

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2566	คุณรณภพ ปัญญานานูศาสตร์	PWC

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

"ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์"

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2566	2565	2564	2563
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,930,000,000	5,912,000,000	5,659,000,000	5,495,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	186,998,271	187,945,508	191,056,827	140,456,375
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	54,735,151	77,323,624	61,041,641	92,763,797
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	45,978,997	18,177,902	14,787,650	18,158,218
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	33,720	629,657	1,225,594	1,821,531
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	20,000,000	20,000,000
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	7,200,000	-	-
สินทรัพย์อื่น	1,634,358	1,372,873	1,990,109	2,924,268
รวมสินทรัพย์	6,226,580,497	6,204,649,564	5,949,101,821	5,771,124,189
หนี้สิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29,480,791	38,841,198	31,686,901	32,656,206
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4,464,171	5,687,386	3,673,492	4,745,581
เงินประกันการเช่าและบริการ	109,256,633	102,792,039	99,122,261	100,982,462

solid

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

รายการ	2566	2565	2564	2563
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,524,906	9,948,720	16,231,960	16,599,556
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,433,835,795	1,455,269,297	1,251,282,317	1,248,661,367
หนี้สินอื่น	22,735,393	17,053,754	11,825,793	13,966,915
รวมหนี้สิน	1,611,297,689	1,629,592,394	1,413,822,724	1,417,612,087
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,191,408,500	4,191,408,500	4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	423,874,308	383,648,670	343,870,597	162,103,602
สินทรัพย์สุทธิ	4,615,282,808	4,575,057,170	4,535,279,097	4,353,512,102
มูลค่าสุทธิต่อหน่วยทรัสต์	100.00 บาท	100.00 บาท	100.00 บาท	100.00 บาท

หมายเหตุ: ¹ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

² กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

13.2 งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2566	2565	2564	2563
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	542,499,074	506,763,060	483,704,883	514,365,679
รายได้อื่น	2,543,146	2,801,327	4,222,424	4,548,646
รวมรายได้	545,042,220	509,564,387	487,927,307	518,914,325
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	126,513,705	123,284,667	108,214,769	141,868,748
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,606,645	7,611,616	7,605,033	7,599,278
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,677,054	8,569,159	8,231,773	7,972,121
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	33,535,867	32,121,838	31,191,013	32,192,793
ค่าใช้จ่ายอื่น	11,530,175	14,576,203	12,354,433	10,209,599
ต้นทุนทางการเงิน	70,849,399	48,285,987	43,245,950	45,375,063
รวมค่าใช้จ่าย	258,712,845	234,449,470	210,842,971	245,217,602
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	286,329,375	275,114,917	277,084,336	273,696,723
กำไรสุทธิ (กำไร/ขาดทุน) จากดำเนินงาน	307,332,136	316,003,588	441,773,435	477,576,934

หมายเหตุ: ¹ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

² กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

Handwritten signature

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

13.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2566	2565	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	307,382,138	316,003,598	441,775,495	477,575,934
ปรับกระทบรายการ				
ดอกเบี้ยรับ	(276,460)	(133,041)	(118,305)	(218,798)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(30,000,000)	(6,000,000)	(160,172,012)	(230,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	34,000,000	10,000,000	110,262,719	203,424,738
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(213,000,000)		
การรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	-	-	-	83,254,675
การ(เพิ่มขึ้น) ลดลง ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(27,801,237)	(3,389,438)	3,370,121	(3,716,560)
การ(เพิ่มขึ้น) ลดลง ในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	595,937	595,937	595,937	1,203,274
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการใช้ไฟฟ้า	-	(7,200,000)	-	-
การ(เพิ่มขึ้น) ลดลง ในสินทรัพย์อื่น	(261,485)	617,236	934,159	5,420,888
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(9,360,407)	7,154,297	(969,305)	10,982,563
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,223,215)	2,013,894	(1,072,089)	1,320,142
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันการเช่าและบริการ	6,464,594	3,669,778	(1,860,201)	(2,110,400)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,374,881)	(7,298,853)	(478,898)	(18,893,997)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	5,681,639	5,227,961	(2,141,122)	4,769,895
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(664,968)	(81,707)	(262,719)	(422,836)
รายการกำไรสุทธิการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุน	(20,387,795)	(40,806,974)	(164,428,440)	(203,456,375)
ต้นทุนทางการเงิน	70,849,399	48,285,987	43,245,950	45,375,063
เงินสดรับดอกเบี้ย	276,502	132,227	118,752	218,434
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	333,899,861	115,790,902	268,800,042	374,726,640
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	-	213,000,000	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืม	(21,875,000)	(9,375,000)		
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(267,156,500)	(276,225,525)	(260,008,500)	(71,480,000)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	-	-	(197,463,500)

Handwritten signature

SPRIME

หมายเหตุ : ¹ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์สต์ ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562
² กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์สต์ ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

รายได้จากการลงทุน	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	542,499,074	99.53	506,763,060	99.45	7.05
รายได้อื่น	2,543,146	0.47	2,801,327	0.55	(9.22)
รวมรายได้จากการลงทุน	545,042,220	100.00	509,564,387	100.00	6.96

Adrian

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

ผลการดำเนินงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2566 อยู่ที่อัตรา 601 บาท/ตารางเมตร/เดือน และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 82.97 ซึ่งใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่ของปี 2565

ส่วนพื้นที่สำนักงาน	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92.24	87.31	84.34	82.34	82.97
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	582	588	592	602	601
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	55,328	54,870	53,001	51,746	52,857

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2566 อยู่ที่อัตรา 1,073 บาท/ตร.ม./เดือน และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่อัตราร้อยละ 87.12

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	95.09	98.12	87.12
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,059	950	1,073
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	897	925	821

หมายเหตุ : " กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 258.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 24.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.35 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 126.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.90 ของค่าใช้จ่ายรวม รองลงมาเป็นต้นทุนทางการเงิน จำนวน 70.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.39 ของค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 22.56 ล้านบาท จากปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 46.73 เนื่องมาจากการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม สำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ ในปี 2566 เท่ากับ 18.02 ล้านบาท โดยได้ดำเนินการปรับปรุง อาทิ ระบบปรับอากาศ งานระบบการเข้า-ออกและแลกบันได (Turnstile & Visitor Management System) และงานระบบไฟฟ้า

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับ SCBAM ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับ PWC ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ SIMS ในฐานะ

Signature

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกตามที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,433.84 ล้านบาท จากธนาคารกรุงไทย โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 70.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.39 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	126,513,705	48.90	123,284,667	52.58	2.62
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,606,645	2.94	7,611,616	3.25	(0.07)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,677,054	3.35	8,569,159	3.65	1.26
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	33,535,867	12.96	32,121,838	13.70	4.40
ค่าใช้จ่ายอื่น	11,530,175	4.46	14,576,203	6.22	(20.90)
ต้นทุนทางการเงิน	70,849,399	27.39	48,285,987	20.60	46.73
รวมค่าใช้จ่าย	258,712,845	100.00	234,449,470	100.00	10.35

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 286.33 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 20.39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 20.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.04 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ สิ้นปี 2565

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	SIMS	บริษัท ควอลิตี แอป ไพเรล จำกัด	SIMS	SIMS
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วน พื้นที่สำนักงาน (ล้านบาท)	5,713	5,688	5,659	5,495
โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วน พื้นที่ค้าปลีก (ล้านบาท)	217	224		

A. Lina

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้จากการลงทุนสุทธิ	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน	545,042,220	100.00	509,564,387	100.00	6.96
ค่าใช้จ่าย	258,712,845	47.47	234,449,470	46.00	10.35
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	286,329,375	52.53	275,114,917	53.99	4.08
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการ จำหน่ายเงินลงทุน	664,968	0.12	81,707	0.02	713.84
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่ เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	20,387,795	3.74	40,806,974	8.01	(50.04)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	307,382,138	56.40	316,003,598	62.01	(2.73)

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,226.58 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,930 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.30 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 187 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.50 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 54.74 ล้านบาท ลดลง 22.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.21 อันเนื่องมาจากกองทรัสต์มีการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 21.875 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้น ร้อยละ 152.94 จากการปรับปรุงค่าเช่าและค่าบริการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 0.03 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน บาท	ร้อยละ	จำนวน บาท	ร้อยละ	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,930,000,000	95.24	5,912,000,000	95.28	0.30
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	186,998,271	3.00	187,945,508	3.03	(0.50)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	54,735,151	0.88	77,323,624	1.25	(29.21)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	45,978,997	0.74	18,177,902	0.29	152.94
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	33,720	-	629,657	0.01	(94.64)
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	0.11	7,200,000	0.12	-
สินทรัพย์อื่น	1,634,358	0.03	1,372,873	0.02	19.05
รวมสินทรัพย์	6,226,580,497	100.00	6,204,649,564	100.00	0.35

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,611.30 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,433.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.99 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย โดยหนี้สินสุทธิตามจำนวนรวมลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามงวด ในส่วนของอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน
- เงินประกันการเช่าและบริการจำนวน 109.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.78 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29,480,791	1.83	38,841,198	2.38	(24.10)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4,464,171	0.28	5,687,386	0.35	(21.51)
เงินประกันการเช่าและบริการ	109,256,633	6.78	102,792,039	6.31	6.29
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,524,906	0.71	9,948,720	0.61	15.84
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,433,835,795	88.99	1,455,269,297	89.30	(1.47)
หนี้สินอื่น	22,735,393	1.41	17,053,754	1.05	33.32

Handwritten signature

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

หนี้สิน	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รวมหนี้สิน	1,611,297,689	100.00	1,629,592,394	100.00	(1.12)

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,615.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 40.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.88 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,575.06 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.3308 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2407 บาท

14.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 54.74 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 333.90 ล้านบาท
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 356.49 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 267.16 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 67.46 ล้านบาท และจ่ายเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 21.88 ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)		จำนวน (บาท)		
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	333,899,861		115,790,902		188.36
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(356,488,334)		(99,508,919)		258.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(22,588,473)		16,281,983		(238.73)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	77,323,624		61,041,641		26.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	54,735,151		77,323,624		(29.21)

14.1.4 อัตราส่วนทางการเงิน

- (1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 76.79 ร้อยละ 52.53 และร้อยละ 6.16 ตามลำดับ

Handwritten signature

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

อัตราส่วน	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	76.79	75.81	0.98
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	52.53	53.99	(1.46)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ¹	6.16	6.60	(0.44)

หมายเหตุ : ¹ อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์ เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 4.60 และอัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.12 เท่า

อัตราส่วน	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	4.60	4.43	0.17
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.12	0.11	0.01

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 7.02 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 1.33 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 4.23 เท่า

อัตราส่วน	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	7.02	5.81	1.21
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.33	1.58	(0.25)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	4.23	7.69	(3.46)

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกิน ร้อยละ 35	23.03	23.45	21.03	21.64

Handwritten signature

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกิน ร้อยละ 35	23.03	23.45	21.03	21.64
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA ¹ (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	4.01	4.50	3.91	3.91

หมายเหตุ: ¹ อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2566 ของช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 4 ครั้ง จำนวนรวม 0.5780 บาทต่อหน่วย หรือเท่ากับร้อยละ 6.16 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และเท่ากับร้อยละ 11.99 เมื่อเทียบกับราคาตลาดที่ 4.82 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่ให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
19 พฤษภาคม 2566	23 พฤษภาคม 2566	2 มิถุนายน 2566	เงินสด	0.1400	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566
18 สิงหาคม 2566	22 สิงหาคม 2566	4 กันยายน 2566	เงินสด	0.1480	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566
17 พฤศจิกายน 2566	21 พฤศจิกายน 2566	4 ธันวาคม 2566	เงินสด	0.1500	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2566
19 กุมภาพันธ์ 2567	5 มีนาคม 2567	18 มีนาคม 2567	เงินสด	0.1400	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2566

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนประจำปี 2566 - ไม่มี -

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2566

รายการ	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5780	0.6183	0.5820	0.3200
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	0.2680
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5780	0.6183	0.5820	0.5880
อัตราการจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาพาร์ ¹ (ร้อยละ)	6.16	6.80	6.20	6.27
อัตราการจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาตลาด ² (ร้อยละ)	11.99	8.90	8.37	6.68

หมายเหตุ: ¹ ราคาพาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วยทรัสต์

Handwritten signature

² ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 8.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์, ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์, ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 4.82 บาทต่อหน่วยทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 – 3.2 (ค่ากลางการประมาณการที่ร้อยละ 2.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก (2) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และ (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ, ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

รายละเอียดของการประมาณการเศรษฐกิจในปี 2567 ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

1. **การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค** (1) **การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 7.1 ในปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากตลาดแรงงานที่ยังแข็งแกร่ง ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่สูงขึ้น และแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม เป็นการปรับลดจากร้อยละ 3.2 ในการประมาณการครั้งก่อน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดลงของฐานรายได้จากการส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมที่ปรับลดลงจากประมาณการครั้งก่อน และ (2) **การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล** คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เทียบกับการลดลงร้อยละ 4.6 ในปี 2566 และเป็นการปรับลดลงจากการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ในการประมาณการครั้งที่ผ่านมา ตามการลดลงของเม็ดเงินการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีในช่วงสามไตรมาสที่เหลือของปีงบประมาณ 2567 ภายหลังจากการเร่งเบิกจ่ายไปมากในช่วงไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2567

2. **การลงทุนรวม** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.2 ในปี 2566 โดย (1) **การลงทุนภาคเอกชน** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ต่อเนื่องจากร้อยละ 3.2 ในปี 2566 และเป็นการปรับเพิ่มจากร้อยละ 2.8 ในการประมาณการครั้งก่อน สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของมูลค่าโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนและออกบัตรส่งเสริมการลงทุน และการกลับมาขยายตัวของการนำเข้าในหมวดสินค้าทุนและหมวดวัตถุดิบและสินค้าขั้นกลาง และ (2) **การลงทุนภาครัฐ** คาดว่าจะปรับตัวลดลงร้อยละ 1.8 เท่ากับการประมาณการครั้งก่อน และเป็นการลดลงต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 4.6 ในปี 2566 โดยเป็นผลมาจากความล่าช้าของกระบวนการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 และการปรับลดอัตราการเบิกจ่ายงบลงทุนของรัฐบาลกิจ

3. **มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐ**, คาดว่าจะกลับมาขยายตัวร้อยละ 2.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.7 ในปี 2566 และปรับลดจากร้อยละ 3.8 ในการประมาณการครั้งที่ผ่านมา โดยคาดว่าปริมาณการส่งออกจะเพิ่มขึ้น

Handwritten signature

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

ร้อยละ 2.4 เทียบกับการลดลงร้อยละ 2.9 ในปี 2566 แต่เป็นการปรับลดลงจากร้อยละ 3.3 ในการประมาณการครั้งก่อน สอดคล้องกับการปรับลดสมมติฐานปริมาณการค้าโลก ขณะที่ราคาส่งออกคาดว่าจะเพิ่มขึ้นในช่วงร้อยละ 0.0 – 1.0 เท่ากับประมาณการครั้งก่อน และชะลอตัวจากร้อยละ 1.2 ในปี 2566 เมื่อรวมกับการส่งออกบริการที่มีแนวโน้มที่จะขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 5.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.1 ในปี 2566 และปรับลดลงร้อยละ 6.2 ในการประมาณการครั้งก่อน

แนวโน้มปี 2567 – 2569 โดยศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรีคาดการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มขยายตัวในระดับร้อยละ 1.5 – 2.0 ต่อปี ชะลอตัวเมื่อเทียบกับเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปีในช่วงปี 2558 – 2562 (ก่อน COVID-19) ผลจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ภาคธุรกิจทยอยขยายกิจการในทิศทางเดียวกัน จึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้เช่า (โดยเฉพาะบริษัทต่างชาติ) มีแนวโน้มพิจารณาเช่าอาคารใหม่ที่เป็น Green Office ซึ่งก่อสร้างโดยให้ความสำคัญกับ ESG หรือก่อสร้างด้วยมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED หรือได้ใบรับรอง เช่น ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ด้านสุขภาพอนามัย หรือด้านการเชื่อมต่อระบบดิจิทัล ทำให้ผู้พัฒนาโครงการสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าได้สูงขึ้น และมีโอกาสคืนทุนเร็วกว่าสำนักงานทั่วไป จึงคาดว่าอุปทานสำนักงานให้เช่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเพื่อรองรับอุปสงค์ที่ฟื้นตัวในอนาคต

(ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรี)

solil

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

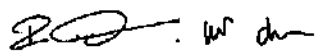
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("หลักทรัพย์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท เอส พี แอสเสท
จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด


(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นายเมธี อิชัยพุกกรณ์)
ในฐานะทรัสต์

