

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2565	คุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์	PwC

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2565 ^{1/2}	2564	2563	2562 ^{1/1}
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,912,000,000	5,659,000,000	5,495,000,000	5,292,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	187,945,508	191,056,827	140,456,375	196,256,577
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77,323,624	61,041,641	92,763,797	29,610,794
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,177,902	14,787,650	18,158,218	14,441,294
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	629,657	1,225,594	1,821,531	3,024,805
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	20,000,000	20,000,000	20,000,000
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	1,372,873	1,990,109	2,924,268	8,345,156
รวมสินทรัพย์	6,204,649,564	5,949,101,821	5,771,124,189	5,563,678,626

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



หนี้สิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	38,841,198	31,686,901	32,656,206	21,673,643
	5,687,386	3,673,492	4,745,581	3,425,439
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	102,792,039	99,122,261	100,982,462	103,092,862
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,948,720	16,231,960	16,599,556	35,529,512
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,455,269,297	1,251,282,317	1,248,661,367	1,245,880,482
หนี้สินอื่น	17,053,754	11,825,793	13,966,915	9,197,020
รวมหนี้สิน	1,629,592,394	1,413,822,724	1,417,612,087	1,418,798,958
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนจดทะเบียนและทุนที่รับจากผู้ถือ	4,191,408,500	4,191,408,500	4,191,408,500	4,388,872,000
กำไรสะสม	383,648,670	343,870,597	162,103,602	(243,992,332)
สินทรัพย์สุทธิ	4,575,057,170	4,535,279,097	4,353,512,102	4,144,879,668
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.2407	10.1517	9.7448	9.2778

หมายเหตุ: ¹ กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

² กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

13.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2565 ²	2564	2563	2562 ¹
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	506,763,060	483,704,883	514,365,679	517,317,545
รายได้อื่น	2,801,327	4,222,424	4,548,646	6,472,109
รวมรายได้	509,564,387	487,927,307	518,914,325	523,789,654
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	123,284,667	108,214,769	141,868,748	123,871,278
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,611,616	7,605,033	7,599,278	7,399,104
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,569,159	8,231,773	7,972,121	7,939,318
ค่าธรรมเนียมบริหาร	32,121,838	31,191,013	32,192,793	34,034,306
ค่าใช้จ่ายอื่น	14,576,203	12,354,433	10,209,599	8,947,458
ต้นทุนทางการเงิน	48,285,987	43,245,950	45,375,063	53,079,113
รวมค่าใช้จ่าย	234,449,470	210,842,971	245,217,602	235,270,577

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



กำไรจากการลงทุนสุทธิ	275,114,917	277,084,336	273,696,723	288,519,077
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก	316,003,598	441,775,495	477,575,934	(102,864,007)

หมายเหตุ: ¹ กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

² กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

13.3 งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม (หน่วย: บาท)

รายการ	2565 ²	2564	2563	2562 ¹
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	316,003,598	441,775,495	477,575,934	(102,864,007)
ปรับกระทบรายการ				
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				(5,684,639,661)
ดอกเบี้ยรับ	(133,041)	(118,305)	(218,798)	(1,054,766)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,000,000)	(160,172,012)	(230,000,000)	(340,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10,000,000	110,262,719	203,424,738	145,000,000
การรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	(213,000,000)	-	83,254,675	-
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้การค้า	(3,389,438)	3,370,121	(3,716,560)	(14,440,794)
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอตต์บัญชี	595,937	595,937	1,203,274	(3,024,805)
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการใช้ไฟฟ้า	(7,200,000)			(20,000,000)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	617,236	934,159	5,420,888	(8,345,156)
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7,154,297	(969,305)	10,982,563	21,673,643
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับ	2,013,894	(1,072,089)	1,320,142	3,425,439
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและบริการ	3,669,778	(1,860,201)	(2,110,400)	103,092,862
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(7,298,853)	(478,898)	(18,893,997)	28,481,565
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	5,227,961	(2,141,122)	4,769,895	9,197,020
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(81,707)	(262,719)	(422,836)	(520,973)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(40,806,974)	(164,428,440)	(203,456,375)	391,904,057
ต้นทุนทางการเงิน	48,285,987	43,245,950	45,375,063	53,079,113
เงินสดรับดอกเบี้ย	132,227	118,752	218,434	1,054,266
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	115,790,902	268,800,042	374,726,640	(5,417,982,197)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์				4,467,500,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	213,000,000			1,234,375,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืม	(9,375,000)			

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รายการ	2565 ²	2564	2563	2562 ¹
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(276,225,525)	(260,008,500)	(71,480,000)	(141,128,325)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วย	-	-	(197,463,500)	(78,628,000)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(46,908,394)	(40,513,698)	(42,630,137)	(34,525,684)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	20,000,000	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(99,508,919)	(300,522,198)	(311,573,637)	5,447,592,991
เงินสดและเงินฝากธนาคาร(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ	16,281,983	(31,722,156)	63,153,003	29,610,794
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	61,041,641	92,763,797	29,610,794	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	77,323,624	61,041,641	92,763,797	29,610,794

หมายเหตุ : ¹ กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

² กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2565 สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 509.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 21.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.4 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา และรายได้ที่เพิ่มจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) โดยแบ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 506.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.5 ของรวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่นจำนวน 2.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.5 ของรวมรายได้จากการลงทุน

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 256		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	506,763,060	99.5	483,704,883	99.13	4.8
รายได้อื่น	2,801,327	0.5	4,222,424	0.87	(33.7)

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 256		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รวมรายได้จากการลงทุน	509,564,387	100.00	487,927,307	100.00	4.4

ผลการดำเนินงานของโครงการชั้นทาวเวอร์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการชั้นทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดบี (B) ประกอบด้วยอาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต ในปี 2565 มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 82.34 ลดลงจากปี 2564 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยร้อยละ 84.34 สาเหตุหนึ่งมาจากผลกระทบทางอ้อมจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบบางรายยกเลิกสัญญาเช่าและบางรายขอปรับลดพื้นที่เช่า และอัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนค้าปลีกเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 98.12

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของส่วนสำนักงานตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2565 อยู่ที่อัตรา 602 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของปี 2564 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 592 บาท/ตร.ม./เดือน

อาคารชั้นทาวเวอร์	2562 ¹	เฉลี่ย 2563	เฉลี่ย 2564	เฉลี่ย 2565
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92.26	87.31	84.34	82.34
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	582	588	592	602
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	55,328	54,870	53,000	51,746

หมายเหตุ : ¹ กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของส่วนพื้นที่ค้าปลีกตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2565 อยู่ที่อัตรา 950 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับลดลงเล็กน้อยจากปี 2564 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,059 บาท/ตร.ม./เดือน

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	เฉลี่ย 2564	เฉลี่ย 2565
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	95.09	98.12
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,059	950
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	894	824

หมายเหตุ : ¹ กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนใน ชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่ค้าปลีกตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

Signature

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 234.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 23.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.20 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 123.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.58 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ ในปี 2565 ภาครัฐยังไม่มีการชดเชยบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการ และการไฟฟ้ามีปรับค่า FT เพิ่มขึ้น อีกทั้งต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 5.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.65 เนื่องมาจากการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ทั้งนี้ ในปี 2565 ยังคงมีการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคาร

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 0.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.003 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับ SCBAM ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ("TSD") ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับ PwC ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ ควอลิตี้ แอพไพร์ซัล ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,455.27 ล้านบาท จากธนาคารกรุงไทย โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 48.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.60 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	123,284,667	52.58	108,214,769	51.32	13.92
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,611,616	3.25	7,605,033	3.61	0.08
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,569,159	3.66	8,231,773	3.90	4.10
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,121,838	13.70	31,191,013	14.79	(2.98)
ค่าใช้จ่ายอื่น	14,576,203	6.22	12,354,433	5.86	17.98
ต้นทุนทางการเงิน	48,285,987	20.60	43,245,950	20.51	11.65
รวมค่าใช้จ่าย	234,449,470	100.00	210,842,971.00	100.00	-

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 275.11 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 40.89 ล้านบาท ลดลงจำนวน 123.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.17 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ สิ้นปี 2564

ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2565 (ล้านบาท)		ราคาประเมินปี 2564 (ล้านบาท)		ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)	
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน อิสระ	ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล		บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด		บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	
วันที่ประเมิน	1 กันยายน	31 ธันวาคม	1 กันยายน	31 ธันวาคม	1 กันยายน	31 ธันวาคม
ส่วนสำนักงาน	5,688	5,688	5,598	5,659	5,462	5,495
ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	223	224				

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2565

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน	509,564,387	100.00	487,927,307	100.00	4.43
ค่าใช้จ่าย	234,449,470	46	210,842,971	43.21	11.20
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	275,114,917	53.99	277,084,336	56.79	(0.71)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการ ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	81,707	0.02	262,719	0.05	(68.90)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่ เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงิน ลงทุน	40,806,974	8.00	164,428,440	33.70	(75.18)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงาน	316,003,598	62.01	441,775,495	90.54	(28.47)

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,204.65 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,912 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 253 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.47 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 187.95 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.63 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 0.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,912,000,000	95.28	5,659,000,000	95.12	4.47
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	187,945,508	3.03	191,056,827	3.21	(1.63)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77,323,624	1.25	61,041,641	1.03	26.67
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,177,902	0.29	14,787,650	0.25	22.93
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	629,657	0.01	1,225,594	0.02	(48.62)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	0.00	20,000,000	0.34	(100.00)
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	0.12	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	1,372,873	0.02	1,990,109	0.03	(31.02)
รวมสินทรัพย์	6,204,649,564	100.00	5,949,101,821	100.00	4.30

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,629.59 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,455.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.30 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย โดยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 102.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.31 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	38,841,198	2.38	31,686,901	2.24	22.58
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5,687,386	0.35	3,673,492	0.26	54.82
เงินประกันการเช่าและบริการ	102,792,039	6.31	99,122,261	7.01	3.70
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,948,720	0.61	16,231,960	1.15	(38.71)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,455,269,297	89.30	1,251,282,317	88.50	16.30
หนี้สินอื่น	17,053,754	1.05	11,825,793	0.84	44.21
รวมหนี้สิน	1,629,592,394	100.00	1,413,822,724	100.00	15.26

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,575.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 39.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.88 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ปี 2564 เท่ากับ 4,535.28 ล้านบาท) และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2407 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1517 บาท

14.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 77.32 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 115.79 ล้านบาท
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 99.51 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 276.23 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 46.91 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	(จำนวน : บาท)	(จำนวน : บาท)	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	115,790,902	268,800,042	(56.92)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(99,508,919)	(300,522,198)	(66.89)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	16,281,983	(31,722,156)	(48.67)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	61,041,641	92,763,797	(34.20)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นงวด	77,323,624	61,041,641	26.67

14.1.4 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตรามลตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วย เท่ากับร้อยละ 75.81 ร้อยละ 53.99 และร้อยละ 6.60 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	75.81	77.82	(2.58)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	53.99	56.79	(4.93)
อัตรามลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ¹	6.60	6.20	6.45

หมายเหตุ : ¹ อัตรามลตอบแทนเทียบราคาพาร์ เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตรามลตอบแทน จากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 4.43 และอัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.10 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
อัตรามลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	4.43	4.66	(4.94)
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.10	0.10	-

Adhira

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 5.81 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 1.58 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 7.69 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	5.81	5.57	4.31
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.58	1.27	24.41
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	7.69	7.34	4.77

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	23.45	21.01
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า) ¹	ไม่เกิน 5 เท่า	4.50	3.91

หมายเหตุ: ¹ อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2565 ของช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 4 ครั้ง จำนวนรวม 0.6183 บาทต่อหน่วย หรือเท่ากับร้อยละ 6.60 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และเท่ากับร้อยละ 8.90 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 (ราคา 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2565

วันที่กรรมการมีมติ	วันให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
9 พฤษภาคม 2565	24 พฤษภาคม 2565	6 มิถุนายน 2565	เงินสด	0.1490	1 ม.ค. 2565 - 31 มี.ค. 2565
9 สิงหาคม 2565	24 สิงหาคม 2565	5 กันยายน 2565	เงินสด	0.1493	1 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565
7 พฤศจิกายน 2564	18 พฤศจิกายน 2565	6 ธันวาคม 2565	เงินสด	0.1600	1 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565
20 กุมภาพันธ์ 2566	8 มีนาคม 2566	17 มีนาคม 2566	เงินสด	0.1600	1 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนประจำปี 2565 - ไม่มี -

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565 ^{/4}	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.6183	0.5820	0.3200
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	0.2680
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.6183	0.5820	0.5880
อัตราการจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาพาร์ ^{/1}	6.60	6.20	6.27
อัตราการจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาตลาด ^{/2 /3}	8.90	8.37	6.68

หมายเหตุ : ^{/1} ราคาพาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วยทรัสต์

^{/2} ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 8.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์

^{/3} ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์

^{/4} ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

สรุปภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวเร่งขึ้นของการส่งออก การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาครัฐ

คาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2566 โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดว่า จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.7 (ค่ากลางของการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 3.2) โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจาก (1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (2) การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ (3) การขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของการอุปโภค บริโภคภาคเอกชน และ (4) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน จะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 – 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (JLL) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาและให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าในปี 2566 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทน่าจะฟื้นตัวได้ดีขึ้น แต่จะมีวิถีใหม่ที่แตกต่างกันไปมาจากวิถีเดิมที่เคยเป็นมาในช่วงก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 โดยความต้องการของผู้เช่าเกิดความเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด โดยเน้นให้ความสำคัญมากขึ้นกับการเช่าใช้พื้นที่ในอาคารที่มีคุณภาพสูงและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและสังคม ปรากฏการณ์นี้สร้างความท้าทายให้แก่เจ้าของอาคารและนักลงทุน โดยเฉพาะเจ้าของอาคารเก่าหรืออาคารเกรดรอง ซึ่งส่วนใหญ่เริ่มมีการประเมินและวางแผนปรับปรุงอาคาร เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน อีกแนวโน้มหนึ่งที่เกิดขึ้นคือการที่บริษัทต่าง ๆ จะให้พนักงานกลับเข้าทำงานในออฟฟิศมากขึ้น แม้หลายบริษัทจะยังคงใช้นโยบายการให้ความยืดหยุ่นแก่พนักงานเกี่ยวกับสถานที่ที่ใช้สำหรับทำงาน แต่ความเข้มข้นของนโยบายจะแตกต่างกันไปในแต่ละภาคธุรกิจ และตามความจำเป็นของแต่ละบริษัท ซึ่งในปัจจัยดังกล่าวจะยิ่งส่งผลดีต่อธุรกิจอาคารสำนักงานให้เขาให้กลับมาเป็นที่ต้องการอีกครั้ง และสำหรับพื้นที่สำนักงานคาดว่าในปี 2566 - 2568 จะมีอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มอีกประมาณ 1.75 ล้านตารางเมตร โดยอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจประมาณ 1.13 ล้านตารางเมตร และนอกศูนย์กลางธุรกิจประมาณ 0.62 ล้านตารางเมตร โดยธุรกิจสำนักงานให้เขาจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กระตุ้นขึ้นจะทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่องในอนาคต

(ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์


บลจ. ไทยพาณิชย์

รายงานความเห็นของทรัสต์

3 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท เอส พีเอ็มเอ็มเอ็นที
จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด


(นางทิพาพรณ ภัทรวกรม) (นางสาววิมล พงษ์เจริญ)
ในฐานะทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์บิโรต พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10000
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)
17-18 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Charuchak, Bangkok 10000 Thailand Tel: 0 2949 1500 Fax: 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM 

