

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2566	คุณรณาด ปัญญานานาศาสตร์	บริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด
2567	คุณวณู ชัยนการนาวิ	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2568	คุณวณู ชัยนการนาวิ	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2567	มีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2568	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2568	2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,908,900,000	5,887,000,000	5,930,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	183,137,004	200,540,406	186,998,271
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	40,923,090	38,633,536	54,735,151
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	14,933,732	17,312,664	25,378,528
รายได้ค้างรับ	4,954,055	12,402,615	20,600,469
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	33,720
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	7,200,000	7,200,000
สินทรัพย์อื่น	2,116,771	2,232,768	1,634,358
รวมสินทรัพย์	6,162,164,652	6,165,321,989	6,226,580,497
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36,190,194	36,630,174	41,005,697
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2,794,260	2,972,664	4,464,171
เงินประกันการเช่าและบริการ	96,256,382	105,586,749	109,256,633
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,341,767,499	1,399,405,135	1,433,835,795
หนี้สินอื่น	23,930,741	23,859,224	22,735,393
รวมหนี้สิน	1,500,939,076	1,568,453,947	1,611,297,689
สินทรัพย์			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	4,191,408,500	4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	469,817,076	405,459,542	423,874,308
สินทรัพย์สุทธิ	4,661,225,576	4,596,868,042	4,615,282,808
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.4336	10.2895	10.3308

13.2 งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2568	2567	2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	455,273,409	497,631,107	542,499,074

Advised

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รายการ	2568	2567	2566
รายได้	3,478,801	3,200,397	2,543,146
รวมรายได้	458,752,210	500,831,504	545,042,220
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	105,079,921	118,516,182	126,513,705
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,602,287	7,599,612	7,606,645
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,590,404	8,671,999	8,677,054
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	29,710,703	32,408,668	33,535,867
ค่าใช้จ่ายอื่น	10,625,552	7,961,783	11,530,175
ต้นทุนทางการเงิน	67,413,657	74,553,910	70,849,399
รวมค่าใช้จ่าย	229,022,524	249,712,154	258,712,845
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	229,729,686	251,119,350	286,329,375
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	254,226,284	211,661,484	307,382,138

13.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2568	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	254,226,284	211,661,484	307,382,138
ปรับกระทบรายการ			
ดอกเบี้ยรับ	(624,440)	(833,853)	(276,460)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(50,000,000)	(60,000,000)	(30,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	70,000,000	50,000,000	34,000,000
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,139,243	8,065,864	(10,054,609)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์อื่น	7,564,557	7,872,006	(17,412,176)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	910,256	(3,761,152)	(10,735,288)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(178,404)	(1,491,507)	(1,223,215)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันการเช่าและบริการ	(9,330,367)	(3,669,884)	6,464,594
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	71,516	1,123,831	5,681,639

รายการ	2568	2567	2566
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,596,598)	(3,542,135)	(3,052,763)
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(21,900,000)	43,000,000	(18,000,000)
ต้นทุนทางการเงิน	67,413,657	74,553,910	70,849,399
เงินสดรับดอกเบี้ย	864,129	595,011	276,602
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	318,559,833	323,573,575	333,899,861
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(57,315,000)	(34,375,000)	(21,875,000)
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(189,868,750)	(230,076,250)	(267,156,500)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(69,086,529)	(75,223,940)	(67,456,834)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(316,270,279)	(339,675,190)	(356,488,334)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,289,554	(16,101,615)	(22,588,473)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	38,633,536	54,735,151	77,323,624
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	40,923,090	38,633,536	54,735,151

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

จากผลการดำเนินงานของ SPRIME สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ SPRIME ประจำปี 2568 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2568 SPRIME มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 458.75 ล้านบาท ลดลง จากปี 2567 จำนวน 42.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.40 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของอัตราค่าเช่าในช่วงปีที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 455.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.24 ของรวมรายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีรายได้อื่นจำนวน 3.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.76 ของรวมรายได้จากการลงทุน

Adhail

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รายได้จากการลงทุน	ปี 2568		ปี 2567		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	455,273,409	99.24	497,631,107	99.36	(8.51)
รายได้อื่น	3,478,801	0.76	3,200,397	0.64	8.70
รวมรายได้จากการลงทุน	458,752,210	100.00	500,831,504	100.00	(8.40)

ผลการดำเนินงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2568 อยู่ที่อัตรา 587 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลง 23 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.77 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2567 และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 72.99

ส่วนพื้นที่สำนักงาน	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92.24	87.31	84.34	82.34	82.97	76.11	72.99
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	582	588	592	602	601	610	587
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	55,328	54,870	53,001	51,746	52,857	48,524	46,323

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของส่วนพื้นที่ค้าปลีกตลอดช่วงระยะเวลาที่ SPRIME เข้าลงทุนในปี 2568 อยู่ที่อัตรา 1,007 บาท/ตารางเมตร/เดือน ไกล่เคียงกับปีก่อน ลดลง 42 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.00 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2567 และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่อัตราร้อยละ 98.32 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.48

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	ปี 2564	ปี 2565 ¹	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	95.09	98.12	87.12	89.81	98.32
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,059	950	1,073	1,049	1,007
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	897	925	821	847	927

หมายเหตุ: ¹ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2568 SPRIME มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 229.02 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 20.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.29 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 105.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.88 ของค่าใช้จ่ายรวม รองลงมาเป็นต้นทุนทางการเงิน จำนวน 67.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.44 ของค่าใช้จ่ายรวม ลดลง 7.14 ล้านบาท จากปี 2567 คิดเป็นร้อยละ 9.58 เนื่องมาจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและต้นทุนทางการเงินที่

Adrian

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืม สำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ ในปี 2568 เท่ากับ 19.88 ล้านบาท โดยได้ดำเนินการปรับปรุง อาทิ การเปลี่ยนอุปกรณ์ระบายความร้อนในระบบปรับอากาศ (Condenser Shell Tube) และการปรับปรุงห้องน้ำ และ SPRIME มีรายการค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 10.63 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.46 เนื่องจากในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายจากค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้รับความเสียหายจากสถานการณ์แผ่นดินไหว

อนึ่ง SPRIME มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับ SCBAM ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับ แม็กซ์ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ QA ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจาก SPRIME อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ SPRIME ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2568 SPRIME มีต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,341.77 ล้านบาท จากระบบธนาคารกรุงไทย โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 67.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.44 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย	ปี 2568		ปี 2567		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	105,079,921	45.88	118,516,182	47.46	(11.34)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,602,287	3.32	7,599,612	3.04	0.04
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,590,404	3.75	8,671,999	3.47	(0.94)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	29,710,703	12.97	32,408,668	12.98	(8.32)
ค่าใช้จ่ายอื่น	10,625,552	4.64	7,961,783	3.19	33.46
ต้นทุนทางการเงิน	67,413,657	29.44	74,553,910	29.86	(9.58)
รวมค่าใช้จ่าย	229,022,524	100.00	249,712,154	100.00	(8.29)

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 SPRIME มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 229.73 ล้านบาท ลดลง 21.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.52 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานปี 2567 และมีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในหลักทรัพย์และมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 21.90 ล้านบาท จึงส่งผลให้มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 24.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ประเมินอิสระได้พิจารณามูลค่าสุทธิของ

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีมูลค่าเท่ากับ 5,661.90 ล้านบาท และโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีมูลค่าเท่ากับ 247 ล้านบาท โดยผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 23 ปี และจากอัตราค่าเช่าและค่าเช่าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ในอนาคต

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	QA	ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์		QA
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วน พื้นที่สำนักงาน (ล้านบาท)	5,661.90	5,672.00	5,713.00	5,688.00
โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วน พื้นที่ค้าปลีก (ล้านบาท)	247.00	215.00	217.00	224.00

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายได้จากการลงทุนสุทธิ	ปี 2568		ปี 2567		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน	458,752,210	100.00	500,831,504	100.00	(8.40)
ค่าใช้จ่าย	229,022,524	49.92	249,712,154	49.86	(8.29)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	229,729,686	50.08	251,119,350	50.14	(8.52)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการ จำหน่ายเงินลงทุน	2,596,598	0.57	3,542,134	0.71	(26.69)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่ เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	21,900,000	4.77	(43,000,000)	(8.59)	150.93
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	254,226,284	55.42	211,661,484	42.56	20.11

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 SPRIME มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,162.16 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,908.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 21.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.37 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 183.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 17.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.68 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้และเงินฝากประจำ
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 40.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.93 อันเนื่องมาจาก SPRIME มีการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น และการชำระดอกเบี้ยลดลง ส่งผลให้ SPRIME มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 14.93 ล้านบาท ลดลง 2.38 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 13.74 จากการรับชำระหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ
- รายได้ค้างรับจำนวน 4.95 ล้านบาท ลดลง 7.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.06 รายได้ค้างรับนี้เป็นไปตามวิธีการบันทึกบัญชีให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่ารับรู้รายได้อย่างสม่ำเสมอด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- สินทรัพย์อื่น จำนวน 2.12 ล้านบาท ลดลง 0.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.20 จากภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ที่กิจการสามารถขอคืนได้ (Input Tax) ลดลงจากปีก่อน

สินทรัพย์	ปี 2568		ปี 2567		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน บาท	ร้อยละ	จำนวน บาท	ร้อยละ	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,908,900,000	95.89	5,887,000,000	95.49	0.37
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	183,137,004	2.97	200,540,406	3.25	(8.68)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	40,923,090	0.66	38,633,536	0.63	5.93
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	14,933,732	0.24	17,312,664	0.28	(13.74)
รายได้ค้างรับ	4,954,055	0.08	12,402,615	0.20	(60.06)
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	0.12	7,200,000	0.12	-
สินทรัพย์อื่น	2,116,771	0.03	2,232,768	0.04	(5.20)
รวมสินทรัพย์	6,162,164,652	100.00	6,165,321,989	100.00	(0.05)

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 SPRIME มีหนี้สินรวมจำนวน 1,500.94 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 36.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.41 ของหนี้สินรวม ลดลง 0.44 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.20 จากการชำระหนี้เจ้าหนี้การค้า
- ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า 2.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.19 ของหนี้สินรวม ลดลง 0.18 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.00
- เงินประกันการเช่าและบริการจำนวน 96.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.41 ของหนี้สินรวม ลดลง 9.33 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 8.84 ซึ่งมาจากคืนเงินประกันค่าเช่าและบริการผู้เช่าที่ไม่ต่อสัญญา และลดขนาดพื้นที่
- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,341.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.40 ของหนี้สินรวม จากเงินกู้ยืมจาก ธนาคารกรุงไทย ลดลง 57.64 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 4.12 จากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามงวด ในส่วนของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน และส่วนพื้นที่ค้าปลีก
- หนี้สินอื่นจำนวน 23.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.59 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.30

หนี้สิน	ปี 2568		ปี 2567		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36,190,194	2.41	36,630,174	2.34	(1.20)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2,794,260	0.19	2,972,664	0.19	(6.00)
เงินประกันการเช่าและบริการ	96,256,382	6.41	105,586,749	6.73	(8.84)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,341,767,499	89.40	1,399,405,135	89.22	(4.12)
หนี้สินอื่น	23,930,741	1.59	23,859,225	1.52	0.30
รวมหนี้สิน	1,500,939,076	100.00	1,568,453,947	100.00	(4.30)

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 SPRIME มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,661.23 ล้านบาท ลดลงจำนวน 64.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.40 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,596.87 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.4336 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2895 บาท

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



14.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 SPRIME มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี จำนวน 40.92 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) SPRIME มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 318.56 ล้านบาท
- (2) SPRIME มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 316.27 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 189.87 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 69.09 ล้านบาท และจ่ายคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 57.32 ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2568 จำนวน (บาท)	ปี 2567 จำนวน (บาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	318,559,833	323,573,575	(1.55)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(316,270,279)	(339,675,190)	(6.89)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	2,289,554	(16,101,615)	(114.22)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	38,633,536	54,735,151	(29.42)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	40,923,090	38,633,536	5.93

14.1.4 อัตราส่วนทางการเงิน

- (1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 SPRIME มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 77.09 ร้อยละ 50.08 และร้อยละ 4.26 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	77.09	76.34	76.79	0.75
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	50.08	50.14	52.53	(0.06)
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ¹	4.26	5.33	6.16	(1.07)

หมายเหตุ : ¹ อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์ เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- (2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 SPRIME มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 3.73 และอัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.07 เท่า

Handwritten signature

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



อัตราส่วน	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	3.73	4.07	4.60	(0.34)
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.07	0.11	0.12	(0.01)

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 SPRIME มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 6.74 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 1.13 เท่า อีกทั้ง SPRIME มีอัตราส่วนหนี้หมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 28.45 เท่า

อัตราส่วน	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	6.74	7.34	7.02	(0.60)
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.13	1.05	1.33	0.08
อัตราส่วนหนี้หมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	28.45	15.83	16.91	12.62

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

SPRIME ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่า SPRIME มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	21.77	22.70	23.03
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA ¹⁾ (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	4.51	4.29	4.01

หมายเหตุ: ¹⁾ อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

SPRIME มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2568 ของช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 4 ครั้ง จำนวนรวม 0.4000 บาทต่อหน่วย หรือเท่ากับร้อยละ 4.26 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และเท่ากับร้อยละ 11.49 เมื่อเทียบกับราคาตลาดที่ 3.48 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
8 พฤษภาคม 2568	23 พฤษภาคม 2568	6 มิถุนายน 2568	เงินสด	0.1000	1 มกราคม - 31 มีนาคม
7 สิงหาคม 2568	22 สิงหาคม 2568	5 กันยายน 2568	เงินสด	0.1000	1 เมษายน - 30 มิถุนายน
7 พฤศจิกายน 2568	24 พฤศจิกายน 2568	4 ธันวาคม 2568	เงินสด	0.1000	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน
20 กุมภาพันธ์ 2569	9 มีนาคม 2569	20 มีนาคม 2569	เงินสด	0.1000	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2568 - ไม่มี -

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2568

รายการ	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.400	0.500	0.5780	0.6183
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.400	0.500	0.5780	0.6183
อัตราการจัดจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาพาร์ ¹ (ร้อยละ)	4.26	5.33	6.16	6.60
อัตราการจัดจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาตลาด ² (ร้อยละ)	11.49	12.08	11.99	8.90

หมายเหตุ : ¹ ราคาพาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วยทรัสต์

² ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์, ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 4.82 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 4.14 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3.48 บาทต่อหน่วยทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

คาดการณ์ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2569 – 2571 โดยศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรี (“ศูนย์วิจัยกรุงศรี”) คาดว่า ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.5-1.5 ต่อปี ซึ่งลดลงจากช่วงปี 2558-2562 ที่มีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปี ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานคาดว่าจะมาจากกลุ่มธุรกิจภาคบริการ ซึ่งได้อานิสงส์จากการเติบโตของภาคท่องเที่ยว รวมถึงธุรกิจด้านเทคโนโลยี การเงิน และบริการดิจิทัล ที่ต้องการสำนักงานทันสมัยใจกลางเมือง ตลอดจนบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในไทย และกลุ่มธุรกิจค้าปลีกแบรนด์หรู (Luxury Branding) ที่มีแนวโน้มเปิดสาขาในไทยมากขึ้น อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การส่งออกที่ฟื้นตัวช้า กำลังซื้อในประเทศที่

Asim

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

เปราะบางจากปัญหาน้ำท่วมเรื้อรัง และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก คาดว่าจะส่งผลให้การบริโภคในประเทศและอุปสงค์
พื้นที่สำนักงานลดลง

สำหรับอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มทยอยเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.1-1.1 ต่อปีหรือ 2.0 แสน ตารางเมตร จากโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ที่ทยอยสร้างเสร็จ ส่งผลให้คาดการณ์อัตราการเช่าเฉลี่ยในปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 79.0 ใกล้เคียงกับปี 2568 และอาจส่งผลให้อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวหรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ยกเว้นอาคารเกรด A และ เกรด A+ ใน CBD ซึ่งอัตราค่าเช่าอาจปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลจากความต้องการของภาคธุรกิจ สำหรับอาคารเก่าและ อาคารในทำเล Non-CBD จะเผชิญแรงกดดันให้ต้องปรับลดค่าเช่าเพื่อรักษาอัตราการเช่าในระยะยาว

สำหรับอัตราค่าเช่าเมื่อพิจารณาแยกตามทำเลของสำนักงาน คาดการณ์ว่าสำนักงานให้เช่าใน CBD จะปรับตัว สูงขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะอาคารใหม่เกรด A และเกรด A+ ซึ่งมีการออกแบบและใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย และมีระบบบริหาร จัดการที่ดี ทำให้สามารถปรับอัตราค่าเช่าตามความต้องการของตลาดได้สูงกว่าพื้นที่อื่น แม้จะมีแรงกดดันจากอุปทานที่มี จำนวนมากที่อาจทำให้การปรับขึ้นราคาทำได้ไม่สูงนักก็ตาม สำหรับอาคารสำนักงานให้เช่าใน Non-CBD และพื้นที่ปริมณฑล คาดว่ารายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรืออาจลดลงสำหรับอาคารเกรด B และอาคารเก่า ซึ่งผู้เช่ามักเป็นบริษัทขนาดกลางถึงขนาด เล็กที่เปราะบางต่อภาวะเศรษฐกิจ ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด หรืออาจต้องปรับลดลงเล็กน้อยเพื่อรักษารฐานผู้เช่า

ที่มาข้อมูล: ศูนย์วิจัยกรุงศรี

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

16 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท เอส วีท แมนเจเมนต์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด


(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นายเกริ อิชยพุกาม)
ในฐานะทรัสต์

