

Ref : SREIT/010/2024

วันที่ 11 เมษายน 2567

เรื่อง รายงานผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME) ประจำปี 2566 เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายงานประจำปี 2566 ในรูปแบบ QR Code

2. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสิทธิภาพ และการทำงานของผู้อudit ของกองทรัสต์ ประจำปี 2567

อ้างถึงประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ในกรณีเพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “SPRIME”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 จึงได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 ด้วยวิธีการนำส่งรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเปิดช่องทางให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ส่งคำถามหรือประเด็นข้อสงสัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ตามช่องทางและภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยบริษัทฯ จะนำส่งรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 พร้อมกับรายงานประจำปี 2566 ของกองทรัสต์ ในรูปแบบ QR Code ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อ ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับข้อมูลและรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2566 ในวันที่ 4 มีนาคม 2567 โดยรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 สามารถสรุปรายละเอียดดังนี้

หัวข้อที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ในปี 2567 ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการชันทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย

1) สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 7 ไร่ และสิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการชันทาวเวอร์ส เป็นระยะเวลา 30 ปี (“โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน”) ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 25.05 ปี สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592

2) สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 ประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินของโครงการชันทาวเวอร์สครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของบริเวณชั้น 3 - 9 ชั้น 11 และชั้น 29 (ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โพรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแผงลอยของโครงการชันทาวเวอร์ส) ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บ

ของดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 1,817 ตารางเมตร ของโครงการชั้นทาวเวอร์ส เป็นระยะเวลา 26.56 ปี (“โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก”) ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 25.05 ปี สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ดังนี้

1) การบริหารจัดการทรัพย์สิน มุ่งเน้นการดูแลอาคารให้มีความพร้อมในการใช้งาน และสามารถตอบสนองต่อภาวะการณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ อาทิ ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร สิ่งแวดล้อม คุณภาพอากาศ และมาตรการด้านสาธารณสุขจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นต้น โดยการบำรุงรักษาและปรับปรุงระบบอาคารอย่างสม่ำเสมอตามแผนการลงทุนที่กำหนดไว้ ตลอดจนจัดให้มีการสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่าและผู้มาติดต่อ เพื่อนำมาปรับปรุงการให้บริการและบริหารคุณภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน

2) การบริหารจัดการค่าเช่าและบริหารความสัมพันธ์ผู้เช่า เน้นการบริหารพอร์ตโฟลิโอผู้เช่าให้มีการกระจายในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีการดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงต่อเนื่อง จัดทำนโยบายค่าเช่าควบคู่กับแผนการหาผู้เช่ารายใหม่และการต่อสัญญาเช่า ร่วมศึกษารูปแบบพื้นที่เช่าใหม่ ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า เช่น Co-working Space และ Flexible Workspace เป็นต้น ทำงานร่วมกับนายหน้าในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่เหมาะสม บริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าโดยเน้นการให้บริการที่รวดเร็วและให้คำแนะนำในการจัดการพื้นที่สำนักงานอย่างมีประสิทธิภาพ และจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสร้างความสัมพันธ์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการชั้นทาวเวอร์สจะเป็นอาคารสำนักงานที่อำนวยความสะดวกในทุกด้านให้แก่ผู้ใช้บริการตามเจตนารมณ์ที่วางไว้ และเป็นสถานที่ทำงานที่เต็มไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและทำเลที่เข้าถึงได้ง่าย (Amenity-Rich Workplace in Highly Accessible Location) ซึ่งจะส่งผลต่อการเติบโตของรายได้ที่ดีในระยะยาวต่อไป

3) การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีมาสนับสนุนการบริหารงานอาคาร อาทิ ระบบปรับอากาศ งานระบบการเข้า-ออกและแลกบัตร (Turnstile & Visitor Management System) เป็นต้น

4) ด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน เน้นการบริหารกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ ตลอดจนการมุ่งใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมและการมุ่งสร้างสังคมที่น่าอยู่ของพนักงานหรือผู้มาใช้อาคารอย่างยั่งยืน ตามแนวทางของ ESG (Environment, Social and Governance)

หัวข้อที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 และงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2566 ในรูปแบบ QR Code (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**) ซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการโดยรวม สรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566
เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
1. อัตรากาเข้าพื้นที่เฉลี่ยรวม (ร้อยละ)	82.97	82.50	0.47
1.1 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	82.90	82.34	0.68
1.2 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ⁽¹⁾	87.12	98.12	(11.00)
2. อัตรากาเข้าพื้นที่เฉลี่ยรวม (บาท)	609	605	0.66
2.1 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	601	602	(0.17)
2.2 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ⁽¹⁾	1,073	950	12.95
3. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท)			
3.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	542,499,074	506,763,060	7.05
3.2 รายได้อื่น	2,543,146	2,801,327	(9.22)
4. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	258,712,845	234,449,470	10.35
5. รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	286,329,375	275,114,917	4.08
6. รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน ⁽²⁾ (บาท)	21,052,763	40,888,681	(48.51)
7. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ⁽²⁾ (บาท)	307,382,138	316,003,598	(2.73)

หมายเหตุ

(1) กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

(2) เป็นผลจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 545.04 ล้านบาท โดยมีรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 542.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.53 ของรายได้จากการลงทุนซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 35.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.05 โดยเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา และรายได้ที่เพิ่มจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก เต็มปีในปี 2566 และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 258.71 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นมูลค่า 126.51 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.90 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร (Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการให้บริการของโครงการชั้นทาวเวอร์ส จำนวน 18.02 ล้านบาท ดังนั้น สุทธิแล้วกองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 286.33 ล้านบาท

งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 (บาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565 (บาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	6,226,580,497	6,204,649,564	0.35
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	186,998,271	187,945,508	(0.50)

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 (บาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565 (บาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ผ่านกำไรหรือขาดทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,930,000,000	5,912,000,000	0.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	54,735,151	77,323,624	(29.21)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	45,978,997	18,177,902	152.94
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	33,720	629,657	(94.64)
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	7,200,000	-
สินทรัพย์อื่น	1,634,358	1,372,873	19.05
หนี้สินรวม	1,611,297,689	1,629,592,394	(1.12)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29,480,791	38,841,198	(24.10)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4,464,171	5,687,386	(21.51)
เงินประกันการเช่าและบริการ	109,256,633	102,792,039	6.29
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,524,906	9,948,720	15.84
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,433,835,795	1,455,269,297	(1.47)
หนี้สินอื่น	22,735,393	17,053,754	33.32
สินทรัพย์สุทธิ	4,615,282,808	4,575,057,170	0.88
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.3308	10.2407	0.88
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รวมรายได้	545,042,220	509,564,387	6.96
รวมค่าใช้จ่าย	258,712,845	234,449,470	10.35
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	286,329,375	275,114,917	4.08
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	664,968	81,707	713.84
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	20,387,795	40,806,974	(50.04)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	307,382,138	316,003,598	(2.73)
งบกระแสเงินสด			
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	333,899,861	115,790,902	188.36
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(356,488,334)	(99,508,919)	258.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	54,735,151	77,323,624	(29.21)

ทั้งนี้ งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และได้ผ่านการตรวจสอบและ

รับรองโดย นางสาวจนาถ ปัญญาธนาเศรษฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435 สังกัดบริษัท ไพร์ชวอเตอร์ไฮสโคปเปอร์ส เอบีเอส จำกัด แล้ว โดยรายละเอียดงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปรากฏตามรายงานประจำปี 2566 ในรูปแบบ QR Code ([สิ่งที่ส่งมาด้วย 1](#))

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่สอดคล้องกับเงินสดเท่ากับ 248.48 ล้านบาท บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 4 ครั้ง อัตรารวม 0.5780 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเป็นการจ่ายจากผลการดำเนินงานปี 2566 และกำไรสะสม ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเป็นดังนี้

1) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 90.44 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2566 ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) โดยการหักชำระหนี้เงินกู้ยืมของปี 2566

2) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 103.92 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.2 (1) โดยหัก (ก) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ (ข) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และ (ค) ผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา (TFRS16)

โดยสรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ได้ดังนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	เงินประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	รอบผลประกอบการ
8 พฤษภาคม 2566	2 มิถุนายน 2566	0.1400	62.55	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2566
7 สิงหาคม 2566	4 กันยายน 2566	0.1480	66.12	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2566
6 พฤศจิกายน 2566	4 ธันวาคม 2566	0.1500	67.01	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2566
19 กุมภาพันธ์ 2567	18 มีนาคม 2567	0.1400	62.55	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2566

โดยเปรียบเทียบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้ดังนี้

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5780	0.6183
(2) การคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-

รายการ	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5780	0.6183
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ) ⁽¹⁾	90.44	90.00
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับสถานะเงินสด (ร้อยละ) ⁽¹⁾	103.92	103.72
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ 9.382 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 (ร้อยละ)	6.16	6.60
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด 4.82 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 และ 6.95 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 (ร้อยละ)	11.99	8.90

หมายเหตุ

⁽¹⁾ ตามแนวปฏิบัติใหม่ซึ่งสอดคล้องกับหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564

หัวข้อที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าสอบบัญชี ประจำปี 2567

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาผลการเปรียบเทียบคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ค่าสอบบัญชี และความเป็นอิสระ ประกอบกับประสบการณ์ในการสอบบัญชี และความเข้าใจในธุรกิจของกองทรัสต์แล้ว จึงแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“EY”) (เปลี่ยนแปลงจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรายเดิมในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนหน้านี้) เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีค่าสอบบัญชีไม่เกิน 670,000 บาท ซึ่งลดลงจากรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 95,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.42 ทั้งนี้ ไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) และค่าใช้จ่ายอื่น (Out-of-pocket Expense) สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่ง EY จะเบิกจ่ายตามความเป็นจริง (ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์จ่ายค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) ให้กับบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด จำนวน 16,267 บาท) โดยรายชื่อผู้สอบบัญชีจาก EY มีดังนี้

- 1) นายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5813 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/หรือ
- 2) นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8050 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/หรือ
- 3) นางสาวอิศราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7480 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/หรือ
- 4) นายสาวกรองแก้ว ลิ้มปิติติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5874 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/หรือ
- 5) นางสาวฐิติ ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5423 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์)

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้น เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหากในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ EY จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายอื่นของ EY ทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ โดยข้อมูลเกี่ยวกับประวัติประสบการณ์ และการทำงานของ ผู้สอบบัญชีจาก EY ทั้ง 5 ท่านปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

ในการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับข้อมูลและรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 (Two-way communication) ในวันที่ 4 มีนาคม 2567 และขอเรียนเชิญให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคำถามหรือประเด็นข้อสงสัย (หากมี) โดยระบุชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และ อีเมล (หากมี) ที่สามารถติดต่อได้ พร้อมคำถามหรือประเด็นข้อสงสัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้ทาง E-mail : info@sprimegrowth.com หรือ ส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนมายัง บริษัท เอส รัช แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้น 37 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ได้ตั้งแต่วันที่ 16 เมษายน – 30 เมษายน 2567 และบริษัทฯ จะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ (FAQ) ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com) ภายในวันที่ 14 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิไม่พิจารณาคำถามหากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ข้อมูลไม่ครบถ้วน หรือเสนอมาไม่ทันภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือเป็นคำถามหรือประเด็นข้อสงสัยที่ไม่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

หากท่านมีข้อสงสัยประการใด สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอส รัช แมเนจเม้นท์ จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 02-617-6465 และ 02-050-5555 ต่อ 259 ในวันและเวลาทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

โดย บริษัท เอส รัช แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- นายอรรชวิชัย สิงห์สุวรรณ -

(นายอรรชวิชัย สิงห์สุวรรณ)

กรรมการผู้จัดการ