

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust

(SRIPANWA)

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน ณ	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่	วันที่รายงาน
วันที่ 31 ธันวาคม 2561	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	26 กุมภาพันธ์ 2562
วันที่ 31 ธันวาคม 2562	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	25 กุมภาพันธ์ 2563
วันที่ 31 ธันวาคม 2563	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	23 กุมภาพันธ์ 2564

ในปี 2561 2562 และ 2563 ตามรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้น สังกัด บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ซู ไชยศ สอบบัญชี จำกัด จากรายงานของผู้สอบบัญชี ได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562

มีความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 13.2 ข้อมูลทางการเงิน

งบดุลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,874,000,000	3,978,080,000	4,101,740,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	30,015,669	-
เงินฝากสถาบันการเงิน	66,697,301	10,125,740	34,969,546
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	404,191,600	207,897,839	174,201,852
ลูกหนี้อื่น	153,214	-	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอการตัดบัญชี	9,726,877	11,013,948	12,297,504
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	644,588	769,723	892,061
สินทรัพย์อื่น	19,409	2,898	202,865
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,355,432,989</b>	<b>4,237,905,817</b>	<b>4,324,303,828</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,495,681	9,335,751	12,209,026
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี (วงเงินที่ 1)	449,181,591	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	530,000,000	978,485,745	977,766,014
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>988,677,272</b>	<b>987,821,496</b>	<b>989,975,040</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	279,087,312	162,415,916	246,660,383
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	(10,053,620)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,366,755,717</b>	<b>3,250,084,321</b>	<b>3,334,328,788</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.0644	11.6463	11.9482

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี(หน่วย)

279,064,000 279,064,000 279,064,000

งบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า	315,216,073	314,354,827	278,465,420
รายได้ดอกเบี้ย	197,008	227,002	214,298
รายได้อื่น	-	280,380	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>315,413,081</b>	<b>314,862,209</b>	<b>278,679,718</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการของทรัสต์	10,596,683	11,556,359	9,007,645
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10,841,833	11,556,359	9,007,645
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,022,212	1,257,639	1,257,639
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	869,512	761,412	783,848
ดอกเบี้ยจ่าย	36,776,722	43,279,200	20,441,685
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,977,834	2,988,369	3,380,905
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>63,084,796</b>	<b>71,399,338</b>	<b>43,879,367</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>252,328,285</b>	<b>243,462,871</b>	<b>234,800,351</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(104,080,000)	(123,660,000)	89,740,000
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(14,830)	87,364	-
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(104,094,830)</b>	<b>(123,572,636)</b>	<b>89,740,000</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>148,233,455</b>	<b>119,890,235</b>	<b>324,540,351</b>

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148,233,455	119,890,235	324,540,351
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
การขาย (ซื้อ) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	(530,000,000)
การขาย (ซื้อ) เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(30,015,669)	(30,000,000)	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	196,293,761	(33,695,987)	(29,830,258)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(153,214)	-	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าอรรถการตัดบัญชี	1,287,071	1,283,556	1,283,555
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	2,038,840	2,271,473	974,005
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	(1,913,705)	(2,149,135)	(1,101,497)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	159,930	(2,873,275)	3,872,552
ขาดทุน (กำไร) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	104,080,000	123,660,000	(89,740,000)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(15,669)	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	36,776,722	43,279,200	20,210,313
สินทรัพย์อื่นๆ	(16,511)	199,967	(200,531)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>124,214,496</b>	<b>221,850,365</b>	<b>(299,991,510)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	530,000,000
ดอกเบี้ยจ่าย	(36,080,876)	(42,559,469)	(19,521,370)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(31,562,059)	(204,134,702)	(205,920,812)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(67,642,935)	(246,694,171)	304,557,818
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	56,571,561	(24,843,806)	4,566,308
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี	10,125,740	34,969,546	30,403,238
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี	66,697,301	10,125,740	34,969,546

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

##### 14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

###### (1) รายได้จากการลงทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>				
รายได้ค่าเช่า	315,216,073	314,354,827	816,246	0.27
รายได้ดอกเบี้ย	197,008	227,002	(29,994)	(13.21)
รายได้อื่น	-	280,380	(280,380)	(100)
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>315,413,081</b>	<b>314,862,209</b>	<b>550,872</b>	<b>0.17</b>

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 315.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.17 ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 315.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.94 ของรายได้จากการลงทุน

###### (2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	10,596,638	11,556,359	(959,721)	(8.30)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10,841,833	11,556,359	(714,526)	(6.18)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,022,212	1,257,639	(235,427)	(18.72)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	869,512	761,412	108,100	14.20
ดอกเบี้ยจ่าย	36,776,722	43,279,200	(6,502,478)	(15.02)
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,977,834	2,988,369	(10,535)	(0.35)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>63,084,796</b>	<b>71,399,338</b>	<b>(8,314,542)</b>	<b>(11.65)</b>

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 63.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 8.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.65 ซึ่งเป็นผลจากการประหยัดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เช่น ดอกเบี้ยจ่าย และ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายรวมประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 36.78 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 6.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.02 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวน 21.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.27

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน	315,413,081	314,862,209	550,872	0.17
ค่าใช้จ่าย	63,084,796	71,399,338	(8,314,542)	(11.65)
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>252,328,285</b>	<b>243,462,871</b>	<b>8,865,414</b>	<b>3.64</b>
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	(104,080,000)	(123,660,000)	19,580,000	(15.83)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า เงินลงทุน	(14,830)	87,364	(102,194)	(116.97)
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(104,094,830)</b>	<b>(123,572,636)</b>	<b>19,477,806</b>	<b>(15.76)</b>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148,233,455	119,890,235	28,343,220	23.64

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 252.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.87 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.64 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 148.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 28.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.64

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการ(ขาดทุน)กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน (104.08) ล้านบาท

## 14.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### (1) สินทรัพย์

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,874,000,000	3,978,080,000	(104,080,000)	(2.62)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	30,015,669	(30,015,669)	(100)
เงินฝากธนาคารสถาบันการเงิน	66,697,301	10,125,740	56,571,561	558.69
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	404,191,600	207,897,839	196,293,761	94.42
ลูกหนี้อื่น	153,214	-	153,214	100
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า	9,726,877	11,013,948	(1,287,071)	(11.69)
ค่าใช้จ่ายอื่นนอกการตัดหญ้า	644,588	769,723	(125,135)	(16.26)
สินทรัพย์อื่น	19,409	2,898	16,511	569.74
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,355,432,989</b>	<b>4,237,905,817</b>	<b>117,527,172</b>	<b>2.77</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,355.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 117.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.77 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,874 ล้านบาท ลดลงจำนวน 104.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.62 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 404.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 196.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.42 เป็นลูกหนี้จากการเช่าจำนวน 250.79 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจำนวน 153.40 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าที่เกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

(2) หนี้สิน

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>หนี้สิน</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,495,681	9,335,751	159,930	1.71
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	449,181,591	-	449,181,591	100
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	530,000,000	978,485,745	(448,485,745)	(45.83)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>988,677,272</b>	<b>987,821,496</b>	<b>855,776</b>	<b>0.09</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 988.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.09 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 9.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.96 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในเดือนมกราคม 2564

- ส่วนของเงินกู้ยืม แบ่งออกเป็น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 449.18 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 530 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 99.04 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากจากกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

(3) สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	-	-
กำไรสะสม	279,087,312	162,415,916	116,671,396	71.83
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	-	-
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,366,755,717</b>	<b>3,250,084,321</b>	<b>116,671,396</b>	<b>3.59</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.0644	11.6463	0.4181	3.59

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,366.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 116.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.59 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.0644 บาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.6463

### 14.3 อัตราส่วนทางการเงิน

#### (1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 47.00

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	47.00	38.08

#### (2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับ ร้อยละ 2.75

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	2.75	2.83

#### (3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับ ร้อยละ 49.59

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	49.59	26.57

#### (4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตรา ส่วนทางการเงิน ภายได้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	22.50	23.13
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	3.35	3.38



## รายงานความเห็นของทรัสต์

10 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ชาญอิสสระรีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาววิศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์