13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2563	คุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์	บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

"ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์"

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 [1]
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,495,000,000	5,292,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	140,456,375	196,256,577
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92,763,797	29,610,794
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,158,218	14,441,294
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,821,531	3,024,805
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	20,000,000
สินทรัพย์อื่น	2,924,268	8,345,156
รวมสินทรัพย์	5,771,124,189	5,563,678,626

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 /1
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	32,656,206	21,673,643
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4,745,581	3,425,439
เงินประกันการเช่าและบริการ	100,982,462	103,092,862
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,599,556	35,529,512
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,248,661,367	1,245,880,482
หนี้สินอื่น	13,966,915	9,197,020
รวมหนี้สิน	1,417,612,087	1,418,798,958
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,191,408,500	4,388,872,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	162,103,602	(243,992,332)
สินทรัพย์สุทธิ	4,353,512,102	4,144,879,668
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.7448	9.2778

หมายเหตุ : /1 ตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

13.2 **งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	514,365,679	517,317,545
รายได้อื่น	4,548,646	6,472,109
รวมรายได้	518,914,325	523,789,654
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	141,868,748	123,871,278
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,599,278	7,399,104
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	7,972,121	7,939,318
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,192,793	34,034,306

รายการ	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562
ค่าใช้จ่ายอื่น	10,209,599	8,947,458
ต้นทุนทางการเงิน	45,375,063	53,079,113
รวมค่าใช้จ่าย	245,217,602	235,270,577
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	273,696,723	288,519,077
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	422,836	520,973
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	203,456,375	(391,904,057)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	477,575,934	(102,864,007)

13.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	477,575,934	(102,864,007)
ปรับกระทบรายการ		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(5,684,639,661)
ดอกเบี้ยรับ	(218,798)	(1,054,766)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(230,000,000)	(340,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	203,424,738	145,000,000
การรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	83,254,678	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้การค้า	(3,716,560)	(14,440,794)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	1,203,274	(3,024,805)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	-	(20,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	5,420,888	(8,345,156)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	10,982,563	21,673,643
การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1,320,142	3,425,439
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและบริการ	(2,110,400)	103,092,862

รายการ	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(18,893,997)	28,481,565
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	4,769,895	9,197,020
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(422,836)	(520,973)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(203,456,375)	391,904,057
ต้นทุนทางการเงิน	45,375,063	53,079,113
เงินสดรับดอกเบี้ย	218,434	1,054,266
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	374,726,640	(5,417,982,197)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการออกจำนวนหน่วยทรัสต์	-	4,467,500,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมสุทธิ	-	1,234,375,000
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(71,480,000)	(141,128,325)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วย	(197,463,500)	(78,628,000)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(42,630,137)	(34,525,684)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(311,573,637)	5,447,592,991
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	63,153,003	29,610,794
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	29,610,794	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	92,763,797	29,610,794

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2563 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 518.91 ล้านบาท ลดลง จากปี 2562 4.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.93 สาเหตุมาจากสถานการณ์การระบาดของไวรัส COVID-19 และสภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาด โดยแบ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 514.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.12 ของรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่นจำนวน 4.55 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	514,365,679	99.12	517,317,545	98.76	(0.57)
รายได้อื่น	4,548,646	0.88	6,472,109	1.24	(29.72)
รวมรายได้จากการลงทุน	**518,914,325**	**100.00**	**523,789,654**	**100.00**	**(0.93)**

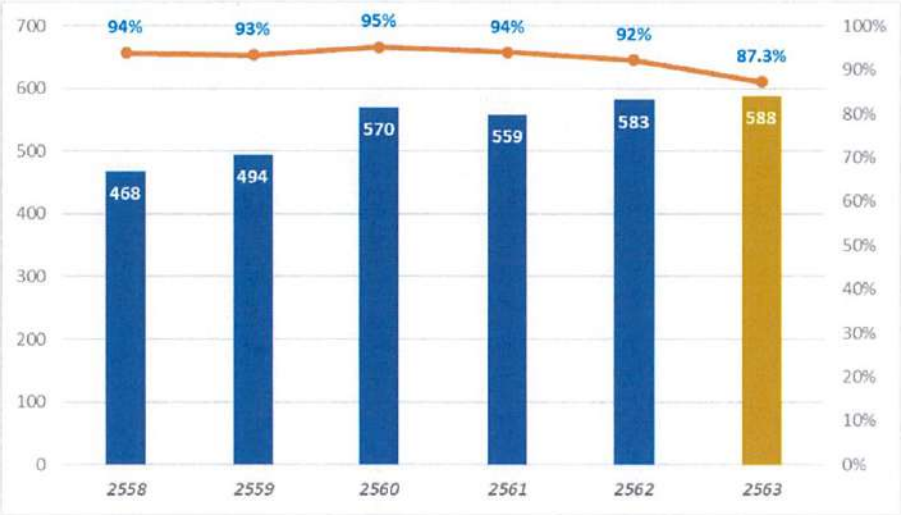
ผลการดำเนินงานของอาคารซันทาวเวอร์สซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารซันทาวเวอร์สเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี (B) ประกอบด้วยอาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 87.3 ลดลงจากปี 2562 ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 92 สาเหตุหนึ่งมาจากผลกระทบทางอ้อมจาก COVID-19 ส่งผลให้ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบบางรายขอยกเลิกสัญญาเช่าและบางรายขอปรับลดพื้นที่เช่า และอาคารซันทาวเวอร์สได้ให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าเพื่อบรรเทาผลกระทบจาก COVID-19 จำนวน 8.85 ล้านบาท ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2563 อยู่ที่อัตรา 588 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตราค่าเฉลี่ยของปี 2562 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 583 บาท/ตร.ม./เดือน

อาคารซันทาวเวอร์ส	2562 [1]	1/2563	2/2563	3/2563	4/2563
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92%	89%	87%	87%	87%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	583	588	590	585	588
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	57,690	55,880	54,537	54,537	54,5234

หมายเหตุ : [1] กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนในอาคารซันทาวเวอร์สตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

กราฟแสดงค่าเช่าและบริการเฉลี่ยเทียบกับอัตราการเช่าตั้งแต่ 2558 - 2563



(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 245.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2562 จำนวน 9.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.23 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 141.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.85 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคาร และเพื่อสอดคล้องกับรูปแบบและวิถีการดำเนินชีวิตแบบใหม่ (New normal) จำนวน 41.63 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ผลดีจาก *(1)* มาตรการช่วยบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยให้ส่วนลดร้อยละ 90 จากจำนวนภาษีที่คำนวณได้ และการปรับลดค่าใช้จ่ายภายในอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ *(2)* ต้นทุนทางการเงินลดลง 7.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.51 เนื่องมาจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("S REIT") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM") ในฐานะทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ("TSD") ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ("Max Future") ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ("Sims") ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดาน ตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,250 ล้านบาท จากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 45.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.50 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	141,868,748	57.85	123,871,278	52.65	14.53
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,599,278	3.10	7,399,104	3.15	2.71
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	7,972,121	3.25	7,939,318	3.37	0.41
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,192,793	13.13	34,034,306	14.47	(5.41)
ค่าใช้จ่ายอื่น	10,209,599	4.16	8,947,458	3.80	14.11
ต้นทุนทางการเงิน	45,375,063	18.50	53,079,113	22.56	(14.51)
รวมค่าใช้จ่าย	**245,217,602**	**100.00**	**235,270,576**	**100.00**	**4.23**

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 273.70 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,495 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 203.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.84 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ สิ้นปี 2562

ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)		ราคาประเมินปี 2562 (ล้านบาท)	
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด	
วันที่ประเมิน	1 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2563	1 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2562
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	5,462	5,495	5,243	5,292

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่ 17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2563

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน	518,914,325	100.00	523,789,654	100.00	(0.93)
ค่าใช้จ่าย	245,217,602	47.26	235,270,577	44.92	4.23
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	273,696,723	52.74	288,519,079	55.08	(5.14)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	422,836	0.08	520,973	0.10%	(18.84)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	203,456,375	39.21	(391,904,057)	(74.82%)	151.91
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	447,575,934	39.29	(102,864,007)	(19.64%)	152.09

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,771.12 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,495.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 203 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.84 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ 31

ธันวาคม 2562 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 140.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 55.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.43 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 1.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,495,000,000	95.22	5,292,000,000	95.12	3.84
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	140,456,375	2.43	196,256,577	3.53	(28.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92,763,797	1.61	29,610,794	0.53	213.28
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,158,218	0.31	14,441,294	0.26	25.74
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,821,531	0.03	3,024,805	0.05	(39.78)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	0.35	20,000,000	0.36	0
สินทรัพย์อื่น	2,924,268	0.05	8,345,156	0.15	(64.96)
รวมสินทรัพย์	**5,771,124,189**	**100.00**	**5,563,678,626**	**100.00**	**3.73**

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,417.61 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,248.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.08 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 100.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.12 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	32,656,206	2.30	21,673,643	1.53	50.67
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4,745,581	0.33	3,425,439	0.24	38.54
เงินประกันการเช่าและบริการ	100,982,462	7.12	103,092,862	7.27	(2.05)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,599,556	1.17	35,529,512	2.50	(53.28)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,248,661,367	88.08	1,245,880,482	87.81	0.22
หนี้สินอื่น	13,966,915	0.99	9,197,020	0.65	51.86
รวมหนี้สิน	1,417,612,087	100.00	1,418,798,958	100.00	(0.08)

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,353.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 208.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.03 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ปี 2562 เท่ากับ 4,144.88 ล้านบาท) และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7448 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.2778 บาท

14.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 92.76 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 374.73 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเกิดจากการรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน จำนวน 286.68 ล้านบาท

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 311.57 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 71.48 ล้านบาท จ่ายการลดทุนชำระแล้ว 197.46 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 45.37 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563 (จำนวน : บาท)	17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562 (จำนวน : บาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	374,726,640	(5,417,982,197)	106.92
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(311,573,637)	5,447,592,991	105.72
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	63,153,003	29,610,794	113.28
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	29,610,794	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นงวด	**92,763,797**	**29,610,794**	213.28

14.1.4 **อัตราส่วนทางการเงิน**

(1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหน่วย เท่ากับ ร้อยละ 72.66 ร้อยละ 52.74 และร้อยละ 6.78 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	72.66%	76.35%	3.69%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	52.74%	55.08%	2.34%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหน่วย (ร้อยละ)[/1]	6.78%	7.00%	

หมายเหตุ : [/1] อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์ เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 5.53 และอัตราการหมุนของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.12 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	5.53%	6.14%	(0.61%)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.12	0.12	-

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 4.69 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 0.19 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 28.58 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	4.69	3.96	18.30%
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.19	0.20	(5.06%)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	28.58	36.27	(21.21%)

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	21.64	22.39
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า) [1]	ไม่เกิน 5 เท่า	3.91	3.65

หมายเหตุ: [1] อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2563 จำนวน 2 ครั้ง เท่ากับ 0.3200 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนรวมคิดเป็นร้อยละ 6.78 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และมีการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว จำนวน 2 ครั้ง เท่ากับ 0.2680 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว ของช่วงระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับร้อยละ 6.27 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และเท่ากับร้อยละ 6.68 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 (ราคา 8.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2563

วันที่กรรมการมีมติ	วันให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
12 พฤศจิกายน 2563	27 พฤศจิกายน 2563	9 ธันวาคม 2563	เงินสด	0.1600	1 ก.ค. 2563 - 30 ก.ย. 2563
25 กุมภาพันธ์ 2564	12 มีนาคม 2564	22 มีนาคม 2564	เงินสด	0.1600	1 ต.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนประจำปี 2563

วันที่กรรมการมีมติ	วันให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินลดทุน	ประเภท	เงินลดทุน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
14 พฤษภาคม 2563	29 พฤษภาคม 2563	12 มิถุนายน 25623	เงินสด	0.1310	1 ม.ค. 2563 - 31 มี.ค. 2563
13 สิงหาคม 2563	28 สิงหาคม 2563	11 กันยายน 2563	เงินสด	0.1370	1 เม.ย. 2563 - 30 มิ.ย. 2563

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2563

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562 /1
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3200	0.3159
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.2680	0.3500
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5880	0.6659
อัตราการจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาพาร์ /2	6.27%	7.00%
อัตราการจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาตลาด /3	6.68%	5.28%

หมายเหตุ : /1 จ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

/2 ราคาพาร์ ณ 31 ธันวาคม 2563 พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วยทรัสต์

/3 ราคาตลาด ณ ณ 30 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 8.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปี 2563 สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบที่สำคัญหลายประการ โดยปัจจัยหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความตึงเครียดระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน อัตราค่าเงินบาทที่แข็งค่าเร็วกว่าปกติและมีแนวโน้มแข็งค่าต่อเนื่อง รวมถึงความเปราะบางทางการเมืองส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนลดลง อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 รัฐบาลมีมาตรการเยียวยาและกระตุ้นการฟื้นฟูเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการช้อปดีมีคืน, โครงการคนละครึ่ง เป็นต้น รวมถึงภาคการเงินทั่วโลกที่กำลังฟื้นตัวจากการที่ธนาคารกลางทั่วโลกต่างปรับนโยบายการเงินเป็นแบบผ่อนคลาย และจากปัจจัยหลักที่เป็นแรงขับเคลื่อนที่ดีต่อเศรษฐกิจในภาพรวมคือการพัฒนาวัคซีนป้องกันเชื้อ COVID-19 มีความก้าวหน้าเป็นอย่างมาก โดยในปี 2563 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจไทยเฉลี่ยติดลบอยู่ในระดับร้อยละ 6.1 (ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

สำหรับปี 2564 คาดว่าเศรษฐกิจจะฟื้นตัวต่อเนื่องแต่อัตราการขยายตัวอาจจะต่ำจากหลายปัจจัย โดยจากการคาดการณ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยปัจจัยหลักยังคงมาจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ COVID-19 รวมถึงการเข้าถึงและการกระจายวัคซีน

ป้องกัน COVID-19 ในไทยที่อาจเป็นไปอย่างจำกัด การเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ นโยบายของภาครัฐและการฟื้นฟูเศรษฐกิจ นอกจากนี้ การฟื้นตัวยังมีแนวโน้มแตกต่างกันมากในแต่ละภาคเศรษฐกิจและกลุ่มพื้นที่ (uneven recovery) และมาตรการเยียวยาจากภาครัฐที่จะช่วยให้เศรษฐกิจไทยสามารถขับเคลื่อนไปได้

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดยภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตคาดว่าราคาค่าเช่าและอัตราการเช่าจะคงที่หรือปรับลดลงเล็กน้อยในระยะเวลาสั้นๆ โดยปัจจัยหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเข้าถึงวัคซีน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจโดยรวม อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาภาครัฐสามารถควบคุมการระบาดของ COVID-19 ได้อย่างรวดเร็วและมีมาตรการที่เข้มงวด ส่งผลให้สามารถควบคุมสถานการณ์ได้ในวงจำกัด ประกอบกับรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลให้เกิดธุรกิจใหม่ อาทิ e-commerce, logistics และกลุ่มเทคโนโลยีทางการแพทย์ (the medical technology industry) ซึ่งเป็นกลุ่มที่ยังคงต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในการประกอบกิจการ อย่างไรก็ตาม แต่ละกิจการควรให้ความสำคัญกับการปรับตัวให้มีความยืดหยุ่น (Resilient) ซึ่งอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่ต้องปรับตัวเพื่อให้เข้ากับรูปแบบวิถีชีวิตใหม่ (New Normal)

15. ความคิดเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

SCB บลจ. ไทยพาณิชย์

รายงานความเห็นของทรัสตี

21 มกราคม 2564

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสตี") ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสตีมีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)
ในฐานะทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พหลโยธิน ซอย 18 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501
SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)
7th - 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501
WWW.SCBAM.COM