

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินประจำปี 2561 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2561

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอช โฮเทล

รายการสินทรัพย์	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	7,961,000,000	94.93%	7,911,000,000	95.88%	3,840,000,000	95.56%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	205,508,776	2.45%	84,443,647	1.02%	25,367,758	0.63%
เงินฝากธนาคาร	280,544	0.00%	108,045	0.00%	371,386	0.01%
ลูกหนี้						
จากการให้เช่า	181,273,311	2.16%	191,269,233	2.32%	96,010,529	2.39%
จากดอกเบี้ย	30	0.00%	29	0.00%	18	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	730,953	0.01%	2,620,567	0.03%	1,978,734	0.05%
ค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชี	36,648,602	0.44%	58,676,221	0.71%	37,580,305	0.94%
สินทรัพย์อื่น	309,129	0.00%	2,851,225	0.03%	17,161,134	0.43%
รวมสินทรัพย์	8,385,751,345	100.00%	8,250,968,967	100.00%	4,018,469,864	100.00%
หนี้สิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,986,968	0.10%	3,205,532	0.04%	972,234	0.02%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,608,532,700	19.18%	1,608,532,700	19.50%	688,532,700	17.13%
หนี้สินอื่น	1,091,498	0.01%	1,099,006	0.01%	738,952	0.02%
รวมหนี้สิน	1,617,611,166	19.29%	1,612,837,238	19.55%	690,243,886	17.18%
สินทรัพย์สุทธิ	6,768,140,179	80.71%	6,638,131,729	80.45%	3,328,225,978	82.82%
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนจดทะเบียน						
หน่วยทรัสต์มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	5,379,199,000	64.15%	5,379,199,000	65.19%	3,136,649,000	78.06%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์	6,051,964,000	72.17%	6,051,964,000	73.35%	3,136,649,000	78.06%
กำไร (ขาดทุน) สะสม (หน่วย : บาท)	716,176,179	8.54%	586,167,729	7.10%	191,576,978	4.77%
	12.5820		12.3403		10.6107	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกำไรขาดทุน	ณ 31 ธันวาคม 2561 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561)		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	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	770,360,705.00	99.70%	599,332,166	99.82%	377,108,240	99.92%
รายได้ดอกเบี้ย	2,193,963.00	0.28%	1,093,627	0.18%	296,795	0.08%
รายได้อื่น	86,916	0.01%				
รวมรายได้	772,641,584.00	100.00%	600,425,793	100.00%	377,405,035	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่า	11,816,295.00	1.53%	1,953,237	0.33%	2,224,247	0.59%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	8,930,376.00	1.16%	6,822,490	1.14%	4,349,961	1.15%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,376,481.00	0.83%	4,845,810	0.81%	3,033,719	0.80%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,020,897.00	0.26%	1,683,016	0.28%	1,266,598	0.34%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,075,328.00	0.14%	1,951,328	0.32%	3,722,805	0.99%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	24,148,169.00	3.13%	18,709,494	3.12%	13,024,985	3.45%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	61,084,583.00	7.91%	43,539,268	7.25%	24,240,124	6.42%
รวมค่าใช้จ่าย	115,452,129.00	14.94%	79,504,643	13.24%	51,862,439	13.74%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	657,189,455.00	85.06%	520,921,150	86.76%	325,542,596	86.26%
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจาก เงินลงทุน	4,363.00		2,607	0.00%	-3,386	0.00%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้น และยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจาก เงินลงทุน	50,002,685.00	6.47%	278,844,000	46.44%	84,748,640	22.46%
รวมรายการกำไรสุทธิที่ เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	50,007,048.00	6.47%	278,846,607	46.44%	84,745,254	22.45%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	707,196,503.00		799,767,757		410,287,850	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	638,235,504	(3,387,211,612)	43,723,667
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(638,063,005)	3,386,948,271	(262,128,856)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	172,499	(263,341)	(218,405,189)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	108,045	371,386	218,776,575
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	280,544	108,045	371,386

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 772.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2560 ประมาณร้อยละ 28.68 หรือประมาณ 172.22 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวประกอบด้วยรายได้ที่เพิ่มของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 770.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2560 ประมาณร้อยละ 28.54 หรือ 171.0 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 100.61 หรือประมาณ 1.10 ล้านบาท

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 115.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 79.50 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.21 หรือประมาณ 35.95 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นการเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการปรับปรุงและซื้อทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินที่เสื่อมสภาพ และการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ทั้งนี้ สำหรับปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ 1) ค่าใช้จ่ายในบริหาร 24.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 18.71 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการระดมทุนเพื่อการเข้าลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ถูกตั้งเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี 2) ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 18.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 15.30 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ทำให้ขนาดของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นและมีค่าใช้จ่ายส่วนของ

ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพิ่มขึ้นตามมาเป็นลำดับ และ 3) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 61.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 43.54 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวน 920 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งสำหรับการการลงทุนใน โครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 657.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 520.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.16 หรือประมาณ 136.27 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 50.00 ล้านบาท สำหรับปี 2561 ทำให้โดยรวมปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 707.19 ล้านบาท ลดลงจาก 799.77 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 11.57 หรือประมาณ 92.57 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,768.14 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.5820 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 6,638.13 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.3403 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์ข้อมูลที่มีสาระสำคัญ

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ตารางอัตราส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบ เพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปี	สำหรับปี	สำหรับปี
	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2559
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	6,768,140,179	6,638,131,729	3,328,225,978
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	1.72	1.52	1.58
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	11.51	11.52	11.46
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	49	71.83	0.13
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	6,714,588,449	5,240,310,310	3,274,939,280

* การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ดังนั้น การซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืนจึงไม่ต้องนำมารวมคำนวณ

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(2) ความสามารถในการทำกำไร

รายได้ของกองทรัสต์มาจากรายได้หลัก 2 ประเภทได้แก่รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้ดอกเบี้ย โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 2 โครงการได้แก่ โครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ค่าเช่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561) และ โครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ค่าเช่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561) เป็นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับรอบผลประกอบการปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ทั้งสิ้น 770.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการปี 2560 ที่ 599.33 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และซื้อสังหาริมทรัพย์ของโครงการ จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วยค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) และค่าเช่าที่อ้างอิงจากผลประกอบการ (ค่าเช่าแปรผัน) โดยสำหรับรอบผลประกอบการปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ได้รับคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 66.67 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด

ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 115.45 ล้านบาท โดยรายจ่ายส่วนใหญ่ประมาณ 61.08 ล้านบาทมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ชำระต่อสถาบันการเงิน สำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 1,608.53 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 24.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการปี 2560 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 79.50 ล้านบาท โดยรายจ่ายส่วนใหญ่ประมาณ 43.54 ล้านบาทมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ชำระต่อสถาบันการเงิน สำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 1,608.53 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 18.71 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

สำหรับรอบผลประกอบการปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 657.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการปี 2560 ที่ 520.92 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	98.47%	99.67%	99.41%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	92.96%	94.01%	92.68%
อัตรากำไรอื่น (%)	0.30%	0.18%	0.08%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	85.06%	86.76%	86.26%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	9.71%	7.66%	7.12%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

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

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,930,376
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,376,481
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,020,897
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,075,328

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2561

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2561
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอมนอล 21	4,139 ล้านบาท (วันที่ 14 พฤษภาคม 2561)
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,822 ล้านบาท (วันที่ 9 สิงหาคม 2561)

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.84%	6.31%	8.10%
อัตรามูลเงินของสินทรัพย์ (เท่า)	0.09	0.07	0.09

ลูกหนี้จากการให้เช่า และ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 รวม 181.27 ล้านบาท ลดลงจาก 191.27 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และมีลูกหนี้จากดอกเบี้ยประมาณ 30 บาท เพิ่มขึ้นจาก 29 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการ จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ค้างรับจากการให้เช่าสำหรับ 2 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้น

สำหรับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์มีการปรับตัวลดลง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นร้อยละ 7.84 จากร้อยละ 6.31 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งทำให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก 1 โครงการ เป็น 2 โครงการ อย่างไรก็ตาม รายได้จากการลงทุนสุทธิที่เป็นผลมาจากการให้เช่าโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ จะเป็นสำหรับช่วงตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 เท่านั้น ทำให้การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมในปี 2561

(4) ความสามารถในการชำระหนี้

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 1,608.53 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 7.99 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 1,608.53 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียนอื่น 1.09 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่ 1,612.84 ล้านบาท แบ่งเป็น 3.21 ล้านบาท 1,608.53 ล้านบาท และ 0.74 ล้านบาท ตามลำดับ

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง		31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	46.79	78.98	104.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	20.00	44.46	56.32
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.25	3.13	3.93

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 46.79 เท่า ลดลงจาก 78.98 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของหนี้สินหมุนเวียนไม่สูงเท่ากับฐานของสินทรัพย์หมุนเวียนทำให้การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่เท่ากันมีผลกระทบต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 20.00 เท่า ลดลงจาก 44.46 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของหนี้สินหมุนเวียนไม่สูงเท่ากับฐานของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วทำให้การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่เท่ากันมีผลกระทบต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็ว

กองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 4.25 เท่า ลดลงจาก 3.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการระหว่างรอบผลประกอบการปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 เป็นการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 จากเดิมในปี 2560 ซึ่งเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 15 มิถุนายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 เท่านั้น อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าจากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและค่าบริการค้างรับเต็มไตรมาส จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(5) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

(5.1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในหลักทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 0.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.11 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 205.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 84.44 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนสภาพคล่อง		31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	46.79	78.98	104.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	20.00	44.46	56.32
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.25	3.13	3.93

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน		สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (บาท)	สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)	สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (บาท)
FINANCIAL POLICY RATIO				
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้นทุน (Gearing ratio)	(เท่า)	0.2658	0.2658	0.2195
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.2377	0.2423	0.2069
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	(เท่า)	11.76	12.96	14.43
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	90.06%	90.45%	90.25%

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	638,235,504	(3,387,211,612)	43,723,667
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(638,063,005)	3,386,948,271	(262,128,856)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	172,499	(263,341)	(218,405,189)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	108,045	371,386	218,776,575
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	280,544	108,045	371,386

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินสดรับมาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 638.06 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งกองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 3,386.95 ล้านบาท

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิในปี 2561 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 638.24 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการใช้ไปในการลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 จากเดิมในปี 2559 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 3,387.21 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากเพิ่มขึ้นสุทธิประมาณ 0.17 ล้านบาท โดย ณ วันสิ้นงวดมีเงินสดคงเหลือทั้งสิ้นจำนวน 0.28 ล้านบาท

(5.2) รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับปี 2561 จำนวนประมาณ 10.5 ล้านบาท

(5.3) ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 688.53 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งในปี 2561 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 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 707.20 ล้านบาท โดยมีการปรับปรุงกำไรสุทธิ 1 รายการซึ่งเป็นรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนซึ่งสำหรับปี 2561 ได้แก่รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวน 50.00 ล้านบาท

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ปี		รอบผลการดำเนินงานปี 2561
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	(บาท)	1.1000
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย	(บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2)	(บาท)	1.1000
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)		
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	(%)	1.1000
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน	(%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2)	(%)	1.1000
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 28 ธันวาคม 2561* (16.20 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561)		
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	(%)	6.79
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน	(%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2)	(%)	6.79

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

15. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย แสดงให้เห็นว่าประเทศไทย และกรุงเทพมหานครยังคงมีเสถียรภาพด้านการท่องเที่ยว ได้รับรางวัลจัดอันดับการท่องเที่ยวจากแหล่งต่างๆมากมาย เช่น การจัดอันดับโดยมาสเตอร์การ์ดให้ กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวมาเที่ยวมากที่สุดในโลกติดกัน 3 ปีซ้อน (2559, 2560 และ 2561) เป็นต้น โดยจุดแข็งของกรุงเทพฯ และประเทศไทย คือ การมีตำแหน่งเป็นศูนย์กลางของประเทศ และภูมิภาค ทำให้สะดวกในการเดินทาง ไปจุดหมายอื่นๆ ค่าครองชีพไม่สูง อาหารอร่อย เป็นแหล่งบันเทิงในทุกด้าน มีบริการที่ดี มีการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และมีคนที่อัธยาศัยดี สร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้มาเยือน ขณะที่จุดอ่อนของกรุงเทพฯ คือ ระบบการขนส่งที่ต้องปรับปรุง รวมถึงการต้องรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก ต้องมีการวางแผนเตรียมความพร้อมให้มากขึ้น ทั้งเรื่องที่พัก, การเดินทาง, สถานที่ท่องเที่ยว ซึ่งต้องการระเบียบและหลักเกณฑ์ และการดูแลเรื่องความปลอดภัยให้มากขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น การที่กรุงเทพฯมีผู้มาเยือน 24.26 ล้านคน และมีการใช้จ่าย 681.33 ล้านบาท ในปี 2561 ถือว่าอยู่ในระดับที่ดี และสะท้อนให้เห็นว่า กรุงเทพฯ และประเทศไทย ต้องเปิดรับนักท่องเที่ยวในทุกระดับ ตั้งแต่ Hi – Low สร้างสมดุลการท่องเที่ยว เพื่อเป็นการกระจายรายได้ให้กับผู้ประกอบการท่องเที่ยวในทุกระดับ โดยรวมปี 2561 หากปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจมิได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทยและกรุงเทพฯ คาดการณ์ว่าน่าจะเป็นปีที่ดีอีกหนึ่งปีสำหรับการท่องเที่ยวและสำหรับตลาดโรงแรมเช่นกัน



รายงานความเห็นของทรัสต์

1 กุมภาพันธ์ 2562

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 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์