ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust

(SRIPANWA)

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน ณ	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่	วันที่รายงาน
วันที่ 31 ธันวาคม 2562	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	25 กุมภาพันธ์ 2563
วันที่ 31 ธันวาคม 2563	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	23 กุมภาพันธ์ 2564
วันที่ 31 ธันวาคม 2564	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	23 กุมภาพันธ์ 2565

ในปี 2562 2563 และ 2564 ตามรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้น สังกัด บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด จากรายงานของผู้สอบบัญชี ได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564

มีความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ข้อมูลทางการเงิน

งบดุลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,785,000,000	3,874,000,000	3,978,080,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	30,015,669
เงินฝากสถาบันการเงิน	48,245,794	66,697,301	10,125,740
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	404,188,251	404,191,600	207,897,839
ลูกหนี้อื่น	-	153,214	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอการตัดบัญชี	8,443,321	9,726,877	11,013,948
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	438,264	644,588	769,723
สินทรัพย์อื่น	9,622	19,409	2,898
รวมสินทรัพย์	4,246,325,252	4,355,432,989	4,237,905,817
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,391,691	9,495,681	9,335,751
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี (วงเงินที่ 1)	979,650,977	449,181,591	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	530,000,000	978,485,745
รวมหนี้สิน	983,042,668	988,677,272	987,821,496
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	175,614,179	279,087,312	162,415,916
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ	3,263,282,584	3,366,755,717	3,250,084,321
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.6936	12.0644	11.6463
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี(หน่วย)	279,064,000	279,064,000	279,064,000

งบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	315,667,974	315,216,073	314,354,827
รายได้ดอกเบี้ย	98,252	197,008	227,002
รายได้อื่น	-	-	280,380
รวมรายได้	315,766,226	315,413,081	314,862,209
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	9,342,799	10,596,683	11,556,359
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	9,926,724	10,841,833	11,556,359
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,014,161	1,257,639	1,257,639
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,379,134	869,512	761,412
ดอกเบี้ยจ่าย	33,108,377	36,776,722	43,279,200
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,060,421	2,977,834	2,988,369
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	272,407,743	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	330,239,359	63,084,796	71,399,338
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	(14,473,133)	252,328,285	243,462,871
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(89,000,000)	(104,080,000)	(123,660,000)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	-	(14,830)	87,364
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(89,000,000)	(104,094,830)	(123,572,636)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(103,473,133)	148,233,455	119,890,235

งบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(103,473,133)	148,233,455	119,890,235
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
การขาย (ซื้อ) เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(30,015,669)	(30,000,000)
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	272,407,743	-	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	(272,404,394)	196,293,761	(33,695,987)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	153,214	(153,214)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอการตัดบัญชี	1,283,556	1,287,071	1,283,556
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	1,945,097	2,038,840	2,271,473
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	(1,738,773)	(1,913,705)	(2,149,135)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(6,103,990)	159,930	(2,873,275)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	89,000,000	104,080,000	123,660,000
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(15,669)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	33,108,377	36,776,722	43,279,200
สินทรัพย์อื่นๆ	9,787	(16,511)	199,967
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	14,187,484	124,214,496	221,850,365
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย	(32,638,991)	(36,080,876)	(42,559,469)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	(31,562,059)	(204,134,702)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(32,638,991)	(67,642,935)	(246,694,171)
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(18,451,507)	56,571,561	56,571,561
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี	66,697,301	10,125,740	34,969,546
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี	48,245,794	66,697,301	66,697,301

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่า	315,667,974	315,216,073	451,901	0.14
รายได้ดอกเบี้ย	98,252	197,008	(98,756)	(50.13)
รายได้อื่น	-	-	-	-
รวมรายได้จากการลงทุน	315,766,226	315,413,081	353,145	0.11

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 315.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 315.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.97 ของรายได้จากการลงทุน

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	9,342,799	10,596,683	(1,253,884)	(11.83)
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	9,926,724	10,841,833	(915,109)	(8.44)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,014,161	1,022,212	(8,051)	(0.79)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,379,134	869,512	509,622	58.61
ดอกเบี้ยจ่าย	33,108,377	36,776,722	(3,668,345)	(9.97)
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,060,421	2,977,834	82,587	2.77
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	272,407,743	-	272,407,743	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	**330,239,359**	**63,084,796**	**267,154,563**	**(423.48)**

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 330.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 267.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 423.48 ซึ่งเป็นผลมาจากขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวน 272.41 ล้านบาท ที่เป็นค่าใช้จ่ายตัวใหม่ที่เกิดขึ้นในปีนี้ จำนวน 272.41 ล้านบาท ส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสตี และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 19.27 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 2.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.12

(3) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน	315,766,226	315,413,081	353,145	0.11
ค่าใช้จ่าย	330,239,359	63,084,796	267,154,563	(423.49)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	(14,473,133)	252,328,285	(266,801,418)	(105.74)
รายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(89,000,000)	(104,080,000)	15,080,000	14.49
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	-	(14,830)	(14,830)	0.00
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(89,000,000)	(104,094,830)	15,094,830	14.49
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(103,473,133)	148,233,455	(251,706,588)	(169.80)

ในปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน (14.47) ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 266.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 105.74 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน (103.47) ล้านบาทลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 251.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ169.80

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน (89) ล้านบาท

14.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,785,000,000	3,874,000,000	(89,000,000)	(2.30)
เงินฝากธนาคารสถาบันการเงิน	48,245,794	66,697,301	(18,451,507)	(27.66)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	404,188,251	404,191,600	(3,349)	(0.00)
ลูกหนี้อื่น	-	153,214	(153,214)	(100.00)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอตัดบัญชี	8,443,321	9,726,877	(1,283,556)	(13.20)
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	438,264	644,588	(206,324)	(32.01)
สินทรัพย์อื่น	9,622	19,409	(9,787)	(50.43)
รวมสินทรัพย์	4,246,325,252	4,355,432,989	(109,107,737)	(2.51)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,246.33 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 109.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.51 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,785 ล้านบาท ลดลงจำนวน 89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.30 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ จำนวน 404.19 ล้านบาท เท่ากับปีก่อนเป็นลูกหนี้จากการเช่า จำนวน 89.21 ล้านบาทซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ และลูกหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 155.39 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บจำนวน 159.59 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าที่เกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

(2) หนี้สิน

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,391,691	9,495,681	(6,103,990)	(64.28)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	979,650,977	449,181,591	530,469,386	54.15
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	530,000,000	(530,000,000)	(100.00)
รวมหนี้สิน	**983,042,668**	**988,677,272**	**(5,634,604)**	**(0.57)**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 983.04 ล้านบาท ลดลง 5.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.57 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 3.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.35 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในเดือนมกราคม 2565

- ส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 979.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.65 ของหนี้สินรวมซึ่งเกิดจากจากกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

(3) สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	-	-
กำไรสะสม	175,614,179	279,087,312	(103,473,133)	(37.08)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10.053,620)	(10.053,620)	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	**3,263,282,584**	**3,366,755,717**	(103,473,133)	**(3.07)**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.6936	12.0644	(0.37)	(3.07)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,263.28 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 103.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.07 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.6936 บาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.0644

14.3 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ (32.77)

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(32.77)	47.00

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ (2.44)

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563
อัตราตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	(2.44)	3.40

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 133.39

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	133.39	49.59

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตรา ส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	23.08	22.50
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	48.07	3.35

หมายเหตุ: การคำนวณ Funded Debt to EBITDA คำนวณจากกำไรขาดทุนสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา บวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายตัดจ่ายที่มิได้เป็นเงินสดจริง ในขณะที่ปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (14.47) โดยมีรายการที่ไม่ปกติคือค่าเช่าปี 2563 ที่งดเว้นให้กับผู้เช่าหลัก

15. ความเห็นทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

SCB
บลจ. ไทยพาณิชย์

รายงานความเห็นของทรัสตี

4 กุมภาพันธ์ 2565

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสตี") ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท ชาญอิสสระรีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสตีมีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)
ทรัสตี