

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA)
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

13.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบของกองทรัสต์

งบการเงิน ณ	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	วันที่รายงาน
วันที่ 31 ธันวาคม 2566	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	27 กุมภาพันธ์ 2567
วันที่ 31 ธันวาคม 2567	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	26 กุมภาพันธ์ 2568
วันที่ 31 ธันวาคม 2568	นายวีร์ สุจริต	7103	25 กุมภาพันธ์ 2569

13.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2566 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดี ลอยท์ ทัช โธมัสสุ ไซยศ สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นสำหรับงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2567 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดี ลอยท์ ทัช โธมัสสุ ไซยศ สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นสำหรับงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2568 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวีร สุจริต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103 จากบริษัท ดีลอยท์ พู๊ช โธมัส ลู ซายเยส สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นสำหรับงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 สรุปงบการเงิน

13.2.1 งบฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,707,000,000	3,701,000,000	3,805,000,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	99,423,320	78,024,801	88,990,872
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	438,681,114	437,361,857	465,114,012
ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	-	7,177,191
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าหรือการตัดบัญชี	3,305,583	4,589,139	5,876,210
ค่าใช้จ่ายอื่นหรือการตัดบัญชี	51,861	129,759	207,871
สินทรัพย์อื่น	3,210	3,006	4,264
รวมสินทรัพย์	4,248,465,088	4,221,108,562	4,372,370,420

หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,813,269	10,313,591	11,123,994
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	111,833,846	99,470,293	87,239,408
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	111,834,262	211,282,782
หนี้กู้	573,116,670	570,672,863	568,461,458
รวมหนี้สิน	694,763,785	792,291,009	878,107,642

สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	466,032,898	341,149,148	406,594,373

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ	3,553,701,303	3,428,817,553	3,494,262,778
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.7343	12.2868	12.5213
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	279,064,000	279,064,000	279,064,000

13.2.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	293,693,150	258,111,131	269,625,227
รายได้ดอกเบี้ย	17,481,850	13,874,402	4,720,829
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	19,792,648	14,416,520
รายได้อื่น	-	830,925	-
รวมรายได้	311,175,000	292,609,106	288,762,576

ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,312,966	11,441,458	11,988,933
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,312,966	11,441,458	11,988,933
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,046,292	1,046,292	975,664
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,019,166	1,175,192	1,237,273
ต้นทุนทางการเงิน	51,142,017	56,738,922	56,632,366
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,833,043	5,580,670	12,732,079
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับ ค่าเช่าในงวดอดีต	-	-	30,594,489
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	-	27,545,193	35,727,977
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	-	-	41,804,276
รวมค่าใช้จ่าย	80,666,450	114,969,185	203,681,990
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	230,508,550	177,639,921	85,080,586

รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,000,000	(104,000,000)	(10,000,000)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	6,000,000	(104,000,000)	(10,000,000)

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566
-------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	236,508,550	73,639,921	75,080,586
---	-------------	------------	------------

13.2.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566
-------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	236,508,550	73,639,921	75,080,586
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับค่าเช่าในงวดอดีต	-	-	30,594,489
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	-	27,545,193	35,727,977
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	-	-	41,804,276
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(1,319,257)	206,962	40,472,112
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	7,177,191	(7,177,191)
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถดับบัญชี	1,283,556	1,287,071	1,283,556
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นนอกการตัดบัญชี	607,189	860,478	(1,644,631)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(205)	1,257	1,712
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือการตัดบัญชี	2,443,807	2,211,405	943,646
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(453,629)	810,264	(1,070,984)
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(6,000,000)	104,000,000	10,000,000
ต้นทุนทางการเงิน	51,142,017	56,738,922	56,632,366
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	284,212,028	274,478,664	282,647,914

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(51,188,709)	(58,359,590)	(50,143,061)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(100,000,000)	(88,000,000)	(970,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	300,000,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	-	-	574,700,000
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	-	-	(7,182,188)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(111,624,800)	(139,085,145)	(50,008,144)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(262,813,509)	(285,444,735)	(202,633,393)

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	21,398,519	(10,966,071)	80,014,521
ยอดยกมาของเงินฝากสถาบันการเงินต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	78,024,801	88,990,872	8,976,351
ยอดคงเหลือเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี 31 ธันวาคม	99,423,320	78,024,801	88,990,872

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 230.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 52.87 ล้านบาท คิดเป็น 29.76% ในขณะที่การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 236.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 162.87 ล้านบาท คิดเป็น 221.17% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,553.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 124.88 ล้านบาท คิดเป็น 3.64% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.7343 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.2868

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้จากการลงทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้				
รายได้ค่าเช่า	293,693,150	258,111,131	35,582,019	13.79
รายได้ดอกเบี้ย	17,481,850	13,874,402	3,607,448	26.00
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	19,792,648	(19,792,648)	(100.00)
รายได้อื่น	-	830,925	(830,925)	(100.00)
รวมรายได้	311,175,000	292,609,106	18,565,894	6.34

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้ทั้งสิ้นจำนวน 311.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 18.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.34 ทั้งนี้ รายได้ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 293.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.38 ของรายได้ทั้งหมด

2) ค่าใช้จ่าย

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ กองทรัสต์	11,312,966	11,441,458	(128,492)	(1.12)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน	11,312,966	11,441,458	(128,492)	(1.12)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,046,292	1,046,292	-	-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,019,166	1,175,192	(156,026)	(13.28)
ต้นทุนทางการเงิน	51,142,017	56,738,922	(5,596,905)	(9.86)
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,833,043	5,580,670	(747,627)	(13.40)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง กระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	-	27,545,193	(27,545,193)	(100.00)
รวมค่าใช้จ่าย	80,666,450	114,969,185	(34,302,735)	(29.84)

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 80.67 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 34.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.76 ส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวน 22.63 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.12

3) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้	311,175,000	292,609,106	18,565,894	6.34
ค่าใช้จ่าย	80,666,450	114,969,185	(34,302,735)	(29.84)
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	230,508,550	177,639,921	52,868,629	29.76
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,000,000	(104,000,000)	110,000,000	105.77
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน	6,000,000	(104,000,000)	110,000,000	105.77
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	236,508,550	73,639,921	162,868,629	221.17

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 110 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 105.77 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 236.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 162.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 221.17 ทั้งนี้ กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 ล้านบาท

14.1.2 งบฐานะการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,707,000,000	3,701,000,000	6,000,000	0.16
เงินฝากธนาคารสถาบันการเงิน	99,423,320	78,024,801	21,398,519	27.43
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	438,681,114	437,361,857	1,319,257	0.30
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้าที่	3,305,583	4,589,139	(1,283,556)	(27.97)
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	51,861	129,759	(77,898)	(60.03)
สินทรัพย์อื่น	3,210	3,006	204	6.79
รวมสินทรัพย์	4,248,465,088	4,221,108,562	27,356,526	0.65

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม จำนวน 4,248.47 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 27.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.65 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

(1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,707 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

(2) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จำนวน 438.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.32 ล้านบาท ประกอบด้วยลูกหนี้ตามสัญญาเช่า (ตามที่ระบุในสัญญา) จำนวน 368.51 ล้านบาท ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าผันแปร จำนวน 3.45 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บ ซึ่งเกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวน 102.58 ล้านบาท และหักด้วยดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี จำนวน 35.86 ล้านบาท

2) หนี้สิน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,813,269	10,313,591	(500,322)	(4.85)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	111,833,846	99,470,293	12,363,553	12.43
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	111,834,262	(111,834,262)	(100.00)
หุ้นกู้	573,116,670	570,672,863	2,443,807	0.43
รวมหนี้สิน	694,763,785	792,291,009	(97,527,224)	(12.31)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทุนรวมมีหนี้สินรวมจำนวน 694.76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 97.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.31 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 99.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.07

3) สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	3,553,701,303	3,428,817,553	124,883,750	3.64
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ 279,064,000	12.7343	12.2868	0.4475	3.64

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,553.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 124.88 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 3.64 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.7343 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.4475 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.2868 บาท

14.1.3 อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 76.00

อัตราส่วน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	76.00	25.17

2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 5.57

อัตราส่วน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	5.57	1.74

3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับ 4.42 เท่า

อัตราส่วน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (เท่า)	4.42	4.69

4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงิน)	ไม่เกินร้อยละ 35	16.122 %	18.536 %
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	-	-
Debt service coverage ratio DSCR (เท่า)	ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า	2.52	2.63

14.1.4 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินฝากสถาบันการเงินสิ้นปี 99.42 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(1) กองทรัสต์ SRIPANWA มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 284.21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 236.51 ล้านบาท และ

(2) กองทรัสต์ SRIPANWA มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 262.81 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายต้นทุนทางการเงิน จำนวน 51.19 ล้านบาท และการจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 100.00 ล้านบาท รวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 111.62 ล้านบาท

รายการ งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	284,212,028	274,478,664	9,733,364	3.55
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(262,813,509)	(285,444,735)	22,631,226	(7.93)
เงินฝากสถาบันการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	21,398,519	(10,966,071)	32,364,590	295.13
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ ต้นปี	78,024,801	88,990,872	(10,966,071)	(12.32)
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี	99,423,320	78,024,801	21,398,519	27.43

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2568 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ซึ่งลงทุนในกรรมสิทธิ์ Freehold ทรัพย์สินโรงแรมระดับ Luxury ซึ่งตั้งอยู่ที่แหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ได้ดำเนินงานท่ามกลางความท้าทายรอบด้านของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่เข้าสู่ภาวะชะลอตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 3 ปี อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงรักษาเสถียรภาพและได้รับรางวัล "Outstanding REIT Performance Awards" จาก SET Awards 2025 ซึ่งตอกย้ำถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการภายใต้สภาวะตลาดที่ผันผวน ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์ในอนาคตยังคงมีปัจจัยสำคัญที่ต้องพิจารณา เช่น เรื่องการบริหารจัดการสภาพคล่องเพื่อรองรับภาระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในปี 2569 ได้แก่ หนี้กู้ยืมมูลค่า 574.7 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 112 ล้านบาท โดยในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเข้าเจรจาสัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ล่วงหน้าถึง 2 ปีเพื่อกำหนดว่ากองทรัสต์จะมีรายได้สำหรับทรัพย์สินหลักสำหรับการจัดการภาระหนี้สินปัจจุบันของกองทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการจัดการการประมูลสรรหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขกับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งแม้จะไม่มีผู้ลงทะเบียนเข้าร่วมประมูล แต่กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิ์ในการเจรจากับผู้เช่ารายเดิม (บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด) เพื่อต่อสัญญาเช่าซึ่งจะสิ้นสุดลงในปี 2571 เพื่อสร้างความต่อเนื่องของรายได้

สำหรับปี 2568 ที่ผ่านมา จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าสู่ประเทศไทยอยู่ที่ 32.97 ล้านคน (หดตัวร้อยละ 7.23) โดยเฉพาะตลาดจีนที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ กองทรัสต์จึงต้องเผชิญกับปัจจัยกดดันภายนอก ได้แก่ การแข่งขันที่รุนแรง (Tourism War) เนื่องจากประเทศเพื่อนบ้านอย่างเวียดนามและสิงคโปร์มีการรุกตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่มเดียวกับไทยอย่างหนัก กองทรัสต์จึงต้องปรับกลยุทธ์ร่วมกับผู้บริหารโรงแรมเพื่อดึงดูดกลุ่ม High Spending โดยเฉพาะจากตลาดยุโรป อินเดีย และรัสเซีย ที่มีแนวโน้มพำนักรานานขึ้นและมีการใช้จ่ายต่อหัวสูงขึ้น และจากแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของห้องพักโรงแรมในภูเก็ตและการขยายตัวของ Branded Residences อาจส่งผลกระทบต่อการแข่งขันด้านราคา (Price War) กองทรัสต์จึงมีนโยบายให้ผู้เช่าเน้นการรักษามาตรฐานระดับ Luxury และการสร้างประสบการณ์ที่แตกต่างเพื่อรักษาอัตราการเข้าพัก ทั้งนี้กองทรัสต์มีแผนใช้ประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยว เช่น "Amazing Thailand Grand Tourism 2025" และมาตรการลดหย่อนภาษีต่างๆ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว

สำหรับปี 2569 กองทรัสต์มุ่งเน้นไปที่การบริหารจัดการหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระ โดยเฉพาะ หนี้กู้ยืม SPWRT268A ที่จะครบกำหนดในเดือนสิงหาคม 2569 โดยพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนที่เหมาะสม ทั้งการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ (Rollover) หรือการบริหารจัดการวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (Refinance) เพื่อคงโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมกับสภาวะตลาด ควบคู่ไปกับการดำเนินการเจรจาต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินล่วงหน้ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อสร้างความชัดเจนและเสถียรภาพของกระแสเงินสดในระยะยาวของกองทรัสต์ สร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อีกทั้งกองทรัสต์ยังมีนโยบายพิจารณาการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์ที่มีสภาพคล่องสูง ณ ตลาดปัจจุบัน ในจังหวะที่สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับ Luxury มีความต้องการสูงและอยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม เพื่อประโยชน์ในการรับรู้กำไรจากมูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น (Capital Gain) นำกระแสเงินสดมาเสริมสร้างสภาพคล่อง ปรับพอร์ตการลงทุนให้มีศักยภาพ สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันได้ในระยะยาว

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

24 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ชาญอิสสระริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) (นายเกร์ อิชยพลกุล)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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