

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ็อบป์ง เซ็นเตอร์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

##### 13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2567

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ็อบป์ง เซ็นเตอร์

รายการสินทรัพย์	2567		2566		2565	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,295,027,856	91.89	6,476,317,255	90.60	6,451,107,700	91.74
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	0.00	0.00	477,566,634	6.68	319,074,073	4.54
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	928,155,971	6.94	128,074,315	1.79	160,940,672	2.29
จากดอกเบี้ย	42,341	0.00	8,580	0.00	6,654	0.00
จากการให้เช่าและบริการ	129,586,513	0.97	59,910,929	0.84	93,492,329	1.33
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	331,605	0.00	202,660	0.00	-	0.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	288,604	0.00	194,179	0.00	360,669	0.01
สินทรัพย์อื่น - สุทธิ	26,064,240	0.09	6,346,212	0.09	6,626,496	0.09
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,379,497,130</b>	<b>100.00</b>	<b>7,148,620,764</b>	<b>100.00</b>	<b>7,031,608,593</b>	<b>100.00</b>

รายการหนี้สิน	2567		2566		2565	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>หนี้สิน</b>						
เจ้าหนี้การค้า	73,442,522	0.55	37,920,801	0.53	35,785,765	0.51
เจ้าหนี้อื่น	19,415,915	0.15	4,559,086	0.06	8,640,021	0.12
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	72,848,667	0.54	27,709,940	0.39	13,623,416	0.19
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	13,560,698	0.10	7,848,558	0.11	14,253,242	0.20
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	584,838,677	4.37	318,591,275	4.46	254,294,587	3.62
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,572,447,341	19.23	735,641,733	10.29	833,994,262	11.86
หนี้สินตามสัญญาเช่า	677,926,966	5.07	896,260	0.01	1,226,235	0.02
หนี้สินอื่น	26,080,443	0.19	11,367,343	0.16	9,950,180	0.14
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,040,561,229</b>	<b>30.20</b>	<b>1,144,534,996</b>	<b>16.01</b>	<b>1,171,767,708</b>	<b>16.66</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,338,935,901</b>	<b>69.80</b>	<b>6,004,085,768</b>	<b>83.99</b>	<b>5,859,840,885</b>	<b>83.34</b>
<b>ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น</b>	<b>8,080,917,839</b>	<b>60.40</b>	<b>4,978,259,940</b>	<b>69.64</b>	<b>4,978,259,940</b>	<b>70.80</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) สะสม</b>	<b>1,258,018,062</b>	<b>9.40</b>	<b>1,025,825,828</b>	<b>14.35</b>	<b>881,580,945</b>	<b>12.54</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,338,935,901</b>	<b>69.80</b>	<b>6,004,085,768</b>	<b>83.99</b>	<b>5,859,840,885</b>	<b>83.34</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)</b>	<b>12.0027</b>		<b>12.3018</b>		<b>12.0062</b>	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์

งบกำไรขาดทุน	2567		2566		2565	
	บาท	%	บาท	%	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,563,238,255	99.68	1,257,912,065	99.70	808,647,627	99.67
รายได้ดอกเบี้ย	1,708,464	0.11	577,462	0.05	628,190	0.08
รายได้อื่น	3,319,939	0.21	3,183,934	0.25	2,030,729	0.25
รวมรายได้	1,568,266,658	100.00	1,261,673,461	100.00	811,306,546	100.00
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	498,570,961	31.79	436,607,329	34.61	336,907,630	41.53
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,205,161	0.84	12,079,057	0.96	7,336,426	0.90
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,406,598	0.34	4,890,412	0.39	4,807,536	0.59
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,658,825	0.11	1,478,025	0.12	1,416,074	0.17
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	100,791,013	6.43	98,625,626	7.82	58,565,619	7.22
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	13,559,199	0.86	963,936	0.08	948,924	0.12
ค่าใช้จ่ายในการขาย	122,622,610	7.82	95,739,117	7.59	76,929,935	9.48
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	69,232,335	4.41	56,248,979	4.46	50,115,834	6.18
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	41,323,806	2.63	33,525,108	2.66	23,807,120	2.93
รวมค่าใช้จ่าย	866,370,508	55.24	740,157,589	58.66	560,835,098	69.13
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	701,896,150	44.76	521,515,872	41.34	250,471,448	30.87
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	11,548,283		3,837,874		300,279	
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	75,691,866		28,865,486		38,456,496	
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่ เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	87,240,149		32,703,360		38,756,775	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	789,136,299		554,219,232		289,228,223	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2567 บาท	31 ธันวาคม 2566 บาท	31 ธันวาคม 2565 บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,546,267,171)	505,200,615	223,427,815
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	4,346,348,827	(538,066,972)	(207,877,462)
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>800,081,656</b>	<b>(32,866,357)</b>	<b>15,550,353</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	128,074,315	160,940,672	145,390,319
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี</b>	<b>928,155,971</b>	<b>128,074,315</b>	<b>160,940,672</b>

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

(Management Discussion and Analysis : MD&A)

##### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

##### (ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 1,568.27 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 1,563.24 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 1.71 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้อื่น 3.32 ล้านบาท ทั้งนี้ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 866.37 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 498.57 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 69.23 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 122.62 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 33.83 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 100.79 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 41.32 ล้านบาท

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 701.90 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 87.24 ล้านบาท ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 789.14 ล้านบาท

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 9,338.94 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.0027 บาทต่อหน่วย ในปี 2567 จากการรับรู้รายได้จากผลการดำเนินงานในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ 19 พฤศจิกายน 2567 และบางส่วนจากผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเดิมของกองทรัสต์ที่ปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย ส่งผลให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินการดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

**(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**

**(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)**

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวมทั้งสิ้น 1,563.24 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้น 305.33 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่มีรายได้รวมรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 1,257.91 ล้านบาท และมีรายได้ดอกเบี้ยปี 2567ทั้งสิ้น 1.71 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่มีรายได้ดอกเบี้ยทั้งสิ้น 0.58 ล้านบาท จำนวน 1.13 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้จากผลการดำเนินงานในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ 19 พฤศจิกายน 2567 และบางส่วนจากผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเดิมของกองทรัสต์ที่ปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย

**(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)**

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในปี 2567 รวมทั้งสิ้น 866.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.21 ล้านบาท จากปี 2566 ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 740.16 ล้านบาท

โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 498.57 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 69.23 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 122.62 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 33.83 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 100.79 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้น 41.32 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

**(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์ (Net Property Income)**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 701.90 ล้านบาท โดยในปี 2566 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 521.52 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 180.38 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าที่ดีขึ้นตามจำนวนผู้เข้าใช้บริการศูนย์การค้าที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งการปรับตัวของดอกเบี้ยขาขึ้น

**(4) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ**

ปี 2567 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมรวมทั้งสิ้น 134.62 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 13.21 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 5.41 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.66 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 100.79 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ได้แก่ ค่าผู้ประเมินราคาอิสระและค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีรวมทั้งสิ้น 13.56 ล้านบาท

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	2567	2566	2565
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,205,161	12,079,057	7,336,426
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,406,598	4,890,412	4,807,536
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,658,825	1,478,025	1,416,074
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	100,791,013	98,625,626	58,565,619
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	13,559,199	963,936	948,924

(5) อัตรากำไรขั้นต้น

ปี 2567 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร PROFITABILITY RATIO	2567	2566	2565
อัตรากำไรขั้นต้น	68.11%	65.29%	58.34%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	47.22%	43.82%	33.59%
อัตรากำไรอื่น	0.32%	0.30%	0.33%
อัตรากำไรสุทธิ	44.76%	41.34%	30.87%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	7.52%	8.69%	4.27%

(6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2567 ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวนเงิน 41.32 ล้านบาท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR มีการปรับตัวขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

(7) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 1.64 คิดเป็นจำนวน 106.00 ล้านบาท โดยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินค่าในปี 2567 อยู่ที่ 6,588 ล้านบาท บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach 3 ปีย้อนหลัง

ราคาประเมินทรัพย์สิน(ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด	
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก	6,588.00	6,482.00	6,466.00
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	5,458.90*		

หมายเหตุ : \* ราคาประเมินฯ เพื่อเข้าลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน(EFFICIENCY RATIO)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	5.55	7.76	3.90
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.12	0.18	0.12

(8) ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 4,040.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนที่จำนวน 1,144.53 ล้านบาท อันประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าและบริการ จำนวน 584.83 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าจากผู้เช่า และกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,572.45 ล้านบาท เนื่องจากการกู้ยืมเงินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1.) วงเงินกู้ 1,072.00 ล้านบาท

รายละเอียดการกู้ยืมของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 กองทรัสต์ฯได้เปลี่ยนแหล่งการกู้ยืมเงินเป็นธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) จำนวน 900.00 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 คัดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ไม่เกินร้อยละ 5.25 ต่อปี สำหรับ 3 ปีแรก ปีถัดไปคัดดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2563 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดในเดือนตุลาคม 2571

ต่อมากองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ในปี 2563 เป็นจำนวน 60.00 ล้านบาท ทำให้มียอดคงเหลือเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 840.00 ล้านบาท หักดอกเบี่ยรอดัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือสุทธิจำนวน 833.99 ล้านบาท โดย ณ กองทรัสต์ฯมีเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 50.00 ล้านบาท แต่เนื่องจากในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมโดยปลอดชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ที่ต้องชำระในปี 2565

และปรับตารางการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ตามจำนวนเงินที่ระบุในสัญญา โดยต้องชำระให้เสร็จภายในเดือนธันวาคม 2572

ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ มีการกู้ยืมเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ดังนี้

1.) วงเงินกู้ 1,550.00 ล้านบาท

วงเงินที่เบิกจริง 943.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนพฤศจิกายน 2572

2.) วงเงินกู้ 1,550.00 ล้านบาท

วงเงินที่เบิกจริง 943.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นครั้งแรกในเดือนมีนาคม 2571 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2572

(9) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารเท่ากับ 928.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.94 ของสินทรัพย์รวม โดยแบ่งเป็นเงินสดจำนวน 14.43 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารจำนวน 913.72 ล้านบาท

ทั้งนี้ สภาพคล่องของกองทรัสต์สำหรับปี 2567 มาจากกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 3,546.27 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 4,346.35 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมบางส่วน

ในปี 2567 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 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)		1.29	1.47	1.50
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)		1.34	0.46	0.76
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)		1.17	0.31	0.48
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)		12.06	21.00	8.65
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)		30	17	42
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)		6.79	11.51	9.41
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)		54	32	39

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานกิจกรรมต่างๆในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (หน่วย: บาท)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(3,546,267,171)	505,200,615	223,427,815
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	4,346,348,827	(538,066,972)	(207,877,462)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	800,081,656	(32,866,357)	15,550,353
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	128,074,315	160,940,672	145,390,319
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	928,155,971	128,074,315	160,940,672

(10) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2567 รวม 1.0520 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก (ราคา IPO) และราคาตลาด ณ สิ้นปี 2567 (Closing) อยู่ที่ร้อยละ 10.31% และร้อยละ 9.31% ตามลำดับ โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามรายละเอียดข้อ 7.3

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่าย
01 พ.ย. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	0.2050	28 มี.ค. 2568
01 พ.ย. 2566 - 31 ธ.ค. 2566	0.2050	28 มี.ค. 2567
01 ม.ค. 2567 - 28 ก.พ. 2567	0.1660	24 เม.ย. 2567
01 มี.ค. 2567 - 30 เม.ย. 2567	0.1800	25 ก.ค. 2567
<b>01 พ.ค. 2567 - 30 มิ.ย. 2567</b>	<b>0.1810</b>	<b>12 ก.ย. 2567</b>
01 ก.ค. 2567 - 31 ส.ค. 2567	0.1700	22 พ.ย. 2567
01 ก.ย. 2567 - 31 ต.ค. 2567	0.1500	26 ธ.ค. 2567

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2567	2566	2565	2564	2563	2562	2561	2560	2559	2558	2557*
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	1.052	0.935	0.49	0.1	0.35	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.022
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	1.052	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 (%)	10.31	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	0.00
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	10.31	9.17	4.80	0.98	3.43	9.35	8.98	8.66	8.36	7.60	0.22
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด (11.30 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567)											
(4.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	9.31	8.27	4.34	0.88	3.10	8.44	8.11	7.81	7.55	6.86	0.19
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00	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) (%)	9.31	8.27	4.34	0.88	3.10	8.44	8.11	7.81	7.55	6.86	0.19

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

## 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

### 14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2568 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นจากปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังมีแนวโน้มที่จะเผชิญความเสี่ยงและ ข้อจำกัดสำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลเนื่องจากความเสี่ยงจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ และความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูงและอาจยกระดับความรุนแรงจนส่งผลให้เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ขยายตัวต่ำกว่าที่คาด รวมทั้งภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความเสี่ยงจากแนวโน้มความผันผวนของผลผลิตและระดับ ราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญ

การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว สอดคล้องกับ (1) แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ ระดับปกติมากขึ้น สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นสู่ระดับในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 เช่นเดียวกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทาง ท่องเที่ยวทั่วโลก และการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทย รวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของ ภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง และ การเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 ซึ่งจะส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น และ (2) แนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของ นักท่องเที่ยวชาวไทย ที่ได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมสนับสนุนการท่องเที่ยวอื่น ๆ อย่างต่อเนื่องโดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ดังกล่าวส่งผลให้ภาคบริการที่เกี่ยวข้อง อาทิ ภาคการขนส่ง ภาคบริการที่พักและร้านอาหาร รวมถึงภาคการค้ามีแนวโน้มขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง

### ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่น ๆ

- ไม่มี -

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

31 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปิง เซ็นเตอร์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปิง เซ็นเตอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกริ อิชยพฤษ)

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 ซีอับอิง เซ็นเตอร์ (LHSC)

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท <sup>1</sup>	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,205.16	0.20	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,658.83	0.02	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	5,406.60	0.08	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	100,791.01	1.52	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	11,222.64	0.17	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน <sup>2</sup>	2,336.56	0.04	ไม่เกิน 3.0%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	41,323.81	0.62	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	498,570.96	7.51	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	191,854.94	2.89	ตามที่จ่ายจริง
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>866,370.51</b>	<b>13.05</b>	

- หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 6,635,563,704บาท