

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงินประจำปี 2564 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีออปปิ้ง เซ็นเตอร์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2564

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซีออปปิ้ง เซ็นเตอร์

รายการสินทรัพย์	2564		2563		2562	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6,413,413,787	92.88%	6,446,956,637	92.07%	6,484,244,063	90.07%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	223,762,659	3.24%	287,829,328	4.11%	562,921,807	7.82%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	145,390,319	2.11%	160,359,447	2.29%	97,402,788	1.35%
จากดอกเบี้ย	1,906	0.00%	2,450	0.00%	5,087	0.00%
จากการให้เช่าและบริการ	104,581,713	1.51%	89,716,085	1.28%	45,646,530	0.63%
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	11,382,638	0.16%	9,671,186	0.14%	3,000	0.00%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	738,360	0.01%	1,149,670	0.02%	981,650	0.01%
สินทรัพย์อื่น - สุทธิ	5,661,486	0.08%	6,232,960	0.09%	7,636,986	0.11%
รวมสินทรัพย์	6,904,932,868	100.00%	7,001,917,763	100.00%	7,198,841,911	100.00%

รายการสินทรัพย์	2564		2563		2562	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้า	23,919,486	0.35%	26,401,496	0.38%	42,926,811	0.60%
เจ้าหนี้อื่น	6,024,163	0.09%	4,685,807	0.07%	5,691,649	0.08%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,116,181	0.12%	12,634,925	0.18%	16,627,867	0.23%
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	13,641,487	0.20%	1,396,449	0.02%	4,784,616	0.07%
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	259,195,158	3.75%	279,204,311	3.99%	311,861,408	4.33%
เงินกู้ยืมระยะยาว	832,240,018	12.05%	836,104,717	11.94%	900,000,000	12.50%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,547,139	0.02%	1,859,220	0.03%	-	0.00%
หนี้สินอื่น	4,171,988	0.06%	7,788,539	0.11%	11,661,287	0.16%
รวมหนี้สิน	1,148,855,620	16.64%	1,170,075,464	16.71%	1,293,553,638	17.97%
สินทรัพย์สุทธิ	5,756,077,248	83.36%	5,831,842,299	83.29%	5,905,288,273	82.03%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายละ	4,978,259,940	72.10%	4,978,259,940	71.10%	4,978,259,940	69.15%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	777,817,308	11.26%	853,582,359	12.19%	927,028,333	12.88%
สินทรัพย์สุทธิ	5,756,077,248	83.36%	5,831,842,299	83.29%	5,905,288,273	82.03%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	11.7936		11.9489		12.0994	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซีอับบีจี เซ็นเตอร์

งบกำไรขาดทุน	2564		2563		2562	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	381,989,077	98.74%	658,233,691	98.48%	1,309,536,474	99.19%
รายได้ดอกเบี้ย	1,215,394	0.31%	4,028,930	0.60%	9,019,957	0.68%
รายได้อื่น	3,647,853	0.94%	6,105,235	0.91%	1,738,260	0.13%
รวมรายได้	386,852,324	100.00%	668,367,856	100.00%	1,320,294,691	100.00%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	203,697,048	52.65%	269,062,291	40.26%	441,849,433	33.47%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,312,571	1.89%	7,468,513	1.12%	7,447,065	0.56%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,795,343	1.24%	4,902,713	0.73%	4,909,626	0.37%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,535,010	0.40%	1,544,153	0.23%	1,922,408	0.15%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	29,623,767	7.66%	46,284,563	6.93%	83,602,385	6.33%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,037,677	0.27%	1,017,874	0.15%	979,150	0.07%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	31,906,273	8.25%	51,095,752	7.64%	103,243,473	7.82%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	49,266,865	12.74%	55,703,273	8.33%	72,970,915	5.53%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	23,290,315	6.02%	24,296,909	3.64%	29,250,000	2.22%
รวมค่าใช้จ่าย	352,464,869	91.11%	461,376,041	69.03%	746,174,455	56.52%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	34,387,455	8.89%	206,991,815	30.97%	574,120,236	43.48%
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	16,883		212,574		20,610	
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(36,959,684)		(58,580,924)		26,997,483	
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(36,942,801)		(58,368,350)		27,018,093	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(2,555,346)		148,623,465		601,138,329	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอช
 ซ็อบปิง เซ็นเตอร์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2564 (บาท)	2563 (บาท)	2562 (บาท)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี กำไรจากการลงทุนสุทธิ	34,387,455	206,991,815	574,120,236
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	16,883	212,574	20,610
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(36,959,684)	(58,580,924)	26,997,483
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(2,555,346)	148,623,465	601,138,329
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างปี จำนวน 488,064,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท	-	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(73,209,705)	(222,069,439)	(468,054,048)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ปี(ลดลง)	(75,765,051)	(73,445,974)	133,084,281
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	5,831,842,299	5,905,288,273	5,772,203,992
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	5,756,077,248	5,831,842,299	5,905,288,273

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน
 ทั้งสิ้น 386.85 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 381.99 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 1.22 ล้านบาท และเป็น
 ส่วนของรายได้อื่น 3.65 ล้านบาท ทั้งนี้ ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 352.46 ล้านบาท โดย
 เป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 203.70 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 49.27 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการ
 ขาย 31.91 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 14.68 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 29.62
 ล้านบาท กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 34.39 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุน
 สุทธิจากเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 36.94 ล้านบาท ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์จากการดำเนินงานลดลง 2.56 ล้านบาท
 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 5,756.08 ล้านบาท หรือเท่ากับ
 11.7936 บาทต่อหน่วย ในปี 2564 กองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด - 19 ซึ่งมีผลกระทบ
 ต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ได้ปิดบริการตั้งแต่วันที่
 12 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 สิงหาคม 2564 ตามประกาศราชกิจจานุเบกษาแห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการ

ในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ.2548 ฉบับที่ 27 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2564 ซึ่งหลังจากกองทรัสต์ได้เปิดดำเนินงานเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2564 ได้ดำเนินการตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข ในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างเคร่งครัด

(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวมทั้งสิ้น 381.99 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2563 ที่มีรายได้รวมรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 658.23 ล้านบาท และมีรายได้ดอกเบี้ยปี 2564 ทั้งสิ้น 1.22 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 2.81 ล้านบาท โดยในปี 2562 มีรายได้ดอกเบี้ยทั้งสิ้น 4.03 ล้านบาท

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผลการดำเนินงานในปี 2564 และ 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในปี 2564 รวมทั้งสิ้น 352.47 ล้านบาท ลดลง 108.91 ล้านบาท จากปี 2563 ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 461.38 ล้านบาท

โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 203.70 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 49.27 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 31.91 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 14.68 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 29.62 ล้านบาท

(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์ (Net Property Income)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 34.39 ล้านบาท โดยในปี 2563 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 206.99 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ ลดลง 172.60 ล้านบาท

(4) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ปี 2564 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมรวมทั้งสิ้น 44.30 ล้านบาท ประกอบด้วย ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 7.31 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 4.80 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.53 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวม 29.62 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ได้แก่ ค่าผู้ประเมินราคาอิสระและค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีรวมทั้งสิ้น 1.04 ล้านบาท

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	2564	2563	2562
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,312,571	7,468,513	7,447,065
ค่าธรรมเนียมทรีดี	4,795,343	4,902,713	4,909,626
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,535,010	1,544,153	1,922,408
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	29,623,767	46,284,563	83,602,385
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,037,677	1,017,874	979,150

(5) อัตรากำไรขั้นต้น

ปี 2564 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร PROFITABILITY RATIO	2564	2563	2562
อัตรากำไรขั้นต้น	46.67%	59.12%	66.26%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	15.10%	35.14%	46.08%
อัตรากำไรอื่น	1.26%	1.52%	0.81%
อัตรากำไรสุทธิ	9.00%	31.45%	43.84%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	0.60%	3.55%	9.72%

(6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2564 ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวนเงิน 23.29 ล้านบาท

(7) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินลดลงอัตราร้อยละ 0.57 คิดเป็นจำนวน 37 ล้านบาทโดยมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินค่าในปี 2564 อยู่ที่ 6,456 ล้านบาท โดย บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach 3 ปีย้อนหลัง

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2562 (ล้านบาท)
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (31 ธันวาคม 2564)	บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (31 ธันวาคม 2563)	บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (15 สิงหาคม 2562)
โครงการศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21	6,456.00	6,493.00	6,489.00

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการ ดำเนินงาน(EFFICIENCY RATIO)	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.50%	2.96%	7.98%
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.06	0.09	0.18

(8) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,148.86 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.81 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่จำนวน 1,170.08 ล้านบาท อันประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าและบริการ จำนวน 259.20 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าจากผู้เช่า และกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 832.24 ล้านบาท

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

ต่อมากองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ในปี 2563 เป็นจำนวน 60 ล้านบาท ทำให้มียอดคงเหลือ เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 840 ล้านบาท หักดอกเบี้ยรอตัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวน 7.76 ล้านบาท กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือสุทธิจำนวน 832.24 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เนื่องจากในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมโดยปลอดชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ที่ต้องชำระในปี 2565 และ

ปรับตารางการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ตามจำนวนเงินที่ระบุในสัญญา โดยต้องชำระให้เสร็จภายในเดือนธันวาคม 2572

(9) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารเท่ากับ 145.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.11 ของสินทรัพย์รวม โดยแบ่งเป็นเงินสด 3.02 ล้านบาท และเงินฝากธนาคาร 142.37 ล้านบาท

ทั้งนี้ สภาพคล่องของกองทรัสต์สำหรับปี 2564 มาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 85.76 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 100.72 ล้านบาท

ในปี 2564 เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนโดยการวิเคราะห์อัตราส่วนสำคัญ เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio), อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ (debt service coverage ratio), อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (quick ratio), อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วนั้น โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น มูลค่าอุตสาหกรรมของทรัพย์สิน, วงเงินกู้ยืมในปัจจุบันจากสถาบันการเงิน เป็นต้น บริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตามภาระผูกพันและตามเงินทุนหมุนเวียนที่ต้องการใช้

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนสภาพคล่อง LIQUIDITY RATIO	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.56	1.67	1.82
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.83	0.78	0.36
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.46	0.48	0.25
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	3.65	7.34	28.69
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	100	50	13
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	8.52	10.19	10.29
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	43	36	35

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานกิจกรรมต่างๆในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (หน่วย: บาท)	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	85,755,591	373,528,564	503,044,608
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิใช้ไปใน กิจกรรมจัดหาเงิน	(100,724,719)	(310,571,905)	(498,025,281)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(14,969,128)	62,956,659	5,019,327
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	160,359,447	97,402,788	92,383,461
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	145,390,319	160,359,447	97,402,788

(10) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2564 รวม 0.1000 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก (ราคา IPO) และราคาตลาด ณ สิ้นปี 2564 (Closing) อยู่ที่ร้อยละ 0.98% และร้อยละ 0.97% ตามลำดับ โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามรายละเอียดข้อ 7.3

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1 มกราคม 2563 – 28 กุมภาพันธ์ 2563	0.0500	18 พฤษภาคม 2564
1 มีนาคม 2563 – 30 เมษายน 2563	0.0500	22 กรกฎาคม 2564

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2564	2563	2562	2561	2560	2559	2558	สำหรับ รอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธ.ค. 2557 ถึง วันที่ 31 ธ.ค. 2557
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.100	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	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	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 (%)	0.98%	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%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	0.98%	3.43%	9.35%	8.98%	8.66%	8.36%	7.60%	0.22%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด (10.30 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564)								
(4.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	0.97%	3.40%	9.26%	8.89%	8.57%	8.28%	7.52%	0.21%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	0.97%	3.40%	9.26%	8.89%	8.57%	8.28%	7.52%	0.21%

*คำนวณจากจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลงทุน 1 ปีย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์ ณ ราคาเสนอขายครั้งแรก

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2565 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.6 ในปี 2564 เทียบกับการหดตัวร้อยละ 6.2 ในปี 2563 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า, การบริโภคภาคเอกชน, การบริโภคภาครัฐ และการลงทุนรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8, ร้อยละ 0.3, ร้อยละ 3.2 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 1.2 และบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.2 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5-4.5 ปรับตัวขึ้นจากปี 2564 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ (2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออก และ (4) แรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.9 ในขณะที่การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 4.0 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่สูงขึ้นเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5-2.5 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ (2) แรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่สูงขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก (3) เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐและภาคธุรกิจจากการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สิน (4) ความเสี่ยงในการขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรมจากข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศที่ยังมีแนวโน้มยืดเยื้อและ (5) ความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก

ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

3 กุมภาพันธ์ 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซอปปิง เซ็นเตอร์

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นางสาววิมล พงษ์เจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลัส เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10800
 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 2564 – 31 ธันวาคม 2564**

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,312.57	0.13	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,535.01	0.03	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,795.34	0.08	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	29,623.77	0.51	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,037.68	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	23,290.31	0.40	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	203,697.05	3.53	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	81,173.14	1.40	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	352,464.87	6.10	

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

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิตัวเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 5,777,586,434 บาท