

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบการเงินประจำปี 2558 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

13.2.1 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2558

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายการสินทรัพย์	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 (ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 - วันจัดตั้งกองทรัสต์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558)	
	บาท	%
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,753,408,709.00	92.43%
เงินฝากธนาคาร	218,776,575.00	5.39%
ลูกหนี้		
จากการให้เช่า	20,502,515.00	0.50%
จากดอกเบี้ย	14,982.00	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	3,855,826.00	0.09%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	47,131,965.00	1.16%
สินทรัพย์อื่น	17,126,351.00	0.42%
รวมสินทรัพย์	4,060,816,923.00	100%

รายการสินทรัพย์	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 (ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 - วันจัดตั้งกองทรัสต์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558)	
	บาท	%
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	42,212,945.00	1.04%
เงินกู้ยืมระยะยาว	688,532,700.00	16.96%
หนี้สินอื่น	175,159,318.00	4.31%
รวมหนี้สิน	905,904,963.00	22.31%
สินทรัพย์สุทธิ	3,154,911,960.00	77.69%
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน หน่วยทรัสต์ 313,664,900 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	3,136,649,000.00	77.24%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน่วยทรัสต์ 313,664,900 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	3,136,649,000.00	77.24%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	18,262,960.00	0.45%
สินทรัพย์สุทธิ	3,154,911,960.00	
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	10.0582	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกำไรขาดทุน	ณ 31 ธันวาคม 2558 (ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 - วันจัดตั้งกองทรัสต์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558)	
	บาท	%
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	20,380,776.00	98.25%
รายได้ดอกเบี้ย	362,816.00	1.75%
รวมรายได้	20,743,592.00	100.00%
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่า	100,312.00	0.48%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	241,220.00	1.16%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	168,252.00	0.81%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	72,897.00	0.35%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	200,000.00	0.96%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	641,572.00	3.09%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1,056,379.00	5.09%
รวมค่าใช้จ่าย	2,480,632.00	11.96%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	18,262,960.00	88.04%
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.00	0.00%
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	0.00	0.00%
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.00	0.00%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	18,262,960.00	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ก) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกระแสเงินสด	ณ 31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558-วันจัดตั้งกองทรัสต์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558) (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
เงินสดสุทธิจาก ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,606,405,125)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,825,181,700
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	218,776,575
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	0
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	218,776,575

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีรายได้สุทธิทั้งสิ้น 20.74 ล้านบาทโดยเป็นรายได้จากค่าเช่า 20.38 ล้านบาทและเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ย 0.36 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกัน

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 2.48 ล้านบาทโดยเป็นต้นทุนค่าการเช่า 0.1 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.64 ล้านบาท ส่วนของค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 0.68 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 1.06 ล้านบาท

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 18.26 ล้านบาท และ ไม่มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 3,154.91 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.0582 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์ข้อมูลที่มีสาระสำคัญ

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ตารางอัตราส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและ ข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 -วันจัดตั้งกองทรัสต์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 (บาท)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	3,154,911,960
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัว เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	0.08
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	0.66
อัตราส่วนของจำนวนตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย เงินลงทุนระหว่างงวด (%)*	118.97
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,154,911,960

* การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดโดยไม่รวมเงิน
ฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ดังนั้น การซื้อโดยมีสัญญาขาย
คืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืนจึงไม่ต้องนำมารวมคำนวณ

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(2) ความสามารถในการทำกำไร

รายได้ของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนในครั้งแรกให้กับบริษัท
แอล เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยได้รับค่าเช่านับแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 20.38
ล้านบาท โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วยค่าเช่าคงที่ และ ค่าเช่าแปรผันในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2558 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 2.48 ล้านบาท โดยรายจ่ายส่วนใหญ่ประมาณ 1.32 ล้านบาทมาจากค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สิน ณ วันลงทุนจำนวน 1.06 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2558 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 18.26 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร		31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 -วันจัดตั้งกองทรัสต์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558)
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	99.51%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	94.79%
อัตรากำไรอื่น	(%)	1.75%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	88.04%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	0.58%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ผู้เช่า เพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรม อย่างไรก็ตามในการบริหารจัดการทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าได้ใช้บริการ บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ให้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรม และทำการตลาด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามดูแลจากการประชุมประจำเดือนเพื่อพิจารณาว่าผลการดำเนินงานจะเป็นไปตามเป้าหมายและหากมีข้อขัดข้องที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานประการใด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอความเห็นหรือแนวทางเพื่อให้ผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมนำไปพิจารณา

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	241,220.00
ค่าธรรมเนียมทรีดี	168,252.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	72,897.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	200,000.00

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

เงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ วันลงทุนมีราคาทุน 3,753.41 ล้านบาทซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จัดทำไว้ก่อนการลงทุน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2558

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2558* (ล้านบาท)	
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (วันที่ 24 มิถุนายน 2558)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด (วันที่ 23 มิถุนายน 2558)
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอมินอล 21	3,800	3,850

*ก่อตั้งทรัสต์เมื่อวันที่ 11/12/2557

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน EFFICIENCY RATIO	31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.45%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.0051

ลูกหนี้จากการให้เช่า และ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 รวม 20.5 ล้านบาท และมีลูกหนี้จากดอกเบี้ยประมาณ 0.01 ล้านบาท

(4) ความสามารถในการชำระหนี้

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 42.21 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 688.53 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียนอื่น 175.16 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง LIQUIDITY RATIO		31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.4142
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	1.1008
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	0.9933

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 1.41 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วอยู่ที่ 1.1 เท่า และมีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าอยู่ที่ 0.99 เท่า เนื่องจากมีผู้เช่ารายเดียวและอยู่ในช่วงเริ่มดำเนินงาน ดังนั้นรอบการชำระค่าเช่าและการเรียกเก็บจึงยังไม่ถึงกำหนดตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาเช่าต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

(5) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

(5.1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

เงินสดและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 218.77 ล้านบาท ซึ่งเงินจำนวนดังกล่าวจะต้องนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดตั้งกองทรัสต์ และหนี้สินอื่นๆ รวมถึงนำไปใช้สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งครบกำหนดในเดือนมกราคม 2558

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนสภาพคล่อง LIQUIDITY RATIO		31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.4142
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	1.1008
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	0.9933

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน FINANCIAL POLICY RATIO		31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อเงินทุน (Gearing ratio)	(เท่า)	0.2182
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.2871
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	N/A ¹
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	(เท่า)	N/A ¹
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ²	(%)	0%

¹อัตราส่วนดังกล่าวยังไม่สามารถหาค่าได้เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

และดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินการยังไม่ได้จ่ายออกไปจริง ตามเกณฑ์ Cash basis

²เนื่องจากมีขอยกการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของผลประกอบการระหว่างวันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558

ไปจ่ายพร้อมกันในงวดถัดไป เนื่องจากเงินประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชี มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ตามเงื่อนไขเพิ่มเติมที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานกิจกรรมต่างๆในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
เงินสดสุทธิจาก ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,606,405,125)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,825,181,700
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	218,776,575
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	0
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	218,776,575

ในปี 2558 กองทรัสต์ได้เงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนประมาณ 3,825.18 ล้านบาท และได้ใช้ไปสำหรับกิจกรรมดำเนินงานประมาณ 3,606.40 ล้านบาท โดยมีเงินสดและเงินฝากเพิ่มขึ้นสุทธิ ณ วันสิ้นงวดจำนวน 218.77 ล้านบาท ซึ่งคงเหลือจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

(5.2) รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวกองทรัสต์ได้ดำเนินการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินจำนวน 3,475.18 ล้านบาท และซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเงิน 240 ล้านบาท และ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดิน 38.23 ล้านบาท

(5.3) ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 689 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

(5.4) ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

กองทรัสต์มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส โดยจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกจำนวน 5 ล้านบาทในเดือนมีนาคม 2562 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดในเดือนธันวาคม 2571

(6) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิ 18,262,960 บาท

อย่างไรก็ตามในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ถ้าผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท หรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในงวดบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและยกไปจ่ายรวมกับการจ่ายในงวดถัดไป

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี		31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	(บาท)	N/A
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย	(บาท)	N/A
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2)	(บาท)	N/A
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.00 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2558)		
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	(%)	N/A
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน	(%)	N/A
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2)	(%)	N/A
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2558* (10.00 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558)		
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	(%)	N/A
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน	(%)	N/A
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2)	(%)	N/A

หมายเหตุ: *คำนวณจากจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลดทุน 1 ปี ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยยังคงมีเสถียรภาพด้านการท่องเที่ยว อีกทั้งมีปัจจัยเสริมจากการปรับปรุงท่าอากาศยานเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นการขยายตัวอย่างรวดเร็วของสายการบินต้นทุนต่ำในเอเชีย และการขยายตัวของโครงข่ายธุรกิจการบิน จากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางเข้าประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมา แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สามารถรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวจำนวนมากได้

นอกจากนี้กรุงเทพ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยจัดตั้งแคมเปญ ท่องเที่ยววิถีไทย 2558 เพื่อเป็นการนำเสนอประเทศไทยสู่สายตาชาวต่างชาติในเรื่องของธรรมชาติและวัฒนธรรมโดยมีนักท่องเที่ยวที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจากยุโรปและละตินอเมริกาในระดับHigh-end ที่ชอบจับจ่ายใช้สอย ซึ่งจะมีผลต่อเนื่องถึงปี 2559 และเมื่อพิจารณาจากจากสถิตินักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยที่มีอัตราเพิ่มขึ้นจาก 24.8 ล้านคนในปี 2557 เป็น 29.8 ล้านคนในปี 2558 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 20.4 และ คาดว่าจะมีอัตราเติบโตต่อเนื่อง ซึ่งจากแนวโน้มดังกล่าวเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานกิจการ โรงแรมของผู้เข้าทรัพย์สินของกองทรัสต์



จท. 11-25590004

29 กุมภาพันธ์ 2559

รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์ นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นายสมิทธิ์ พนมบงค์ นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม)
ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7th-8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 – 31 ธันวาคม 2558

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	241.22	0.01	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	72.90	0.00	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	168.25	0.01	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	0.00	0.00	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	200.00	0.01	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	427.64	0.01	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าที่จัดจำหน่าย
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1,056.38	0.03	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	100.31	0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	160.30	0.01	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย			
- ในช่วงเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก	53.63	0.00	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันก่อตั้งทรัสต์
- หลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก	0.00	0	ไม่เกิน 1.0%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	2,480.63	0.08	

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี)

แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 3,154,911,960.22 บาท