

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินประจำปี 2560 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของบริษัทเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2560

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560)		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559)	
รายการสินทรัพย์	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7,911,000,000	95.88%	3,840,000,000	95.56%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	84,443,647	1.02%	25,367,758	0.63%
เงินฝากธนาคาร	108,045	0.00%	371,386	0.01%
ลูกหนี้				
จากการให้เช่า	191,269,233	2.32%	96,010,529	2.39%
จากดอกเบี้ย	29	0.00%	18	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	2,620,567	0.03%	1,978,734	0.05%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	58,676,221	0.71%	37,580,305	0.94%
สินทรัพย์อื่น	2,851,225	0.03%	17,161,134	0.43%
รวมสินทรัพย์	8,250,968,967	100.00%	4,018,469,864	100.00%

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560)		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559)	
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,205,532	0.04%	972,234	0.02%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,608,532,700	19.50%	688,532,700	17.13%
หนี้สินอื่น	1,099,006	0.01%	738,952	0.02%
รวมหนี้สิน	1,612,837,238	19.55%	690,243,886	17.18%
สินทรัพย์สุทธิ	6,638,131,729	80.45%	3,328,225,978	82.82%
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	5,379,199,000	65.19%	3,136,649,000	78.06%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,051,964,000	73.35%	3,136,649,000	78.06%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	586,167,729	7.10%	191,576,978	4.77%
(หน่วย : บาท)	12.3403		10.6107	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกำไรขาดทุน	ณ 31 ธันวาคม 2560 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560)		ณ 31 ธันวาคม 2559 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559)	
	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	599,332,166	99.82%	377,108,240	99.92%
รายได้ดอกเบี้ย	1,093,627	0.18%	296,795	0.08%
รวมรายได้	600,425,793	100.00%	377,405,035	100.00%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการเช่า	1,953,237	0.33%	2,224,247	0.59%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,822,490	1.14%	4,349,961	1.15%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	4,845,810	0.81%	3,033,719	0.80%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,683,016	0.28%	1,266,598	0.34%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,951,328	0.32%	3,722,805	0.99%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18,709,494	3.12%	13,024,985	3.45%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	43,539,268	7.25%	24,240,124	6.42%
รวมค่าใช้จ่าย	79,504,643	13.24%	51,862,439	13.74%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	520,921,150	86.76%	325,542,596	86.26%
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	2,607	0.00%	-3,386	0.00%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	278,844,000	46.44%	84,748,640	22.46%
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	278,846,607	46.44%	84,745,254	22.45%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	799,767,757		410,287,850	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ก) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,387,211,612)	43,723,667
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,386,948,271	(262,128,856)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(263,341)	(218,405,189)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	371,386	218,776,575
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	108,045	371,386

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2560 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 600.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2559 ประมาณร้อยละ 59 หรือประมาณ 223.02 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวประกอบด้วยรายได้ที่เพิ่มของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการปี 2560 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 599.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2559 ประมาณร้อยละ 59 หรือ 222.22 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 268 หรือประมาณ 0.80 ล้านบาท

ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการปี 2560 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 เกิดจากกองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการ จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 ซึ่งทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่า 2 โครงการ คือ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งมีเพียงรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เพียง 1 โครงการ

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2560 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 79.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 51.86 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.30 หรือประมาณ 27.64 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นการเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการระดมทุนผ่านการเสนอขาย

หลักทรัพย์เพิ่มเติม และการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ทั้งนี้ สำหรับปี 2560 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 18.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 13.02 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการระดมทุนเพื่อการเข้าลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ถูกตั้งเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี 2) ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 15.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 12.37 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ทำให้ขนาดของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นและมีค่าใช้จ่ายส่วนของค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ตามมาเป็นลำดับ และ 3) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 43.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 24.24 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวน 920 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งสำหรับการการลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2560 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 520.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 325.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 60 หรือ ประมาณ 195.38 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 278.84 ล้านบาท สำหรับปี 2560 ทำให้โดยรวมปี 2560 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 799.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 410.28 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น ประมาณร้อยละ 95 หรือประมาณ 389.48 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,638.13 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.3403 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 3,328.23 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.6107 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์ข้อมูลที่มีสาระสำคัญ

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ตารางอัตราส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบ เพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	11 ธันวาคม 2558 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	6,638,131,729	3,328,225,978	3,154,911,960
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	1.52	1.58	0.08
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	11.46	11.52	0.66
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย เงินลงทุนระหว่างปี/งวด			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	71.83	0.13	118.97
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	5,240,310,310	3,274,939,280	3,154,911,960

* การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด โดยไม่รวมเงิน
ฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ดังนั้น การซื้อ โดยมีสัญญาขาย
คืนหรือการขาย โดยมีสัญญาซื้อคืนจึงไม่ต้องนำมารวมคำนวณ

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(2) ความสามารถในการทำกำไร

รายได้ของกองทรัสต์มาจากรายได้หลัก 2 ประเภทได้แก่รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้ดอกเบี้ย โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 2 โครงการได้แก่ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ค่าเช่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560) และโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ค่าเช่านับแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560) เป็นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับรอบผลประกอบการปี 2560 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ทั้งสิ้น 599.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการปี 2559 ที่ 377.11 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และซื้อสังหาริมทรัพย์ของโครงการ จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วยค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) และค่าเช่าที่อ้างอิงจากผลประกอบการ (ค่าเช่าแปรผัน) โดยสำหรับรอบผลประกอบการปี 2560 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ได้รับคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 66.67 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด

ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการปี 2560 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 79.50 ล้านบาท โดยรายจ่ายส่วนใหญ่ประมาณ 43.54 ล้านบาทมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ชำระต่อสถาบันการเงิน สำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 1608.53 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 18.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการปี 2559 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 51.86 ล้านบาท โดยรายจ่ายส่วนใหญ่ประมาณ 24.24 ล้านบาทมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ชำระต่อสถาบันการเงิน สำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 688.53 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 13.02 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

สำหรับรอบผลประกอบการปี 2560 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 520.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสำหรับรอบผลประกอบการปี 2559 ที่ 325.54 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	99.67%	99.41%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	94.01%	92.68%
อัตรากำไรอื่น	(%)	0.18%	0.08%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	86.76%	86.26%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	7.66%	7.12%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

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

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,822,490
ค่าธรรมเนียมทรีตี	4,845,810
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,683,016
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,951,328

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2560

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2560
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์อร์ พอยต์ เทอมินอล 21	4,120 ล้านบาท (วันที่ 15 พฤษภาคม 2560)
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์อร์ พอยต์ ราชดำริ	3,791 ล้านบาท (วันที่ 24 สิงหาคม 2560)

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.18%	8.10%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.0726	0.0938

ลูกหนี้จากการให้เช่า และ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 รวม 191.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 96.01 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และมีลูกหนี้จากดอกเบี้ยประมาณ 29 บาท เพิ่มขึ้นจาก 18 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการ จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ค้ำรับจากการให้เช่าสำหรับ 2 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เทียบกับรายได้ค้ำรับจากการให้เช่าเพียง 1 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

สำหรับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์มีการปรับตัวลดลง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นร้อยละ 7.18 จากร้อยละ 8.10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งทำให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก 1 โครงการ เป็น 2 โครงการ อย่างไรก็ดี รายได้จากการลงทุนสุทธิที่เป็นผลมาจากการให้เช่าโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ จะเป็นสำหรับช่วงตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 เท่านั้น ทำให้การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมในปี 2560

(4) ความสามารถในการชำระหนี้

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 3.21 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 1608.53 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียนอื่น 1.01 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่ 0.97 ล้านบาท 688.53 ล้านบาท และ 0.74 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากกองทรัสต์มีขนาดเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ทำให้มียอดค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง		31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	79	104
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	44	56
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	3	4

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 79 เท่า ลดลงจาก 104 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของหนี้สินหมุนเวียนไม่สูงเท่ากับฐานของสินทรัพย์หมุนเวียนทำให้การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่เท่ากันมีผลกระทบต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อยู่ที่ 44 เท่า ลดลงจาก 56 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของหนี้สินหมุนเวียนไม่สูงเท่ากับฐานของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วทำให้การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่เท่ากันมีผลกระทบต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็ว

กองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อยู่ที่ 3 เท่า ลดลงจาก 4 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการระหว่างรอบผลประกอบการปี 2560 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 เป็นการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 เท่านั้น อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าจากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและค่าบริการค้างรับเต็มไตรมาส จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(5) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

(5.1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในหลักทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 0.11 ล้านบาท ลดลงจาก 0.37 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 84.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 25.37 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนสภาพคล่อง		31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	79	104
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	44	56
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	3	4

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน FINANCIAL POLICY RATIO		สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (บาท)
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้นทุน (Gearing ratio)	(เท่า)	0.2658	0.2195
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.2423	0.2069
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	(เท่า)	12.96	14.43
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	85.86%*	72.80%*

*งบการเงินสำหรับรอบผลประกอบการปี 2559 และ 2560 ยังไม่รวมถึงการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนสำหรับไตรมาส 4 ของแต่ละปี

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานกิจกรรมต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,387,211,612)	43,723,667
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,386,948,271	(262,128,856)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(263,341)	(218,405,189)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	371,386	218,776,575
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	108,045	371,386

ในปี 2560 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินสดรับมาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 3,386.95 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 2915.32 ล้านบาท และ 920.00 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินสดจ่ายในส่วนของการดอกเบี้ยเงินกู้และการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจำนวน 43.19 ล้านบาท และ 405.18 ล้านบาท ตามลำดับ เปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งกองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 262.13 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินสดจ่ายในส่วนของการดอกเบี้ยเงินกู้และการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจำนวน 25.16 ล้านบาท และ 236.97 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิในปี 2560 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 3,387.21 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการใช้ไปในการลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ รัชดาภิเษก เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 จากเดิมในปี 2559 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2559 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 43.72 ล้านบาท ประกอบด้วยเพียงรายการปกติการค้าเท่านั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากลดลงสุทธิประมาณ 0.26 ล้านบาท โดย ณ วันสิ้นงวดมีเงินสดคงเหลือทั้งสิ้นจำนวน 0.11 ล้านบาท

(5.2) รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับปี 2560 จำนวนประมาณ 2.28 ล้านบาท

(5.3) ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 688.53 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งในปี 2560 ยังไม่มีการชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ และต่อมาในปี 2560 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 920.00 ล้านบาท

(5.4) ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

กองทรัสต์มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส สำหรับเงินกู้ฉบับที่ 1 จำนวนเงินกู้ 688.53 ล้านบาท โดยจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกจำนวนประมาณ 5 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2562 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดในปี 2571 และสำหรับเงินกู้ฉบับที่ 2 และ 3 จำนวนเงินกู้รวม 920.00 ล้านบาท มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสเช่นกัน โดยเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกจำนวนรวมประมาณ 7 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2563 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2573

(6) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 799.77 ล้านบาท โดยมีการปรับปรุงกำไรสุทธิ 1 รายการซึ่งเป็นรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนซึ่งสำหรับปี 2560 ได้แก่ง่ายรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวน 281.12 ล้านบาท

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)**
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	(บาท)	0.9680
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย	(บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2)	(บาท)	0.9680
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)		
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	(%)	9.68
(3.2) อัตราการแบ่งส่วนทุน	(%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2)	(%)	9.68
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560* (15.00 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560)		
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	(%)	6.45
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน	(%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2)	(%)	6.45

หมายเหตุ:

*คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลงทุน 1 ปี ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

** งบการเงินสำหรับรอบผลประกอบการปี 2560 ยังไม่รวมถึงการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนสำหรับไตรมาส 4 ของปี 2560 ทั้งนี้ สำหรับการคำนวณตัวเลขภายใต้หัวข้อ 6 นี้จะรวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับไตรมาส 4 ปี 2560 แล้ว

15. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย แสดงให้เห็นว่าประเทศไทย และกรุงเทพมหานครยังคงมีเสถียรภาพด้านการท่องเที่ยว ได้รับรางวัลจัดอันดับการท่องเที่ยวจากแหล่งต่างๆมากมาย เช่น การจัดอันดับโดยมาสเตอร์การ์ดให้ กรุงเทพฯเป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวมาเที่ยวมากที่สุดในโลกติดกัน 2 ปีซ้อน (2559 และ 2560) เป็นต้น โดยจุดแข็งของกรุงเทพฯ และประเทศไทย คือ การมีตำแหน่งเป็นศูนย์กลางของประเทศ และภูมิภาค ทำให้สะดวกในการเดินทางไปจุดหมายอื่นๆ ค่าครองชีพไม่สูง อาหารอร่อย เป็นแหล่งบันเทิงในทุกด้าน มีบริการที่ดี มีการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และมีคนที่อัธยาศัยดี สร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้มาเยือน ขณะที่จุดอ่อนของกรุงเทพฯ คือ ระบบการขนส่งที่ต้องปรับปรุง รวมถึงการต้องรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก ต้องมีการวางแผนเตรียมความพร้อมให้มากขึ้น ทั้งเรื่องที่พัก, การเดินทาง, สถานที่ท่องเที่ยว ซึ่งต้องการระเบียบและหลักเกณฑ์ และการดูแลเรื่องความปลอดภัยให้มากขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น การที่กรุงเทพฯมีผู้มาเยือน 21.47 ล้านคน และมีการใช้จ่าย 14,840 ล้านดอลลาร์ ถือว่าอยู่ในระดับที่ดี และสะท้อนให้เห็นว่า กรุงเทพฯ และประเทศไทย ต้องเปิดรับนักท่องเที่ยวในทุกระดับ ตั้งแต่ Hi – Low สร้างสมดุลการท่องเที่ยว เพื่อเป็นการกระจายรายได้ให้กับผู้ประกอบการท่องเที่ยวในทุกระดับ โดยรวมปี 2561 หากปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทยและกรุงเทพฯ คาดการณ์ว่าน่าจะเป็นปีที่ดีอีกหนึ่งปีสำหรับการท่องเที่ยวและสำหรับตลาดโรงแรมเช่นกัน



รายงานความเห็นของทรัสต์

8 กุมภาพันธ์ 2561

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 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค 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 2560 – 31 ธันวาคม 2560

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6,822.49	0.13	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,683.01	0.03	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	4,845.81	0.09	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	0.00	0.00	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,951.33	0.04	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	43,539.27	0.83	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	1,953.24	0.04	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18,709.49	0.36	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	79,504.64	1.52	

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

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 5,240,310,310.23 บาท