

Ref : SREIT/008/2025

วันที่ 11 เมษายน 2568

เรื่อง รายงานผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME) ประจำปี 2567 เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายงานประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR Code
2. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสิทธิภาพ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2568

อ้างถึงประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ในกรณีเพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท เอส ริก แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “SPRIME”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 จึงได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568 ด้วยวิธีการนำส่งรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเปิดช่องทางให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ส่งคำถามหรือประเด็นข้อสงสัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ตามช่องทางและภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยบริษัทฯ จะนำส่งรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 พร้อมกับรายงานประจำปี 2567 ของกองทรัสต์ในรูปแบบ QR Code ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อ ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับข้อมูลและรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2567 ในวันที่ 7 มีนาคม 2568 โดยรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 สามารถสรุปรายละเอียดดังนี้

หัวข้อที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ในปี 2568 ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการชันทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย

1) สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 7 ไร่ และสิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการชันทาวเวอร์ส เป็นระยะเวลา 30 ปี (“โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน”) ซึ่งปัจจุบันมีระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 24.05 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 24.05 ปี สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ดังนี้

1) การบริหารจัดการทรัพย์สิน มุ่งเน้นการดูแลอาคารให้มีความพร้อมในการใช้งาน ปรับปรุงพื้นที่ให้ทันสมัย รองรับเทคโนโลยีอัจฉริยะ ทั้งนี้ ยังคงมุ่งเน้นให้โครงการชั้นทาวเวอร์สเป็นอาคารสำนักงานที่เต็มไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและทำเลที่เข้าถึงได้ง่าย (Amenity-Rich Workplace in Highly Accessible Location)

2) การบริหารจัดการสถานการณ์การเช่า ด้วยการนำเสนอค่าเช่าที่สมเหตุสมผลและการเสนอแพ็คเกจเช่าที่ยืดหยุ่น อาทิ การเช่าพื้นที่ตามการใช้งานจริง หรือพื้นที่ Co-working Space และ Flexible Workspace เพื่อรองรับการใช้งานแบบ Hybrid Workplace เป็นต้น และการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า พร้อมสร้างความพึงพอใจด้วยการให้บริการที่รวดเร็ว รวมถึงการจัดกิจกรรมสร้างชุมชนและส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้เช่า

3) การพัฒนาประสิทธิภาพของทรัพย์สินเพื่อกลยุทธ์ด้านความยั่งยืน อาทิ การใช้ไฟ LED ที่มีประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงาน ระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ ติดตั้งจุดคัดแยกขยะเพื่อรีไซเคิล การตรวจสอบคุณภาพอากาศในอาคารให้ผู้เช่ารับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการจัดกิจกรรมส่งเสริมความยั่งยืน เป็นต้น

4) ด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน เน้นการบริหารกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ตลอดจนการมุ่งใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมและการมุ่งสร้างสังคมที่น่าอยู่ของพนักงานหรือผู้ที่มาใช้อาคารอย่างยั่งยืน ตามแนวทางของ ESG (Environment, Social and Governance)

หัวข้อที่ 2 **รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 และงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR Code ([สิ่งที่ส่งมาด้วย 1](#)) ซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการโดยรวม สรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567
เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
1. อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวม (ร้อยละ)	76.31	82.97	(8.03)
1.1 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	76.11	82.90	(8.19)
1.2 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	89.81	87.12	3.09
2. อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวม (บาท)	618	609	1.48
2.1 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	610	601	1.50
2.2 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	1,049	1,073	(2.24)

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
3. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท)			
3.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	497,631,107	542,499,074	(8.27)
3.2 รายได้อื่น	3,200,397	2,543,146	25.84
4. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	249,712,154	258,712,845	(3.48)
5. รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	251,119,350	286,329,375	(12.30)
6. รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน ⁽¹⁾ (บาท)	(39,457,866)	21,052,763	(287.42)
7. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ⁽¹⁾ (บาท)	211,661,484	307,382,138	(31.14)

หมายเหตุ⁽¹⁾ เป็นผลจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินอิสระ

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 500.83 ล้านบาท ลดลงจากผลการดำเนินงานปี 2566 เท่ากับ 44.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.11 สาเหตุหลักมาจากอัตราค่าเช่าและรายได้จากการเช่าที่ลดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักอยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และวางกลยุทธ์ในการรักษาผู้เช่าในปัจจุบัน และกองทรัสต์มีรายได้อื่นจำนวน 3.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.84 จากดอกเบี่ยรับที่เพิ่มขึ้นและได้รับชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 249.71 ล้านบาท ลดลง 9.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.48 จากผลการดำเนินงานปี 2566 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 118.52 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของต้นทุนการเช่าและบริการ อาทิ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างพนักงานรักษาความสะอาด และค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ เช่น งานปรับปรุงระบบปรับอากาศ (Condenser) งานปรับปรุงระบบลิฟต์และระบบสุขาภิบาล กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 7.96 ล้านบาท ซึ่งลดลง 3.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.95 เนื่องจากในปี 2566 มีค่าใช้จ่ายคงค้างจากการทำธุรกรรมการลงทุนเพิ่มเติมต่อเนื่องมาจากปี 2565 ทั้งนี้ ในปี 2567 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 74.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.23 โดยมาจากการปรับขึ้นดอกเบี่ย

งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 (บาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 (บาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	6,165,321,989	6,226,580,497	(0.98)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	200,540,406	186,998,271	7.24
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,887,000,000	5,930,000,000	(0.73)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	38,633,536	54,735,151	(29.42)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	17,312,664	25,378,528	(31.78)

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 (บาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 (บาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค้างรับ	12,402,615	20,600,469	(39.79)
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	7,200,000	-
สินทรัพย์อื่น	2,232,768	1,668,078	33.85
หนี้สินรวม	1,568,453,947	1,611,297,689	(2.66)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36,630,174	41,005,697	(10.67)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2,972,664	4,464,171	(33.41)
เงินประกันการเช่าและบริการ	105,586,749	109,256,633	(3.36)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,399,405,135	1,433,835,795	(2.40)
หนี้สินอื่น	23,859,225	22,735,393	4.94
สินทรัพย์สุทธิ	4,596,868,042	4,615,282,808	(0.40)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.2895	10.3308	(0.40)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รวมรายได้	500,831,504	545,042,220	(8.11)
รวมค่าใช้จ่าย	249,712,154	258,712,845	(3.48)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	251,119,350	286,329,375	(12.30)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,542,134	3,052,763	16.03
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(43,000,000)	18,000,000	(338.89)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	211,661,484	307,382,138	(31.14)
งบกระแสเงินสด			
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	323,573,575	333,899,861	(3.09)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(339,675,190)	(356,488,334)	(4.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	38,633,536	54,735,151	(29.42)

ทั้งนี้ งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้จัดทำตาม
แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง
พื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และได้ผ่านการตรวจสอบและ
รับรองโดย นางสาววรุฒ ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5423 สังกัดบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด แล้ว โดย
รายละเอียดงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏตามรายงานประจำปี
2567 ในรูปแบบ QR Code (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่สอดคล้องกับเงินสดเท่ากับ 214.72 ล้านบาท บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4 ครั้ง อัตรารวม 0.5000 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเป็นการจ่ายจากผลการดำเนินงานปี 2567 และกำไรสะสม ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเป็นดังนี้

1) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 90.79 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2567 ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) โดยการหักชำระหนี้เงินกู้ยืมของปี 2567

2) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 104.00 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 2567 ได้ดังนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	เงินประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	รอบผลประกอบการ ปี 2567
9 พฤษภาคม 2567	5 มิถุนายน 2567	0.1250	55.84	1 มกราคม – 31 มีนาคม
9 สิงหาคม 2567	6 กันยายน 2567	0.1250	55.84	1 เมษายน – 30 มิถุนายน
8 พฤศจิกายน 2567	6 ธันวาคม 2567	0.1250	55.84	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน
21 กุมภาพันธ์ 2568	21 มีนาคม 2568	0.1250	55.84	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม

โดยเปรียบเทียบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้ดังนี้

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5000	0.5780
(2) การคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5000	0.5780
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ) ⁽¹⁾	90.79	90.44

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับสถานะเงินสด (ร้อยละ) ⁽¹⁾	104.00	103.92
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ 9.382 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 (ร้อยละ)	5.33	6.16
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด 4.14 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 และ 4.82 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 (ร้อยละ)	12.08	11.99

หมายเหตุ

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

หัวข้อที่ 3 วัตถุประสงค์แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าสอบบัญชี ประจำปี 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“EY”) ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรายเดิมในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนหน้า เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีอัตราค่าบริการไม่เกิน 670,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราคงที่จากรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ ไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) และค่าใช้จ่ายอื่น (Out-of-pocket Expense) ซึ่ง EY จะเบิกจ่ายตามความเป็นจริง สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) 670,000 บาท และค่าบริการอื่น (Non-audit fee) 6,541 บาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการขอสอบทานเอกสาร (Audit working paper) ซึ่งจ่ายให้แก่ บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ตั้งแต่ปี 2562 – 2566 จำนวน 27,156.10 บาท

รายชื่อผู้สอบบัญชีจาก EY สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

- 1) นายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5813 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/หรือ
- 2) นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8050 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/หรือ
- 3) นางสาวอิสราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7480 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/หรือ
- 4) นางสาววรุฒ ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5423 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้น เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และหากในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ EY จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายอื่นของ EY ทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับ

ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ โดยข้อมูลเกี่ยวกับประวัติประสิทธิภาพ และการทำงานของ ผู้สอบบัญชีจาก EY ทั้ง 4 ท่านปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 2](#)

ในการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับข้อมูลและรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 (Two-way communication) ในวันที่ 7 มีนาคม 2568 และขอเรียนเชิญให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคำถามหรือประเด็นข้อสงสัย (หากมี) โดยระบุชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และ อีเมล (หากมี) ที่สามารถติดต่อได้ พร้อมคำถามหรือประเด็นข้อสงสัยที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 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 18 เมษายน – 30 เมษายน 2568 และบริษัทฯ จะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ (FAQ) ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com) ภายในวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิไม่พิจารณาคำถามหากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ข้อมูลไม่ครบถ้วน หรือเสนอมาไม่ทันภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือเป็นคำถามหรือประเด็นข้อสงสัยที่ไม่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

โดย บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- นายอรรชวิชัย สิงห์สุวรรณ -

(นายอรรชวิชัย สิงห์สุวรรณ)

กรรมการผู้จัดการ