

Ref : SREIT/007/2026

วันที่ 10 เมษายน 2569

เรื่อง รายงานผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME) ประจำปี 2568 เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR Code
2. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสิทธิภาพ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2569

อ้างถึงประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ในการนี้ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “SPRIME”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 จึงได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2569 ด้วยวิธีการนำส่งรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเปิดช่องทางให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ส่งคำถามหรือประเด็นข้อสงสัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ตามช่องทางและภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยบริษัทฯ จะนำส่งรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 พร้อมกับรายงานประจำปี 2568 ของกองทรัสต์ในรูปแบบ QR Code ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อ ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับข้อมูลและรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2568 ในวันที่ 6 มีนาคม 2569 โดยรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 สามารถสรุปรายละเอียดดังนี้

หัวข้อที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ในปี 2569 ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการชั้นทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย

1) สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 7 โฉนด และสิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการชั้นทาวเวอร์ส เป็นระยะเวลา 30 ปี (“โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน”) ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 23.05 ปี สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592

2) สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 ประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินของโครงการชั้นทาวเวอร์สครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของ บริเวณชั้น 3 - 9 ชั้น 11 และชั้น 29 (ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารปลดปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,383.50 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแฉงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์ส) ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 1,817 ตารางเมตร ของโครงการชั้นทาวเวอร์ส เป็นระยะเวลา 26.56 ปี (“โครงการ ชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก”) ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 23.05 ปี สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องใน ระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ดังนี้

1) การบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้แนวคิด Seamless Work-Life Integration โดยให้พื้นที่ สำนักงานเป็นมากกว่าที่ทำงาน แต่เป็นศูนย์กลางที่รวมการใช้ชีวิตส่วนตัวและการทำงานไว้ด้วยกันอย่างไร้รอยต่อ (Integration) ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ยุคใหม่ที่เน้นความคล่องตัว สุขภาพที่ดี และประสบการณ์ที่ครบวงจรในที่เดียว

2) การบริหารจัดการสถานการณ์การเช่า จากจุดเด่นด้านทำเลที่มีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง (Strategic Location) ประกอบกับการนำเสนอค่าเช่าที่สมเหตุสมผล (Reasonable-priced) และการเสนอแพ็คเกจเช่าที่ ยืดหยุ่น อาทิ การเช่าพื้นที่ตามการใช้งานจริง และการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า พร้อมสร้างความพึงพอใจด้วยการ ให้บริการที่รวดเร็ว จึงส่งผลให้อาคารชั้นทาวเวอร์สยังคงได้รับความนิยมจากผู้เช่ารายใหม่และผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา เช่า โดยในปีที่ผ่านมามีการต่อสัญญาเช่าสูงกว่าร้อยละ 90

3) การพัฒนาประสิทธิภาพของทรัพย์สินเพื่อกลยุทธ์ด้านความยั่งยืน อาทิ การเปลี่ยนอุปกรณ์ระบาย ความร้อนในระบบปรับอากาศ (Condenser Shell Tube) และการปรับปรุงห้องน้ำส่วนกลาง เป็นต้น

4) ด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน เน้นการบริหารกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึง ผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ ตลอดจนการมุ่งใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมและการมุ่งสร้างสังคมที่น่าอยู่ของพนักงาน หรือผู้ที่มาใช้อาคารอย่างยั่งยืน ตามแนวทางของ ESG (Environment, Social and Governance) อาทิ การใช้ระบบแสง สว่าง LED การเปลี่ยนถ่ายสารทำความเย็นจากเดิม R22 มาเป็นสารทำความเย็นประเภท R32 ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่ช่วย เพิ่มขีดความสามารถในการใช้พลังงานภายในอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และการบริหารจัดการน้ำและน้ำทิ้ง (Water and Wastewater Management) เป็นต้น

หัวข้อที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 และงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับ รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 ซึ่งมี รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR Code (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**) ซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับ ผลประกอบการโดยรวม สรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568
เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
1. อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวม (ร้อยละ)	73.36	76.31	(3.87)
1.1 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	72.99	76.11	(4.10)
1.2 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	98.32	89.81	9.48
2. อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวม (บาท)	595	618	(3.72)
2.1 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	587	610	(3.77)
2.2 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	1,007	1,049	(4.00)
3. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท)			
3.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	455,273,409	497,631,107	(8.51)
3.2 รายได้อื่น	3,478,801	3,200,397	8.70
4. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	229,022,524	249,712,154	(8.29)
5. รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	229,729,686	251,119,350	(8.52)
6. รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน ⁽¹⁾ (บาท)	24,496,598	(39,457,866)	(162.08)
7. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ⁽¹⁾ (บาท)	254,226,284	211,661,484	20.11

หมายเหตุ⁽¹⁾ เป็นผลจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินอิสระ

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 โครงการชั้นทาวเวอร์ส มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 73.36 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 595 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลง 23 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.72 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2567 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 618 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดย SPRIME มีรายได้จากการลงทุนรวม 458.75 ล้านบาท ลดลงจากผลการดำเนินงานปี 2567 เท่ากับ 42.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.40 สาเหตุหลักมาจากอัตราการเช่าและรายได้จากการเช่าที่ลดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และวางกลยุทธ์ในการรักษาผู้เช่าในปัจจุบัน และ SPRIME มีรายได้อื่นจำนวน 3.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.70 โดยมีสาเหตุหลักจากการได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการเคลมประกันจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว

SPRIME มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 229.02 ล้านบาท ลดลง 20.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.29 จากผลการดำเนินงานปี 2567 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 105.08 ล้านบาท อาทิ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างพนักงานรักษาความสะอาด และค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ เช่น การเปลี่ยนอุปกรณ์ระบายความร้อนในระบบปรับอากาศ (Condenser Shell Tube) และการปรับปรุงห้องน้ำ SPRIME มีรายการค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 10.63 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.46 เนื่องจากในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายจากค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้รับความเสียหายจากสถานการณ์แผ่นดินไหว ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 67.41 ล้านบาท ลดลง 7.14

ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.58 โดยมาจากการปรับลดลงของการชำระคืนเงินต้นและการปรับลดลงของดอกเบี้ยของผู้ให้กู้ยืม

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานปี 2568 SPRIME มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 229.73 ล้านบาท ลดลง 21.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.52 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานปี 2567 และในปี 2568 โดย SPRIME มีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์และมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงส่งผลให้มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 24.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ประเมินอิสระได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีมูลค่าเท่ากับ 5,661.90 ล้านบาท และโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีมูลค่าเท่ากับ 247 ล้านบาท โดยผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 23 ปี และจากอัตราการเช่าและค่าเช่าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ในอนาคต

งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เปรียบเทียบกับสิ้นสุดวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568 (บาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 (บาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	6,162,164,652	6,165,321,989	(0.05)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	183,137,004	200,540,406	(8.68)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,908,900,000	5,887,000,000	0.37
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	40,923,090	38,633,536	5.93
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	14,933,732	17,312,664	(13.74)
รายได้ค้างรับ	4,954,055	12,402,615	(60.06)
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	7,200,000	-
สินทรัพย์อื่น	2,116,771	2,232,768	(5.20)
หนี้สินรวม	1,500,939,076	1,568,453,947	(4.30)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36,190,194	36,630,174	(1.20)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2,794,260	2,972,664	(6.00)
เงินประกันการเช่าและบริการ	96,256,382	105,586,749	(8.84)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,341,767,499	1,399,405,135	(4.12)
หนี้สินอื่น	23,930,741	23,859,225	0.30
สินทรัพย์สุทธิ	4,661,225,576	4,596,868,042	1.40
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.4336	10.2895	1.40
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รวมรายได้	458,752,210	500,831,504	(8.40)

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568 (บาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 (บาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมค่าใช้จ่าย	(229,022,524)	(249,712,154)	(8.29)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	229,729,686	251,119,350	(8.52)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,596,598	3,542,134	(26.69)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	21,900,000	(43,000,000)	(150.93)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	254,226,284	211,661,484	20.11
งบกระแสเงินสด			
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	318,559,833	323,573,575	(1.55)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(316,270,279)	(339,675,190)	(6.89)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	40,923,090	38,633,536	5.93

ทั้งนี้ งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดย นางสาววรุญ ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5423 สังกัดบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด แล้ว โดยรายละเอียดงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปรากฏตามรายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR Code ([สิ่งที่ส่งมาด้วย 1](#))

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่สอดคล้องกับเงินสดเท่ากับ 179.52 ล้านบาท บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 4 ครั้ง อัตรารวม 0.4000 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเป็นการจ่ายจากผลการดำเนินงานปี 2568 และกำไรสะสม ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเป็นดังนี้

1) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 90.75 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2568 ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) โดยการหักชำระหนี้เงินกู้ยืมของปี 2568

2) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 99.54 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 2568 ได้ดังนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	เงินประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	รอบผลประกอบการ ปี 2568
8 พฤษภาคม 2568	6 มิถุนายน 2568	0.1000	44.675	1 มกราคม – 31 มีนาคม
7 สิงหาคม 2568	5 กันยายน 2568	0.1000	44.675	1 เมษายน – 30 มิถุนายน
7 พฤศจิกายน 2568	4 ธันวาคม 2568	0.1000	44.675	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน
20 กุมภาพันธ์ 2569	20 มีนาคม 2569	0.1000	44.675	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม

โดยเปรียบเทียบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้ดังนี้

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.4000	0.5000
(2) การคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.4000	0.5000
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ) ⁽¹⁾	90.00	90.79
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับสถานะเงินสด (ร้อยละ) ⁽¹⁾	98.72	104.00
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ 9.382 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 (ร้อยละ)	4.26	5.33
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด 3.48 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 (ร้อยละ) และ 4.14 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	11.49	12.08

หมายเหตุ

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

หัวข้อที่ 3 **รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าสอบบัญชี ประจำปี 2569**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“EY”) ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรายเดิมในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนหน้านี้ เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยมีอัตราค่าบริการไม่เกิน 670,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราคงที่จากรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ ไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) และค่าใช้จ่ายอื่น (Out-of-pocket Expense) ซึ่ง EY จะเบิกจ่ายตามความเป็นจริง สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) 670,000 บาท และค่าใช้จ่ายอื่น (Out-of-pocket Expense) 2,094 บาท

รายชื่อผู้สอบบัญชีจาก EY สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 มีดังนี้

- 1) นายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5813 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/หรือ
- 2) นางสาววฐ ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5423 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2568) และ/หรือ
- 3) นายณภพ ธนาวิชญากานต์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10266 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์)

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้น เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 และหากในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ EY จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายอื่นของ EY ทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อดังกล่าว เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ โดยข้อมูลเกี่ยวกับประวัติประสบการณ์ และการทำงานของ ผู้สอบบัญชีจาก EY ทั้ง 4 ท่านปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

ในการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับข้อมูลและรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 (Two-way communication) ในวันที่ 6 มีนาคม 2569 และขอเรียนเชิญให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคำถามหรือประเด็นข้อสงสัย (หากมี) โดยระบุชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมล (หากมี) ที่สามารถติดต่อได้ พร้อมคำถามหรือประเด็นข้อสงสัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้ทาง E-mail : info@sprimegrowth.com หรือ ส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนมายัง บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้น 37 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ได้ตั้งแต่วันที่ 16 เมษายน – 30 เมษายน 2569 และบริษัทฯ จะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ (FAQ) ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com) ภายในวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ไม่พิจารณาคำถามหากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ข้อมูลไม่ครบถ้วน หรือเสนอมาไม่ทันภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือเป็นคำถามหรือประเด็นข้อสงสัยที่ไม่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

โดย บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- นายอรรชวิชัย สิงห์สุวรรณ -

(นายอรรชวิชัย สิงห์สุวรรณ)

กรรมการผู้จัดการ