

#### ส่วนที่ 4

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งตรวจสอบโดยคุณวิไลพร เซาว์วิวัฒน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9309 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### 13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2566

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า	21,924,000,000	97.15%	11,799,700,000	95.87%	11,506,000,000	98.57%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่า	175,167,106	0.78%	210,818,288	1.71%	114,943,790	0.98%
เงินฝากธนาคาร	2,652,975	0.01%	15,642,589	0.13%	44,844,881	0.38%
ลูกหนี้จากการให้เช่า	442,299,555	1.96%	288,267,719	2.34%	-	0.00%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	1,528	0.00%	953	0.00%	276	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	0.00%	-	0.00%	547,420	0.00%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	23,239,309	0.10%	5,379,465	0.04%	6,070,124	0.05%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>22,567,360,473</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,319,809,014</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,672,406,491</b>	<b>100.00%</b>
<b>หนี้สิน</b>						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	150,830,262	0.67%	221,345,654	1.80%	154,070,224	1.32%
เงินกู้ยืมระยะยาว	10,167,902,375	45.06%	5,779,452,675	46.91%	2,727,876,700	23.37%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	0.00%	-	0.00%	3,060,000,000	26.22%
หนี้สินอื่น	3,149,020	0.01%	11,980,429	0.00%	218,105	0.00%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>10,321,881,657</b>	<b>45.74%</b>	<b>6,012,778,758</b>	<b>48.81%</b>	<b>5,942,165,029</b>	<b>50.91%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>12,245,478,816</b>	<b>54.26%</b>	<b>6,307,030,256</b>	<b>51.19%</b>	<b>5,730,241,462</b>	<b>49.09%</b>

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>						
ทุนจดทะเบียน	11,128,919,458	49.31%	6,051,964,000	49.12%	6,051,964,000	51.85%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	1,116,559,358	4.95%	255,066,256	2.07%	(321,722,538)	-2.76%
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>12,245,478,816</b>	<b>54.26%</b>	<b>6,307,030,256</b>	<b>51.19%</b>	<b>5,730,241,462</b>	<b>49.09%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยการลงทุน</b>	<b>11.6743</b>		<b>11.7248</b>		<b>10.6526</b>	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายการ	วันที่ 1 มกราคม 2566 - วันที่ 31 ธันวาคม 2566		วันที่ 1 มกราคม 2565 - วันที่ 31 ธันวาคม 2565		วันที่ 1 มกราคม 2564 - วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>รายได้จากการลงทุน</b>						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,320,810,549	99.65%	673,508,916	99.62%	18,666,667	95.06%
รายได้ดอกเบี้ย	3,304,371	0.25%	238,932	0.04%	600,419	3.06%
รายได้อื่น	1,342,056	0.10%	2,361,347	0.35%	369,691	1.88%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,325,456,976</b>	<b>100.00%</b>	<b>676,109,195</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,636,777</b>	<b>100.00%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการเช่า	33,366,360	2.52%	37,698,258	5.58%	3,355,214	17.09%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	20,751,738	1.57%	13,227,460	1.96%	7,917,999	40.32%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10,649,210	0.80%	8,846,363	1.31%	7,682,466	39.12%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,660,942	0.13%	1,611,696	0.24%	1,819,382	9.27%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	17,610,867	1.33%	1,291,406	0.19%	1,572,293	8.01%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13,105,967	0.99%	1,585,371	0.23%	2,140,800	10.90%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	279,043,951	21.05%	195,098,604	28.86%	183,645,686	935.21%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>376,189,035</b>	<b>28.38%</b>	<b>259,359,158</b>	<b>38.36%</b>	<b>208,133,840</b>	<b>1059.92%</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>949,267,941</b>	<b>71.62%</b>	<b>416,750,037</b>	<b>61.64%</b>	<b>(188,497,063)</b>	<b>-959.92%</b>
<b>รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	3,032,186		461,359		2,685	
รายการกำไรสุทธิตั้งแต่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	624,626,442		294,057,373		(248,529,372)	
<b>รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>	<b>627,658,628</b>		<b>294,518,732</b>		<b>(248,526,687)</b>	
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,576,926,569</b>		<b>711,268,769</b>		<b>(437,023,750)</b>	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอชโฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2566 บาท	31 ธันวาคม 2565 บาท	31 ธันวาคม 2564 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(8,396,234,904)	237,003,985	89,771,822
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	8,383,245,290	(266,206,277)	(45,785,636)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(12,989,614)	(29,202,292)	43,986,186
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	15,642,589	44,844,881	858,695
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	2,652,975	15,642,589	44,844,881

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis)

### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2566 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,325.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2565 ประมาณร้อยละ 96 หรือประมาณ 649.3 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าปี 2566 ซึ่ง เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2565 ประมาณ 647.3 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”) ที่คลี่คลาย ประกอบกับภาครัฐมีการผ่อนปรนมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2566 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 376.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 259.4 ล้านบาทในปี 2565 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 45 หรือประมาณ 116.8 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นของดอกเบี้ยลอยตัว และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเพื่อลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยาและโรงแรม แกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา รวมถึงมีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เช่น ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และบางส่วนจากการปรับเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ตามขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2566 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 949.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 127.8 หรือประมาณ 532.5 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 627.7 ล้านบาท สำหรับปี 2566 ทำให้โดยรวมปี 2566 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,576.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 711.3 ล้าน

บาทในปี 2565 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 121.7 หรือประมาณ 865.7 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 12,245.5 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.6743 บาทต่อหน่วย

#### 14.1.1 ความสามารถในการทำกำไร

##### รายได้

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ 2 ประเภทได้แก่รายได้ค่าเช่าและรายได้ดอกเบี้ย โดยรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 5 โครงการ ได้แก่ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ,โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา โดยรายได้ค่าเช่าประกอบด้วยค่าเช่าที่ และค่าเช่าที่ผืนแปร (อ้างอิงจากผลประกอบการ)

รายได้ค่าเช่าจากรอบผลประกอบการ ในปี 2566 มีจำนวนเท่ากับ 1,320.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2565 ประมาณร้อยละ 96.1 หรือ 647.3 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ("COVID-19") ที่คลี่คลาย ทำให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

##### ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 376.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 259.4 ล้านบาทในปี 2565 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 45 หรือประมาณ 116.8 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ข้างต้น มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นของดอกเบี้ยลอยตัว และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเพื่อลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา รวมถึงมีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เช่น ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว และบางส่วนจากการปรับเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ตามขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์

##### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

โดยรวมปี 2566 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 949.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 532.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 127.8 ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 627.6 ล้านบาท สำหรับปี 2566 ทำให้โดยรวมปี 2566 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,576.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 711.3 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 121.7 หรือประมาณ 865.7 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตรากำไรขั้นต้น	97.47%	94.40%	82.03%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	92.65%	90.46%	-24.71%
อัตรากำไรอื่น	0.35%	0.39%	5.20%
อัตรากำไรสุทธิ	71.62%	61.64%	-959.9%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	7.75%	6.61%	-3.29%

#### การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ผู้เช่า เพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรม อย่างไรก็ตามในการบริหารจัดการทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าได้ใช้บริการ บริษัท แอล เอช โมดัล แอนด์ โฮเทล จำกัด ให้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมและทำการตลาด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามดูแลจากการประชุมประจำเดือนเพื่อพิจารณาว่าผลการดำเนินงานจะเป็นไปตามเป้าหมายและหากมีข้อขัดข้องที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานประการใด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอความเห็นหรือแนวทางเพื่อให้ผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมนำไปพิจารณา

#### ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม (บาท)	วันที่ 1 มกราคม 2566 - วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	20,751,738
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10,649,210
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,660,942
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	17,610,867

#### 14.1.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	4.21%	3.38%	-1.61%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.06	0.05	0.00

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2566

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2566	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	4,389.5 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน	11 พฤษภาคม 2566
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,883.4 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน	18 กรกฎาคม 2566
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,871.1 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน	18 กรกฎาคม 2566
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยา	3,116.0 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	31 ธันวาคม 2566
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา	6,664.0 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	31 ธันวาคม 2566

**ลูกหนี้จากการให้เช่า**

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รวม 442.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากกองทรัสต์รับรู้ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในปี 2566 ประกอบกับกองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าจากการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

**14.1.3 ความสามารถในการชำระหนี้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 10,321.9 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 150.8 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 10,167.9 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่น 3.1 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 6,012.8 ล้านบาท

**ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง**

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง	4.18	2.23	1.08
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	2.89	1.30	0.29
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	2.99	2.34	NA

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 4.18 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.23 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากเช่าเพิ่มขึ้น จากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่ดีขึ้นและจากการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ 2.89 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.30 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากเช่าเพิ่มขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่ดีขึ้นและจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

กองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ 2.99 เท่าเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่อยู่ที่ 2.34 เท่า เนื่องจากกองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้น จากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่ดีขึ้นและจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

#### 14.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

##### 14.1.4.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 2.6 ล้านบาท ในขณะที่เงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 175.2 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อเงินทุน (Gearing ratio) (เท่า)	0.91	0.95	0.96
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.84	0.95	1.04
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	4.40	3.14	-0.03

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2566 บาท	31 ธันวาคม 2565 บาท	31 ธันวาคม 2564 บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(8,396,234,904)	237,003,985	89,771,822
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	8,383,245,290	(266,206,277)	(45,785,636)
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(12,989,614)</b>	<b>(29,202,292)</b>	<b>43,986,186</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	15,642,589	44,844,881	858,695
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี</b>	<b>2,652,975</b>	<b>15,642,589</b>	<b>44,844,881</b>

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสดจำนวนประมาณ 8,383.2 ล้านบาทจากเงินสดรับที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนและเงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อลงทุนในทรัพย์สินโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิในปี 2566 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 8,396 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

#### 14.1.4.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับในปี 2566 จำนวนประมาณ 31.89 ล้านบาท

#### 14.1.4.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมระหว่างปี 2566 จำนวน 4,440 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

#### 14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 1,576.9 ล้านบาท โดยมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวนประมาณ 624.6 ล้านบาท ซึ่งมาจากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดดำเนินงานปี 2566 ได้อยู่ที่ 1.15 บาท ซึ่งการจ่ายประโยชน์ผลตอบแทนดังกล่าวสอดคล้องกับเกณฑ์การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีที่ได้ปรับปรุงรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยหักออกจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ LHHOTEL ซึ่งเป็นการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

#### ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลปี 2566

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2566
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	1.150
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	1.150
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	11.50
(3.2) อัตราการแบ่งส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	11.50
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 28 ธันวาคม 2566* (11.90 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566)	



ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2566
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	9.66%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	9.66%

หมายเหตุ: \*คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

## 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 - 3.2 ซึ่งฟื้นตัวขึ้นจากปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จากแนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ฟื้นตัวใกล้เคียงกับก่อนการระบาดของโควิด-19 และได้ประโยชน์จากนโยบายภาครัฐในการยกเว้นการตรวจลงตราให้กับกลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศสำคัญ เช่น จีน รัสเซีย อินเดีย และไต้หวัน รวมถึงการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

อ้างอิงจากข้อมูล CBRE Research คาดว่านโยบายรัฐบาลจะดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติมากขึ้น จากการเปิดตัวโครงการ Free visa เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวจากประเทศเป้าหมาย เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวและสร้างรายได้จากการท่องเที่ยว โดยในปี 2567 คาดว่ารัฐบาลจะให้ความสำคัญในการสร้างรายได้จากนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศมากกว่าปีก่อน สำหรับนักท่องเที่ยวจีนคาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2567 แต่อาจจะไม่กลับไปเทียบเท่าระดับที่เคยเกิดขึ้นในปี 2562 การท่องเที่ยวภายในประเทศจึงยังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจโรงแรม

ทั้งนี้ เหตุการณ์ตามข้างต้นเป็นเพียงการคาดการณ์ ผู้ลงทุนควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

## รายงานความเห็นของทรัสต์

29 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม) (นายเกร์ อิชชัยพฤษณ์)

ทรัสต์