

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบ ด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึง หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (รวม เรียกว่า “งบการเงิน”)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและ ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย: บาท)	
	2568	2567
สินทรัพย์		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	51,684,406	1,300,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,955,115,100	1,911,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	24,444,293	64,300,291
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	3,415,297	4,436,597
จากดอกเบี้ย	1,021	4,799
ลูกหนี้อื่น	-	2,283,561
สินทรัพย์อื่น	1,931,132	1,689,520
รวมสินทรัพย์	2,036,591,249	1,985,014,768
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,527,577	9,712,278
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	25,603,061	25,146,527
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	604,645	1,083,248
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19,115,100	-
หนี้สินอื่น	1,241,404	424,470
รวมหนี้สิน	52,091,787	36,366,523
สินทรัพย์สุทธิ	1,984,499,462	1,948,648,245
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์จำนวน 170,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.2586 บาท	1,913,975,073	1,913,975,073
กำไรสะสม	70,524,389	34,673,172
สินทรัพย์สุทธิ	1,984,499,462	1,948,648,245
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	 11.6735	 11.4626
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	170,000,000	170,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับงวดระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	104,990,639	16,687,522
รายได้ดอกเบี้ย	147,766	41,744
รายได้อื่น	712,484	5,438
รวมรายได้	105,850,889	16,734,704
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	24,434,380	4,383,654
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,154,733	679,025
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,246,420	203,707
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,320,977	199,500
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	6,169,072	836,171
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	395,000	450,000
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน	-	3,646,072
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8,486,743	1,198,811
ต้นทุนทางการเงิน	914,955	-
รวมค่าใช้จ่าย	47,122,280	11,596,940
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	58,728,609	5,137,764
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	23,022,608	29,535,408
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	23,022,608	29,535,408
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	81,751,217	34,673,172

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับงวดระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	81,751,217	34,673,172
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
ซื้อเงินลงทุนในกองทุนรวม	(50,000,000)	-
ซื้อเงินลงทุนในเงินฝากประจำ	(8,785)	(1,300,000)
จ่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,043,415)	-
ต้นทุนทางการเงิน	914,955	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,021,300	(2,192,255)
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยลดลง	3,778	2,079
ลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	2,283,561	(9,561)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(241,612)	346,064
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอตัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(280,553)	535,408
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,184,701)	7,292,213
เงินมัดจำการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง)	456,534	(214,760)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(478,603)	354,885
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	816,934	120,826
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(23,022,608)	(29,535,408)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	7,988,002	10,072,663
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	54,227,628
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(45,900,000)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,944,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(47,844,000)	54,227,628
เงินสดและฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(39,855,998)	64,300,291
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	64,300,291	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	24,444,293	64,300,291

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

- แสดงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอตัดบัญชีเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหริ	(76,808)	(357,361)
- รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	1,882,000,000
- รับโอนสินทรัพย์สุทธิจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	22,252,555

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2568
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด/ปี (บาท)	1,984,499,462
อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (%)	0%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.03
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.00
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.03
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) (เท่า)	0.87
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) (เท่า)	0.00
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) (เท่า)	2.51
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	0%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	0%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	0%

2) คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทุนรวม SIRIP และ/หรือ กองทรัสต์ SIRIPRT	SIRIP สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			SIRIP&SIRIPRT (01/01/67- 31/12/67)	SIRIPRT (01/01/68- 31/12/68)
	2564	2565	2566	2567	2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	72.45	76.01	86.46	101.66	104.99
รายได้ดอกเบี้ย	0.24	0.28	0.75	0.86	0.15
รายได้อื่น	0.52	0.30	1.30	0.38	0.71
ค่าใช้จ่ายรวม	36.05	42.18	44.28	56.20	47.12
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	37.16	34.41	44.23	46.70	58.73
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	40.89	71.84	50.05	109.11	81.75
หนี้สิน / สินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.02	0.02	0.01	0.02	0.03
ต้นทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	16.81	7.71	48.56	84.27	7.99
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(40.14)	(34.00)	(38.25)	(44.19)	(47.84)
กระแสเงินสดสุทธิ	(23.33)	(26.29)	10.31	40.08	(39.85)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (บาท)	1,851.10	1,888.94	1,900.74	1,948.65	1,984.50
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per Unit) (บาท)	10.8888	11.1114	11.1808	11.4626	11.6735

รายละเอียดใน https://siriprt.com/investor_relations_th/finance-info_th/

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงิน ของกองทุนรวม

SIRIP, SIRIPRT และ SIRIP & SIRIPRT

เนื่องจากปี 2567 กองทรัสต์แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพรม์ออฟฟิศ (“SIRIP”) เป็น กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”) ทำให้ปี 2567 SIRIPRT รับรู้รายได้ไม่เต็มปี โดยมีรายได้ ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 16.73 ล้านบาท อาคารสิริภิญโญ (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 66.57 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 564.01 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนในปี 2568 SIRIPRT สามารถ รับรู้รายได้เต็มปี โดยมีรายได้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 105.80 ล้านบาท อาคารสิริภิญโญ (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 73.20 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 548.11 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ในทำนองเดียวกัน ปี 2567 SIRIPRT รับรู้ค่าใช้จ่ายไม่เต็มปี ค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 11.59 ล้านบาท ในจำนวนนี้ เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน จำนวน 3.65 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ครั้งเดียวตอนแปลงสภาพ ส่วนปี 2568 SIRIPRT รับรู้ค่าใช้จ่ายเต็มปี ค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 47.12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 44.52 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจาก ต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 24.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.08 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยต้นทุน ค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา เชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 8.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.02 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็น ค่าภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ค่ากระดาษชำระและค่าน้ำยาฆ่าเชื้อกำจัดกลิ่น ค่าใช้จ่ายในการกันห้องเพื่อขาย ค่านายหน้า และค่า ภาษีซื้อไม่ขอคืน เป็นต้น

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน ปี 2567 ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการ ลงทุนสุทธิ จำนวน 5.14 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 29.53 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 34.67 ล้านบาท ส่วนปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 58.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.48 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมี รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 23.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.75 ของ รายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 81.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.23 ของรายได้จากการลงทุนรวม