

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบการเงินประจำปี 2559 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

13.2.1 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2559

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559)		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 (ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 – วันจัดตั้งกองทรัสต์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558)	
รายการสินทรัพย์	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	3,840,000,000	95.56%	3,753,408,709	92.43%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	25,367,758	0.63%	-	0.00%
เงินฝากธนาคาร	371,386	0.01%	218,776,575	5.39%
ลูกหนี้				
จากการให้เช่า	96,010,529	2.39%	20,502,515	0.50%
จากดอกเบี้ย	18	0.00%	14,982	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,978,734	0.05%	3,855,826	0.09%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	37,580,305	0.94%	47,131,965	1.16%
สินทรัพย์อื่น	17,161,134	0.43%	17,126,351	0.42%

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559)		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 (ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 – วันจัดตั้งกองทรัสต์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558)	
รายการสินทรัพย์	บาท	%	บาท	%
รวมสินทรัพย์	4,018,469,864	100.00%	4,060,816,923	100%
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	972,234	0.02%	42,212,945	1.04%
เงินกู้ยืมระยะยาว	688,532,700	17.13%	688,532,700	16.96%
หนี้สินอื่น	738,952	0.02%	175,159,318	4.31%
รวมหนี้สิน	690,243,886	17.18%	905,904,963	22.31%
สินทรัพย์สุทธิ	3,328,225,978	82.82%	3,154,911,960	77.69%
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 313,664,900 หน่วย				
มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	3,136,649,000	78.06%	3,136,649,000	77.24%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์ 313,664,900 หน่วย				
มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	3,136,649,000	78.06%	3,136,649,000	77.24%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	191,576,978	4.77%	18,262,960	0.45%
สินทรัพย์สุทธิ	3,328,225,978	82.82%	3,154,911,960	77.69%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	10.6107		10.0582	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกำไรขาดทุน	ณ 31 ธันวาคม 2559 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559)		ณ 31 ธันวาคม 2559 (ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 – วันจัดตั้งกองทรัสต์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558)	
	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	377,108,2400	99.92%	20,380,776	98.25%
รายได้ดอกเบี้ย	296,7950	0.08%	362,816	1.75%
รวมรายได้	377,405,0350	100.00%	20,743,592	100.00%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการเช่า	2,224,247	0.59%	100,312	0.48%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,349,961	1.15%	241,220	1.16%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,033,719	0.80%	168,252	0.81%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,266,598	0.34%	72,897	0.35%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,722,805	0.99%	200,000	0.96%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13,024,985	3.45%	641,572	3.09%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24,240,124	6.42%	1,056,379	5.09%
รวมค่าใช้จ่าย	51,862,439	13.74%	2,480,632	11.96%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	325,542,596	86.26%	18,262,960	88.04%
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(3,386)	0.00%	-	0.00%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	84,748,640	22.46%	-	0.00%
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	84,745,254	22.45%	-	0.00%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	410,287,850		18,262,960	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	11 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	43,723,667	(3,606,405,125)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(262,128,856)	3,825,181,700
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(218,405,189)	218,776,575
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	218,776,575	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	371,386	218,776,575

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีรายได้สุทธิทั้งสิ้น 377.41 ล้านบาทโดยเป็นรายได้จากค่าเช่า 377.11 ล้านบาทและเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ย 0.30 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกัน

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 51.86 ล้านบาทโดยเป็นต้นทุนค่าการเช่า 2.22 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 13.02 ล้านบาท ส่วนของค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 13.02 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 24.24 ล้านบาท

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 325.54 ล้านบาท และรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่มีเกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 84.75 ล้านบาทโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 3,328.23 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.6107 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์ข้อมูลที่มีสาระสำคัญ

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ตารางอัตราส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559	11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	3,328,225,978	3,154,911,960
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	1.58%	0.08%
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	11.52%	0.66%
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	0.13%	118.97%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	3,274,939,280	3,154,911,960

* การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ดังนั้น การซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืนจึงไม่ต้องนำมารวมคำนวณ

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(2) ความสามารถในการทำกำไร

รายได้ของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนในครั้งแรกให้กับบริษัท แอล เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยได้รับค่าเช่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 377.11 ล้านบาท โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วยค่าเช่าคงที่ และ ค่าเช่าแปรผันในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2559 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 51.86 ล้านบาท โดยรายจ่ายส่วนใหญ่ประมาณ 24.24 ล้านบาทมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ชำระต่อสถาบันการเงิน สำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 688.53 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 13.02 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2559 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 325.54 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	99.41%	99.51%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	86.33%	94.79%
อัตรากำไรอื่น	(%)	0.08%	1.75%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	86.26%	88.04%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	9.78%	0.58%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

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

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,349,960.85
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,033,718.91
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,266,597.96
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,722,804.96

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2559

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2559
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (วันที่ 27 มิถุนายน 2559)
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอมินอล 21	3,840 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 (บาท)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.10%	0.45%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.0938	0.0050

ลูกหนี้จากการให้เช่า และ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 รวม 96.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 20.50 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และมีลูกหนี้จากดอกเบี้ยประมาณ 18 บาท ลดลงจาก 14,982 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 ซึ่งงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายได้ค้างรับจากการให้เช่าเพียงประมาณ 20 วันเท่านั้น ซึ่งแตกต่างจากค่าเช่าค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นยอดค่าเช่าค้างรับสำหรับผลประกอบการประมาณ 1 ไตรมาส

สำหรับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์มีการปรับตัวสูงขึ้นเป็นอย่างมาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จากร้อยละ 0.45 เป็นร้อยละ 8.1 เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้มีการใช้ประโยชน์เต็มปีเมื่อเทียบกับปี 2558 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักเพียงประมาณ 20 วัน

(4) ความสามารถในการชำระหนี้

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 0.97 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 688.53 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียนอื่น 0.74 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่ 42.21 ล้านบาท 688.53 ล้านบาท และ 175.16 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 และยังมีค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทรัสต์ซึ่งยังมิได้ชำระ

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง	31 ธันวาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 (บาท)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	104.2960	1.4142
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	56.3246	1.1008
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	64.7324	0.9941

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 104.2960 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วอยู่ที่ 56.3246 เท่า และมีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าอยู่ที่ 11.7070 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.4142 เท่า , 1.1008 เท่า และ 1.2905 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากงบการเงินปี 2558 เป็นงบการเงินสำหรับรอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 16 ถึง 31 ธันวาคม 2558 เท่านั้น และยังไม่แสดงถึงสภาพการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินหลักอย่างแท้จริง

(5) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

(5.1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 0.37 ล้านบาท และเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 25.37 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนสภาพคล่อง	31 ธันวาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 (บาท)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	104.2960	1.4142
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	56.3246	1.1008
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	64.7324	0.9941

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน FINANCIAL POLICY RATIO	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (บาท)	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 (บาท)
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้นทุน (Gearing ratio) (เท่า)	2.1951	2.1951
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.1051	0.0061
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	15.43	19.29
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	14.43	18.29
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	72.79%*	0.00%

*งบการเงินสำหรับรอบผลประกอบการปี 2559 ยังไม่รวมถึงการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนสำหรับไตรมาส 4 ของปี 2559

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในหน้าที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	43,723,667	(3,606,405,125)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(262,128,856)	3,825,181,700
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(218,405,189)	218,776,575
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	218,776,575	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	371,386	218,776,575

ในปี 2559 กองทรัสต์ใช้เงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนประมาณ 262.13 ล้านบาท และได้เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานประมาณ 43.72 ล้านบาท โดยมีเงินสดและเงินฝากลดลงสุทธิประมาณ 218.41 ล้านบาท โดย ณ วันสิ้นงวดมีเงินสดคงเหลือทั้งสิ้นจำนวน 0.37 ล้านบาท

(5.2) รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ได้ตั้งงบประมาณสำหรับการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับปี 2559 จำนวนประมาณ 3.29 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2559 มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมจริงจำนวนประมาณ 2.88 ล้านบาท เนื่องจากสินค้าบางรายการไม่สามารถนำส่งสินค้าได้ทันภายในปี 2559 จึงมีการนำสินค้านี้มาดัดแปลงเป็นรายการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2560

(5.3) ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 688.53 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งในปี 2559 ยังไม่มีการชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้

(5.4) ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

กองทรัสต์มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส โดยจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกจำนวน 5 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2562 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดในเดือนธันวาคม 2571

(6) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 410,287,850.37 บาท โดยมีการปรับปรุงกำไรสุทธิ 1 รายการซึ่งเป็นรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนซึ่งสำหรับปี 2559 ได้แก่วางการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวน 84,745,254.04 บาท

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (บาท)**
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	(บาท)	0.9325
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย	(บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2)	(บาท)	0.9325
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.00 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2558)		
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	(%)	9.33
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน	(%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2)	(%)	9.33
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2558* (10.00 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558)		
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	(%)	90.19
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน	(%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2)	(%)	90.19

หมายเหตุ:

*คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลดทุน 1 ปี ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

** งบการเงินสำหรับรอบผลประกอบการปี 2559 ยังไม่รวมถึงการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนสำหรับไตรมาส 4 ของปี 2559 ทั้งนี้ สำหรับการคำนวณตัวเลขภายใต้หัวข้อ 6 นี้จะรวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับไตรมาส 4 ปี 2559 แล้ว

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยยังคงมีเสถียรภาพด้านการท่องเที่ยว อีกทั้งมีปัจจัยเสริมจากนโยบายภาครัฐบาลจากนโยบาย ไทยแลนด์ 4.0 เช่นการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากตลาดในประเทศ ปรับแผนตลาดกระตุ้นคนไทยให้เดินทางมากยิ่งขึ้น และการเพิ่มรายได้จากตลาดต่างประเทศที่เน้นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายต่อการเดินทางแต่ละครั้ง มุ่งเน้นนักท่องเที่ยวคุณภาพ เมื่อพิจารณาจากสถิตินักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยที่มีอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นอย่างมาก และมีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจากแนวโน้มดังกล่าวเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานกิจการโรงแรมของผู้เข้าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับบางส่วนที่มีแนวโน้มที่จะปรับตัวดีขึ้นเช่นกัน



รายงานความเห็นของทรัสต์

24 กุมภาพันธ์ 2560

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์มาร์เก็ต พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

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

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 – 31 ธันวาคม 2559

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,349.96	0.13	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,266.60	0.04	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	3,033.72	0.09	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	0.00	0.00	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,722.80	0.11	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24,240.12	0.74	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	2,224.25	0.07	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13,024.99	0.4	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	51,862.44	1.58	

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

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 3,274,939,279.58 บาท