

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2567	คุณวรุณ ชัยนการนาวิ	EY

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินและงบรายละเอียดประกอบเงินลงทุน ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์ / SPRIME”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ มีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2567	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,887,000,000	5,930,000,000	5,912,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	200,540,406	186,998,271	187,945,508
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	38,633,536	54,735,151	77,323,624
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	17,312,664	25,378,528	18,177,902
รายได้ค้างรับ	12,402,615	20,600,469	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	33,720	629,657
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	7,200,000	7,200,000
สินทรัพย์อื่น	2,232,768	1,634,358	1,372,873
รวมสินทรัพย์	6,165,321,989	6,226,580,497	6,204,649,564
หนี้สิน			


 (นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



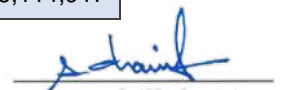
รายการ	2567	2566	2565
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36,630,174	41,005,697	48,789,918
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2,972,664	4,464,171	5,687,386
เงินประกันการเช่าและบริการ	105,586,749	109,256,633	102,792,039
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,399,405,135	1,433,835,795	1,455,269,297
หนี้สินอื่น	23,859,224	22,735,393	17,053,754
รวมหนี้สิน	1,568,453,946	1,611,297,689	1,629,592,394
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,191,408,500	4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	405,459,542	423,874,308	383,648,670
สินทรัพย์สุทธิ	4,596,868,042	4,615,282,808	4,575,057,170
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.2895	10.3308	10.2407

หมายเหตุ : ¹ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

² SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

13.2 งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2567	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	497,631,107	542,499,074	506,763,060
รายได้อื่น	3,200,397	2,543,146	2,801,327
รวมรายได้	500,831,504	545,042,220	509,564,387
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	118,516,182	126,513,705	123,284,667
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,599,612	7,606,645	7,611,616
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,671,999	8,677,054	8,569,159
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,408,668	33,535,867	32,121,838
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,961,783	11,530,175	14,576,203
ต้นทุนทางการเงิน	74,553,910	70,849,399	48,285,987
รวมค่าใช้จ่าย	249,712,154	258,712,845	234,449,470
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	251,119,350	286,329,375	275,114,917


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



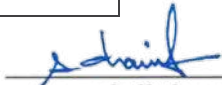
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	211,661,484	307,382,138	316,003,598
---------------------------------------------	-------------	-------------	-------------

หมายเหตุ : ¹ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

² SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

13.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2567	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	211,661,484	307,382,138	316,003,598
ปรับกระทบรายการ			
ดอกเบี้ยรับ	(833,853)	(276,460)	(133,041)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(60,000,000)	(30,000,000)	(6,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	50,000,000	34,000,000	10,000,000
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	(213,000,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8,065,864	(10,054,609)	(3,389,438)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายรอตตัดบัญชี	-	-	595,937
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการใช้ไฟฟ้า	-	-	(7,200,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์อื่น	7,872,006	(17,412,176)	617,236
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(3,761,152)	(10,735,288)	7,154,297
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,491,507)	(1,223,215)	2,013,894
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันการเช่าและบริการ	(3,669,884)	6,464,594	3,669,778
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	(7,298,853)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	1,123,831	5,681,639	5,227,961
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(3,542,135)	(3,052,763)	(81,707)
รายการกำไรสุทธิการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุน	43,000,000	(18,000,000)	(40,806,974)
ต้นทุนทางการเงิน	74,553,910	70,849,399	48,285,987
เงินสดรับดอกเบี้ย	595,011	276,602	132,227
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	323,573,575	333,899,861	115,790,902
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			


(นายชรรชิต สิงห์สุวรรณ)

รายการ	2567	2566	2565
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	-	-	213,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืม	(34,375,000)	(21,875,000)	(9,375,000)
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(230,076,250)	(267,156,500)	(276,225,525)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(75,223,940)	(67,456,834)	(46,908,394)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	20,000,000
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(339,675,190)	(356,488,334)	(99,508,919)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(16,101,615)	(22,588,473)	16,281,983
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	54,735,151	77,323,624	61,041,641
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	38,633,536	54,735,151	77,323,624

หมายเหตุ : ¹ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

² SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

จากผลการดำเนินงานของ SPRIME สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ SPRIME ประจำปี 2567 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2567 SPRIME มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 500.83 ล้านบาท ลดลง จากปี 2566 จำนวน 44.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.11 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการลดราคาเช่าและรายได้จากการเช่าที่ลดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และวางกลยุทธ์ในการรักษาผู้เช่าในปัจจุบัน และกองทรัสต์มีรายได้อื่นจำนวน 3.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.84 จากดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้นและได้รับชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย

รายได้จากการลงทุน	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	497,631,107	99.36	542,499,074	99.53	(8.27)
รายได้อื่น	3,200,397	0.64	2,543,146	0.47	25.84


 (นายอรรถชัย ชัยพรหม)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รวมรายได้จากการลงทุน	500,831,504	100.00	545,042,220	100.00	(8.11)
----------------------	-------------	--------	-------------	--------	--------

ผลการดำเนินงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2567 อยู่ที่อัตรา 610 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 9 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.49 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2566 และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 76.11

ส่วนพื้นที่สำนักงาน	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92.24	87.31	84.34	82.34	82.97	76.11
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	582	588	592	602	601	610
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	55,328	54,870	53,001	51,746	52,857	48,524

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2567 อยู่ที่อัตรา 1,049 บาท/ตร.ม./เดือน และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่อัตราร้อยละ 89.81

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	ปี 2564	ปี 2565 ¹	ปี 2566	ปี 2567
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	95.09	98.12	87.12	89.81
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,059	950	1,073	1,049
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	897	925	821	847

หมายเหตุ : ¹ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2567 SPRIME มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 249.71 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 9.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.48 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 118.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.46 ของค่าใช้จ่ายรวม รองลงมาเป็นต้นทุนทางการเงิน จำนวน 74.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.86 ของค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 3.70 ล้านบาท จากปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 5.23 เนื่องมาจากการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม สำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ ในปี 2567 เท่ากับ 21.00 ล้านบาท โดยได้ดำเนินการปรับปรุง อาทิ ระบบปรับอากาศ (Condenser Shell & Tube) งานปรับปรุงระบบ Fire Alarm งานปรับปรุง Cooling Tower และงานเปลี่ยนหลอดไฟฟ้าเป็นระบบประหยัดพลังงาน

อนึ่ง SPRIME มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับ SCBAM ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหาร


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



อสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (EY) ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ SIMS ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจาก SPRIME อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ SPRIME ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

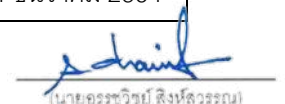
SPRIME มีต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,399.40 ล้านบาท จากธนาคารกรุงไทย โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 74.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.86 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	118,516,182	47.46	126,513,705	48.90	(6.32)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,599,612	3.04	7,606,645	2.94	(0.09)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,671,999	3.47	8,677,054	3.35	(0.06)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,408,668	12.98	8,677,054	12.96	(3.36)
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,961,783	3.19	11,530,175	4.46	(30.95)
ต้นทุนทางการเงิน	74,553,910	29.86	70,849,399	27.39	5.23
รวมค่าใช้จ่าย	249,712,154	100.00	258,712,845	100.00	(3.48)

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2567 SPRIME มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 251.12 ล้านบาท ลดลง 35.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.30 เมื่อเทียบกับจากผลการดำเนินงานปี 2566 และมีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์และมีการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงส่งผลให้มีการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 39.46 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ประเมินอิสระได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีมูลค่าเท่ากับ 5,672 ล้านบาท และโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีมูลค่าเท่ากับ 215 ล้านบาท โดยผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากระยะเวลาการเช่าเฉลี่ย 24 ปี และจากอัตราการเช่าและค่าเช่าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ในอนาคต

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	SIMS	SIMS	บริษัท ควอลิตี้ แอฟ ไพร์ซ จำกัด	SIMS
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วน พื้นที่สำนักงาน (ล้านบาท)	5,672.00	5,713.00	5,688.00	5,659.00
โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วน พื้นที่ค้าปลีก (ล้านบาท)	215.00	217.00	224.00	

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายได้จากการลงทุนสุทธิ	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน	500,831,504	100.00	545,042,220	100.00	(8.11)
ค่าใช้จ่าย	249,712,154	49.86	258,712,845	47.47	(3.48)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	251,119,350	50.14	286,329,375	52.53	(12.30)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการ จำหน่ายเงินลงทุน	3,542,134	0.71	664,968	0.12	16.03
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่ เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(43,000,000)	(8.59)	20,387,795	3.74	(338.89)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	211,661,485	42.26	307,382,138	56.40	(31.14)

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,165.32 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,887 ล้านบาท ลดลงจำนวน 43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.73 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 200.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.24 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 38.63 ล้านบาท ลดลง 16.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.42 อันเนื่องมาจาก SPRIME มีการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 34.43 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง ร้อยละ 31.78 เป็นผลมาจากอัตราการเช่าที่ลดลง
- รายได้ค้างรับลดลง ร้อยละ 39.79 เนื่องจากการปรับปรุงวิธีการบันทึกบัญชีให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่ารับรู้รายได้อย่างสม่ำเสมอด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- สินทรัพย์อื่น เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.85 จากรายการค้าใช้จ่ายจ่ายหรือรับชำระล่วงหน้า เช่น ชำระค่าเบี้ยประกันภัยล่วงหน้า และรับชำระค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น

สินทรัพย์	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน บาท	ร้อยละ	จำนวน บาท	ร้อยละ	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,887,000,000	95.49	5,930,000,000	95.24	(0.73)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	200,540,406	3.25	186,998,271	3.00	7.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	38,633,536	0.63	54,735,151	0.88	(29.42)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	17,312,664	0.28	25,378,528	0.41	(31.78)
รายได้ค้างรับ	12,402,615	0.20	20,600,469	0.33	(39.79)
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	0.12	7,200,000	0.12	-
สินทรัพย์อื่น	2,232,768	0.04	1,668,078	0.03	33.85
รวมสินทรัพย์	6,165,321,989	100.00	6,226,580,497	100.00	(0.98)

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีหนี้สินรวมจำนวน 1,568.46 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 36.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.34 ของหนี้สินรวม ลดลง ร้อยละ 10.67 จากการชำระหนี้เจ้าหนี้การค้า
- รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า 2.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.19 ของหนี้สินรวม ลดลง ร้อยละ 33.41


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

- เงินประกันการเช่าและบริการจำนวน 105.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.73 ของหนี้สินรวม ลดลง ร้อยละ 3.36 ซึ่งมาจากคืนเงินประกันค่าเช่าและบริการผู้เช่าที่ไม่ต่อสัญญา และลดขนาดพื้นที่
- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,399.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.22 ของหนี้สินรวม จากเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย ซึ่งลดลงร้อยละ 2.4 จากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามงวดในส่วนของการชำระหนี้สินส่วนพื้นที่สำนักงาน
- หนี้สินอื่นจำนวน 23.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.52 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.94

หนี้สิน	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36,630,174	2.34	41,005,697	2.54	(10.67)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2,972,664	0.19	4,464,171	0.28	(33.41)
เงินประกันการเช่าและบริการ	105,586,749	6.73	109,256,633	6.78	(3.36)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,399,405,135	89.22	1,433,835,795	88.99	(2.40)
หนี้สินอื่น	23,859,225	1.52	22,735,393	1.41	4.94
รวมหนี้สิน	1,568,453,947	100.00	1,611,297,689	100.00	(2.66)

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,596.87 ล้านบาท ลดลงจำนวน 18.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.40 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,615.28 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2895 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.3308 บาท

14.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 38.63 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) SPRIME มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 323.57 ล้านบาท
- (2) SPRIME มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 339.68 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจำนวน 230.07 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 75.22 ล้านบาท และจ่ายคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 34.38 ล้านบาท


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



กระแสเงินสด	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	323,573,575	333,899,861	(3.09)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(339,675,190)	(356,488,334)	(4.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(16,101,615)	(22,588,473)	(28.71)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	54,735,151	77,323,624	(29.21)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	38,633,536	54,735,151	(29.42)

14.1.4 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เทียบกับร้อยละ 76.34 ร้อยละ 50.14 และร้อยละ 5.33 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	76.34	76.79	75.81	(0.45)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	50.14	52.53	53.99	(2.39)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ¹	5.33	6.16	6.60	(0.83)

หมายเหตุ : ¹ อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์ เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 4.07 และอัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.11 เท่า

อัตราส่วน	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	4.07	4.60	4.43	(0.53)
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	0.11	0.12	0.11	(0.01)

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)


(นายอรรถวิชัย สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 7.34 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 1.05 เท่า อีกทั้ง SPRIME มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 8.45 เท่า

อัตราส่วน	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	7.34	7.02	5.81	0.32
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.05	1.33	1.58	(0.28)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	8.45	6.23	15.13	2.22

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

SPRIME ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่า SPRIME มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกิน ร้อยละ 35	22.70	23.03	23.45	21.03	21.64
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA ¹ (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	4.29	4.01	4.50	3.91	3.91

หมายเหตุ: ¹ อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

SPRIME มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2567 ของช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4 ครั้ง จำนวนรวม 0.5000 บาทต่อหน่วย หรือเท่ากับร้อยละ 5.33 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และเท่ากับร้อยละ 12.08 เมื่อเทียบกับราคาตลาดที่ 4.14 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567

วันที่กรรมการมีมติ	วันให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
9 พฤษภาคม 2567	24 พฤษภาคม 2567	5 มิถุนายน 2567	เงินสด	0.1250	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2567


(นายอรรถวิชัย สิงห์สุวรรณ)

วันที่กรรมการมีมติ	วันให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
9 สิงหาคม 2567	26 สิงหาคม 2567	6 กันยายน 2567	เงินสด	0.1250	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2567
8 พฤศจิกายน 2567	25 พฤศจิกายน 2567	6 ธันวาคม 2567	เงินสด	0.1250	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2567
21 กุมภาพันธ์ 2568	10 มีนาคม 2568	21 มีนาคม 2568	เงินสด	0.1250	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2567 - ไม่มี -

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2567

รายการ	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.500	0.5780	0.6183	0.5820
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.500	0.5780	0.6183	0.5820
อัตราการจัดจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาพาร์ ¹ (ร้อยละ)	5.33	6.16	6.60	6.20
อัตราการจัดจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาตลาด ² (ร้อยละ)	12.08	11.99	8.90	8.37

หมายเหตุ : ¹ ราคาพาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วยทรัสต์

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, ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 4.82 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 4.14 บาทต่อหน่วยทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

คาดการณ์ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี 2567 – 2569 โดยศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรี (“ศูนย์วิจัยกรุงศรี”) คาดว่ามีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นเล็กน้อยตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานปรับเพิ่มขึ้น โดยนโยบายการทำงานในรูปแบบ Hybrid Workplace และการใช้พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working Space ถือเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง ประกอบกับอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มทยอยเข้าสู่ตลาดอีกโดยประมาณ 8 แสนตารางเมตร จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ศูนย์วิจัยกรุงศรีจึงได้สรุปประเด็นที่ท้าทายที่ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ (1) การแข่งขันจะมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นเพื่อดึงดูดผู้เช่า โดยเป็นผลจากอุปสงค์การเช่าที่เพิ่มขึ้นซ้ำกว่าอุปทานพื้นที่สำนักงาน (2) ผู้พัฒนาอาคารจะมีภาระต้นทุนการก่อสร้างอาคารเขียว (“Green office”) ที่สูงกว่าอาคารทั่วไปถึงเฉลี่ยร้อยละ 15 – 20 เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่จะมีพื้นที่สีเขียวภายในอาคารมากขึ้น เพื่อเป็นพื้นที่ให้พนักงานได้นั่งพักผ่อนและผ่อนคลาย


 (นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

คล้ายจากการทำงาน และอยู่กับธรรมชาติได้มากขึ้น และ (3) เจ้าของอาคารเก่าจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่ และการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้เช่า

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 สภาพัฒน์ฯ คาดการณ์จะขยายตัวร้อยละ 2.3 – 3.3 (ค่ากลางการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.8) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน (2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนและการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า



(นายอรรชชัย สิงห์สุวรรณ)

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

25 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์
เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท
เอส พีเอ็ม แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการ
ของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภักทวีกรม) (นายเกร์ อธิพนธ์)
ในฐานะทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 โนนทรีปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501
SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)
7/F, 8/F SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel: 0 2949 1500 Fax: 0 2949 1501

(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

WWW.SCBAM.COM