

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรศพร เดชอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซอปปิ้ง เซ็นเตอร์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### 13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2565

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซอปปิ้ง เซ็นเตอร์

รายการสินทรัพย์	2565		2564		2563	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า	6,451,107,700	91.74	6,413,413,787	92.88	6,446,956,637	92.07
ยุติธรรม						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	319,074,073	4.54	223,762,659	3.24	287,829,328	4.11
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	160,940,672	2.29	145,390,319	2.11	160,359,447	2.29
จากดอกเบี้ย	6,654	0.00	1,906	0.00	2,450	0.00
จากการให้เช่าและบริการ	93,492,329	1.33	104,581,713	1.51	89,716,085	1.28
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	0.00	11,382,638	0.16	9,671,186	0.14
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	360,669	0.01	738,360	0.01	1,149,670	0.02
สินทรัพย์อื่น - สุทธิ	6,626,496	0.09	5,661,486	0.08	6,232,960	0.09
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,031,608,593</b>	<b>100.00</b>	<b>6,904,932,868</b>	<b>100.00</b>	<b>7,001,917,763</b>	<b>100.00</b>

รายการสินทรัพย์	2565		2564		2563	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>หนี้สิน</b>						
เจ้าหนี้การค้า	35,785,765	0.51	23,919,486	0.35	26,401,496	0.38
เจ้าหนี้อื่น	8,640,021	0.12	6,024,163	0.09	4,685,807	0.07
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,623,416	0.19	8,116,181	0.12	12,634,925	0.18
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	14,253,242	0.20	13,641,487	0.20	1,396,449	0.02
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	254,294,587	3.62	259,195,158	3.75	279,204,311	3.99
เงินกู้ยืมระยะยาว	833,994,262	11.86	832,240,018	12.05	836,104,717	11.94
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,226,235	0.02	1,547,139	0.02	1,859,220	0.03
หนี้สินอื่น	9,950,180	0.14	4,171,988	0.06	7,788,539	0.11
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,171,767,708</b>	<b>16.66</b>	<b>1,148,855,620</b>	<b>16.64</b>	<b>1,170,075,464</b>	<b>16.71</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,859,840,885</b>	<b>83.34</b>	<b>5,756,077,248</b>	<b>83.36</b>	<b>5,831,842,299</b>	<b>83.29</b>
<b>ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน</b>	<b>4,978,259,940</b>	<b>70.80</b>	<b>4,978,259,940</b>	<b>72.10</b>	<b>4,978,259,940</b>	<b>71.10</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) สะสม</b>	<b>881,580,945</b>	<b>12.54</b>	<b>777,817,308</b>	<b>11.26</b>	<b>853,582,359</b>	<b>12.19</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,859,840,885</b>	<b>83.34</b>	<b>5,756,077,248</b>	<b>83.36</b>	<b>5,831,842,299</b>	<b>83.29</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)</b>	<b>12.0062</b>		<b>11.7936</b>		<b>11.9489</b>	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซอยปิ่น เต็มเดอร์

งบกำไรขาดทุน	2565		2564		2563	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	808,647,627	99.67	381,989,077	98.74	658,233,691	98.48
รายได้ดอกเบี้ย	628,190	0.08	1,215,394	0.31	4,028,930	0.60
รายได้อื่น	2,030,729	0.25	3,647,853	0.94	6,105,235	0.91
รวมรายได้	811,306,546	100.00	386,852,324	100.00	668,367,856	100.00
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	336,907,630	41.53	203,697,048	52.65	269,062,291	40.26
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,336,426	0.90	7,312,571	1.89	7,468,513	1.12
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,807,536	0.59	4,795,343	1.24	4,902,713	0.73
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,416,074	0.17	1,535,010	0.40	1,544,153	0.23
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	58,565,619	7.22	29,623,767	7.66	46,284,563	6.93
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	948,924	0.12	1,037,677	0.27	1,017,874	0.15
ค่าใช้จ่ายในการขาย	76,929,935	9.48	31,906,273	8.25	51,095,752	7.64
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	50,115,834	6.18	49,266,865	12.74	55,703,273	8.33
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	23,807,120	2.93	23,290,315	6.02	24,296,909	3.64
รวมค่าใช้จ่าย	560,835,098	69.13	352,464,869	91.11	461,376,041	69.03
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	250,471,448	30.87	34,387,455	8.89	206,991,815	30.97
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	300,279		16,883		212,574	
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	38,456,496		(36,959,684)		(58,580,924)	
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นและ ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	38,756,775		(36,942,801)		(58,368,350)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	289,228,223		(2,555,346)		148,623,465	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซอยปิ่น เต็มเตอร์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2565 (บาท)	2564 (บาท)	2563 (บาท)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	250,471,448	34,387,455	206,991,815
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	300,279	16,883	212,574
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	38,456,496	(36,959,684)	(58,580,924)
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	289,228,223	(2,555,346)	148,623,465
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างปี จำนวน 488,064,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท	-	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(185,464,586)	(73,209,705)	(222,069,439)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี(ลดลง)	103,763,637	(75,765,051)	(73,445,974)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	5,756,077,248	5,831,842,299	5,905,288,273
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	5,859,840,885	5,756,077,248	5,831,842,299

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

#### (ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 811.31 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 808.65 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.63 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้อื่น 2.03 ล้านบาท ทั้งนี้ในช่วงเวลาเดียวกันกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 560.84 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 336.91 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 50.12 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 76.93 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 14.51 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 58.57 ล้านบาท กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 250.47 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 38.76 ล้านบาท ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 289.23 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 5,859.84 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.0062 บาทต่อหน่วย ในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 เริ่มผ่อนคลายส่งผลให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินการดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

#### (ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

##### (1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวมทั้งสิ้น 808.65 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีรายได้รวมรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 381.99 ล้านบาท และมีรายได้ดอกเบี้ยปี 2565 ทั้งสิ้น 0.63 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 0.59 ล้านบาท โดยในปี 2564 มีรายได้ดอกเบี้ยทั้งสิ้น 1.22 ล้านบาท

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผลการดำเนินงานในปี 2565 และ 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

##### (2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในปี 2565 รวมทั้งสิ้น 560.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 208.38 ล้านบาท จากปี 2564 ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 352.46 ล้านบาท

โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 336.91 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 50.12 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 76.93 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 14.51 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 58.57 ล้านบาท

(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์ (Net Property Income)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 250.47 ล้านบาท โดยในปี 2564 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 34.39 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 216.08 ล้านบาท

(4) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ดี นายทะเบียน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ปี 2565 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมรวมทั้งสิ้น 73.07 ล้านบาท ประกอบด้วย ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 7.34 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ดี 4.81 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.42 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวม 58.57 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ได้แก่ ค่าประเมินราคาอิสระและค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีรวมทั้งสิ้น 0.95 ล้านบาท

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	2565	2564	2563
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,336,426	7,312,571	7,468,513
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ดี	4,807,536	4,795,343	4,902,713
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,416,074	1,535,010	1,544,153
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	58,565,619	29,623,767	46,284,563
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	948,924	1,037,677	1,017,874

(5) อัตรากำไรขั้นต้น

ปี 2565 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหา กำไร PROFITABILITY RATIO	2565	2564	2563
อัตรากำไรขั้นต้น	58.67%	47.95%	60.66%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	33.92%	15.10%	35.14%
อัตรากำไรอื่น	0.33%	1.26%	1.52%
อัตรากำไรสุทธิ	30.97%	9.00%	31.45%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	4.27%	0.60%	3.55%

(6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2565 ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวนเงิน 23.81 ล้านบาท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR มีการปรับตัวขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

(7) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 0.15 คิดเป็นจำนวน 10 ล้านบาท โดยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินค่าในปี 2565 อยู่ที่ 6,466 ล้านบาท โดยบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach 3 ปีย้อนหลัง

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2565 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท เซาท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด	บริษัท เซาท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด
โครงการศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21	6,466.00	6,456.00	6,493.00

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการ ดำเนินงาน(EFFICIENCY RATIO)	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	3.56	0.50	2.96
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.12	0.06	0.09

(8) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,171.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนที่จำนวน 1,148.86 ล้านบาท อันประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าและบริการ จำนวน 254.29 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าจากผู้เช่า และกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 833.99 ล้านบาท

รายละเอียดการกู้ยืมของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 กองทรัสต์ได้เปลี่ยนแหล่งการกู้ยืมเงินเป็นธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) จำนวน 900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ไม่เกินร้อยละ 5.25 ต่อปี สำหรับ 3 ปีแรก ปีถัดไปคิดดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย

เป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2563 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดในเดือนตุลาคม 2571

ต่อมากองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ในปี 2563 เป็นจำนวน 60 ล้านบาท ทำให้มียอดคงเหลือเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 840 ล้านบาท หักดอกเบี่ยรอตัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือสุทธิจำนวน 833.99 ล้านบาท โดย ณ กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 50 ล้านบาท แต่เนื่องจากในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมโดยปลอดชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ที่ต้องชำระในปี 2565 และปรับตารางการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ตามจำนวนเงินที่ระบุในสัญญา โดยต้องชำระให้เสร็จภายในเดือนธันวาคม 2572

(9) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารเท่ากับ 160.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.29 ของสินทรัพย์รวม โดยแบ่งเป็นเงินสดจำนวน 5.45 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารจำนวน 155.49 ล้านบาท

ทั้งนี้ สภาพคล่องของกองทรัสต์สำหรับปี 2565 มาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 223.43 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 207.88 ล้านบาท

ในปี 2565 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 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.72	1.56	1.67
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.76	0.83	0.78
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.48	0.46	0.48
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	8.65	3.65	7.34
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	42	100	50
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	9.41	8.52	10.19
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	39	43	36

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในธุรกิจต่างๆในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (หน่วย: บาท)	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	223,427,815	85,755,591	373,528,564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน เงินสดสุทธิใช้ไปใน กิจกรรมจัดหาเงิน	(207,877,462)	(100,724,719)	(310,571,905)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	15,550,353	(14,969,128)	62,956,659
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	145,390,319	160,359,447	97,402,788
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	160,940,672	145,390,319	160,359,447

(10) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2565 รวม 0.4900 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก (ราคา IPO) และราคาตลาด ณ สิ้นปี 2565 (Closing) อยู่ที่ร้อยละ 4.80% และร้อยละ 4.38% ตามลำดับ โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามรายละเอียดข้อ 7.3

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่าย
01 พ.ย. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	0.1100	23 มี.ค. 2566
01 ก.ย. 2565 - 31 ต.ค. 2565	0.0900	29 ธ.ค. 2565
01 ก.ค. 2565 - 31 ส.ค. 2565	0.0700	24 พ.ย. 2565
01 พ.ค. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	0.0500	22 ก.ย. 2565
01 มี.ค. 2565 - 30 เม.ย. 2565	0.1200	20 ก.ค. 2565
01 ม.ค. 2565 - 28 ก.พ. 2565	0.0500	12 พ.ค. 2565

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2565	2564	2563	2562	2561	2560	2559	2558	2557*
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.49	0.1	0.35	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.022
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.490	0.100	0.350	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.02
(3) อัตราอรรถประโยชน์เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.20 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2557) (%)									
(3.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	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
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	4.80	0.98	3.43	9.35	8.98	8.66	8.36	7.60	0.22
(4) อัตราอรรถประโยชน์เมื่อเทียบกับราคาตลาด (11.20 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565)									
(4.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	4.38	0.89	3.13	8.52	8.18	7.88	7.62	6.92	0.20%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	4.38	0.89	3.13	8.52	8.18	7.88	7.62	6.92	0.20%

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

\*\*คำนวณจากจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลดทุน 1 ปีย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์ ณ ราคาเสนอขายครั้งแรก

## 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

### 14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2566 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 - 3.7 และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยประมาณ 28.0 ล้านคน จากปัจจัยเชิงบวกทั้งสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่มีความคลี่คลายทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศทำให้การกลับมาเดินทางท่องเที่ยวมีแนวโน้มดีขึ้น รวมถึงแนวโน้มการกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวจีนจากนโยบายการเปิดประเทศของรัฐบาลซึ่งเป็นการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวปีก่อนหน้า จำนวน 11.2 ล้านคน เนื่องจากภาคการท่องเที่ยวในช่วงต้นปียังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19

ในปี 2566 กองทรัสต์มีแนวโน้มที่จะมีผลการดำเนินงานขึ้นต้นต่อเนื่อง หลังจากสถานการณ์โควิด-19 ผ่อนคลายส่งผลให้คนไทยกลับมาทำกิจกรรมนอกบ้านมากขึ้น และแนวโน้มที่นักท่องเที่ยวที่มีเข้าในประเทศเพิ่มขึ้น อีกทั้งจากปัจจัยบวกในเรื่องการเปิดประเทศของรัฐบาลจีน ซึ่งช่วยให้โครงการเทอมินอล 21 คาดว่าจะมียอดการใช้จ่ายและรายได้ค่าเช่าที่สูงขึ้น

### ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

3 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีโอบีอิง เซ็นเตอร์

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565  
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน  
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ  
ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาววิมล พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ (LHSC)

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท <sup>1</sup>	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,336.43	0.13	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,416.07	0.02	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,807.54	0.08	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	58,565.62	1.01	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	948.92	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	23,807.11	0.41	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	336,907.63	5.80	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	127,045.77	2.19	ตามที่จ่ายจริง
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>560,835.09</b>	<b>9.66</b>	

- หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิตัวเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 5,804,035,155บาท