

## ส่วนที่ 4

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

งบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดยคุณวิไลพร เขาวัววิวัฒน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9309 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

##### 13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2567

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	22,702,000,000	96.16%	21,924,000,000	97.15%	11,799,700,000	95.78%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	269,354,523	1.14%	175,167,106	0.78%	210,818,288	1.71%
เงินฝากธนาคาร	10,052,327	0.04%	2,652,975	0.01%	15,642,589	0.13%
ลูกหนี้จากการให้เช่า	611,474,722	2.59%	442,299,555	1.96%	288,267,719	2.34%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	7,033	0.00%	1,528	0.00%	953	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	14,792,958	0.07%	23,239,309	0.10%	5,379,465	0.04%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>23,607,681,563</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,567,360,473</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,319,809,014</b>	<b>100.00%</b>
<b>หนี้สิน</b>						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	82,578,947	0.35%	150,830,262	0.67%	221,345,654	1.80%
เงินกู้ยืมระยะยาว	9,946,266,883	42.13%	10,167,902,375	45.06%	5,779,452,675	46.91%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินอื่น	30,377,148	0.13%	3,149,020	0.01%	11,980,429	0.10%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>10,059,222,978</b>	<b>42.61%</b>	<b>10,321,881,657</b>	<b>45.74%</b>	<b>6,012,778,758</b>	<b>48.81%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>13,548,458,585</b>	<b>57.39%</b>	<b>12,245,478,816</b>	<b>54.26%</b>	<b>6,307,030,256</b>	<b>51.19%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>						
ทุนจดทะเบียน	11,128,919,458	47.14%	11,128,919,458	49.31%	6,051,964,000	49.12%

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	2,419,539,127	10.25%	1,116,559,358	4.95%	255,066,256	2.07%
สินทรัพย์สุทธิ	13,548,458,585	57.39%	12,245,478,816	54.26%	6,307,030,256	51.19%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยการลงทุน	12.9165		11.6743		11.7248	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายการ	วันที่ 1 มกราคม 2567 - วันที่ 31 ธันวาคม 2567		วันที่ 1 มกราคม 2566 - วันที่ 31 ธันวาคม 2566		วันที่ 1 มกราคม 2565 - วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>รายได้จากการลงทุน</b>						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,351,351,372	99.93%	1,320,810,549	99.65%	673,508,916	99.62%
รายได้ดอกเบี้ย	903,623	0.04%	3,304,371	0.25%	238,932	0.04%
รายได้อื่น	647,860	0.03%	1,342,056	0.10%	2,361,347	0.35%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,352,902,855</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,325,456,976</b>	<b>100.00%</b>	<b>676,109,195</b>	<b>100.00%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการเช่า	40,716,029	1.73%	33,366,360	2.52%	37,698,258	5.58%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	26,986,577	1.15%	20,751,738	1.57%	13,227,460	1.96%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17,541,275	0.75%	10,649,210	0.80%	8,846,363	1.31%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,032,769	0.13%	1,660,942	0.13%	1,611,696	0.24%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,380,992	0.14%	17,610,867	1.33%	1,291,406	0.19%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,304,428	0.18%	13,105,967	0.99%	1,585,371	0.23%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	462,540,015	19.66%	279,043,951	21.05%	195,098,604	28.86%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>558,502,085</b>	<b>23.74%</b>	<b>376,189,035</b>	<b>28.38%</b>	<b>259,359,158</b>	<b>38.36%</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>1,794,400,770</b>	<b>76.26%</b>	<b>949,267,941</b>	<b>71.62%</b>	<b>416,750,037</b>	<b>61.64%</b>
<b>รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5,566,031		3,032,186		461,359	
รายการกำไรสุทธิตั้งแต่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	777,450,648		624,626,442		294,057,373	
<b>รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>	<b>783,016,679</b>		<b>627,658,628</b>		<b>294,518,732</b>	
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>2,577,417,449</b>		<b>1,576,926,569</b>		<b>711,268,769</b>	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2567 บาท	31 ธันวาคม 2566 บาท	31 ธันวาคม 2565 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,024,623,842	(8,396,234,904)	237,003,985
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,017,224,490)	8,383,245,290	(266,206,277)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	7,399,352	(12,989,614)	(29,202,292)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	2,652,975	15,642,589	44,844,881
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	10,052,327	2,652,975	15,642,589

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis)

### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 2,352.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2566 ประมาณร้อยละ 78 หรือประมาณ 1,027.4 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าปี 2567 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2566 ประมาณ 1,030.5 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้ค่าเช่าเต็มปีของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยาและโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในช่วงไตรมาสที่ 4 ปีก่อนหน้า และบางส่วนจากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเดิมของกองทรัสต์ที่ปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ หากเปรียบเทียบผลการดำเนินงานจริงกับประมาณการโดยอ้างอิงรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่จัดทำโดยผู้สอบบัญชี ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ คาดการณ์รายได้รวมจากการให้เช่า (รายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ผันแปร) ภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมอยู่ที่ 1,827 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าเกิดขึ้นจริงอยู่ที่ 2,351 ล้านบาท รายได้ที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการประมาณ 524 ล้านบาทหรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 29 จึงส่งผลให้กำไรสุทธิของกองทรัสต์ของปี 2567 สูงกว่าที่ประมาณการ

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นประมาณ 558.50 ล้านบาท เปรียบเทียบจากงวดปีก่อน ที่มีประมาณ 376.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ประมาณ 182.31 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเพื่อลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และบางส่วนจากการปรับเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และค่าใช้จ่ายนายทะเบียนตามขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ทำให้ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 1,794.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 89.03 หรือประมาณ 845.13 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 783.02 ล้านบาท สำหรับปี

2567 ทำให้โดยรวมปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,577.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 1,576.93 ล้านบาทในปี 2566 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 63.45 หรือประมาณ 1,000.49 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 13,548.46 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.9165 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ หากพิจารณากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ที่ได้มีการปรับปรุงรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รวมถึงปรับปรุงรายการการหักภาระในการชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ในปี 2567 จำนวน 248.78 ล้านบาท ตามที่ได้เปิดเผยในรายงานประจำปี 2566 ในหัวข้อ 2.6 เรื่องการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของปี 2567 อยู่ที่ 1,551 ล้านบาท ทำให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์สูงกว่าประมาณการตามที่ได้แสดงในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ที่คาดว่าจะอยู่ที่ 1.10 บาทต่อหน่วย โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงในรอบผลการดำเนินงานปี 2567 อยู่ที่ 1.3325 บาทต่อหน่วยมากกว่าที่ประมาณการ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 90.10 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

#### 14.1.1 ความสามารถในการทำกำไร

##### รายได้

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 5 โครงการได้แก่ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ,โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปนซ์ พัทยา โดยรายได้ค่าเช่าประกอบด้วยค่าเช่าที่ และค่าเช่าผันแปร (อ้างอิงจากผลประกอบการ)

รายได้ค่าเช่าจากรอบผลประกอบการ ในปี 2567 มีจำนวนเท่ากับ 2,351.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2566 ประมาณร้อยละ 78 หรือ 1,030.5 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้เต็มปีของโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปนซ์ พัทยา (ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) และจากปัจจัยสนับสนุนจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยในปีที่ผ่านมาจำนวนมาก ทำให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

##### ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นประมาณ 558.50 ล้านบาท เปรียบเทียบจากงวดปีก่อน ที่มีประมาณ 376.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ประมาณ 182.31 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเพื่อลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปนซ์ พัทยา และบางส่วนจากการปรับเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และนายทะเบียนตามขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์

##### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

โดยรวมปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 1,794.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 845.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.03 ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 783.02 ล้านบาท ทำให้โดยรวมปี 2567 ระหว่างรอบ

ผลประกอบการ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,577.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 1,576.93 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 63.45 หรือประมาณ 1,000.49 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตรากำไรขั้นต้น	98.27%	97.47%	94.40%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	95.92%	92.65%	90.46%
อัตรากำไรอื่น	0.07%	0.35%	0.39%
อัตรากำไรสุทธิ	76.26%	71.62%	61.64%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	13.24%	7.75%	6.61%

#### การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

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

#### ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม (บาท)	วันที่ 1 มกราคม 2567 - วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	26,986,577
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17,541,275
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,032,769
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,380,992

#### 14.1.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	7.60%	4.21%	3.38%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.10	0.06	0.05

ตารางราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (Income Approach) ปี 2567

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2567	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	4,506 ล้านบาท	บริษัท เอเซีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	10 พฤษภาคม 2567
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,900 ล้านบาท	บริษัท เอเซีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	17 กรกฎาคม 2567
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,928 ล้านบาท	บริษัท เอเซีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	17 กรกฎาคม 2567
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยา	3,247 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	30 ธันวาคม 2567
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา	7,121 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	30 ธันวาคม 2567

**ลูกหนี้จากการให้เช่า**

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวม 611.47 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากกองทรัสต์รับรู้ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในปี 2567 ประกอบกับกองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าเต็มปีของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

**14.1.3 ความสามารถในการชำระหนี้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 10,059.22 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 10,321.9 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและดอกเบี้ยค้ำจ่ายรวมประมาณ 82.58 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 9,946.27 ล้านบาท และหนี้สินอื่น 30.38 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง	8.02	4.18	2.23
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	5.50	2.89	1.30
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	3.85	2.99	2.34

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 8.02 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 4.18 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ 5.50 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.89 เท่า ณ สาเหตุหลักมาจากในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีรายการลูกหนี้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่ดีขึ้นและจากการรับรู้รายได้เต็มปีของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยาและโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ที่ทางกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในช่วงปลายปี 2566

โดยกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ 3.85 เท่าเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่อยู่ที่ 2.99 เท่า เนื่องจากกองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่ดีขึ้นและการรับรู้รายได้เต็มปีของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเตช พัทยา ที่ทางกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในช่วงปลายปี 2566

#### 14.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

##### 14.1.4.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 10.05 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ มีจำนวนทั้งสิ้น 269.35 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้น (Gearing ratio) (เท่า)	0.89	0.91	0.95
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.74	0.84	0.95
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	4.88	4.40	3.14

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2567 บาท	31 ธันวาคม 2566 บาท	31 ธันวาคม 2565 บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,024,623,842	(8,396,234,904)	237,003,985
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,017,224,490)	8,383,245,290	(266,206,277)
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>7,399,352</b>	<b>(12,989,614)</b>	<b>(29,202,292)</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	2,652,975	15,642,589	44,844,881
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี</b>	<b>10,052,327</b>	<b>2,652,975</b>	<b>15,642,589</b>

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนประมาณ 2,024.62 ล้านบาทโดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,577.42 ล้านบาท

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนทั้งสิ้น 2,017 ล้านบาท ประกอบด้วยการจ่ายดอกเบี้ย 494.01 ล้านบาท การจ่ายเงินกู้ระยะยาว 248.78 ล้านบาท และการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 1,274.44 ล้านบาท

#### 14.1.4.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับในปี 2567 จำนวน 40 ล้านบาท

#### 14.1.4.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมระหว่างปี 2567

#### 14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 2,577 ล้านบาท โดยมีรายการจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน จำนวนประมาณ 777.45 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดดำเนินงานปี 2567 อยู่ที่ 1.3325 บาท ซึ่งการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 90.10 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวสอดคล้องกับเกณฑ์การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปี ได้มีการปรับปรุงรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน โดยหักออกจากกำไรสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รวมถึงปรับปรุงรายการการหักภาระในการชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ในปี 2567 จำนวน 248.78 ล้านบาท ตามที่ได้เปิดเผยในรายงานประจำปี 2566 ในหัวข้อ 2.6 เรื่องการกู้ยืมเงิน

โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงในรอบผลการดำเนินงานปี 2567 สูงกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ 1.10 บาทต่อหน่วย โดยหลักมาจากปัจจัยสนับสนุนของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2567 ที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก ส่งผลให้ผลการดำเนินงานโครงการโรงแรมภายใต้กองทรัสต์ปี 2567 ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้รายได้รวมของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงดีกว่าที่คาด อ้างอิงรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คาดการณ์รายได้รวมจากการให้เช่า (รายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ผันแปร) อยู่ที่ 1,827 ล้านบาท รายได้รวมจากการให้เช่าเกิดขึ้นจริงอยู่ที่ 2,351 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 524 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 29 จึงส่งผลให้กำไรสุทธิของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นกว่าที่ประมาณการและเมื่อพิจารณารายการปรับปรุงจากการหักคืนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินต้นก่อนกำหนดตามที่ได้เปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าประกอบกับพิจารณาสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ภาพรวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในปี 2567 จึงดีกว่าที่คาดค่อนข้างมาก

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปี 2567

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2567
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	<b>1.3325</b>
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	<b>1.3325</b>
(3) อัตราอรรถประโยชน์เมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	<b>13.33%</b>
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	<b>13.33%</b>
(4) อัตราอรรถประโยชน์เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายสุดท้ายสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (เพิ่มทุนครั้งที่ 2)* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	<b>13.33%</b>
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	<b>13.33%</b>

หมายเหตุ: \*คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

**14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)**

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 – 3.3 ซึ่งฟื้นตัวขึ้นจากปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จากแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นสะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นและแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากรายจ่ายด้านการเดินทางท่องเที่ยวทั่วโลกและการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทยรวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่าและการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 รวมถึงการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

ทั้งนี้ เหตุการณ์ตามข้างต้นเป็นเพียงการคาดการณ์ ผู้ลงทุนควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุน โดยกองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงเพิ่มเติมที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมภายใต้กองทรัสต์และอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานรวมถึงฐานะการเงินของกองทรัสต์ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

## รายงานความเห็นของทรัสต์

31 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 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<sup>th</sup>- 8<sup>th</sup> SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM 