

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

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์

13.1 สรุปรายการสอบบัญชี

13.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบของกองทรัสต์

งบการเงิน ณ	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	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
วันที่ 31 ธันวาคม 2567	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	26 กุมภาพันธ์ 2568

13.1.2 สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ในปี 2565, 2566 และ 2567 ตามที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส โซยเยส สอบบัญชี จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และหมายเหตุประกอบงบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567

มีความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโดยโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) การรายงานทางการเงิน

13.2 ข้อมูลทางการเงิน

13.2.1 งบฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

รายการ (หน่วย:บาท)	2567	2566	2565
วันที่สิ้นสุดงวด	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,701,000,000	3,805,000,000	3,785,000,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	78,024,801	88,990,872	48,245,794
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	437,361,857	465,114,012	404,188,251
ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	7,177,191	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี	4,589,139	5,876,210	7,159,766
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	129,759	207,871	41,050
สินทรัพย์อื่น	3,006	4,264	5,976
รวมสินทรัพย์	4,221,108,562	4,372,370,420	4,444,896,009
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,313,591	11,123,994	5,705,673
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	99,470,293	87,239,408	970,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	111,834,262	211,282,782	-
หนี้กู้	570,672,863	568,461,458	-
รวมหนี้สิน	792,291,009	878,107,642	975,705,673
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	341,149,148	406,594,373	381,521,931
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ	3,428,817,553	3,494,262,778	3,469,190,336
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.2868	12.5213	12.4315
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	279,064,000	279,064,000	279,064,000

13.2.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย:บาท)	2567	2566	2565
วันที่สิ้นสุดงวด	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	258,111,131	269,625,227	316,029,107
รายได้ดอกเบี้ย	13,874,402	4,720,829	40,863
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	19,792,648	14,416,520	-
รายได้อื่น	830,925	-	-
รวมรายได้	292,609,106	288,762,576	316,069,970
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,441,458	11,988,933	11,671,732
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,441,458	11,988,933	11,671,732
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,046,292	975,664	935,483
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,175,192	1,237,273	1,030,304
ต้นทุนทางการเงิน	56,738,922	56,632,366	33,437,437
ค่าใช้จ่ายอื่น	5,580,670	12,732,079	2,782,565
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับ	-	30,594,489	78,632,965
ค่าเช่าในงวดอดีต			
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	27,545,193	35,727,977	-
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	-	41,804,276	-
รวมค่าใช้จ่าย	114,969,185	203,681,990	140,162,218
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	177,639,921	85,080,586	175,907,752
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(104,000,000)	(10,000,000)	30,000,000
ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(104,000,000)	(10,000,000)	30,000,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	73,639,921	75,080,586	205,907,752

13.2.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย:บาท)	2567	2566	2565
วันที่สิ้นสุดงวด	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	73,639,921	75,080,586	205,907,752
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับค่าเช่าในงวดอดีต	-	30,594,489	78,632,965
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	27,545,193	35,727,977	-
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	-	41,804,276	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	206,962	40,472,112	(288,157,580)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	7,177,191	(7,177,191)	
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชี	1,287,071	1,283,556	1,283,555
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	2,748,201	65,374	1,782,109
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	(1,887,723)	(1,710,005)	(1,384,895)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	1,257	1,712	3,646
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี	2,211,405	943,646	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	810,264	(1,070,984)	2,313,983
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน	104,000,000	10,000,000	(30,000,000)
ในอสังหาริมทรัพย์			
ต้นทุนทางการเงิน	56,738,922	56,632,366	33,437,437
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	274,478,664	282,647,914	3,818,972
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(58,359,590)	(50,143,061)	(33,088,415)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(88,000,000)	(970,000,000)	(10,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	300,000,000	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	-	574,700,000	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	-	(7,182,188)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(139,085,145)	(50,008,144)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(285,444,735)	(202,633,393)	(43,088,415)
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(10,966,071)	80,014,521	(39,269,443)
ยอดยกมาของเงินฝากสถาบันการเงินต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	88,990,872	8,976,351	48,245,794
ยอดคงเหลือเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี 31 ธันวาคม	78,024,801	88,990,872	8,976,351

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 177.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 92.56 ล้านบาท คิดเป็น 108.79% ในขณะที่การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 73.64 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 1.44 ล้านบาท คิดเป็น 1.92% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,428.81 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 65.45 ล้านบาท คิดเป็น 1.87% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.2868 บาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.5213

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้จากการลงทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้				
รายได้ค่าเช่า	258,111,131	269,625,227	(11,514,096)	(4.27)
รายได้ดอกเบี้ย	13,874,402	4,720,829	9,153,573	193.90
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	20,623,573	14,416,520	6,207,053	43.06
รวมรายได้	292,609,106	288,762,576	3,846,530	1.33

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้ทั้งสิ้นจำนวน 292.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 3.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.33 ทั้งนี้ รายได้ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 258.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.21 ของรายได้ทั้งหมด

2) ค่าใช้จ่าย

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,441,458	11,988,933	(547,475)	(4.57)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	11,441,458	11,988,933	(547,475)	(4.57)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,046,292	975,664	70,628	7.24
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,175,192	1,237,273	(62,081)	(5.02)
ต้นทุนทางการเงิน	56,738,922	56,632,366	106,556	0.19
ค่าใช้จ่ายอื่น	5,580,670	12,732,079	(7,151,409)	(56.17)
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตาม สัญญาเช่าสำหรับค่าเช่างวดในอดีต	-	30,594,489	(30,594,489)	(100.00)

ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	27,545,193	35,727,977	(8,182,784)	(22.90)
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	-	41,804,276	(40,804,276)	(100.00)
รวมค่าใช้จ่าย	114,969,185	203,681,990	(88,712,805)	(43.55)

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 114.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 88.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.55 ส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวน 22.88 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.57

3) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้	292,609,106	288,762,576	3,846,530	1.33
ค่าใช้จ่าย	114,969,185	203,681,990	(88,712,805)	(43.55)
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	177,639,921	85,080,586	92,559,335	108.79
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(104,000,000)	(10,000,000)	(94,000,000)	940.00
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(104,000,000)	(10,000,000)	(94,000,000)	940.00
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	73,639,921	75,080,586	(1,440,665)	(1.92)

ในปี 2567 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 104 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 940 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 73.64 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 1.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.92 ทั้งนี้ กองทรัสต์มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 104 ล้านบาท

14.1.2 งบฐานะการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า	3,701,000,000	3,805,000,000	(104,000,000)	(2.73)
ยุติธรรม				
เงินฝากธนาคารสถาบันการเงิน	78,024,801	88,990,872	(10,966,071)	(12.32)

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	437,361,857	465,114,012	(27,752,155)	(5.97)
ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	7,177,191	(7,177,191)	(100.00)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า	4,589,139	5,876,210	(1,287,071)	(21.90)
รอดัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายอื่นนอกการตัดบัญชี	129,759	207,871	(78,112)	(37.58)
สินทรัพย์อื่น	3,006	4,264	(1,258)	(29.50)
รวมสินทรัพย์	4,221,108,562	4,372,370,420	(151,261,858)	(3.46)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม จำนวน 4,221.11 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 151.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.46 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

(1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,701 ล้านบาท ลดลงจำนวน 104 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.73 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

(2) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จำนวน 437.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 27.75 ล้านบาท ประกอบด้วยเป็นลูกหนี้ จากการเช่าซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ จำนวน 78.11 ล้านบาท ลูกหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 281.60 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บ เกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา จำนวน 126.46 ล้านบาท และหักด้วยดอกเบี้ยรับรอการตัดบัญชีเป็นผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดรับตามสัญญาเช่า จำนวน 48.80 ล้านบาท

(3) ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน ในปี 2567 นี้ไม่ปรากฏรายการ เนื่องจากเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินก่อนกำหนด เนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) กับ บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิม

2) หนี้สิน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,313,591	11,123,994	(810,403)	(7.29)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	99,470,293	87,239,408	12,230,885	14.02
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	111,834,262	211,282,782	(99,448,520)	(47.07)
หุ้นกู้	570,672,863	568,461,458	2,211,405	0.39
รวมหนี้สิน	792,291,009	878,107,642	(85,816,633)	(9.77)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีหนี้สินรวมจำนวน 792.29 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 85.82 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.77 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 87.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.22

3) สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	3,428,817,553	3,494,262,778	(65,445,225)	(1.87)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ 279,064,000	12.2868	12.5213	(0.2345)	(1.87)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,428.82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 65.45 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.87 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.2868 บาท ลดลงจากปีก่อน 0.2345 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.5213 บาท

14.1.3 อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 25.17

อัตราส่วน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	25.17	26.00

2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 1.74

อัตราส่วน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	1.74	1.72

3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับ 4.69 เท่า

อัตราส่วน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (เท่า)	4.69	5.63

4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	18.536	20.00
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	-	-
Debt service coverage ratio DSCR (เท่า)	ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า	2.63	2.86

14.1.4 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินฝากสถาบันการเงินสิ้นปี 78.02 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(1) กองทรัสต์ SRIPANWA มีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 274.48 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 73.64 ล้านบาท และ

(2) กองทรัสต์ SRIPANWA มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 285.44 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายต้นทุนทางการเงิน จำนวน 58.36 ล้านบาท และการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 88.00 ล้านบาท รวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 139.09 ล้านบาท

รายการ งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	274,478,664	282,647,914	(8,169,250)	(2.89)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(285,444,735)	(202,633,393)	(82,811,342)	40.87
เงินฝากสถาบันการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้น สุทธิ	(10,966,071)	80,014,521	(90,980,592)	(113.71)
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ ต้นปี	88,990,872	8,976,351	80,014,521	891.39
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี	78,024,801	88,990,872	(10,966,071)	(12.32)

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ (Forward Looking)

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) เป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ Freehold ทรัพย์สินโรงแรมระดับ Luxury ซึ่งตั้งอยู่ที่แหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี โดยในปี 2567 ที่ผ่านมากองทรัสต์ SRIPANWA พึ่งตัวจากผลกระทบของวิกฤตโควิด-19 ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการดำเนินงานของกองทรัสต์ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา การที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) สามารถกลับมาชำระค่าเช่าตามปกติและค่าเช่าค้างได้ ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถกลับมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อีกครั้ง

ในปี 2567 ตลาดท่องเที่ยวยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงต้องเฝ้าระวังปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยว เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลก การเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมนักท่องเที่ยว แนวโน้มค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว อัตราแลกเปลี่ยนที่ผันผวน ซึ่งจะมีผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักและรายได้ของโรงแรมและอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีแผนบริหารทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงปรับปรุงคุณภาพของสินทรัพย์เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจโรงแรม นอกจากนี้ ยังต้องบริหารภาระหนี้สินให้สมดุลระหว่างผลตอบแทนและเสถียรภาพทางการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้อย่างสม่ำเสมอ โดยในปี 2567 กองทรัสต์ได้รับมติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) กับ SPM ซึ่งมีระยะเวลาเช่า 3 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 2 ปี โดยเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าค้างชำระของโครงการ SPM2 จำนวน 108.44 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 4 ปี 9 เดือน ตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2571 โดยคิดอัตราเงินชดเชยที่ 7.5% ต่อปี แม้ว่าปัจจุบันการผ่อนชำระจะเป็นไปตามกำหนด อีกทั้งกองทรัสต์ยังคงมีภาระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในอนาคต ได้แก่ หุ้นกู้มูลค่า 575 ล้านบาท และเงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวน 212 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระในปี 2569

แม้ว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะกลับมาฟื้นตัว แต่ยังคงมีปัจจัยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ การบริหารหนี้สินและกระแสเงินสด ความต่อเนื่องของการชำระค่าเช่าจากผู้เช่า แนวโน้มตลาดท่องเที่ยว และโอกาสการลงทุนในอนาคต ดังนั้น กองทรัสต์จำเป็นต้องใช้กลยุทธ์เชิงรุกและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินและเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีแผนพิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง โดยเน้นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงและเพิ่มมูลค่าในระยะยาว ซึ่งจะต้องพิจารณาความคุ้มค่าของการลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

25 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

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