8,976,351	48,245,794
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	465,114,012	613,712,866	404,188,251
ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	7,177,191	-	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี	5,876,210	7,159,766	8,443,321
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	207,871	41,050	438,264
สินทรัพย์อื่น	4,264	5,976	9,622
รวมสินทรัพย์	4,372,370,420	4,444,896,009	4,246,325,252
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,123,994	5,705,673	3,391,691
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	87,239,408	970,000,000	979,650,977
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	211,282,782	-	-
หนี้	568,461,458	-	-
รวมหนี้สิน	878,107,642	975,705,673	983,042,668
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	406,594,373	381,521,931	175,614,179
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ	3,494,262,778	3,469,190,336	3,263,282,584
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.5213	12.4315	11.6936

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี(หน่วย)

279,064,000 279,064,000 279,064,000

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	269,625,227	316,029,107	315,667,974
รายได้ดอกเบี้ย	4,720,829	40,863	98,252
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	14,416,520	-	-
รวมรายได้	288,762,576	316,069,970	315,766,226
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,988,933	11,671,732	9,342,799
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,988,933	11,671,732	9,926,724
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	975,664	935,483	1,014,161
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,237,273	1,030,304	1,379,134
ต้นทุนทางการเงิน	56,632,366	33,437,437	33,108,377
ค่าใช้จ่ายอื่น	12,732,079	2,782,565	3,060,421
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับ ค่าเช่าในงวดอดีต	30,594,489	78,632,965	272,407,743
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	35,727,977	-	-
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	41,804,276	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	203,681,990	140,162,218	330,239,359
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	85,080,586	175,907,752	(14,473,133)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	(10,000,000)	30,000,000	(89,000,000)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(10,000,000)	30,000,000	(89,000,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	75,080,586	205,907,752	(103,473,133)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	75,080,586	205,907,752	(103,473,133)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับค่าเช่าในงวดอดีต	30,594,489	78,632,965	272,407,743
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	41,804,277	-	-
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	35,727,977	-	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	40,472,112	(288,157,580)	(272,404,394)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้ทรัพย์สิน	(7,177,191)	-	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	-	-	153,214
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี	1,283,556	1,283,555	1,283,556
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	65,374	1,782,109	1,945,097
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	(1,710,005)	(1,384,895)	(1,738,773)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	1,712	3,646	9,787
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	943,646	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,070,984)	2,313,983	(6,103,990)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,000,000	(30,000,000)	89,000,000
ต้นทุนทางการเงิน	56,632,366	33,437,437	33,108,377
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	282,593,507	3,818,972	14,187,484
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(50,143,061)	(33,088,415)	(32,638,991)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(970,000,000)	(10,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	300,000,000	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	574,700,000	-	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	(7,182,188)	-	-

งบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(50,008,144)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(202,633,393)	(43,088,415)	(32,638,991)
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	80,014,521	(39,269,443)	(18,451,507)
ยอดยกมาของเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม	8,976,351	48,245,794	66,697,301
ยอดคงเหลือของเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	88,990,872	8,976,351	48,245,794

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 85.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 90.83 ล้านบาท คิดเป็น 51.63% ในขณะที่การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 75.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 130.83 ล้านบาท คิดเป็น 63.54% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,494.26 ล้าน เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 25.07 ล้าน บาท คิดเป็น 0.72% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.5213 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.4315

14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้				
รายได้ค่าเช่า	269,625,227	316,029,107	(46,403,880)	(14.68)
รายได้ดอกเบี้ย	4,720,829	40,863	4,679,966	11,452.82
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	14,416,520	-	14,416,520	100
รวมรายได้	288,762,576	316,069,970	(27,307,394)	(8.64)

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้ทั้งสิ้นจำนวน 288.76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 27.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.64 ทั้งนี้ รายได้ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 269.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.37 ของรายได้ทั้งหมด

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,988,933	11,671,732	317,201	2.72
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,988,933	11,671,732	317,201	2.72
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	975,664	935,483	40,181	4.30
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,237,273	1,030,304	206,969	20.09
ต้นทุนทางการเงิน	56,632,366	33,437,437	23,194,929	69.37
ค่าใช้จ่ายอื่น	12,732,079	2,782,565	9,949,514	357.57
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่า สำหรับค่าเช่างวดในอดีต	30,594,489	78,632,965	(48,038,476)	(61.09)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตาม สัญญาเช่า	35,727,977	-	35,727,977	100
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	41,804,276	-	41,804,276	100
รวมค่าใช้จ่าย	203,681,990	140,162,218	63,519,772	45.32

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 203.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 63.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.32 ส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัพย์สินและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวน 23.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.72

(3) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้	288,762,576	316,069,970	(27,307,394)	(8.64)
ค่าใช้จ่าย	203,681,990	140,162,218	63,519,772	45.32
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	85,080,586	175,907,752	(90,827,166)	(51.63)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงิน ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(10,000,000)	30,000,000	(40,000,000)	(133.33)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(10,000,000)	30,000,000	(40,000,000)	(133.33)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	75,080,586	205,907,752	(130,827,166)	(63.54)

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 85.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 90.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.63 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 75.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 130.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.54

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน (10) ล้านบาท

14.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	3,805,000,000	3,815,000,000	(10,000,000)	(0.26)
เงินฝากธนาคารสถาบันการเงิน	88,990,872	8,976,351	80,014,521	891.39
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	465,114,012	613,712,866	(148,598,854)	(24.21)
ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	7,177,191	-	7,177,191	100
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า รอดำเนินการ	5,876,210	7,159,766	(1,283,556)	(17.93)
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการรอดำเนินการ	207,871	41,050	166,821	406.38
สินทรัพย์อื่น	4,264	5,976	(1,712)	(28.65)
รวมสินทรัพย์	4,372,370,420	4,444,896,009	(72,525,589)	(1.63)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,372.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 72.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.63 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,805 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.26 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีการจากรายได้ (Income Approach)

- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จำนวน 465.11 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 148.60 ล้านบาท ประกอบด้วยเป็นลูกหนี้จากการเช่าซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ จำนวน 60.53 ล้านบาท ลูกหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 299.63 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บเกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาจำนวน 137.71 ล้านบาท และหักด้วยดอกเบี้ยรับรอการรอดำเนินการเป็นผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดรับตามสัญญาเช่า จำนวน 32.75 ล้านบาท

(2) หนี้สิน

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,123,994	5,705,673	5,418,321	94.96
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	87,239,408	970,000,000	(882,760,592)	(91.01)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	211,282,782	-	211,282,782	100
หุ้นกู้	568,461,458	-	568,461,458	100
รวมหนี้สิน	878,107,642	975,705,673	(97,598,031)	(10.00)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 878.11 ล้านบาท ลดลงจำนวน 97.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 11.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในเดือนมกราคม 2567
- ส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 298.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.99 ของหนี้สินรวมซึ่งเกิดจากจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง
- หุ้นกู้ จำนวน 568.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.74 ของหนี้สินรวม

(3) สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	-	-
กำไรสะสม	406,594,373	381,521,931	25,072,442	6.57
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	3,494,262,778	3,469,190,336	25,072,442	0.72
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.5213	12.4315	0.0898	0.72

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,494.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 25.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.57 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.5213 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.4315

14.3 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 26

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	26.00	65.15

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 1.72

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	1.72	4.63

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 5.63

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	5.63	109.14

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตรา ส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	20.00	21.82
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	-	4.60
Debt service coverage ratio DSCR (เท่า)	ไม่ต่ำกว่า 1.2	2.86	-



รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ชาญอิสสระรีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

7th-8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

