

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขดังนี้

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2564 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2564 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2565 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2566 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10998 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2565 และ 2564

	(หน่วย : บาท)		
	2566	2565	2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค้ำประกัน	1,614,961,680.30	1,611,606,619.45	1,423,609,637.95
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิรวม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,176,894.96	22,947,500.31	17,852,012.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,475,879.91	16,868,011.66	2,521,240.28
ลูกหนี้จากการให้เช่า	80,417,292.95	70,175,082.41	68,551,554.75
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย	158,972.52	33,487.25	212,694.43
ค่าใช้จ่ายรอการคิดบัญชี	-	-	7,353,516.36
เงินค่าธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	43,389,238.17	33,522,124.08	33,521,046.18
สินทรัพย์อื่น	793,235.88	1,583,165.85	964,173.03
รวมสินทรัพย์	1,745,373,194.69	1,756,735,991.01	1,554,585,875.36
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,646,105.95	19,729,688.56	9,569,477.75
เงินมัดจำค่าเช่า	43,250,000.00	33,500,000.00	33,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	166,682,362.96	215,183,631.00	238,836,768.01
หนี้สินอื่น	298,007.19	54,051.88	233,719.89
รวมหนี้สิน	217,876,476.10	268,467,371.44	282,139,965.65
สินทรัพย์สุทธิ	1,527,496,718.59	1,488,268,619.57	1,272,445,909.71
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน	1,420,148,925.00	1,420,148,925.00	1,160,859,375.00
ส่วนเกินทุน	59,959,625.00	59,959,625.00	59,959,625.00
ส่วนต่ำกว่าทุน	(64,578,978.00)	(64,578,978.00)	-
กำไรสะสม	111,967,146.59	72,739,047.57	51,626,909.71
สินทรัพย์สุทธิ	1,527,496,718.59	1,488,268,619.57	1,272,445,909.71
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	7.9910	7.7858	8.1436
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	191,150,000	191,150,000	156,250,000.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2565 และ 2564

	(หน่วย : บาท)		
	2566	2565	2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	136,060,020.70	118,123,528.86	117,974,883.90
รายได้ดอกเบี้ย	81,727.41	16,373.04	16,685.66
รายได้อื่น	-	200.01	114,155.63
รวมรายได้	136,141,748.11	118,140,101.91	118,105,725.19
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,978,771.97	6,175,497.31	6,172,884.58
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,234,078.97	5,002,220.66	4,999,999.95
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	477,124.47	352,901.25	397,013.90
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	366,550.00	370,500.00	371,650.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีค้ำจำนำ	-	7,353,516.36	7,315,756.53
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	952,326.64	1,655,230.24	668,556.09
ต้นทุนทางการเงิน	10,068,452.54	8,400,939.66	9,067,626.55
รวมค่าใช้จ่าย	24,077,304.59	29,310,805.48	28,993,487.60
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	112,064,443.52	88,829,296.43	89,112,237.59
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	260,454.00	22,467.63	27,686.39
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า	3,324,001.50	(5,277,026.20)	(6,831,430.02)
ยุติธรรมของเงินลงทุน			
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	3,584,455.50	(5,254,558.57)	(6,803,743.63)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	115,648,899.02	83,574,737.86	82,308,493.96

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2565 และ 2564

	(หน่วย : บาท)		
	2566	2565	2564
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	112,064,443.52	88,829,296.43	89,112,237.59
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	3,584,455.50	(5,254,558.57)	(6,803,743.63)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	115,648,899.02	83,574,737.86	82,308,493.96
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างปี	-	194,710,572.00	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(76,420,800.00)	(62,462,600.00)	(80,468,750.36)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	39,228,099.02	215,822,709.86	1,839,743.60
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,488,268,619.57	1,272,445,909.71	1,270,606,166.11
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,527,496,718.59	1,488,268,619.57	1,272,445,909.71

	(หน่วย : หน่วย)		
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 7.4295 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี	191,150,000.00	156,250,000.00	156,250,000.00
การเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ระหว่างปี	-	34,900,000.00	-
หน่วยทรัสต์ ณ ปลายปี	191,150,000.00	191,150,000.00	156,250,000.00

บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2565 และ 2564

(หน่วย : บาท)

	2566	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	115,648,899.02	83,574,737.86	82,308,493.96
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(193,347,028.00)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,000,000.00)	(42,000,000.00)	(67,000,000.00)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	22,000,000.00	37,000,000.00	50,000,000.00
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	7,353,516.36	7,315,756.53
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(10,242,210.54)	(1,623,527.66)	(1,763,804.43)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(125,485.27)	179,207.18	(167,465.42)
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน	(9,867,114.09)	(1,077.90)	(16,753.15)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	789,929.97	(618,992.82)	(390,718.81)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(10,923,741.00)	11,473,687.58	14,778.60
การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่า	9,750,000.00	-	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	243,955.31	(179,668.01)	184,250.02
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(260,454.00)	(22,467.63)	(27,686.39)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าตีรวมของเงินลงทุน	(3,324,001.50)	5,277,026.20	6,831,430.02
ต้นทุนทางการเงิน	10,068,452.54	8,400,939.66	9,067,626.55
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	121,758,230.44	(84,533,647.18)	86,355,907.48
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(48,800,000.00)	(24,000,000.00)	-
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	194,710,572.00	-
จ่ายดอกเบี้ย	(10,929,562.19)	(9,367,553.44)	(9,712,931.51)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(76,420,800.00)	(62,462,600.00)	(80,468,750.36)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(136,150,362.19)	98,880,418.56	(90,181,681.87)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(14,392,131.75)	14,346,771.38	(3,825,774.39)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	16,868,011.66	2,521,240.28	6,347,014.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2,475,879.91	16,868,011.66	2,521,240.28

(Handwritten signatures)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน จำนวนเงิน 136.14 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 136.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.94 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจำนวนเงิน 0.081 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.06 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เป็นจำนวนเงิน 24.08 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 10.07 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 41.82 ของค่าใช้จ่ายรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จำนวนเงินรวม 14.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.18 ของค่าใช้จ่ายรวม แยกเป็นค่าใช้จ่ายได้ตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,978,771.97
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,234,078.97
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	477,124.47
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	366,550.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	952,326.64
รวม	14,008,852.05

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 112.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.31 ของรายได้รวมจากการลงทุน

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวนเงินรวม 3.58 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 115.65 ล้านบาท

14.1.2. งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) ของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 1,745.37 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,614.96 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 92.53 ของสินทรัพย์รวม
- (2) ลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวนเงิน 80.42 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 4.61 ของสินทรัพย์รวม
- (3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รวมเป็นจำนวนเงิน 5.65 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.32 ของสินทรัพย์รวม
- (4) เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน จำนวนเงิน 43.39 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.48 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำจากการเช่าทรัพย์สินที่ได้รับจาก SST

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวนเงิน 217.88 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวนเงิน 7.65 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.51 ของหนี้สินรวม
- (2) เงินมัดจำค่าเช่าของผู้เช่า จำนวนเงิน 43.25 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 19.85 ของหนี้สินรวม
- (3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 166.68 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 76.50 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ จำนวนเงิน 167.20 ล้านบาท หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอดัดจ่าย จำนวนเงิน 0.52 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะทยอยตัดจ่ายตามระยะเวลาของสัญญาเงิน 10 ปี

สรุป กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม จำนวนเงิน 1,745.37 ล้านบาท หรือ ลดลง เป็นจำนวนเงิน 11.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.65 จากปี 2565 สาเหตุมาจาก เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ลดลง เนื่องจากกองทรัสต์มีการชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด จำนวนเงิน 20 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าก่อนรอบการชำระหนี้ จำนวนเงิน 2 ล้านบาท เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ซึ่งเป็นเงื่อนไขการเจรจาขอขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ออกไปอีก 6 เดือน และการเปลี่ยนแปลง

การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ในแต่ละงวดของจำนวนเงินต้นเงินกู้คงเหลือกับสถาบันการเงิน และ เงินฝากธนาคารติดภาระผูกพัน เพิ่มขึ้น จำนวนเงิน 9.75 ล้านบาท

ในส่วนหนี้สินรวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน 217.88 ล้านบาท หรือ ลดลง จำนวนเงิน 50.59 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 18.84 จากปี 2565 สาเหตุจาก 1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ลดลง เนื่องจาก ปี 2565 มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน ครั้งที่ 1 2) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง จากการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมตามสัญญาเงิน และ 3) เงินมัดจำค่าเช่า เพิ่มขึ้น จากการที่อัตราค่าเช่ามีการปรับเพิ่มขึ้นตามสัญญาเช่า และการเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน ครั้งที่ 1 ทำให้ผู้เช่าต้องชำระเงินมัดจำค่าเช่าเพิ่มขึ้น

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน 1,527.50 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 1,420.15 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 92.97 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเป็นมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน (7.4295 บาทต่อหน่วย) ซึ่งไม่ใช่ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จริง) ส่วนต่ำกว่าทุนสุทธิ จำนวนเงิน 4.62 ล้านบาท (คำอธิบายตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10) คิดเป็น ร้อยละ 0.30 และกำไรสะสม จำนวนเงิน 111.97 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 7.33 ของสินทรัพย์สุทธิ และ สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 7.9910 บาท

14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 2.47 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 121.76 ล้านบาท จากรายได้ค่าเช่า
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 136.15 ล้านบาท จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน



งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	121,758,230.44
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(136,150,362.19)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(14,392,131.75)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	16,868,011.66
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2,475,879.91

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น จำนวนเงิน 136.14 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าเป็นหลัก จำนวนเงิน 136.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.94 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 24.08 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายหลัก ได้แก่ ต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 10.07 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงิน 12.21 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 41.82 และ 50.72 ของค่าใช้จ่ายรวม ตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 112.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.31 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 115.65 ล้านบาท โดยกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวนเงิน 3.32 ล้านบาท (กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง)

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2566 แม้ IMF ประเมินว่าเศรษฐกิจโลกฟื้นตัวจากวิกฤตโควิด-19 สงครามในยูเครน และวิกฤตพลังงาน แต่การเติบโตของโลกมีแนวโน้มอ่อนแอลงในปี 2567 ทั้งในภาพรวมและรายประเทศ โดยเฉพาะในสหรัฐและจีน เนื่องจากบาดแผลของวิกฤตดังกล่าว ผสมกับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงที่สุดในรอบกว่าทศวรรษในประเทศสำคัญของโลก รวมถึงความเสี่ยงจากวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในจีน และราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่ผันผวน สำหรับประเด็นการสู้รบระหว่างอิสราเอลและฮามาส แม้ยังเร็วเกินไปที่จะประเมินว่าเหตุรุนแรงดังกล่าวจะกระทบเศรษฐกิจโลกเพียงใด แต่ IMF ระบุว่าหากสถานการณ์รุนแรงจนทำให้ต้นทุนราคาน้ำมันพุ่งสูงถึง 10% จะกระทบต่อการขยายตัวเศรษฐกิจโลกประมาณ 0.15% และทำให้อัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นประมาณ 0.4%

เศรษฐกิจโลกปี 2567 มีแนวโน้มชะลอตัว สหรัฐฯ และยุโรปชะลอตัวจากภาวะการเงินที่ยังตึงตัวต่อเนื่อง ส่วนเศรษฐกิจจีนมีแนวโน้มเติบโตไม่ถึง 5% เนื่องจากปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจของเอเชียไม่รวมจีน ได้แก่ อาเซียน-5 เกาหลีใต้ และไต้หวัน มีแนวโน้มขยายตัวได้ดีขึ้นเฉลี่ยที่อัตรา 7% นอกจากนี้ ตะวันออกกลางและอินเดีย มีแนวโน้มเติบโตในระดับสูงที่ประมาณ 3.4% และ 6.3% ตามลำดับ สามารถเป็นปัจจัยสนับสนุนการส่งออกของไทยในระยะข้างหน้า โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมรถยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ คอมพิวเตอร์ และอาหาร

นอกจากนี้ ยังควรติดตามปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างใกล้ชิด อาทิ 1) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในภูมิภาคต่าง ๆ ที่อาจรุนแรงมากขึ้น อาจเป็นข้อจำกัดและส่งผลกระทบต่อการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในระยะถัดไป เช่น การแข่งขันเชิงยุทธศาสตร์ระหว่างจีนและสหรัฐฯ สถานการณ์ผู้รับระหว่างอิสราเอลและฮามาสที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาลงงานให้ปรับตัวสูงขึ้น และความยืดหยุ่นของสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน 2) สถานการณ์การเลือกตั้งผู้นำของประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศรัสเซีย และประเทศอินเดีย เป็นต้น ที่อาจส่งผลกระทบต่อดำเนินนโยบายระหว่างประเทศของไทย 3) ความผันผวนของตลาดการเงินโลกจากการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของประเทศคู่ค้าหลักและปัญหาสถาบันการเงินในต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกาและสหภาพยุโรป และ 4) สถานการณ์เศรษฐกิจของจีน ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่งออกและการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวของไทย

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจในปี 2566 ควรให้ความสำคัญ ดังนี้

- (1) การติดตาม ตรวจสอบ และเฝ้าระวังการทุบตลาด รวมทั้งการใช้มาตรการและวิธีการทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมจากประเทศผู้ส่งออกสำคัญ
- (2) การยกระดับศักยภาพการผลิตและเพิ่มขีดความสามารถให้แก่ผู้ประกอบการภายในประเทศ โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs)
- (3) การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้าที่มีศักยภาพและเป็นที่ต้องการของตลาดโลกเพิ่มขึ้น
- (4) การเร่งรัดให้ผู้ประกอบการที่ได้รับอนุมัติและออกบัตรส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2564 - 2566
- (5) การจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ
- (6) การดำเนินมาตรการเสริมสร้างภูมิคุ้มกันแก่เกษตรกรผ่านการส่งเสริมรูปแบบและพัฒนาระบบประกันภัยพืชผล
- (7) การรักษาแรงขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ
- (8) การติดตามและเฝ้าระวัง ความผันผวนของภาคเศรษฐกิจต่างประเทศที่มีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ
- (9) การขับเคลื่อนการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจ

ตามที่กล่าวข้างต้นแล้วแต่เป็นปัจจัยที่จะส่งผลให้เศรษฐกิจของไทยขยายตัวเพิ่มขึ้นหรือเป็นไปตามที่คาดไว้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด
989 อาคารสยามปิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2659-8888 โทรสาร 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited
9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower,
989 Rama 1 Road, Pathumwan,
Bangkok 10330
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2560 ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจน์ นaresuan) (นายรองกรณ์ ประธานราชฎาภิกร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย