

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซอยปิ่น เต็มยศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2566

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซอยปิ่น เต็มยศ

รายการสินทรัพย์	2566		2565		2564	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6,476,317,255	90.60	6,451,107,700	91.74	6,413,413,787	92.88
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	477,566,634	6.68	319,074,073	4.54	223,762,659	3.24
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	128,074,315	1.79	160,940,672	2.29	145,390,319	2.11
จากดอกเบี้ย	8,580	0.00	6,654	0.00	1,906	0.00
จากการให้เช่าและบริการ	59,910,929	0.84	93,492,329	1.33	104,581,713	1.51
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	202,660	0.00	-	0.00	11,382,638	0.16
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	194,179	0.00	360,669	0.01	738,360	0.01
สินทรัพย์อื่น - สุทธิ	6,346,212	0.09	6,626,496	0.09	5,661,486	0.08
รวมสินทรัพย์	7,148,620,764	100.00	7,031,608,593	100.00	6,904,932,868	100.00

รายการสินทรัพย์	2566		2565		2564	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้า	37,920,801	0.53	35,785,765	0.51	23,919,486	0.35
เจ้าหนี้อื่น	4,559,086	0.06	8,640,021	0.12	6,024,163	0.09
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	27,709,940	0.39	13,623,416	0.19	8,116,181	0.12
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	7,848,558	0.11	14,253,242	0.20	13,641,487	0.20
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	318,591,275	4.46	254,294,587	3.62	259,195,158	3.75
เงินกู้ยืมระยะยาว	735,641,733	10.29	833,994,262	11.86	832,240,018	12.05
หนี้สินตามสัญญาเช่า	896,260	0.01	1,226,235	0.02	1,547,139	0.02
หนี้สินอื่น	11,367,343	0.16	9,950,180	0.14	4,171,988	0.06
รวมหนี้สิน	1,144,534,996	16.01	1,171,767,708	16.66	1,148,855,620	16.64
สินทรัพย์สุทธิ	6,004,085,768	83.99	5,859,840,885	83.34	5,756,077,248	83.36
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายย่อย	4,978,259,940	69.64	4,978,259,940	70.80	4,978,259,940	72.10
กำไร (ขาดทุน) สะสม	1,025,825,828	14.35	881,580,945	12.54	777,817,308	11.26
สินทรัพย์สุทธิ	6,004,085,768	83.99	5,859,840,885	83.34	5,756,077,248	83.36
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	12.3018		12.0062		11.7936	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซีบี ینگ เซ็นเตอร์

งบกำไรขาดทุน	2566		2565		2564	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,257,912,065	99.67	808,647,627	99.67	381,989,077	98.74
รายได้ดอกเบี้ย	577,462	0.05	628,190	0.08	1,215,394	0.31
รายได้อื่น	3,183,934	0.25	2,030,729	0.25	3,647,853	0.94
รวมรายได้	1,261,673,461	100.00	811,306,546	100.00	386,852,324	100.00
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	436,607,329	34.61	336,907,630	41.53	203,697,048	52.65
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,079,057	0.96	7,336,426	0.90	7,312,571	1.89
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,890,412	0.39	4,807,536	0.59	4,795,343	1.24
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,478,025	0.12	1,416,074	0.17	1,535,010	0.40
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	98,625,626	7.82	58,565,619	7.22	29,623,767	7.66
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	963,936	0.08	948,924	0.12	1,037,677	0.27
ค่าใช้จ่ายในการขาย	95,739,117	7.59	76,929,935	9.48	31,906,273	8.25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	56,248,979	4.46	50,115,834	6.18	49,266,865	12.74
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	33,525,108	2.66	23,807,120	2.93	23,290,315	6.02
รวมค่าใช้จ่าย	740,157,589	58.66	560,835,098	69.13	352,464,869	91.11
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	521,515,872	41.34	250,471,448	30.87	34,387,455	8.89
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	3,837,874		300,279		16,883	
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	28,865,486		38,456,496		(36,959,684)	
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	32,703,360		38,756,775		(36,942,801)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	554,219,232		289,228,223		(2,555,346)	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช
 ซุปป์ เซ็นเตอร์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2566 (บาท)	2565 (บาท)	2564 (บาท)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	521,515,872	250,471,448	34,387,455
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	3,837,874	300,279	16,883
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	32,703,360	38,456,496	(36,959,684)
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	554,219,232	289,228,223	(2,555,346)
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างปี จำนวน 488,064,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท	-	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(409,974,349)	(185,464,586)	(73,209,705)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี(ลดลง)	144,244,883	103,763,637	(75,765,051)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	5,859,840,885	5,756,077,248	5,831,842,299
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	6,004,085,768	5,859,840,885	5,756,077,248

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis : MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 1,261.67 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 1,257.91 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.58 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้อื่น 3.18 ล้านบาท ทั้งนี้ในช่วงเวลาเดียวกันกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 740.16 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 436.61 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 56.25 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 95.74 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 19.41 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 98.63 ล้านบาท กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 521.52 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 32.70 ล้านบาท ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 554.22 ล้านบาท

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,004.09 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.3018 บาทต่อหน่วย ในปี 2566 เป็นการเปิดให้บริการศูนย์การค้าเป็นปกติ มีการดำเนินธุรกิจตามปกติของร้านค้าหรือผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากกิจกรรมต่างๆ ภายในศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น เช่น พื้นที่โปรโมชั่น ศูนย์อาหาร รวมถึงรายได้จากดอกเบี้ยรับจากการการลงทุนช่วงอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นส่งผลให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวมทั้งสิ้น 1,257.91 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีรายได้รวมรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 808.65 ล้านบาท และมีรายได้ดอกเบี้ยปี 2566 ทั้งสิ้น 0.58 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 0.05 ล้านบาท โดยในปี 2565 มีรายได้ดอกเบี้ยทั้งสิ้น 0.63 ล้านบาท

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผลการดำเนินงานในปี 2566 และ 2565 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในปี 2566 รวมทั้งสิ้น 740.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 179.32 ล้านบาท จากปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 560.84 ล้านบาท

โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 436.61 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 56.25 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 95.74 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 19.41 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 98.63 ล้านบาท

(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์ (Net Property Income)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนรายการขาดทุนจากเงินลงทุน จำนวน 521.52 ล้านบาท โดยในปี 2565 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 250.47 ล้านบาท กองทรัสต์ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 271.04 ล้านบาท

(4) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ปี 2566 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมรวมทั้งสิ้น 118.04 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 12.08 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 4.89 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.48 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 98.63 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ได้แก่ ค่าประเมินราคาอิสระและค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีรวมทั้งสิ้น 0.96 ล้านบาท

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	2566	2565	2564
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,079,057	7,336,426	7,312,571
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,890,412	4,807,536	4,795,343
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,478,025	1,416,074	1,535,010
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	98,625,626	58,565,619	29,623,767
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	963,936	948,924	1,037,677

(5) อัตรากำไรขั้นต้น

ปี 2566 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร PROFITABILITY RATIO	2566	2565	2564
อัตรากำไรขั้นต้น	65.59%	58.67%	47.95%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	44.12%	33.92%	15.10%
อัตรากำไรอื่น	0.30%	0.33%	1.26%
อัตรากำไรสุทธิ	41.46%	30.97%	9.00%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	8.69%	4.27%	0.60%

(6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2566 ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวนเงิน 33.53 ล้านบาท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR มีการปรับตัวขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

(7) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 0.26 คิดเป็นจำนวน 17 ล้านบาท โดยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินค่าในปี 2566 อยู่ที่ 6,483 ล้านบาท โดยบริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach 3 ปีย้อนหลัง

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2566 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2565 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2564 (ล้านบาท)
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท เซาท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
โครงการศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21	6,483.00	6,466.00	6,456.00

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.30	3.56	0.50
อัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	0.18	0.12	0.06

(8) ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,144.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนที่จำนวน 1,171.77 ล้านบาท อันประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าและบริการ จำนวน 318.59 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าจากผู้เช่า และกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 735.64 ล้านบาท

รายละเอียดการกู้ยืมของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 กองทรัสต์ได้เปลี่ยนแหล่งการกู้ยืมเงินเป็นธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โคราช โดยในอัตราดอกเบี้ยที่ไม่เกินร้อยละ 5.25 ต่อปี สำหรับ 3 ปีแรก ปีถัดไปคิดดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2563 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดในเดือนตุลาคม 2571

ต่อมากองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ในปี 2563 เป็นจำนวน 60 ล้านบาท ทำให้มียอดคงเหลือเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 840 ล้านบาท หักดอกเบี้ยรอตัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือสุทธิจำนวน 833.99 ล้านบาท โดย ณ กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 50 ล้านบาท แต่เนื่องจากในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมโดยปลอดชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ที่ต้องชำระในปี 2565 และปรับตารางการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ตามจำนวนเงินที่ระบุในสัญญา โดยต้องชำระให้เสร็จภายในเดือนธันวาคม 2572

(9) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารเท่ากับ 128.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.79 ของสินทรัพย์รวม โดยแบ่งเป็นเงินสดจำนวน 10.71 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารจำนวน 117.37 ล้านบาท

ทั้งนี้ สภาพคล่องของกองทรัสต์สำหรับปี 2566 มาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 505.20 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 538.07 ล้านบาท

ในปี 2566 เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนโดยการวิเคราะห์อัตราส่วนสำคัญ เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio), อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ (debt service coverage ratio), อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (quick ratio), อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วนั้น โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน, วงเงินกู้ยืมในปัจจุบันจากสถาบันการเงิน เป็นต้น บริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตามภาระผูกพันและตามเงินทุนหมุนเวียนที่ต้องการใช้

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนสภาพคล่อง LIQUIDITY RATIO		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)		1.65	1.72	1.56
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)		0.46	0.76	0.83
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)		0.31	0.48	0.46
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)		21.00	8.65	3.65
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)		17	42	100
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)		11.51	9.41	8.52
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)		32	39	43

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานกิจกรรมต่างๆในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (หน่วย: บาท)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	505,200,615	223,427,815	85,755,591
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน เงินสดสุทธิใช้ไปใน กิจกรรมจัดหาเงิน	(538,066,972)	(207,877,462)	(100,724,719)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(32,866,357)	15,550,353	(14,969,128)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	160,940,672	145,390,319	160,359,447
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	128,074,315	160,940,672	145,390,319

(10) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2566 รวม 0.9350 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก (ราคา IPO) และราคาตลาด ณ สิ้นปี 2566 (Closing) อยู่ที่ร้อยละ 9.17% และร้อยละ 9.35% ตามลำดับ โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามรายละเอียดข้อ 7.3

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่าย
01 พ.ย. 2566 - 31 ธ.ค. 2566	0.2050	28 มี.ค. 2567
01 ก.ย. 2566 - 31 ต.ค. 2566	0.1650	28 ธ.ค. 2566
01 ก.ค. 2566 - 31 ส.ค. 2566	0.1600	29 พ.ย. 2566
01 พ.ค. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	0.1500	07 ก.ย. 2566
01 มี.ค. 2566 - 30 เม.ย. 2566	0.1300	25 ก.ค. 2566
01 ม.ค. 2566 - 28 ก.พ. 2566	0.1250	27 เม.ย. 2566

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2566	2565	2564	2563	2562	2561	2560	2559	2558	2557*
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.935	0.49	0.1	0.35	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.022
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	0.935	0.490	0.100	0.350	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.02
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.20 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2557)										
(3.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	9.17	4.80	0.98	3.43	9.35	8.98	8.66	8.36	7.60	0.22
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	9.17	4.80	0.98	3.43	9.35	8.98	8.66	8.36	7.60	0.22
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด (10.00 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566)										
(4.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	9.35	4.38	0.89	3.13	8.52	8.18	7.88	7.62	6.92	0.20
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	9.35	4.38	0.89	3.13	8.52	8.18	7.88	7.62	6.92	0.20

*สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 22 ธ.ค. 2557 ถึงวันที่ 31 ธ.ค.2557

**คำนวณจากจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลงทุน 1 ปีย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์ ณ ราคาเสนอขายครั้งแรก

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2567 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวขึ้นจากปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดที่สำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ได้แก่ ข้อจำกัดของแรงขับเคลื่อนทางการคลัง ภาระหนี้สินครัวเรือน และภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง ความเสี่ยงจากปัญหาภัยแล้งต่อผลผลิตภาคเกษตร และความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลกที่อาจทำให้เศรษฐกิจประเทศคู่ค้า และปริมาณการค้าโลกชะงักงันมากกว่าที่คาดการณ์ไว้

การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้น สะท้อนจากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่มีจำนวนใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) มาตรการยกเว้นการตรวจลงตราให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวจากหลายประเทศสำคัญ ได้แก่ จีน รัสเซีย อินเดีย และ ไต้หวัน (2) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพิ่มเติมของภาครัฐที่จะกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ และนักท่องเที่ยวชาวไทย อาทิ งานเทศกาลน้ำโลก (Maha Songkran World Water Festival) ซึ่งจะจัดในช่วงเดือนเมษายน 2567 และโครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทยเที่ยวได้ทุกวัน ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เป็นต้น

ในปี 2567 กองทรัสต์มีแนวโน้มที่จะมีผลการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากศูนย์การค้าสามารถเปิดดำเนินการได้ปกติ มีผู้เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์มากขึ้น และอีกทั้งจากปัจจัยบวกในเรื่องแนวโน้มที่นักท่องเที่ยวที่มีเข้าในประเทศเพิ่มขึ้น ซึ่งกองทรัสต์คาดว่าจะช่วยให้โครงการเทอมินอล 21 สามารถมีรายได้จากการดำเนินงานหลักสูงขึ้นตามลำดับปัจจัยดังกล่าว

ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่น ๆ

- ไม่มี -

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

29 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช อีเอช เอส ดี

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช อีเอช เอส ดี (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชชพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ (LHSC)

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
 สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12,079.06	0.20	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,478.02	0.02	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,890.41	0.08	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	98,625.63	1.66	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	963.94	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	33,525.10	0.56	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	436,607.33	7.33	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	151,988.09	2.55	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	740,157.58	12.42	

- หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 5,958,965,272 บาท