

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินประจำปี 2562 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2563 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2562

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,199,495,010	96.29%	7,961,000,000	94.94%	7,911,000,000	95.88%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	227,220,739	1.79%	205,508,776	2.45%	84,443,647	1.02%
เงินฝากธนาคาร	938,692	0.01%	280,544	0.00%	108,045	0.00%
ลูกหนี้จากการให้เช่า	233,601,435	1.84%	181,273,311	2.16%	191,269,233	2.32%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	142	0.00%	30	0.00%	29	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	733,658	0.01%	730,953	0.01%	2,620,567	0.03%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	36,648,602	0.44%	58,676,221	0.71%
สินทรัพย์อื่น	7,264,501	0.06%	309,129	0.00%	2,851,225	0.04%
รวมสินทรัพย์	12,669,254,177	100.00%	8,385,751,345	100.00%	8,250,968,967	100.00%
หนี้สิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17,807,592	0.14%	7,986,968	0.10%	3,205,532	0.04%
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,727,876,700	21.53%	1,608,532,700	19.18%	1,608,532,700	19.50%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,060,000,000	24.15%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินอื่น	1,545,723	0.01%	1,091,498	0.01%	1,099,006	0.01%
รวมหนี้สิน	5,807,230,015	45.84%	1,617,611,166	19.29%	1,612,837,238	19.55%
สินทรัพย์สุทธิ	6,862,024,162	54.16%	6,768,140,179	80.71%	6,638,131,729	80.45%
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน	6,051,964,000	47.77%	6,051,964,000	72.17%	6,051,964,000	73.35%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	810,060,162	6.39%	716,176,179	8.54%	586,167,729	7.10%
สินทรัพย์สุทธิ	6,862,024,162	54.16%	6,768,140,179	80.71%	6,638,131,729	80.45%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยการลงทุน	12.7565		12.5820		12.3403	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายการ	วันที่ 1 มกราคม 2562 - วันที่ 31 ธันวาคม 2562		วันที่ 1 มกราคม 2561 - วันที่ 31 ธันวาคม 2561		วันที่ 1 มกราคม 2560 - วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	812,573,017	99.49%	770,360,705	99.71%	599,332,166	99.82%
รายได้ดอกเบี้ย	3,934,228	0.48%	2,193,963	0.28%	1,093,627	0.18%
รายได้อื่น	205,607	0.03%	86,916	0.01%	-	0.00%
รวมรายได้	816,712,852	100.00%	772,641,584	100.00%	600,425,793	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่า	23,271,719	2.85%	11,816,295	1.53%	1,953,237	0.33%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	9,644,843	1.18%	8,930,376	1.16%	6,822,490	1.14%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,977,114	0.85%	6,376,481	0.83%	4,845,810	0.81%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,022,759	0.25%	2,020,897	0.26%	1,683,016	0.28%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	10,007,997	1.23%	1,075,328	0.14%	1,951,328	0.32%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	40,535,445	4.96%	24,148,169	3.13%	18,709,494	3.12%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	77,744,016	9.52%	61,084,583	7.91%	43,539,268	7.25%
รวมค่าใช้จ่าย	170,203,893	20.84%	115,452,129	14.94%	79,504,643	13.24%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	646,508,959	79.16%	657,189,455	85.06%	520,921,150	86.76%
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	57,407		4,363		2,607	
รายการกำไรสุทธิตั้งแต่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	39,029,507		50,002,685		278,844,000	
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	39,086,914		50,007,048		278,846,607	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	685,595,873		707,196,503		799,767,757	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,521,775,054)	638,235,504	(3,387,211,612)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,522,433,202	(638,063,005)	3,386,948,271
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	658,148	172,499	(263,341)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	280,544	108,045	371,386
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	938,692	280,544	108,045

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 816.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2561 ประมาณร้อยละ 5.7 หรือประมาณ 44.07 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากรายได้ที่เพิ่มของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 812.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2561 ประมาณร้อยละ 5.5 หรือ 42.21 ล้านบาท ทั้งนี้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวส่วนหนึ่งมาจากค่าเช่าและค่าบริการของ โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ประมาณ 33.76 ล้านบาท

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 170.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 115.45 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.4 หรือประมาณ 54.75 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นการเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการปรับปรุงและซื้อทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินที่เสื่อมสภาพ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ทั้งนี้ สำหรับปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ 1) ค่าใช้จ่ายในบริหาร 40.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 24.15 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายรอตัดจำหน่ายส่วนที่ยังคงค้างอยู่สำหรับการระดมทุนเพื่อการเข้าลงทุนในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริเมื่อปี 2560 2) ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 28.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 18.40 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ทำให้ขนาดของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นและมีค่าใช้จ่าย

ส่วนของค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพิ่มขึ้นตามมาเป็นลำดับ เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ กฎหมาย เป็นต้น และ 3) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 77.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 61.08 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์ภาระการชำระดอกเบี้ยในอัตราที่สูงขึ้นตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ระยะยาวต่างๆ

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 646.51 ล้านบาท ลดลงจาก 657.19 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ 1.6 หรือประมาณ 10.68 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 39.09 ล้านบาท สำหรับปี 2562 ทำให้โดยรวมปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 685.60 ล้านบาท ลดลงจาก 707.20 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 3.1 หรือประมาณ 21.60 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,862.02 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.7565 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 6,768.14 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.5820 บาทต่อหน่วย

14.2 การวิเคราะห์ข้อมูลที่มีสาระสำคัญ

14.2.1 ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ตารางอัตราส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	6,862,024,162	6,768,140,179	6,638,131,729
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	2.50	1.72	1.52
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	12.00	11.51	11.46
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	61.54	49.00	71.83
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	6,803,366,971	6,714,588,449	5,240,310,310

* การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ดังนั้น การซื้อ โดยมีสัญญาขายคืนหรือการขาย โดยมีสัญญาซื้อคืนจึงไม่ต้องนำมารวมคำนวณ

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14.2.2 ความสามารถในการทำกำไร

รายได้

รายได้ของกองทรัสต์มาจากรายได้หลัก 2 ประเภทได้แก่รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้ดอกเบี้ย โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 3 โครงการได้แก่ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ค่าเช่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562) ,โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ค่าเช่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562)) และโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (ค่าเช่านับแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562) เป็นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับรอบผลประกอบการปี 2562 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 ทั้งสิ้น 812.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการปี 2561 ที่ 770.36 ล้านบาท เนื่องจากการผลประกอบการของสินทรัพย์ลงทุนที่ดีขึ้น กอปรกับการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 และซื้อสังหาริมทรัพย์ของโครงการ จากบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วยค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) และค่าเช่าที่อ้างอิงจากผลประกอบการ (ค่าเช่าแปรผัน)

ค่าใช้จ่าย

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 170.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 115.45 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.4 หรือประมาณ 54.75 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นการเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการปรับปรุงและซื้อทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินที่เสื่อมสภาพ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

โดยรวมปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 685.60 ล้านบาท ลดลงจาก 707.20 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 3.1 หรือประมาณ 21.60 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อัตรากำไรขั้นต้น	97.14%	98.47%	99.67%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	88.68%	92.96%	94.01%
อัตรากำไรอื่น	0.51%	0.30%	0.18%
อัตรากำไรสุทธิ	79.16%	85.06%	86.76%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	9.42%	9.71%	7.85%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

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

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	วันที่ 1 มกราคม 2562 - วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	9,644,843
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,977,114
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,022,759
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	10,007,997

14.2.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2562

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2562	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ เทอมนอล 21	4,157 ล้านบาท	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	13 พฤษภาคม 2562
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,843 ล้านบาท	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	8 สิงหาคม 2562
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,830 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	1 สิงหาคม 2562
	3,826 ล้านบาท	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	22 กรกฎาคม 2562

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	5.10%	7.84%	6.31%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.06	0.09	0.07

ลูกหนี้จากการให้เช่า และ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 รวม 233.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 181.27 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และมีลูกหนี้จากดอกเบี้ยประมาณ 142 บาท เพิ่มขึ้นจาก 30 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 และซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการจากบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ค้างรับจากการให้เช่าสำหรับ 3 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้น

สำหรับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์มีการปรับตัวลดลง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นร้อยละ 5.1 จากร้อยละ 7.84 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 ซึ่งทำให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก 2 โครงการ เป็น 3 โครงการ อย่างไรก็ดี รายได้จากการลงทุนสุทธิที่เป็นผลมาจากการให้เช่าโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 จะเป็นสำหรับช่วงตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 เท่านั้น ทำให้การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมในปี 2562

14.2.4 ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,807.23 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 17.81 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,727.88 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะสั้น 3,060.00 ล้านบาท แล หนี้สินหมุนเวียนอื่น 1.55 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 1,617.61 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 7.99 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 1,608.53 ล้านบาท, แล หนี้สินหมุนเวียนอื่น 1.09 ล้านบาท โดยไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นในปีดังกล่าว ทั้งนี้เงินกู้ยืมทั้งระยะยาวและระยะสั้นนำมาใช้สำหรับการลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง	24.27	46.79	78.98
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	12.12	20.00	44.46
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	3.48	4.25	3.13

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 24.27 เท่า ลดลงจาก 46.79 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของหนี้สินหมุนเวียนไม่สูงเท่ากับฐานของสินทรัพย์หมุนเวียนทำให้การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่เท่ากันมีผลกระทบต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 12.12 เท่า ลดลงจาก 20.00 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของหนี้สินหมุนเวียนไม่สูงเท่ากับฐานของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วทำให้การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่เท่ากันมีผลกระทบต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็ว

กองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 3.48 เท่า ลดลงจาก 4.25 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการระหว่างรอบผลประกอบการปี 2562 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 ส่วนหนึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 ตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าจากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและค่าบริการค้างรับเต็มไตรมาส จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

14.2.5 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

14.2.5.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 0.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.28 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนทั้งสิ้น 227.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 205.51 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้นทุน (Gearing ratio) (เท่า)	0.96	0.27	0.27
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.84	0.24	0.24
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	9.32	11.76	12.96
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	95.40%	90.06%	90.45%

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2562 บาท	31 ธันวาคม 2561 บาท	31 ธันวาคม 2560 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,521,775,054)	638,235,504	(3,387,211,612)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,522,433,202	(638,063,005)	3,386,948,271
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	658,148	172,499	(263,341)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	280,544	108,045	371,386
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	938,692	280,544	108,045

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดรับมาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 3,522.43 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการกู้ยืมเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวเพื่อการใช้ไปในการลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 เปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งกองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 638.06 ล้านบาท

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิในปี 2562 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 3,521.78 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการใช้ไปในการลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 จากเดิมในปี 2561 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 มีเงินสดมาจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 638.24 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากเพิ่มขึ้นสุทธิประมาณ 0.66 ล้านบาท โดย ณ วันสิ้นงวดมีเงินสดคงเหลือทั้งสิ้นจำนวน 0.94 ล้านบาท

14.2.5.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับปี 2562 จำนวนประมาณ 22.13 ล้านบาท

14.2.5.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

ในปี 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินสองแห่ง เป็นจำนวน 4,200 ล้านบาท เพื่อเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โดยแบ่งเป็นเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวจำนวน 3,060 และ 1,140 ล้านบาท ตามลำดับ

14.2.5.4 ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

ในปี 2562 กองทรัสต์ชำระคืนเงินต้นสำหรับสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 1 แล้วจำนวน 20.66 ล้านบาท โดยในปี 2563 กองทรัสต์มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส สำหรับเงินกู้ฉบับที่ 1 ประมาณ 24.10 ล้านบาท จะต้องชำระคืนทั้งหมดในปี 2571 และสำหรับเงินกู้ฉบับที่ 2 และ 3 มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสเช่นกัน โดยเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกจำนวนรวมประมาณ 7 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2563 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2573

นอกจากนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว เพื่อเข้าลงทุนในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ทำให้กองทรัสต์ มีภาระต้องชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเพิ่มเติม โดยสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 4 เป็นสัญญาเงินกู้ระยะยาว มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2566 และชำระต่อเนื่องเป็นรายไตรมาส อย่างไรก็ตามสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 5 ซึ่งเป็นสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนสิงหาคม 2563 กองทรัสต์ได้มีสัญญาเงินกู้ระยะยาวอีกฉบับ (สัญญาเงินกู้ฉบับที่ 6) ในวงเงินเดียวกันเพื่อรองรับการชำระคืนเงินต้นสำหรับสัญญาดังกล่าวแล้ว

14.2.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 685.60 ล้านบาท โดยมีการปรับปรุงกำไรสุทธิ 1 รายการซึ่งเป็นรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนซึ่งสำหรับปี 2562 ได้แก่รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวน 39.09 ล้านบาท

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2562
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	1.1100
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	1.1100
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	1.1100
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	1.1100
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2562* (19.50 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	5.69
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	5.69

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

15. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

อ้างอิงข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบรุนแรงต่อภาคการท่องเที่ยวของไทย โดยนับตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2563 (ซึ่งเป็นวันแรกที่ทางการจีนประกาศให้บริษัทนำเที่ยวจีนยุติการดำเนินกิจกรรมต่างประเทศ) จนถึงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมปรับตัวลดลงร้อยละ 33.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 76.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ผลกระทบทางตรงจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ต่อการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว การหยุดงานในประเทศจีนซึ่งจะส่งผลกระทบผ่านห่วงโซ่อุปทานการผลิตและอุปสรรคในการขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ และผลกระทบทางอ้อมผ่านการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนและเศรษฐกิจโลกในภาพรวมยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูง โดยขึ้นอยู่กับ (1) ระยะเวลาในการระบาด (2) ความรุนแรงของการแพร่ระบาด และ (3) มาตรการควบคุมสถานการณ์ของประเทศที่มีการระบาดของไวรัสโควิด-19 (เช่น การหยุดงาน และการห้ามประชาชนเดินทางออกนอกประเทศ) อย่างไรก็ตาม ภายใต้สมมติฐานเทียบเคียงระยะเวลารูปแบบ และขนาดผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงการระบาดของโรคโคโรนาไวรัสสายพันธุ์กลุ่มอาการทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) ที่แพร่ระบาดในปี 2546 สามารถคาดว่าจำนวนผู้ติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ในประเทศจีนจะเข้าสู่จุดสูงสุดในช่วงเดือนมีนาคมก่อนที่จะสิ้นสุดลงและทำให้ทางการจีนยกเลิกมาตรการห้ามการเดินทางออกนอกประเทศในช่วงต้นเดือนพฤษภาคม (ระยะเวลา 4 เดือนนับจากวันที่ 30 มกราคม 2563) ซึ่งองค์การอนามัยโลก (WHO) ประกาศให้เป็นสถานการณ์ฉุกเฉิน

ด้านสาธารณสุขโลก) ซึ่งมีแนวโน้มที่จะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามายังประเทศไทยในไตรมาสแรกลดลงร้อยละ 31.58 (นักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 50.5 และนักท่องเที่ยวอื่น ๆ ลดลงร้อยละ 23.8) ก่อนที่จะฟื้นกลับมาลงในช่วงไตรมาสที่สองเป็นการลดลงร้อยละ 4.2 (นักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 20.1 และนักท่องเที่ยวอื่น ๆ กลับมาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1) ซึ่งจะส่งผลให้รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 150,000 ล้านบาท ในขณะที่ผลกระทบต่อห่วงโซ่การผลิตและอุปสรรคด้านการขนส่งสินค้ายังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในขอบเขตจำกัดตามแผนการเปิดหน่วยงานต่าง ๆ ในประเทศจีนภายในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563



รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2563

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัชนี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค พลาซ่า 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

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9,644.84	0.14	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,022.76	0.03	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	6,977.11	0.10	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	-	0.00	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	10,008.00	0.15	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	0.00	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายคอกเบี้ย	77,744.02	1.14	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	23,271.72	0.34	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	40,535.44	0.60	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	170,203.89	2.50	

หมายเหตุ

1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 6,803,366,971 บาท