

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินประจำปี 2563 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ็อบปิ้ง เซ็นเตอร์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2563

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ็อบปิ้ง เซ็นเตอร์

รายการสินทรัพย์	2563		2562		2561	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6,446,956,637	92.07%	6,484,244,063	90.07%	6,457,262,387	91.18%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	287,829,328	4.11%	562,921,807	7.82%	451,210,468	6.37%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	160,359,447	2.29%	97,402,788	1.35%	92,383,461	1.30%
จากดอกเบี้ย	2,450	0.00%	5,087	0.00%	1,088,135	0.02%
จากการให้เช่าและบริการ	89,716,085	1.28%	45,646,530	0.63%	58,023,967	0.82%
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9,671,186	0.14%	3,000	0.00%	186,619	0.00%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,149,670	0.02%	981,650	0.01%	1,212,378	0.02%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	10,191,516	0.14%
สินทรัพย์อื่น - สุทธิ	6,232,960	0.09%	7,636,986	0.11%	10,024,805	0.14%
รวมสินทรัพย์	7,001,917,763	100.00%	7,198,841,911	100.00%	7,081,583,736	100.00%
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้า	26,401,496	0.38%	42,926,811	0.60%	50,566,814	0.71%
เจ้าหนี้อื่น	4,685,807	0.07%	5,691,649	0.08%	7,860,911	0.11%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,634,925	0.18%	16,627,867	0.23%	42,850,977	0.61%
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,396,449	0.02%	4,784,616	0.07%	5,147,083	0.07%
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	279,204,311	3.99%	311,861,408	4.33%	291,658,132	4.12%

รายการสินทรัพย์	2563		2562		2561	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
เงินกู้ยืมระยะยาว	836,104,717	11.94%	900,000,000	12.50%	900,000,000	12.71%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,859,220	0.03%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินอื่น	7,788,539	0.11%	11,661,287	0.16%	11,295,827	0.16%
รวมหนี้สิน	1,170,075,464	16.71%	1,293,553,638	17.97%	1,309,379,744	18.49%
สินทรัพย์สุทธิ	5,831,842,299	83.29%	5,905,288,273	82.03%	5,772,203,992	81.51%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	4,978,259,940	71.10%	4,978,259,940	69.15%	4,978,259,940	70.30%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	853,582,359	12.19%	927,028,333	12.88%	793,944,052	11.21%
สินทรัพย์สุทธิ	5,831,842,299	83.29%	5,905,288,273	82.03%	5,772,203,992	81.51%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	11.9489		12.0994		11.8267	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ็อบปิ้ง เซ็นเตอร์

งบกำไรขาดทุน	2563		2562		2561	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	658,233,691	98.48%	1,309,536,474	99.19%	1,296,804,235	99.45%
รายได้ดอกเบี้ย	4,028,930	0.60%	9,019,957	0.68%	5,734,069	0.44%
รายได้อื่น	6,105,235	0.91%	1,738,260	0.13%	1,401,197	0.11%
รวมรายได้	668,367,856	100.00%	1,320,294,691	100.00%	1,303,939,501	100.00%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	269,062,291	40.26%	441,849,433	33.47%	469,344,349	35.99%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,468,513	1.12%	7,447,065	0.56%	7,292,210	0.56%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,902,713	0.73%	4,909,626	0.37%	4,878,814	0.37%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,544,153	0.23%	1,922,408	0.15%	1,921,745	0.15%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	46,284,563	6.93%	83,602,385	6.33%	77,188,024	5.92%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,017,874	0.15%	979,150	0.07%	2,787,019	0.21%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	51,095,752	7.64%	103,243,473	7.82%	100,551,520	7.71%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	55,703,273	8.33%	72,970,915	5.53%	80,010,794	6.14%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24,296,909	3.64%	29,250,000	2.22%	40,993,640	3.14%
รวมค่าใช้จ่าย	461,376,041	69.03%	746,174,455	56.52%	784,968,115	60.20%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	206,991,815	30.97%	574,120,236	43.48%	518,971,386	39.80%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น	212,574		20,610		(52,646)	0.00%

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้น	(58,580,924)		26,997,483		29,656,170	2.27%
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(58,368,350)		27,018,093		29,603,524	2.27%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148,623,465		601,138,329		548,574,910	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2563 (บาท)	2562 (บาท)	2561 (บาท)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด รายได้จากการลงทุนสุทธิ	206,991,815	574,120,236	518,971,386
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	212,574	20,610	(52,646)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	(58,580,924)	26,997,483	29,656,170
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148,623,465	601,138,329	548,574,910
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างปี/งวด จำนวน 488,064,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท	-	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(222,069,439)	(468,054,048)	(439,258,231)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด (ลดลง)	(73,445,974)	133,084,281	109,316,679
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	5,905,288,273	5,772,203,992	5,662,887,313
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	5,831,842,299	5,905,288,273	5,772,203,992

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 668.37 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 658.23 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 4.03 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้อื่น 6.11 ล้านบาท ทั้งนี้ ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 461.38 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 269.06 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 55.70 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 51.10 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 14.93 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 46.28 ล้านบาท กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 206.99 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์รับรู้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจริงและขาดทุนยังไม่

เกิดขึ้นจริงรวมทั้งสิ้น (58.37) ล้านบาท ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 148.62 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 5,831.84 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.9489 บาทต่อหน่วย ในปี 2563 กองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาด - โควิด-19 ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ได้ปิดบริการตั้งแต่ 22 มีนาคม 2563 ถึง 16 พฤษภาคม 2563 ตามประกาศราชกิจจานุเบกษา แห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 ฉบับที่ 7 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ซึ่งหลังจากกองทรัสต์ได้เปิดดำเนินงานเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2563 ได้ดำเนินการตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข ในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โควิด-19 อย่างเคร่งครัด

(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวมทั้งสิ้น 658.23 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 ที่มีรายได้รวมรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 1,309.54 ล้านบาท และมีรายได้ดอกเบี้ยปี 2563 ทั้งสิ้น 4.03 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 4.99 ล้านบาท โดยในปี 2562 มีรายได้ดอกเบี้ยทั้งสิ้น 9.02 ล้านบาท

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผลการดำเนินงานในปี 2563 และ 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในปี 2563 รวมทั้งสิ้น 461.38 ล้านบาท ลดลง 284.80 ล้านบาท จากปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 746.17 ล้านบาท

โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 269.06 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 55.70 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 51.10 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 14.93 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 46.28 ล้านบาท

(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์ (Net Property Income)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 206.99 ล้านบาท โดยในปี 2562 มีกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน 574.12 ล้านบาท กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ ลดลง 367.13 ล้านบาท

(4) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ปี 2563 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมรวมทั้งสิ้น 61.22 ล้านบาท ประกอบด้วย ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 7.47 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 4.90 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.54 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวม 46.28 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ได้แก่ ค่าผู้ประเมินราคาอิสระและค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีรวมทั้งสิ้น 1.02 ล้านบาท

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	2563	2562	2561
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,468,513	7,447,065	7,292,210
ค่าธรรมเนียมทราสต์	4,902,713	4,909,626	4,878,814
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,544,153	1,922,408	1,921,745
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	46,284,563	83,602,385	77,188,024
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,017,874	979,150	2,787,019

(5) อัตรากำไรขั้นต้น

ปี 2563 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร PROFITABILITY RATIO	2563	2562	2561
อัตรากำไรขั้นต้น	60.66%	67.08%	64.36%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	35.14%	46.08%	43.18%
อัตรากำไรอื่น	1.52%	0.81%	0.55%
อัตรากำไรสุทธิ	31.45%	43.84%	40.02%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	3.55%	9.72%	8.99%

(6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2563 ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวนเงิน 24.30 ล้านบาท

(7) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินเพิ่มสูงขึ้นอัตราร้อยละ 0.06 คิดเป็นจำนวน 4 ล้านบาทโดยมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินค่าในปี 2563 อยู่ที่ 6,493 ล้านบาท โดย บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach 3 ปีย้อนหลัง

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2562 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2561 (ล้านบาท)
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (31 ธันวาคม 2563)	บริษัท เอเชีย แอปไพร์ จำกัด จำกัด (15 สิงหาคม 2562)	บริษัท เอเชีย แอปไพร์ จำกัด จำกัด (15 สิงหาคม 2561)
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	6,493.00	6,489.00	6,463.00

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.96%	7.98%	7.33%
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.09	0.18	0.18

(8) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,170.08 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.55 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่จำนวน 1,293.55 ล้านบาท อันประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าและบริการ จำนวน 279.20 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าจากผู้เช่า และกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 836.10 ล้านบาท

รายละเอียดการกู้ยืมของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 กองทรัสต์ได้เปลี่ยนแหล่งการกู้ยืมเงินเป็น ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) จำนวน 900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 คัดลอกเบี้ยในอัตราคงที่ไม่เกินร้อยละ 5.25 ต่อปี สำหรับ 3 ปีแรก ปีถัดไปคัดลอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2563 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดในเดือนตุลาคม 2571

กองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ในปี 2563 เป็นจำนวน 60 ล้านบาท ทำให้มียอดคงเหลือ เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 840 ล้านบาท หักดอกเบี้ยรอดักบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวน 3.89 ล้านบาท กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือสุทธิจำนวน 836.10 ล้านบาท

(9) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารเท่ากับ 160.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.29 ของสินทรัพย์รวม โดยแบ่งเป็นเงินสด 3.05 ล้านบาท และเงินฝากธนาคาร 157.31 ล้านบาท

ทั้งนี้ สภาพคล่องของกองทรัสต์สำหรับปี 2563 มาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 373.53 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 310.57 ล้านบาท

ในปี 2563 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 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.67	1.82	1.53
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.78	0.36	0.37
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.48	0.25	0.23
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	7.34	28.69	22.35
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	50	13	16
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	10.19	10.29	9.28
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	36	35	39

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่างในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (หน่วย: บาท)	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	373,528,564	503,044,608	662,843,505
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(310,571,905)	(498,025,281)	(659,749,844)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	62,956,659	5,019,327	3,093,661
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	97,402,788	92,383,461	89,289,800
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	160,359,447	97,402,788	92,383,461

(10) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2563 รวม 0.3500 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก (ราคา IPO) และราคาตลาด ณ สิ้นปี 2563 (Closing) อยู่ที่ร้อยละ 3.43 และร้อยละ 3.07 ตามลำดับ โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามรายละเอียดข้อ 7.3

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1 มกราคม 2563 – 28 กุมภาพันธ์ 2563	0.1000	30 เมษายน 2563
1 มีนาคม 2562 – 31 สิงหาคม 2563	0.1000	5 พฤศจิกายน 2563
1 กันยายน 2563 – 31 ตุลาคม 2563	0.1000	30 ธันวาคม 2563
1 พฤศจิกายน 2563 – 31 ธันวาคม 2563	0.0500	19 มีนาคม 2564

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2563	2562	2561	2560	2559	2558	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธ.ค. 2557 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2557
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.350	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.022
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.350	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.022
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (%) (10.20 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2557)							
(3.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	3.43%	9.35%	8.98%	8.66%	8.36%	7.60%	0.22%
(3.2) อัตราการแบ่งส่วนทุน (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1) + (3.2) (%)	3.43%	9.35%	8.98%	8.66%	8.36%	7.60%	0.22%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (11.40 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)							
(4.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	3.07%	8.37%	8.04%	7.75%	7.48%	6.80%	0.19%

(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วน (%)	(%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1) + (4.2)	(%)	3.07	8.37%	8.04%	7.75%	7.48%	6.80%	0.19%

*คำนวณจากจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลงทุน 1 ปีย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์ ณ ราคาเสนอขายครั้งแรก

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 ถึง 3.5 ปรับตัวขึ้นจากปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ (3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชน ในประเทศ และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 5.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 ถึง 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ (2) แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐครัวเรือนและภาคธุรกิจท่ามกลางตลาดแรงงานและกิจกรรมทางธุรกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ (4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และ (5) ความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลก

14.2.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -



รายงานความเห็นของทรัสต์

10 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์อิง เซ็นเตอร์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์อิง เซ็นเตอร์ ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์
จัดการกองทุน แอสต์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่
ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด


(นางทิพาพรหม ภักทรวิกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ (LHSC)

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,468.51	0.13	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,544.15	0.03	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทราสตี	4,902.71	0.08	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	46,284.56	0.79	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,017.87	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24,296.91	0.41	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	269,062.29	4.58	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	106,799.02	1.82	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	461,376.04	7.86	

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิตัวเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 5,881,077,692 บาท